



ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘANY

Změna č. 2a územního plánu Dobrušky

Odůvodnění

– 09 / 2025 –

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I Změny č. 2a územního plánu Dobřany,

Správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal: Zastupitelstvo města Dobřany,

Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:

Pořizovatel: Městský úřad Dobřany

Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

.....

Bc. Martin Sobotka, starosta města

Otisk úředního razítka:

Identifikační údaje zakázky:

Objednatel: Město Dobřany, náměstí T. G. M. 1, 334 41 Dobřany

Zastoupené určeným zastupitelem, starostou Bc. Martinem Sobotkou
a ve věcech technických a realizace díla: Mgr. Davidem Šmúlou

Pořizovatel: Městský úřad Dobřany,
zástupce pořizovatele: Bc. Jaromír Trtík, www.trtik.net/

Zhotovitel: Ing. arch. Martin Wedell, A2 04731 ČKA

Spolupráce: Ing. Jan Rambousek, ČKAIT 0013682

Ing. Jan Dřevíkovský, ČKA 01129,

Podklady: Podklady ÚSES, Geo Vision, s. r. o.

Obsah:

Část B. Odůvodnění změny č. 2a územního plánu Dobřany	5
A. Postup při pořizování změny č. 2, resp. změny č. 2a územního plánu Dobřany	5
B. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona 7	
B.1. Soulad s cíli a úkoly územního plánování	7
B.2. Soulad s požadavky stavebního zákona	12
C. Soulad s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	14
C.1. Soulad s vyhláškou č. 157/2024 Sb.	14
C.2. Soulad se stanovisky vydanými ke zprávě o uplatňování územního plánu	17
C.3. Soulad se stanovisky vydanými k návrhu změny územního plánu	20
C.4. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	28
D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	30
D.1. Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje	30
D.2. Soulad s územním rozvojovým plánem	38
D.3. Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje	38
E. Vyhodnocení souladu se Zprávou o uplatňování územního plánu	52
F. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	66
G. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	66
H. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	66
I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	67
I.1. Zdůvodnění změny kapitoly A. (VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ)	67
I.2. Zdůvodnění změny kapitoly B. (ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE)	67
I.3. Zdůvodnění změny kapitoly C. (URBANISTICKÁ KONCEPCE)	71
I.4. Zdůvodnění změny kapitoly D. (KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY)	75
I.5. Zdůvodnění změny kapitoly E. (KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY)	79
I.6. Zdůvodnění změny kapitoly F. (STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ)	101
I.7. Zdůvodnění změny kapitoly: G. (VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI)	102
I.8. Zdůvodnění změny kapitoly: H. (STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY)	104

I.9.	Zdůvodnění kapitoly: I. (ČLENĚNÍ ÚZEMÍ PODLE PŘEVAŽUJÍCÍHO CHARAKTERU NA LOKALITY)	104
I.10.	Zdůvodnění kapitoly J. (VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ)	104
I.11.	Zdůvodnění změny kapitoly K. (VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ)	104
I.12.	Zdůvodnění změny kapitoly: L. (VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU)	104
I.13.	Zdůvodnění změny kapitoly M. (VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE) ...	105
I.14.	Zdůvodnění změny kapitoly: N. (VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU) ..	105
I.15.	Zdůvodnění kapitoly: O. (VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE)	105
I.16.	Zdůvodnění změny kapitoly: P. (VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ)	106
I.17.	Zdůvodnění změny kapitoly: Q. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ	106
I.18.	Zdůvodnění změny kapitoly: R. (STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU)	107
I.19.	Zdůvodnění změny kapitoly: S. (VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍ PŘEDPISECH)	111
J.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	112
K.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	116
L.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	117
M.	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	117
N.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	118
N.1.	Předpokládané důsledky řešení na ZPF	118
N.2.	Předpokládané důsledky řešení na PUPFL:	121
O.	Text s vyznačením změn	122

A. Postup při pořizování změny č. 2, resp. změny č. 2a územního plánu Dobřany

Pořizovatel zpracoval a projednal návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Dobřany s pokyny pro zpracování změny č. 2. (dále i "Zpráva"). Zastupitelstva města ze dne 21. 12. 2020 svým usn. č. 404 Zprávu schválilo. Změna byla pořízena invariantně.

Obsah zadání změny č. 2 byl zastupitelstvem města dvakrát rozšířen; nejprve usn. č. 6 ze dne 19. 6. 2023 a následně ještě usn. č. 7 ze dne 11. 9. 2023. Obsah zadání byl doplněn o požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu ve vybraných lokalitách. Dále bylo rozhodnuto o doplnění posouzení krajinného rázu z hlediska umístění FVE v krajině na základě zákona řešícího výrobu obnovitelných zdrojů energie bez nutnosti změny územního plánu a dalších dílčích změn. Zastupitelstvo též usn. č. 262 ze dne 26. 2. 2024 schválilo pořízení změny č. 2 zkráceným postupem.

Příslušný dotčený orgán nevyloučil významný vliv obsahu změny č. 2 na životní prostředí, proto bylo nutné kromě vlastního návrhu změny zpracovat i posouzení vlivu změny na udržitelný rozvoj území (dále i „URÚ“).

Návrh změny byl zpracován na jaře 2024. Protože se nepodařilo vyhlásit veřejné projednání do plné účinnosti nového stavebního zákona, bylo nutné návrh územního plánu přepracovat. Zásadní změnou byla povinnost převedení územního plánu do tzv. jednotného standardu.

Sloučené projednání návrhu změny a vyhodnocení vlivu na URÚ se uskutečnilo 9. 6. 2025. Na základě zaslaných stanovisek a připomínek pořizovatel vyhodnotil výsledek sloučeného projednání. Vzhledem k tomu, že s řadou dílčích změn nesouhlasily některé dotčené orgány a vzhledem k potřebě některé dílčí změny vydat bez zbytečných časových průtahů, navrhnul pořizovatel změny č. 2 rozdělit na dvě změny: změnu č. 2a, která obsahovala dílčí změny, které měly souhlasná stanoviska a změnu č. 2b, které obsahovala dílčí změny, které měly nesouhlasná stanoviska.

Další popis postupu se tedy od vyhodnocení sloučeného projednání týká změny č. 2a.

Pořizovatel požádal dotčené orgány o stanovisko k návrhům vyhodnocení připomínek. Zároveň požádal o stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování a o stanovisko dle zák. č. 100/2001 Sb.

K návrhům vyhodnocení připomínek neměl žádný dotčený orgán připomínky, a tedy nebylo třeba vyhodnocení upravovat.

Nadřízený orgán zaslal stanovisko č.j. PK-RR/4630/25 dne 4. září 2025, ve kterém souhlasil s návrhem změny č. 2a Územního plánu Dobřany s tím, že neshledal nedostatky z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Stanovisko k vyhodnocení vlivů koncepce Změny č. 2a Územního plánu Dobřany, v souladu s ustanovením § 10 g zákona č. 100/2001 Sb. bylo vydáno dne 1. září 2025 pod č.j. PK-ŽP/12485/25.

Na základě pokynů k rozdělení původní změny č. 2 na změnu č. 2a a změnu č. 2b a na základě pokynů k úpravě změny č. 2a zpracovatel návrh změny č. 2a upravil a předložil k vydání zastupitelstvu města.

B. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona

B.1. Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Obecné cíle a úkoly územního plánování dle stavebního zákona jsou již naplňovány přijatou koncepcí platného územního plánu. Změna č. 2a územního plánu Dobřany rozvíjí stanovenou koncepci a podmínky využití území dle platného územního plánu, a přitom deklaruje soulad s cíli a úkoly územního plánování podle stavebního zákona, jak jsou uvedeny v §§ 38,39.

Soulad změny č. 2a územního plánu Dobřany s CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ dle § 38 stavebního zákona, který je zde citován kurzívou:

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Území územní plán Dobřany je řešen komplexně, přičemž změnou územního plánu se přidávají a doplňují úpravy, které částečně saturují zájmy a potřeby individuálních vlastníků, ale zároveň upravují se a doplňují podmínky využití území pro zajištění ochrany hodnot řešeného území.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Udržitelný rozvoj území města Dobřany je změnou územního plánu ověřen zpracováním rozboru udržitelného rozvoje území v souvislosti se zpracovaným posouzením vlivů změny územního plánu. Součástí hodnocení je také posouzení potenciálu řešeného území a prognózy vývoje, resp. adaptace územního plánu na předpokládané a probíhající legislativní a společenské změny, z nichž se do řešení změny územního plánu Dobřany promítá zvýšená potřeba ochrany hodnot území jako důsledku změn v energetice anebo bezpečnosti.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch (dříve ploch přestavby) je zpravidla řešeno na podnět vlastníků při zohlednění potřeb rozvoje města Dobřany. Většina záměrů je podepřena již dříve zpracovanými podklady a studiemi. Mezi podklady, které byly pro realizaci přípravu návrh změny územního plánu patří dříve pořízené územní studie, například Územní studie veřejných prostranství, Hornické sídliště, Územní studie veřejných prostranství Šlovice u Plzně, SLADKÝ & PARTNERS s. r. o., 03/2017–09/2019).

Změna územního plánu předkládá řešení územního plánu s prvky regulačního plánu. Pro vybrané lokality, které lze vnímat jako charakteristicky prostorově utvářené, a tedy hodnotné, se tak změnou územního plánu stanovují podrobnější podmínky prostorového uspořádání, než jaké lze standardně stanovit „běžným“ územním plánem. Změnou územního plánu se dále v řešeném území doplňuje podmínka zpracování územní studie pro rozhodování o změnách v jedné lokalitě. Nově upravené a stanovené podmínky využití území jsou stanoveny s ohledem na charakter řešeného území nebo příslušné lokality.

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

Změna územního plánu doplňuje a rozvíjí podmínky ochrany hodnot území. Změna doplňuje podmínky ochrany vystavěného prostředí a urbanistické struktury řešeného území formou doplnění území s prvky regulačního plánu v částech území, ve kterých je s ohledem na zachovanou hodnotnou urbanistickou strukturu zástavby vhodné doplnit konkrétnější podmínky prostorového uspořádání. Ochranu hodnot historického jádra Dobřan zajišťuje vyhlášená městská památková zóna, přičemž podmínky pro výstavbu a využití území budou podrobněji zajištěny připravovaným samostatným regulačním plánem, (Regulační plán městské památkové zóny Dobřany, 10/2023, Architektonické studio Hysek s.r.o.)

Podmínky ochrany hodnot krajiny a krajinného rázu se změnou územního plánu zpřesňují tak, že se do textové části územního plánu doplňují místní hodnoty krajinného rázu a popis charakteristických scénérií, které jsou určující jako pozitivní prvky území a možnosti identifikace člověka s prostředím. Jedná se o popis a doplnění koncepce hodnot řešeného území v textové části územního plánu. Stanovené podmínky využití území usilují o zajištění ochrany území před využitím, které by znamenalo narušení harmonických vztahů v krajině nežádoucími prvky, případně takovým využitím, které by negativně ovlivnilo prostupnost území anebo by dále oslabovalo ekologicky stabilnější části zemědělsky využívané krajiny.

Hodnoty přírodní složky území jsou nově zajištěny aktualizací vymezení prvků ÚSES včetně vymezení podpůrných ploch změn v krajině pro zajištění příslušných úseků ÚSES a segmentů krajiny, ve kterých je nedostatečná nebo narušená ekologická stabilita prostředí.

Nově vymezené zastavitelné plochy představují dílčí změny zpravidla v zastavěném území případně úpravy využití již dříve vymezených zastavitelných ploch nebo transformačních ploch.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů

Orgány územního plánování postupem podle zákona koordinují veřejné zájmy v řešeném území. Návrh Změny územního plánu je zpracován dle schválené zprávy o uplatňování územního plánu a dle podmínek pokynů pořizovatele pro dopracování změny územního plánu po společném projednání návrhu změny územního plánu.

Hodnocení souladu změny č. 2a územního plánu Dobřany s ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ dle § 39 stavebního zákona, tyto úkoly jsou níže uvedeny kurzívou:

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

Územní plán Dobřany a kontinuálně s tím také řešení změny územního plánu je zpracováno podle průběžného posuzování stavu a vývoje území. Sledované hodnoty území jsou stanoveny s ohledem na skutečný stav území a s ohledem na potenciální hrozby a výzvy, kterým je území vystaveno. Změna územního plánu tak zajišťuje a doplňuje zejména podmínky ochrany hodnot území, především s ohledem na soudobé společenské ekonomické případně energetické výzvy, které zesilují tlak na využití krajiny, nebo podobu sídel. Změna územního plánu je zpracovaná zejména s přihlédnutím k charakteru území v měřítku konkrétní plochy nebo lokality tak v širších vztazích, přičemž pro formování území jsou využity zejména nástroje ochrany životního prostředí a kulturních hodnot. Výsledky zjištění a posouzení území se promítají do rozšířeného spektra stanovených a chráněných hodnot území, zejména hodnot přírodních a kulturních.

b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,

Koncepce využití území včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury je stanovena územním plánem, přičemž v kompetenci vlastní změny územního plánu je realizace pouze revize požadovaných témat a okruhů dle zprávy o uplatňování územního plánu. Tyto podmínky územního plánu jsou dílčím způsobem doplněny v souvislosti s vývojem legislativního prostředí na úseku stavebního řádu a zákony upravujícími podmínky pro umístování veřejné infrastruktury, resp. technické infrastruktury. Ochrana volné krajiny případně postupnost krajiny je dílčím způsobem doplněna odkazem na zásady urbanistické kompozice a doplněním konkrétních hodnotných jevů území.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,

Potřeba změn v území je prověřena a některé stávající plochy územního plánu jsou změnou územního plánu upraveny ve svém plošném vymezení, případně je návrhem změny územního plánu upraven způsob využití těchto ploch. Změna územního plánu je pořizovaná nad schválenou a vydanou zprávou o uplatňování územního plánu Dobřany, jejíž součástí jsou stanoviska a vyjádření odpovědných orgánů státní správy, organizačních složek státu, případně oprávněných investorů v území. Součástí změny územního plánu Dobřany je zajištění vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území podle § 40 stavebního zákona zpracované nad vyhodnocením vlivů na životní prostředí podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Tímto postupem je dostatečně zajištěno odpovědné řešení změny územního plánu ve vztahu ke stanovenému úkolu.

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

Součástí změny územního plánu je doplnění stanovení podmínek urbanistické kompozice a dílčí doplnění hodnot území, zejména místních hodnot území jejich vymezením v území, popisem a stanovením podrobnějších podmínek jejich ochrany a rozvoje podle charakteristik území. Podrobnější podmínky ochrany prostorového utváření území a urbanistické struktury zástavby dále konkretizují také stanovené podmínky prostorového uspořádání v území s podrobností regulačního plánu. Tato podrobnost je součástí řešení změny č. 2a územního plánu a nově tak upravuje podrobnost podmínek využití území ve vybraných hodnotných lokalitách území.

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,

Územní plán Dobřany je zpracován v místních podmínkách území, přičemž významnou část území pro bydlení představují plochy s charakterem brownfields, resp. plochy dříve využívané například

Armádou České republiky a také další záměry v území jsou situované do již dříve využívaných lokalit.

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,

Předložená zpracovaná změna územního plánu Dobřany upravuje podmínky využití území pro umístění zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů, přičemž vedle sledovaných hodnot území, které představují územní limity jsou také změnou upraveny konkrétní podmínky využití vybraných ploch s rozdílným způsobem využití.

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

Změna územního plánu doplňuje podmínky využití území v lokalitách s hodnotnou anebo charakteristickou urbanistickou strukturou zástavby.

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

Změna územního plánu předkládá dílčí změny využití území podle požadavku zprávy o uplatňování a některých dalších požadovaných změn využití území po jejich důkladném prověření s ohledem na charakter území a možnosti využití navazujícího prostředí. Úprava podmínek ve vybraných územích je zpracována v souladu se zjištěným charakterem území.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

Změna územního plánu doplňuje podmínku stanovení etapizace pro vybrané zastavitelné plochy v území.

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

Koordinace veřejných zájmů na provádění změn v území je řešeno předloženým řešením změny územního plánu, které doplňuje například cyklotrasu a další prvky veřejné infrastruktury území. Postup řešení je zároveň prověřen zveřejněním zprávy o uplatňování územního plánu a dalším průběhem pořizování změny územního plánu při veřejném projednání návrhu zpracované dokumentace.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, přičemž změnou územního plánu se doplňují další stavby a opatření především veřejně prospěšná opatření pro zajištění realizace nefunkčních úseků ÚSES v krajině.

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

Územní plán předkládá zejména konkrétní vymezené plochy a koridory pro stavby a opatření na vodních tocích a jinde v krajině, které představují příležitost pro snižování nebezpečí, která představují zejména povodně, sucho nebo vyplachování ornice do intravilánu. Změnou územního plánu se doplňují dílčí plochy zeleně, do zastavěného území a do zastavitelného, které lze považovat za opatření proti účinkům extrémních teplot. Obecné úpravy pro umístění zeleně nebo plošné požadavky na stanovení minimálních prostorových požadavků na zelené plochy nejsou změnou stanoveny.

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

Podmínky ochrany krajiny a sídel se vlivem adaptací a změn souvisejících se změnou klimatu a souvisejících legislativních změn propisuje také do řešení změny územního plánu, a to formulací

a zpřesněním podmínek ochrany místních přírodních a krajinných hodnot území a dílčím doplněním nových ploch zeleně v zastavěném území Dobřan a Šlovic.

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

Změna územního plánu předkládá úpravy zastavitelnosti území převážně v zastavěném území nebo v bezprostřední vazbě na zastavěné území. Součástí řešení nejsou záměry, které by znamenaly neekonomické nebo neodpovědné řešení z pohledu vynakládání prostředků z veřejných zdrojů.

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

Na území města se nachází infrastruktura určená pro obranu a zajištění bezpečnosti státu. Zájmy Ministerstva obrany, které s ohledem na význam a potřebu ochrany těchto prvků území evidovaných jako jevy uap jsou tak prostřednictvím územního plánu sledovány a chráněny.

Podmínky obrany obyvatelstva a civilní ochrany jsou ponechány obecné rovině. Plán civilní ochrany není zpracován a jeho implementace není součástí řešení změny územního plánu. Podle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. je nutné zpracovat do textové i grafické části územního plánu obce návrh ploch pro požadované potřeby. Tyto náležitosti jsou uvedeny v příslušné části odůvodnění změny územního plánu. Územní plán nenavrhuje samostatné řešení koncepce civilní ochrany. Město Dobřany nemá zpracovaný plán ochrany obyvatelstva, případně ochrany majetku a zdraví obyvatel.

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

Město Dobřany disponuje dostatkem zastavitelných ploch pro bydlení a výrobu.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

Rekultivační zásahy v území jsou podmínkou pro realizaci změn využití území ve vazbě na skládku Vysoká, kde je vedle rozšíření provozu vymezena plocha pro ukládání inertních materiálů, pro kterou bude stanoven konkrétní plán rekultivací.

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

Rozsah ploch pro využívání přírodního a nerostného bohatství není změnou územního plánu dotčen ani měněn. V ploše těžby keramických jíhlů a kaolínu v jižní části území jsou vymezené výhledově prvky ÚSES.

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

B.2. Soulad s požadavky stavebního zákona

Změna územního plánu Dobřany je pořizována podle stavebního zákona, zákon č. 283/2021 Sb. a podle jeho prováděcí vyhlášky č. 157/2024. Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Podmínky nového stavebního zákona se promítají zejména do upravené struktury textu územního plánu, která odpovídá příloze č. 8 stavebního zákona a do podoby zobrazovaných jevů dle jednotného standardu. Jsou upraveny názvy kapitol a členění textu. V souladu se zněním přílohy vyhlášky je součástí řešení také poslední kapitola textové části odůvodnění změny č. 2 územního plánu, která předkládá text územního plánu Dobřany znění změny č. 2 ve změnové podobě.

V souladu s § 27 odst. 1 písm. a) stavebního zákona rozhodlo o pořízení změny zastupitelstvo města Dobřany. Pořizovatelem změny č. 2 a změny č. 2a územního plánu Dobřany je městský úřad Dobřany, stavební odbor, vykonávající územně plánovací činnost prostřednictvím oprávněné osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti stanovené podle § 46 odst. 2 stavebního zákona.

Změna územního plánu podle stavebního zákona v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování (uvedené v § 38 a v § 39 stavebního zákona) v souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, s Politikou územního rozvoje ČR.

Změna č. 2 územního plánu Dobřany je pořizována a zpracovaná v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak jsou zakotveny v § 38 a v § 39 stavebního zákona viz předchozí kapitola.

Úplné znění územního plánu po vydání změny bude opatřeno záznamem o účinnosti podle § 57 odst. 4 stavebního zákona: *Úplné znění se po vydání změny územně plánovací dokumentace opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje: a) označení správního orgánu, který poslední změnu vydal, b) pořadové číslo poslední změny, c) datum nabytí účinnosti poslední změny, d) jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka.*

Zpracování územního plánu a Změny č. 2a územního plánu Dobřany je upraveno a zpracováno v jednotném standardu dle § 59 stavebního zákona s ohledem na to, že do 1. 7. 2024 nebyla dokumentace změny územního plánu připravená pro veřejné projednání. Navzdory tomu, že o pořízení Změny územního plánu bylo rozhodnuto před nabytím účinnosti tohoto opatření je nutné dokumentaci upravit do jednotného standardu dle podmínek § 323 stavebního zákona. Úprava územního plánu do jednotného standardu je provedena a záznam o ní je předmětem samostatné přílohy návrhu změny územního plánu ve fázi pro veřejné projednání.

Řešení územního plánu předkládá postup v souladu s podmínkami § 80 stavebního zákona, přičemž tato změna územního plánu upravuje strukturu textové části územního plánu do souladu těmito podmínkami. Změna územního plánu aktualizuje zastavěné území (postupem dle § 116 stavebního zákona), stanovuje příslušné datum, ke kterému je vymezeno a uvádí jej v legendách výkresů, ve kterých je vyznačeno a v textové části územního plánu. Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, která se Změnou v nemění. Územní plán stanovuje urbanistickou koncepci a Změna územního plánu je dílčím způsobem doplňuje a vymezuje další prvky území, především nové zastavitelné a transformační plochy, plochy změny v krajině a koridory určené pro stavby veřejné infrastruktury.

Součástí řešení Změny je doplnění podmínek koncepce ochrany a rozvoje hodnot území, jsou nově vymezeny dílčí zastavitelné a transformační plochy, doplňují se prvky systému krajinné zeleně a ÚSES, aktualizuje zastavěné území. Upravuje se lokálně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití nad platnou katastrální mapou. Změnou územního plánu se doplňují plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, zpřesňují se podmínky využití nezastavěného území, doplňují se podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití.

§ 81 stavebního zákona nabízí v souladu s prováděcí vyhláškou další prvky územního plánu, přičemž územní plán to částečně reflektuje:

- Územní plán ani změna územního plánu nevymezuje plochu zastavitelného území.
- Územní plán ani Změna územního plánu nevymezuje lokality s převládajícím charakterem území.
- Územní plán nevymezuje plochu nebo koridor s podmínkou uzavření plánovací smlouvy.
- Územní plánem jsou doplněny požadavky na zpracování územních studie. Podmínky jsou stanoveny zejména s ohledem na potřebu zajištění dopravních vztahů v území anebo ověření zasakování dešťových vod a podobně.
- Územní plán nevymezuje plochu nebo koridor, ve kterém by bylo rozhodování v území podmíněno architektonickou nebo urbanistickou soutěží.
- Územní plán stanovuje pro vymezené zastavitelné plochy podmínku etapizace.
- Změna č. 2a územního plánu, resp. její návrh není vypracovaný ve variantách s ohledem na rozhodnutí zastupitelstva města Dobřany, které neuložilo podmínku pořizování variant řešení návrhu změny územního plánu Dobřany.

Změnou územního plánu se aktualizuje zastavěné území podle ustanovení § 116 odst. 4.

Jak připouští § 82 stavebního zákona, územní plán lze pořídit s prvky regulačního plánu pro celé nebo pro části území. Změnou územního plánu se vymezují území, pro která je zpracován územní plán s prvky odpovídající podrobnosti regulačního plánu podle rozhodnutí zastupitelstva města, které rozhodlo o pořízení změny územního plánu. Zastupitelstvo města Dobřany o pořízení změny územního plánu s prvky regulačního plánu rozhodlo v usnesení č. 6 zastupitelstva města Dobřany ze zasedání dne 19. 6. 2023.

K návrhu změny územního plánu bude zajištěné zpracování posouzení vlivů podle § 83 stavebního zákona.

Územní plán vymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby (resp. celky) v souladu s ustanovením § 83 odst. 2 stavebního zákona. Tyto stavby jsou vymezeny v příslušné kapitole změny územního plánu.

Součástí územního plánu nejsou záležitosti nadmístního významu, které nejsou součástí zásad územního rozvoje dle § 84.

Změna územního plánu Dobřany je v souladu s ustanovením § 108 stavebního zákona zpracována a projednána v rozsahu měněných částí. S ohledem na ustanovení odstavce 4 jsou předložené věcné změny, zejména změny využití území podle Změny územního plánu odůvodněny v příslušné kapitole odůvodnění.

O pořízení Změny územního plánu bylo rozhodnuto na podkladě Zprávy o uplatňování územního plánu a z podnětu zastupitelstva města Dobřany dle § 109 stavebního zákona. Podnět na pořízení Změny obsahuje rovněž stanoviska dle odst. 3 § 109 stavebního zákona.

Územně plánovací dokumentace patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě podle § 155 stavebního zákona a pro její zpracování může vykonávat pouze fyzická osoba, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě podle zvláštního právního předpisu, zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Členění výkresů, obsahová stránka výkresů včetně měřítka výkresů změny územního plánu jsou zpracované v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. Jsou to: Výkres základního členění území, hlavní výkres včetně řešení veřejné infrastruktury, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací jsou zpracovány v měřítku 1 : 5 000. Výkres území územního plánu s prvky regulačního plánu je zpracován v měřítku katastrální mapy, v měřítku 1 : 2 880.

Výkresy, které tvoří část odůvodnění jsou: Koordinační výkres, v měřítku 1 : 5 000, výkres širších vztahů v měřítku 1 : 50 000 a výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000.

C. Soulad s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

C.1. Soulad s vyhláškou č. 157/2024 Sb.

Změna územního plánu je zpracovaná podle prováděcí vyhlášky stavebního zákona vyhlášky č. 157/2024 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

§ 12 odst. 12 vyhlášky předkládá seznam standardizovaných jevů územního plánu, jsou to:

- a) řešené území,*
- b) zastavěné území,*
- c) plochy s rozdílným způsobem využití,*
- d) zastavitelná plocha,*
- e) transformační plocha,*
- f) plocha změny v krajině,*
- g) zastavitelné území,*
- h) lokalita,*
- i) vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu,*
- j) plocha a koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studie, vydáním regulačního plánu, uzavřením plánovací smlouvy nebo realizací architektonické nebo urbanistické soutěže,*
- k) územní rezerva,*
- l) veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření, stavba a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, plocha pro asanaci,*
- m) koridor pro dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu a pro opatření nestavební povahy,*
- n) územní systém ekologické stability,*
- o) systém sídelní zeleně,*
- p) systém veřejných prostranství,*
- q) plocha veřejné infrastruktury*
- r) část dotčená rozhodnutím soudu či výsledkem přezkumu nadřízeného orgánu*

Tučně zvýrazněné jevy jednotného standardu se v územním plánu vyskytují a změna je neruší, změnou územního plánu se doplňuje jev i) části územního plánu s prvky regulačního plánu a pod písmenem j) územní studie. Ostatní jevy jednotného standardu se v územním plánu Dobřany nevyskytují. Jedná se o tyto jevy: g) zastavitelné území; h) lokalita; plochy a koridory, ve kterých je podmíněno rozhodování v území pořízením regulačního plánu, uzavřením plánovací smlouvy nebo realizací architektonické nebo urbanistické soutěže.

Standardizované jevy územního plánu jsou zpracovány v prostředí gis a odpovídají tak požadavkům na strukturu jevů dle přílohy č. 10 vyhlášky č. 157/2024. Sb.

Grafické vyjádření standardizovaných jevů územního plánu a ploch s rozdílným způsobem využití územního plánu je zpracováno v souladu s přílohami č. 12 a č. 13 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Vzhledem k § 13 vyhlášky č. 157/2024 Sb., lze uvést, že územní plán, resp. změna územního plánu obsahuje také plochy menší než 2 000 m² nicméně se jedná o plochy, ve kterých nelze potřebné využití území zajistit jinak než vymezením příslušné plochy. Územní plán obsahuje koridory vymezené nad plochami s rozdílným způsobem využití a zároveň plochy veřejné infrastruktury vymezené nad plochami s rozdílným způsobem využití.

Změnou územního plánu se pro specifické podmínky vymezují plochy dle § 19 odst. 3 písm. g) vyhlášky s ohledem na ustanovení § 14 odst. 3 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Tyto „specifické“ plochy využití území představují plochy zeleně, které jsou v platném územním plánu původně vymezeny jako „plochy zeleně na veřejných prostranstvích“ označené zkratkou ZV a v souvislosti se standardizací, resp. převedením do jednotného standardu kde chybí adekvátní ekvivalent pro zařazení plochy se plocha ponechává se stejným názvem, řadí se tedy nadále mezi plochy zeleně, nicméně s ohledem na charakter a stanovené podmínky využití se v podrobnějším členění zařazuje právě jako plocha ZX. Obdobně plochy lesní, jsou zařazeny dle ustanovení vyhlášky § 27 odst. 3 písm. b) jako plochy jiné v tomto případě jednou jako plochy lesní, lesy hospodářské (LU.h) nebo plochy lesní, lesy zvláštního určení (LU.z).

Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití územního plánu Dobřany jsou zpracovány a upraveny tak aby byly v souladu s vyhláškou, takže změnou upravené znění územního plánu dle jednotného standardu představuje následnou úpravu:

Přehled nutné konverze pojmenování a označení ploch s rozdílným způsobem využití v případě územního plánu Dobřany lze postihnout následující tabulkou, kde jsou původní plochy vlevo a jejich nové pojmenování dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., vpravo:

Plochy pro bydlení (BI) a (BH) podle § 15 odst. 4 písmene c) a d).	
BH plochy bydlení v bytových domech	BH bydlení individuální
BI plochy bydlení v rodinných domech	BI bydlení hromadné
Plochy rekreace (RH), (RI) a (RZ) podle § 16 odst. 3 písmene b), c) a e).	
RH rekreace hromadná	RH rekreace hromadná
RI stavby pro rodinnou rekreaci	RI rekreace individuální
RZ rekreace – zahrádkářské kolonie	RZ rekreace v zahrádkářských osadách
Plochy občanského vybavení (OV), (OS) a (OH) podle § 17 odst. 4 písm. b), c), d) a f).	
OV občanské vybavení	OV občanské vybavení veřejné
OS občanské vybavení – sport a rekreace	OS občanské vybavení sport
OH občanské vybavení hřbitovy	OH občanské vybavení hřbitovy
Plochy veřejných prostranství (PU) podle § 18 odst. 3. písmene a).	
PV veřejná prostranství	PU veřejná prostranství všeobecná
Plochy zeleně (ZZ), (ZO), (ZK) a (ZX), podle § 19 odst. 3 písmene c), d), f) a g).	
ZV plochy zeleně na veřejných prostranstvích	ZX plochy zeleně na veřejných prostranstvích
ZS plochy zeleně soukromé	ZZ zeleň zahradní a sadová
ZI zeleň ochranná a izolační	ZO zeleň ochranná a izolační
ZO zeleň ostatní	ZK zeleň krajinná
Plochy smíšené obytné (SM) podle § 20 odst. 4 písm. c).	
SM plochy smíšené obytné městské	SM plochy smíšené obytné městské
Plochy dopravní infrastruktury (DS), (DD) a (DZ) podle § 21 odst. 3 písm. b), d) a f).	
DS plochy dopravní infrastruktury silniční	DS silniční doprava
DZ plochy dopravní infrastruktury drážní	DD drážní doprava

DL plochy dopravní infrastruktury letecká	DL letecká doprava
Plochy technické infrastruktury (TU) podle § 22 odst. 3 písmene b).	
TI Plochy technické infrastruktury	TU Plochy technické infrastruktury všeobecné
Plochy výroby a skladování (VL), (VD), (VZ) podle § 23 odst. 3 písm. c), d), f) a g).	
VP lehký průmysl a služby	VL výroba lehká
VD drobná řemeslná výroba	VD výroba drobná a služby
VZ zemědělská	VZ výroba zemědělská a lesnická
Plochy vodní a vodohospodářské (WU) podle § 25 odst. 3 písm. a).	
W plochy vodní a vodohospodářské	WU plochy vodní a vodohospodářské všeobecné
Plochy zemědělské (AP) a (AL) podle § 26 odst. 3 písm. b) a c).	
ZE plochy zemědělské – orná půda	AP plochy zemědělské – orná půda
TP plochy zemědělské – trvalé travní porosty	AL plochy zemědělské – trvalé travní porosty
Plochy lesní (LU.h) a (LU.z) podle § 27 odst. 3 písm. b).	
LU.h plochy lesní – lesy hospodářské	LU.h plochy lesní všeobecné hospodářské
LU.z plochy lesní – lesy zvláštního určení	LU.z plochy lesní všeobecné zvláštního určení
Plochy těžby (GU) podle § 30 odst. 3. písmene a).	
NG plochy těžby nerostů	GU plochy těžby všeobecné

Úpravu, resp. konverzi všech ploch územního plánu Dobřany dokládá koordinační výkres změny územního plánu. Konverze vymezení koridorů technické a dopravní infrastruktury jako překryvných jevů územního plánu a standardizovaného jevu dle jednotného standardu jsou zobrazené v koordinačním výkrese a ve výkrese základního členění území.

C.2. Soulad se stanovisky vydanými ke zprávě o uplatňování územního plánu

K návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Dobřany obdržel pořizovatel změny č. 2a územního plánu Dobřany následující stanoviska dotčených orgánů nebo oprávněných investorů v území, přičemž kurzívou níže jsou zmíněny zásadní požadavky a připomínky.

Ministerstvo dopravy:

Ministerstvo dopravy ve svém stanovisku ke zprávě o uplatňování územního plánu požaduje do změny zařadit a akceptovat následující požadavky:

Pro silniční dopravu:

- Požadujeme respektovat trasu dálnice D5 a silnice I/27, včetně jejich ochranného pásma dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění.

Trasa dálnice silnice I. třídy včetně jejich ochranných pásem budou změnou respektována. V ochranném pásmu dálnice D5 a silnice I/27 nebudou vymezovány žádné nové rozvojové či přestavbové plochy. V ochranném pásmu dálnice D5 se dále nesmí do vzdálenosti 50 m od osy přilehlého jízdního pásu umisťovat jakákoliv trvalá stavba.

- V koordinačním výkresu požadujeme vyznačit ochranné pásmo přeložky silnice I/27.

Bude doplněno do výkresu úplného znění územního plánu.

- Upozorňujeme na limit území, kterým je ochranné pásmo dálnice D5. K jakýmkoliv stavbám v ochranném pásmu dálnice se vyjadřuje Ministerstvo dopravy, které ve své ustálené praxi rozhoduje tak, že v prostoru do 25 m od osy přilehlého jízdního pásu se nesmí umístit žádná stavba nebo opatření, které by byly v rozporu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Drážní doprava:

Řešeným územím je vedena jednokolejná elektrizovaná železniční trať č. 170 (Praha – Beroun – Plzeň – Klatovy, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách.

V platných Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje je vymezen koridor pro železniční trať Plzeň – Klatovy. Tento koridor je v platném územním plánu Dobřan zanesen. V současné době se připravují dílčí stavby záměru revitalizace předmětné železniční trati. Stavby jsou v počáteční fázi přípravy.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje:

Krajský úřad požaduje zajistit soulad řešení návrhu Změny č. 2 s článkem (26) Politiky územního rozvoje.

Soulad návrhu řešení změny č. 2 územního plánu Dobřany s článkem 26 je vyhodnocen v kapitole 2.1) Soulad s politikou územního rozvoje.

Krajský úřad upozorňuje, že některé změnové lokality uvedené v zadání změny č. 2 ÚP Dobřany (např. plocha pro rozšíření ČOV, plochy Z43a a Z43b) mohou být ve střetu s vymezením územní rezervy pro území řízené inundace, regionálního ÚSES, se stanoveným záplavovým územím nebo půdami ZPF I. třídy ochrany.

Plochy rozdílného využití označené územním plánem jako Z43a a Z43b jsou aktuálně vymezené plochy územního plánu, které jsou změnou územního plánu upraveny ve smyslu funkčního využití. Změnou územního plánu je zároveň aktualizovaný systém ÚSES a je zpřesněna plocha regionálního biokoridoru a regionálního biocentra a současně je upraven rozsah plochy inundace.

Upozorňujeme, že pořizujeme návrh Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje. V dalších stupních pořizování změny č. 2 ÚP Dobřany doporučujeme koordinovat a konzultovat postup pořizování obou územně plánovacích dokumentací. Upozorňujeme též na nutnost zpracování návrhu změny č. 2 ÚP Dobřany nad aktuálními daty z databáze územně analytických podkladů a na právě probíhající další úplné aktualizace územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Stod i Plzeňského kraje.

Krajský úřad Plzeňského kraje, úřad odbor životního prostředí.

Je nutné nezbytnost nových zastavitelných lokalit řádně zdůvodnit, a to především z hlediska míry využití stávajících zastavitelných ploch.

Nové rozvojové lokality představují výrazně menší podíl řešených ploch změny územního plánu oproti změnám vymezení a plochám přestavby uvnitř zastavěného území. Nové plochy mimo zastavěné území jsou zdůvodněny a obecně lze jejich rozsah hodnotit jako přiměřený velikosti sídla nebo jeho pozici v rozvojové oblasti.

Ve smyslu § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, není možné na půdách I. a II. třídy ochrany vymezovat nové zastavitelné plochy, aniž by u nich byl prokázán výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Odůvodnění ploch rozvoje na zemědělských plochách a zemědělského půdního fondu včetně ploch s nejvyšší třídou ochrany je součástí příslušné kapitoly 12. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k funkci lesa.

Krajský úřad posoudil zprávu dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny a ve svém stanovisku konstatuje, že nemá vliv na předmět jejich ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a paťá oblastí. (Toto stanovisko bylo upraveno).

Při zpracování změny č. 2 ÚP Dobřany dbát zachování lesa a důsledně se řídit ustanovením § 14 odst. 1 a § 13 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění. Při vymezování ploch ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa řádně zdůvodnit navrhované řešení a respektovat výšku navazujícího lesního porostu.

Území v pásmu 50 m od okraje lesa je zasaženo plochami K1.(2.) a Z67(2.), (jedná se o plochu technické infrastruktury a specifické plochy občanské vybavenosti), které jsou zdůvodněny v příslušné části v kapitole 12. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Krajský úřad požaduje zpracovat vyhodnocení vlivů návrhu zprávy o uplatňování ÚP Dobřany včetně pokynů pro zpracování změny č. 2 ÚP Dobřany, na životní prostředí. Vyhodnocení musí komplexně pro řešené i širší dotčené území postihnout vlivy územně plánovací dokumentace na jednotlivé složky životního prostředí, ÚSES, území chráněná ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny a na veřejné zdraví, kumulativní a synergické vlivy, koncepci uspořádání krajiny, územní ekologická rizika. Součástí vyhodnocení bude i návrh případných opatření k eliminaci, minimalizaci a kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví, včetně návrhu stanoviska. Pro účely vyjádření a následně stanoviska, žádáme pořizovatele o předání jednoho jejího kompletního vyhotovení zdejšímu odboru, oddělení IPPC a EIA.

Statutární město Plzeň

Při návrhu či změnách způsobu funkčního využití ploch na kontaktu správních území Dobřan a Plzně je třeba respektovat charakter území a stávající způsob jeho využití a nově navrhovat takové funkce, které budou navzájem vhodné a nebudou omezovat možnosti využití ani na jednom ze správních území. Požadujeme řešit v koordinaci s liniovými prvky na území města tak, aby byla zachována návaznost hlavně dopravní infrastruktury a skladebních prvků ÚSES.

Předmětem řešení změny územního plánu jsou měněné prvky ve vztahu k navazujícímu území města Plzně. Jedná se o aktualizované vymezení prvků skladebných částí ÚSES. Tyto prvky navazují na řešení v sousedních katastrech včetně území statutárního města Plzně.

Správa železnic, státní org.:

Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, v platném znění.

V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy požadujeme zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmíněčně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

Součástí řešení změny č. 2 územního plánu Dobřany jsou dvě transformační plochy, které zasahují do ochranného pásma železnice. Součástí řešení změny územního plánu je převzatá podmínka využití území dle požadavku správce železnice.

Vyjádření správy povodí, Povodí Vltavy, státní podnik, závod Berounka

V současné době je zpracován nový návrh na stanovení záplavového území Radbuzy.

Digitální podoba vydané podoby záplavového území bude doplněna do koordinačního výkresu územního plánu Dobřany.

Do odůvodnění územního plánu (koordinační výkres) požadujeme zakreslit všechny vodní toky a vodní linie, které jsou evidovány v Centrální evidenci vodních toků, tedy i ty toky a jejich části, které nemají své parcelní vymezení.

Vodní toky dle Centrální evidence budou do koordinačního výkresu doplněny.

U případně nově navržených lokalit sousedících s vodními toky bude existence vodního toku uvedena jako upozornění či omezující podmínka lokality.

Nově navržené lokality v bezprostřední blízkosti vodního toku nejsou změnou č. 2 územního plánu Dobřany navrženy. Upozornění na podmínku prostupnosti území kolem vodních toků dle § 49 vodního zákona pro plochy změny není uplatněno.

Ředitelství silnic a dálnic ČR:

Požadujeme respektovat trasu dálnice D5 a silnice I/27, včetně jejich ochranného pásma dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění. V koordinačním výkrese požadujeme vyznačit ochranné pásmo přeložky silnice I/27.

Požadovaná ochranná pásma včetně op plánované přeložky silnice I/27 budou vyznačena do koordinačního výkresu územního plánu.

V ochranném pásmu dálnice D5 a silnice I/27 požadujeme nevymezovat žádné nové rozvojové plochy.

Ochranné pásmo silnice I/27 je vymezena plocha rozšíření skládky a plochy občanského vybavení, specifického využití sportu a rekreace, střelnice. Žádný z těchto záměrů nepředstavuje výrazný střet využití území, ani hygienickou kolizi navrhovaného využití území se silnicí a provozem na silnici I/27.

Dopravní připojení případně nově navržených ploch požadujeme přednostně řešit prostřednictvím silnic nižších tříd nebo pomocí stávajících připojení na silnici I/27, a to v souladu s příslušnými ČSN.

Vymezení rozvojových ploch umožňuje v následných stavebních řízeních zajistit řešení dopravních napojení, která budou v souladu s příslušnou normou.

C.3. Soulad se stanovisky vydanými k návrhu změny územního plánu

Vyhodnocení připomínek a stanovisek k návrhu změny č. 2 územního plánu Dobřany uplatněné pro řešení změny č. 2a územního plánu Dobřany.

1. *Změna č. 2 bude rozdělena na změnu č. 2a a změnu č. 2b. Ve změně č. 2b budou všechny plochy/koridory zatížené nesouhlasným stanoviskem jakéhokoli dotčeného orgánu. Konkrétně jsou to tyto plochy/koridory: Z.32(2.), Z.43(2.), Z.59(2.), Z.63(2.), Z.64(2.), Z.68(2.), K.1d(2.), K.1e(2.), K.50(2.), T.3. Ve změně č. 2a budou všechny dílčí změny, které nemají nesouhlasné stanovisko.*
2. *Budou prověřeny definice pojmů v kapitole „S“ a vypuštěny ty definice, které jsou již obsažené v právních předpisech. (NOÚP)*
3. *Budou doplněny limity využití území v dikci Ministerstva obrany.*
4. *Budou doplněny limity využití území v dikci OBÚ.*
5. *Budou zpracovány připomínky Povodí Vltavy, s.p., konkrétně:*
 - a. *oprava data stanovení záplavového území včetně vymezené aktivní zóny záplavového území*
 - b. *do odůvodnění změny územního plánu (Koordinační výkres) budou zakresleny všechny vodní toky a vodní linie (otevřená koryta vodních toků, zatrubněná koryta vodních toků, občasné vodní toky a HOZ), které jsou evidovány v centrální evidenci vodních toků*
 - c. *do grafické části odůvodnění (Koordinační výkres) budou doplněny manipulační pruhy podél vodních toků*
 - d. *do Koordinačního výkresu bude zakresleno ochranné pásmo vodního zdroje III. stupně pro úpravnu vody Plzeň – Homolka*

Pořizovatel územního plánu obdržel stanoviska dotčených orgánů státní správy a připomínky, přičemž níže jsou uvedené v krácené podobě ty, u kterých bylo nutné sdělit způsob jejich vypořádání a na podkladě, kterých došlo k úpravě návrhu změny územního plánu a jejímu rozdělení na dvě dílčí změny, změnu č. 2a a změnu č. 2b. Podrobněji bude text doplněn před vydáním dokumentace ke schválení zastupitelstvem.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za krajský úřad vyřídil</i>
6. 8. 2025	PK-RR/4630/25	4. 9. 2025	Ing. Soňa Kučerová

„Krajský úřad souhlasí s návrhem změny č. 2a územního plánu Dobřany. Nebyly shledány nedostatky z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
17. 4. 2025 a 6. 5. 2025	PK-ŽP/7534/25	17. 6. 2025	Mgr. Jiří Hanzlík

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

„...**nesouhlasí** s návrhem změny č. 2 ÚP Dobřany... (tj. s plochou občanské vybavení – sport **Z.43(2.)**, bydlení individuálního **Z.63(2.)**, plochu změn v krajině pro zeleň ochrannou a izolační **K.1d(2.)**, plochu občanského vybavení veřejného **Z.68(2.)**,

... **lze souhlasit pouze s plochou Z.65(2.) a koridorem CNU.MK11b(2.)**, neboť pouze tyto zábory ZPF pro technickou a dopravní infrastrukturu byly dostatečně odůvodněny dle náležitostí uvedených v §§ 4 a 5 zákona, přičemž byl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem při záboru půd I. a II. třídy ochrany dle ust. § 4 odst. 3 ZOZPF...

... U všech ostatních lokalit nebyla zejména prokázána nezbytnost záboru zemědělské půdy a v případě ploch **Z.43(2.)** a **K.1d(2.)** navíc nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor prioritně chráněných půd I. a II. třídy ochrany...

... V dalším přehledu záborů ZPF uvedeném v textové části dokumentace jsou uvedeny lokality, o kterých zpracovatel tvrdí, že se jedná o již vyhodnocené zábory dle platné územně plánovací dokumentace, a proto je odůvodňuje pouze částečně. Orgán ochrany ZPF mezi nimi ale shledal i zcela nové zábory zemědělské půdy nebo změny funkčního využití, které nejsou řádně odůvodněny dle §§ 4 a 5 ZOZPF a nelze s nimi proto souhlasit. Jedná se zejména o izolovaně vymezenou plochu **K.50(2.) pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů – fotovoltaická elektrárna**, která je paradoxně označena jako plocha změn v krajině, přičemž představuje zábor 4,55 ha zemědělské půdy IV. třídy ochrany. Předmětná lokalita je odůvodněna pouze toliko, že je vymezena mimo nejcennější půdy a že nebude narušovat organizaci ZPF a síť účelových komunikací, jelikož je sevřena mezi silnicí a tělesem železnice... Plocha je rovněž vymezena bez návaznosti na zastavěné území, což je v rozporu s ust. § 4 odst. 1 písm. b) ZOZPF...

... **Lokalita Z.32(2.)**, která má změnit své funkční využití z občanského vybavení na rekreaci v zahradách – zahrádkářská kolonie, přičemž představuje zábor 0,83 ha zemědělské půdy I. třídy ochrany. Předmětná lokalita nebyla v textové části řádně odůvodněna ve smyslu prokázání jiného výrazně převažujícího veřejného zájmu při záboru prioritně chráněných půd I. a II. třídy ochrany.

Lokalita K.1e(2.) pro plochy zeleně ochranné izolační o záboru 0,22 ha půdy I. třídy ochrany rovněž není řádně odůvodněna ve smyslu prokázání jiného výrazně převažujícího veřejného zájmu při záboru prioritně chráněných půd I. a II. třídy ochrany.

OCHRANA PŘÍRODY

„... **nesouhlasí** s návrhem změny č. 2 ÚP Dobřany – **konkrétně** uplatňuje nesouhlas se změnami funkčního využití ploch **K.50(2.)** a **Z.64(2.)**.

K.50(2.) - Krajský úřad Plzeňského kraje požaduje plně zachovat prostupnost mezi regionálními biokoridory. Změna ploch orné půdy na plochu výroby energie z obnovitelných zdrojů VE, FVE. Kolem řešeného území se nachází rozsáhlé plochy územního systému ekologické stability, regionální úrovně. Dotčená plocha je vymezena mezi dvěma funkčními regionálními biokoridory (RK 205) a (RK 2013), dle Zásad územního rozvoje (ZÚR aktualizace č. 3 bez změny). Podle § 4 odst. 1 ZOPK je ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Záměr je rovněž v rozporu s ochranou krajinného rázu (§ 12 ZOPK) a volně

krajiny, jelikož předpokládá vznik rozsáhlé (antropogenní) plochy ve stávajících stabilizovaných plochách zemědělských a plochách přírodních (v lesních celcích) bez návaznosti na stávající zastavěné území obce. Dalším negativním vlivem je fragmentace krajiny, kdy je rozlehlé stanoviště děleno na řadu menších částí. Jednotlivé fragmenty původního stanoviště od sebe oddělují méně hodnotné plochy, mající často charakter bariéry pro některé organizmy (viz cíle Koncepce ochrany přírody a krajiny Plzeňského kraje, návrhová část 4.4 Krajina. Koncepce byla přijata Zastupitelstvem Plzeňského kraje usnesením 560/04).

Z.64(2.) - Předmětná plocha je z části využívána k deponii zemin z velkých dopravních staveb (jižní část). Severní část plochy je porostlá zapojenými porosty dřevin rostoucích mimo les, převažující část této plochy má již charakter lesa vzniklého přirozenou sukcesí nelesních ploch. Na části plochy se nachází i přechodně chráněná plocha (§ 13 ZOPK), která zde byla vyhlášena především za účelem ochrany populace kosatce sibiřského a je na ní prováděn management zaměřený na ochranu tohoto silně ohroženého druhu rostliny. Plocha s porostem dřevin je hnízdním biotopem řady druhů ptáků, z nichž některé druhy jsou řazeny mezi zvláště chráněné druhy, vyskytují se zde rovněž zvláště chránění obojživelníci a plazi, pravděpodobně i bezobratlých (minimálně mravenci r. Formica). Podklady lze čerpat z předchozích průzkumů území, které má orgán ochrany přírody k dispozici ze své úřední činnosti, a má je k dispozici i město Dobřany.

Záměr změny funkčního využití je definován pouze obecně, není zde uveden konkrétní typ (sportovního) využití, na který navrhovaná změna cílí. Nelze tak ani na úrovni ÚP možno učinit základní úvahu o tom, zda potenciální sportovní využití plochy s výskytem ZCHD, které by z velké části znamenalo (byť pro některé druhy možná jen dočasný) zánik jimi využívaného biotopu, vůbec způsobilo naplnit povahu veřejného zájmu a následně převážit nad veřejným zájmem na jejich ochraně, tj. ochraně jejich místní populace a stávajícího typu biotopu. V této souvislosti je třeba zdůraznit, že ve sm. ZOPK je i ochrana dřevin rostoucích mimo les (nadto porostů o výměře přesahující 25 ha) veřejným zájmem. Rovněž zpracované vyhodnocení (RNDr. Bílek, zprac. březen 2025), které je součástí podkladů navrhované změny ÚP č. 2, nijak podrobně případné dopady změny funkčního využití neřeší, a to patrně i s ohledem na skutečnost, že ani z něj vůbec není patrné cílové využití plochy. Toto vyhodnocení se pouze omezuje na konstatování, že je potřeba ochránit výše uvedenou přechodně chráněnou plochu s výskytem kosatce sibiřského...

POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

... sděluje, že stanovisko k vyhodnocení vlivů koncepce Změny č. 2 Územního plánu Dobřany vydá samostatně v souladu s ustanovením § 10 g zákona č. 100/2001 Sb.,... ve lhůtě do 30 dnů od obdržení podkladů podle ust. § 100 odst. 1 stavebního zákona.“

Vyhodnocení stanoviska:

Vzhledem k nesouhlasům s výše uvedenými dílčími změnami pořizovatel změnu č. 2 rozděluje na změnu č. 2a a změnu č. 2b. Dílčí změny zatížené nesouhlasným stanoviskem dotčeného orgánu budou zařazené do změny č. 2b, ostatní jsou obsaženy v této změně č. 2a.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí – posuzování vlivů na ŽP

datum převzetí oznámení	číslo jednací stanoviska	datum doručení stan.	za dotčený orgán vyřídil
6. 8. 2025	PK-ŽP/12485/25	1. 9. 2025	Ing. Jiří Soutner

„... Pro navrhovaný obsah změny č. 2a Územního plánu Dobřany **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí...**“

Městský úřad Stod, odbor životního prostředí

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
17. 4. 2025 a 6. 5. 2025	1289/25/OŽP	24. 6. 2025	Berceli, Tlustá

Z hlediska ochrany přírody a krajiny

„... **nesouhlasí** s navrženou změnou u Zastavitelné plochy **Z. 64 (2)** coby plocha občanského vybavení sport, kde se nachází přechodně chráněná plocha... V textové části není detailně popsáno, jak bude plocha využívána a její vliv na vymezenou přechodně chráněnou plochu.

Z hlediska státní správy lesů

„... posoudil Změnu č. 2 Územního plánu Dobřany z hlediska lesního zákona a upozorňuje, že u plochy T.3 je dle §47 odst. 2) lesního zákona příslušný Vojenský lesní úřad.“

Vyhodnocení stanoviska:

Vzhledem k nesouhlasu s návrhem plochy Z.64 pořizovatel změnu č. 2 rozdělí na změnu č. 2a a změnu č. 2b. Plocha Z.64 bude zařazena do změny č. 2b.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za krajský úřad vyřídil</i>
17. 4. 2025 a 6. 5. 2025	PK-RR/2280/25	24. 6. 2025	Ing. Soňa Kučerová

„... nemá **připomínky** k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřany.

Dále krajský úřad upozorňuje na kapitolu S výrokové části „Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech,“ která vymezuje a definuje pojmy, z nichž některé v právních předpisech již definované jsou.“

Vyhodnocení připomínky NOÚP:

Kapitola S výrokové části „Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech bude upravena tak, aby se v ní nevyskytovaly definice pojmů, které jsou definované v právních předpisech.

Statutární město Plzeň

<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací příp.</i>	<i>datum doručení příp.</i>	<i>za město vyřídil</i>
17. 4. 2025 a 6. 5. 2025	MMP/265363/25	30. 5. 2025	Věra Karasová

„Požadujeme zachovat stávající stav lokálního funkčního biokoridoru ST045-ST044, případně jej převymezit tak, aby plynule navazoval na tento vymezený biokoridor na pozemcích v k. ú. Plzeň.

Vyhodnocení připomínky

Připomínka je akceptovaná a rozsah lokálního biokoridoru ST045-ST044 byl upraven tak aby navazoval také na k. ú. Plzeň.

VP1 GasNet, s.r.o.

<i>číslo jednací připomínky</i>	<i>datum doručení příp.</i>	<i>vyřídil</i>
5003348569	17. 6. 2025	Radmila Keslová

V řešeném území se nachází následující plynárenská zařízení ve správě společnosti GasNet, s.r.o.:

- vysokotlaké plynovody a přípojky,*
- zařízení pro regulaci tlaku zemního plynu,*
- středotlaké/nízkotlaké plynovody a přípojky*
- katodová ochrana (včetně anodového uzemnění)*

V grafické části ÚP (koordinační výkresy) nejsou tato zařízení zakreslena – doporučujeme jejich zakreslení.

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se vyhovuje, zmiňovaná zařízení budou do Koordinačního výkresu doplněna.

VP2 Obalovna Šlovice s.r.o.

<i>datum doručení příp.</i>	<i>vyřídil</i>
13. 6. 2025	Ing. J. Netušil, Ing. J. Holoubek, Ing. M. Bobsud

Týká se p.č. 481/2-5, 481/7, 481/9-13, 481/15-20, 481/22, 481/48-50, 514/4, 520/2 a 582/22 v k.ú. Šlovice u Plzně

1. ... Provoz obalovny je vyjmenovaným zdrojem znečišťování ovzduší – kód zdroje 5.14. podle přílohy č. 2 zákona o ovzduší...

... Kolaudační rozhodnutí pro uvedenou stavbu bylo vydáno dne 24.7.2002...

Požadujeme, aby pozemky p.č. 481/2-5, 481/7, 481/9-13, 481/15-20, 481/22, 481/48-50, 514/4, 520/2 a 582/22 v k.ú. Šlovice u Plzně,... na kterých je provozována Obalovna Šlovice, byly zařazeny do funkční plochy Výroba těžká a energetika (VT) ... výše uvedené přejmenování názvu funkční plochy není návrhem územního plánu vůbec zvýrazněno (viz Část odůvodnění ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘANY, Kapitola O. Text s vyznačením změn), natož aby bylo popsáno a odůvodněno. Jak z výše uvedeného metodického pokynu MMR vyplývá, nejedná se o pouhou

formální změnu, spočívající v přejmenování plochy, ale jedná se i o věcný posun v obsahu tohoto pojmu. Tento posun není návrhem územního plánu jakkoliv odůvodněn... současný provoz FVE a recyklačního dvora stavebních materiálů odpovídá ve smyslu výše citovaného Metodického pokynu MMR jiné výrobní ploše, a to Výroba těžká a energetika (VT).“

2. Požadujeme, aby z návrhu doplnění kapitoly B.2.2. Kulturní hodnoty byla vypuštěna věta: *“Pro stavby, které již převyšují povolenou výškovou hladinu, platí, že je lze udržovat a obnovovat, ale není přípustné je dále stavebně upravovat způsobem, který by znamenal další zvýšení výškové hladiny nad povolenou výškovou hladinou.”*, popřípadě aby bylo v územním plánu ve vztahu k pozemkům p.č. 481/2-5, 481/7, 481/9-13, 481/15-20, 481/22, 481/48-50, 514/4, 520/2 a 582/22 v k.ú. Šlovice u Plzně, město Dobřany, zapsaných na listu vlastnictví č. 457, na kterých je provozována Obalovna Šlovice uvedeno, že pro předmětnou plochu, kde se nachází obalovna, tento regulativ neplatí.

3. Požadujeme speciální regulativ ve vztahu k pozemkům p.č. 481/2-5, 481/7, 481/9-13, 481/15-20, 481/22, 481/48-50, 514/4, 520/2 a 582/22 v k.ú. Šlovice u Plzně, město Dobřany, zapsaných na listu vlastnictví č. 457, na kterých je provozována Obalovna Šlovice, který umožní ve veřejném zájmu na ochraně ovzduší výšku výduchu na úrovni až do 30 metrů ve vztahu k okolnímu terénu), bez povinnosti zpracování posudku na krajinný ráz zakotveného v územním plánu.

Vyhodnocení připomínky

ad 1. Připomínce se vyhovuje částečně. Kolaudační rozhodnutí bylo na obalovnu vydáno v roce 2002. Dnes platný a účinný územní plán se začal pořizovat o 7 let později a nabyl účinnosti až v roce 2014. Plocha obalovny byla zařazena do stabilizované funkční plochy „VP výroba a skladování – lehký průmysl a služby. Vymezení funkční plochy bylo a je v souladu se stávajícím provozem. Aktuálně pořizovaná změna na vlastním vymezení plochy s rozdílným způsobem využití v území vymezeném připomínkou nic nemění, pouze přejmenovává plochu dle tzv. jednotného standardu. Nejbližší názvem i obsahem je plocha „VL výroba lehká“. Srovnáním regulativů obou funkčních ploch (původní plocha VP výroba a skladování – lehký průmysl a služby, nově plocha VL výroba lehká) nelze vydedukovat takovou úpravu, která by v souvislosti s plochou uvedenou v připomínce měnila regulaci, tedy nově znevýhodňovala či snad dokonce zabraňovala další výrobě stávajícího sortimentu. Provoz v ploše tedy bude i nadále v souladu s územním plánem i po nabytí účinnosti změny č. 2.

Podatel připomínky upozorňuje, že v příloze odůvodnění nebyly vyznačeny změny názvů ploch s rozdílným způsobem určení. Této části připomínky se vyhovuje a text bude doplněn. Zároveň se vyhovuje i té části připomínky, která napadá, že provedené změny (v tomto případě změny názvů ploch s rozdílným způsobem určení) nebyly nijak odůvodněny. Text odůvodnění bude o tuto část doplněn.

Podatel připomínky též upozorňuje, že dle metodického pokynu MMR odpovídá stávající provoz v celém areálu spíše vymezení plochy Výroba těžká a energetika. V předchozím odstavci bylo ukázáno, že plocha navrhnutá v rámci převedení územního plánu do jednotného standardu je v souladu se stávajícím provozem. Dále je třeba zmínit, že návrh byl zpracován dle schváleného zadání, které neobsahuje dílčí změnu, která by měla nově řešit plochu připomínkovanou podatelem. Bez schváleného zadání k této konkrétní ploše není možné jakoukoli změnu provést. To může být předmětem budoucí změny územního plánu. Této části připomínky se nevyhovuje.

ad 2. Připomínce se nevyhovuje. Věta z návrhu změny: “Pro stavby, které již převyšují povolenou výškovou hladinu, platí, že je lze udržovat a obnovovat, ale není přípustné je dále stavebně upravovat způsobem, který by znamenal další zvýšení výškové hladiny nad povolenou výškovou hladinou.” vypuštěna nebude. Součástí odstavce je ještě první věta, kterou podatel připomínky nezmínil (tedy jí ani nerozporuje), ale je na místě jí nyní odcitovat: „Stanovenou výškovou hladinu zástavby lze překročit odůvodněně pouze v případě staveb a zařízení technické infrastruktury.“ Teprve celý odstavec, tedy výše uvedené obě věty, dávají správnou vypovídací hodnotu. Současný platný a účinný územní plán v úplném znění totiž určuje pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití výškové hladiny, a to jak počtem podlaží, tak i případně maximální výškou. V případě plochy řešené připomínkou – VL výroba lehká – se jedná o max. 3 podlaží s tím, že max.

výška je 17 m. Ani jeden z parametrů požadovaná změna nemění. Zároveň je v podmínkách prostorového uspořádání plochy VL již v platném územním plánu ustanovení, cit.: „připustnost nových staveb a změn stávající zástavby, jejichž výška by přesahovala v částech 17 m nad okolní terén (např. technologická zařízení, komíny, antény apod.) je podmíněna odborným posouzením vlivu záměru na krajinný ráz“, která koresponduje s novým obecnějším ustanovením v odstavci B.2.2. Kulturní hodnoty.

ad 3. Připomínce se nevyhovuje. Prověření změny prostorových regulativů původně pojmenované plochy VP výroba a skladování – lehký průmysl a služby, nově plochy VL výroba lehká, nebylo součástí schváleného zadání změny č. 2. Připomínce proto nelze vyhovět. Úprava regulativů může být předmětem budoucí změny územního plánu

VP3 Povodí Vltavy, s.p.

číslo jednací připomínky	datum doručení přip.	vyřídil
PVL- 28108/2025/340/Li	12. 5. 2025	Ing. M. Lišková

„... k uvedenému návrhu změny č. 2 územního plánu Dobřany tyto připomínky a požadavky:

1. Významný vodní tok Radbuza má stanovené záplavové území včetně vymezené aktivní zóny záplavového území, které bylo stanoveno Krajským úřadem Plzeňského kraje pod č.j. PKŽP/8193/19 ze dne 19.7.2022. Datum stanovení bude opraveno v textové části územního plánu.
2. Existence záplavového území bude uvedena v popisu lokality Z.65(2) (Podmínky využití) v kapitole C.2 Vymezení zastavitelných ploch.
3. V souladu s připomínkami k zadání změny č. 2 ÚP Dobřany požadujeme do odůvodnění územního plánu (Koordinační výkres) zakreslit všechny vodní toky a vodní linie (otevřená koryta vodních toků, zatrubněná koryta vodních toků, občasné vodní toky a HOZ), které jsou evidovány v centrální evidenci vodních toků (zdroj: ISVS Vodohospodářský informační portál VODA: <https://voda.gov.cz/?page=osy-vodnich-linii-mapa>), tedy i ty toky a jejich části, které nemají své parcelní vymezení. (Trasy vodních toků v digitální podobě (formát .shp) jsou ke stažení na portálu VODA: <https://voda.gov.cz/?page=osy-vodnich-linii>, Soubory ke stažení: shapefile ke stažení.)
4. U lokalit sousedících s vodními toky bude existence vodního toku uvedena jako upozornění či omezující podmínka lokality (např. lokalita Z.13(2.), Z.52b(2.)), dále bude uvedeno upozornění na možnost správce vodního toku užívat pozemky sousedící s korytem vodního toku v šířce do 6 m od břehové čáry u drobných vodních toků a do 8 m u významných vodních toků (viz § 49 vodního zákona).
5. Do Koordinačního výkresu bude zakresleno ochranné pásmo vodního zdroje III. stupně pro úpravnu vody Plzeň – Homolka (stanoveno Rozhodnutím ZKNV v Plzni, č.j. VLHZ/1838/83- 233 ze dne 27. 11. 1985).

Vyhodnocení připomínky

ad 1. Připomínce se vyhovuje. Datum stanovení záplavového území včetně vymezené aktivní zóny záplavového území dne 19.7.2022 bude opraveno v textové části odůvodnění územního plánu.

ad 2. Připomínce se nevyhovuje. Existence záplavového území nebude uvedena v popisu lokality Z.65(2). Omezení nevyplyvá z návrhu změny územního plánu, ale ze správního rozhodnutí – jedná se tedy o tzv. limit využití území, který se zmiňuje pouze v odůvodnění.

ad 3. Připomínce se vyhovuje. Do odůvodnění změny územního plánu (Koordinační výkres) budou zakresleny všechny vodní toky a vodní linie (otevřená koryta vodních toků, zatrubněná koryta vodních toků, občasné vodní toky a HOZ), které jsou evidovány v centrální evidenci vodních toků.

ad 4. Připomínce se nevyhovuje. Blízkost vodního toku u zastavitelné plochy není sama o sobě omezením. Šíře manipulačního pruhu podél vodních toků je limitem využití území a uvádí se v odůvodnění územně plánovacích dokumentací. Do vlastního návrhu („výrokové části“) nebude uváděna.

ad 5. Připomínce se vyhovuje. Do Koordinačního výkresu bude zakresleno ochranné pásmo vodního zdroje III. stupně pro úpravu vody Plzeň – Homolka.

VP4 STRABAG a.s.

*datum doručení
přip.*

13. 6. 2025

Týká se p. p.č. 514/2-3, 514/5, 517, 518, 519, 520/1, 520/3 a 597 v k.ú. Šlovice u Plzně „... Požadujeme, aby pozemky p.č. 514/2-3, 514/5, 517, 518, 519, 520/1, 520/3 a 597 v k.ú. Šlovice u Plzně, město Dobřany zapsaných na listu vlastnictví č. 363, na kterých je provozována FVE a recyklační dvůr stavebních materiálů, byly zařazeny do funkční plochy Výroba těžká a energetika (VT)... výše uvedené přejmenování názvu funkční plochy není návrhem územního plánu vůbec zvýrazněno (viz Část odůvodnění ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘANY, Kapitola O. Text s vyznačením změn), natož aby bylo popsáno a odůvodněno. Jak z výše uvedeného metodického pokynu MMR vyplývá, nejedná se o pouhou formální změnu, spočívající v přejmenování plochy, ale jedná se i o věcný posun v obsahu tohoto pojmu. Tento posun není návrhem územního plánu jakkoliv odůvodněn... současný provoz FVE a recyklačního dvora stavebních materiálů odpovídá ve smyslu výše citovaného Metodického pokynu MMR jiné výrobní ploše, a to Výroba těžká a energetika (VT).“

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se vyhovuje částečně. Plocha podatele připomínky byla v platném územním plánu zařazena do stabilizované funkční plochy „VP výroba a skladování – lehký průmysl a služby. Vymezení funkční plochy bylo a je v souladu se stávajícím provozem. Aktuálně pořizovaná změna na vlastním vymezení plochy s rozdílným způsobem využití v území vymezeném připomínkou nic nemění, pouze přejmenovává plochu dle tzv. jednotného standardu. Nejblíže názvem i obsahem je plocha „VL výroba lehká“. Srovnáním regulativů obou funkčních ploch (původní plocha VP výroba a skladování – lehký průmysl a služby, nově plocha VL výroba lehká) nelze vydedukovat takovou úpravu, která by v souvislosti s plochou uvedenou v připomínce měnila regulaci, tedy nově znevýhodňovala či snad dokonce zabraňovala další výrobě stávajícího sortimentu. Naopak, v případě výroby elektrické energie došlo k rozšíření možností, protože dříve bylo stanoveno: „výroby elektrické energie (fotovoltaické elektrárny) na střechách budov“, zatímco nově se výroba el. energie neomezuje pouze na střechy. Nově je v přípustném využití uvedeno ustanovení obecněji: „výroby energie z obnovitelných zdrojů“.

Provoz v ploše tedy bude i nadále v souladu s územním plánem i po nabytí účinnosti změny č. 2a.

Podatel připomínky upozorňuje, že v příloze odůvodnění nebyly vyznačeny změny názvů ploch s rozdílným způsobem určení. Této části připomínky se vyhovuje a text bude doplněn. Zároveň se vyhovuje i té části připomínky, která napadá, že provedené změny (v tomto případě změny názvů ploch s rozdílným způsobem určení) nebyly nijak odůvodněny. Text odůvodnění bude o tuto část doplněn.

Podatel připomínky též upozorňuje, že dle metodického pokynu MMR odpovídá stávající provoz v celém areálu spíše vymezení plochy Výroba těžká a energetika. V předchozím odstavci bylo ukázáno, že plocha navržená v rámci převedení územního plánu do jednotného standardu je v souladu se stávajícím provozem. Dále je třeba zmínit, že návrh byl zpracován dle schváleného zadání, které neobsahuje dílčí změnu, která by měla nově řešit plochu připomínkovanou podatelem. Bez schváleného zadání k této konkrétní ploše není možné jakoukoli změnu provést. To může být předmětem budoucí změny územního plánu. Této části připomínky se nevyhovuje.

C.4. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Limity využití území vyplývající z infrastruktury a oprávněných zájmů Ministerstva obrany spadajícího do správního území města Dobrušky:

- 1) Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Koridory RR (radioreléových směrů) jsou vyznačeny v koordinačním výkrese.

- 2) **Zájmové území podpovrchového komunikačního vedení včetně jeho ochranného pásma (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) viz ÚAP – jev 82a.** V tomto vymezeném území podléhají veškeré zemní práce vydání závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Podpovrchové vedení je vyznačeno v koordinačním výkrese jako jev označený spoje

- 3) - **Objekty důležité pro obranu státu včetně zájmových území objektů důležitých pro obranu státu a ochranných pásem objektů důležitých pro obranu státu (dle ÚAP jev 107).**

Jedná se o zájmová území objektů důležitých pro obranu státu, ve kterém (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) lze umístit a povolit stavbu spojenou s prováděním zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Za vymezené území se v tomto případě považuje zakreslené území s ohledem na orientační zakres dle poskytnutých ÚAP.

Bývalé plochy garáží armády ČR jsou již odepsané

- 4) **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)**

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

- 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)
- 5) Ministerstvo obrany dále doplňuje informaci, že vymezené území plochy XZ bude doplněno ochranné pásmo letiště, které bude zasahovat i do plochy Z.59 nově navrhované ve Změně č. 2 Územního plánu Dobřany. V současnosti se jedná o civilní letiště a stanovení ochranného pásma navrhuje LOM Praha, s. p. Jde o nový návrh ochranného a bezpečnostního pásma letecké stavby mezinárodního neveřejného letiště Plzeň-Líně.

Vrstvu k zobrazení v koordinačním výkresu: Ochranné a bezpečnostní pásmo letiště bude doplněno

D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

D.1. Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje

Platné znění politiky územního rozvoje ČR představuje vládou schválená podoba úplné znění politiky územního rozvoje ČR závazné od 1. 3. 2025, které zahrnuje vydané aktualizace č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č. 5, č. 6, č. 7 a změnu PUR č. 9 schválenou usnesením vlády dne 29.1.2025.

Politika územního rozvoje je závazná pro vydávání územních plánů včetně jejich změn dle § 31 odst. 4 stavebního zákona.

Soulad územního plánu Dobřany včetně řešení změny č. 2a územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR je zajištěn, a vyhodnocen ve znění podle priorit PUR níže. Priority územního plánování na republikové úrovni uvedené v platném znění politiky územního rozvoje ČR jsou změnou č. 2 územního plánu Dobřany respektovány. Řešené území Dobřan procházejí koridory infrastrukturních staveb republikového významu, které jsou zpřesněny krajskou dokumentací a promítnuty do řešení územního plánu Dobřany. Předložená změna územního plánu jejich vymezení respektuje a nemění. Řešené území města je součástí rozvojové oblasti republikového významu OB5. Území města Dobřany je ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Plzně.

OB5 Rozvojová oblast Plzeň

Vymezení: Území obcí z ORP Nýřany (bez obcí v severozápadní části), Plzeň, Přeštice (jen obce v severní a střední části), Rokycany (jen obce v západní části), Stod (bez obcí v jihozápadní a severozápadní části), Kralovice (jen obce v jižní části).

Důvody vymezení: Území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Plzně. Jedná se o silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má mezinárodní význam; rozvoj podporuje poloha na dálnici D5 a na III. tranzitním železničním koridoru.

Řešeným územím prochází stabilizované republikové koridory dopravní infrastruktury realizovaných staveb Dálnice D5 a silnice I/27. Koridory dopravních staveb republikového významu jsou změnou územního plánu respektovány.



Obrázek 1, dopravní koridory republikového významu z PUR ČR

Řešené území je součástí specifických oblastí republikového významu vymezených v PUR ČR k dalšímu zpřesnění, jedná se o následující oblasti: SOB9, SOB10 a SOB11.

Politika územního rozvoje vymezuje specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální problémy celostátního významu:

Jedná se o specifickou oblast: SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Specifická oblast SOB9 je vymezena na převážné části území republiky a podmínky, resp. úkoly pro územní plánování vyplývající ze zařazení území do této oblasti jsou stanovené a konkretizované v ZUR PK, a soulad předloženého řešení je vyhodnocen, viz kapitola D.2. SOULAD S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ. Zde lze zmínit rámcové úkoly které pro SOB9 stanovuje PUR:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro: a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině, b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů, c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností, d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod, e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod), f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy, g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav, h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

V PUR se dále uvádí: *Politika územního rozvoje vymezuje následující specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální hodnoty celostátního významu*, přičemž se jedná o dvě nově (2025) vymezené oblasti, které se obě dotýkají řešeného území.

SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Pro vymezenou specifickou oblast SOB10 se uvádí jako důvod vymezení, že se jedná o území v rámci, kterého v budoucnu dojde k vymezení oblastí pro zrychlení zavádění obnovitelných zdrojů energie. V oblasti se stanovují rámcové podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Obě jmenované Specifické oblasti SOB10 a SOB11 jsou vymezeny v PUR také nad celým územím ORP Stod, tedy včetně řešeného území Dobřan. Zpřesnění úkolů pro územní plánování, které plynou ze zařazení území do těchto specifických oblastí zatím není zpřesněno v krajské dokumentaci vzhledem k relativní aktuálnosti tohoto vymezení.

Vymezením SOB10 se stanovují pro dotčená území následující rámcové úkoly, z nichž pro územně plánovací činnost obcí bude závazné:

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),

e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,

f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

Vymezením SOB11 se pro stanovené dotčené území stanovují rámcové úkoly pro územního plánování, z nichž pro obce budou platit následující:

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),

e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

Priority PUR ČR

Republikové priority PUR ČR představují základní rámec pro vyvážený vztah pilířů územního plánování, priority určují požadavky na konkretizaci obecných cílů a úkolů územního plánování, určují strategii rozvoje a využití území.

V následujícím výčtu priorit PUR ČR jsou ze článků 14–31 vybrané republikové priority relevantní pro území řešené návrhem zadání změny č. 2 územního plánu Dobřany kurzívou včetně případného komentáře. **Tučně zvýrazněný text představuje akcenty návrhu zadání změny č. 2 územního plánu Dobřany.**

(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 užité hodnoty.

Návrh změny č. 2 územního plánu Dobřany s ohledem na priority územního plánování dle bodu 14 PUR ČR usiluje o zachování a rozvoj hodnot území zejména doplněním popisu urbanistických hodnot území a doplněním podmínek jejich ochrany. Jedná se především o ochranu hodnotné urbanistické struktury sídel doplněním podmínek využití území městské památkové zóny Dobřany a historických jader místních částí ostatních sídel.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Podmínky ochrany krajiny a využívání zemědělské půdy jsou změnou územního plánu respektovány ekostabilizační funkce prvků krajiny je nově formulována a zajištěna aktualizovanou podobou vymezení ÚSES.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Změna územního plánu nemá vliv na sociální segregaci. Částečně i s ohledem na tuto prioritu PUR, změna územního plánu nereflektuje plně požadavek na bydlení v lokalitě u nádraží, a navrhuje využití území pro občanskou vybavenost.

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

Řešením změny č. 2 územního plánu Dobřany jsou z povahy změny především dílčí řešení, které lze obhájit vzhledem k jejich rozsahu, Návrh řešení je v souladu s výše uvedenou prioritou a jako komplexní řešení zde představuje především řešení ÚSES. Specifické postavení sídla představuje jeho zařazení do rozvojového území republikového významu OB5

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

Územní plán Dobřany je zpracován podle priority PUR a sleduje principy integrovaného rozvoje území a změna č. 2 územního plánu Dobřan tuto strategii zachovává a nemění.

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

Územní plán Dobřany vymezuje dostatečné plochy pro vytváření pracovních příležitostí.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Řešené území je územním plánem kontinuálně rozvíjeno s lokálním centrem Dobřany a místními částmi venkovského a příměstského charakteru vyváženě v duchu polycentrického rozvoje jako území v širším spádové oblasti krajského města Plzně. Požadavky na změnu ani charakter změny č. 2 územního plánu Dobřany nepředkládá řešení ani nemá ambici tento stav a charakter jednotlivých sídel měnit, ale spíše stabilizovat, a to formou stanovení podrobnějších prostorových regulativů pro výstavbu ve vybraných částech území a zachováním stanovených podmínek rozvoje území.

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

Územní plán Dobřany předkládá řešení, které v souladu s článkem PUR 19, umožňuje využít zásadní zastavitelné plochy za podmínky předchozí realizace potřebné infrastruktury a směřuje tak nepřímou tlak na využití ploch nově využití v dostupných plochách často vymezených uvnitř zastavěného území.

Částečnou reflexi požadavku priority předkládá řešení změny územního plánu při úpravě podmínek využití území v plochách transformačního území v lokalitě Nad nádražím, kde úprava navrhovaného způsobu využití ploch v místě málo využívaného areálu bude podmíněně přípustné širší spektrum činností a flexibilnější náplň včetně služeb pro postupnou transformaci celého území. V souladu s požadavkem hospodárně využívat zastavěné území byly upraveny podmínky využití rozvojových ploch v intravilánu nad železničním nádražím. Řešení změny územního plánu Dobřany usiluje o účelné a využívání a úsporné uspořádání území v souladu s prioritou článku PUR 19 omezuje a předchází rozvoji a negativním důsledkům suburbanizace zejména stabilizací a posilováním významu přirozeného centra území, kterým je vlastní město Dobřany.

(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, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a

zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Rozvojové záměry změny č. 2 územního plánu Dobřany jsou umisťovány mimo hodnotné prvky a zájmová území ochrany přírody a krajiny.

Potenciální záměr realizace sportovní střílnice v ploše poblíž skládky Vysoká nebude znamenat zvýšenou zátěž pro řešené území. Zvolená poloha je bez vlivu a bez přímé vazby na obytná, nebo výhledově obytná území, případně jiná území, kde by hrozilo negativní ovlivnění vzhledem k potenciálně zvýšenému dopravnímu zatížení, nebo negativní ovlivnění hlukem, obecně negativním vlivem na veřejné zdraví.

Implementace prvků ekologické stability je vyjádřeno převzetím aktualizace prvků ÚSES do územního plánu Dobřany.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Územní plán Dobřany vymezuje nové přeložky dopravních staveb jako koridory územní rezervy, přičemž tyto výhledově realizované stavby budou znamenat omezení prostupnosti území pro volně žijící živočichy a pro člověka. Paralelně s tím jsou v území vymezeny plochy zeleně a plochy ÚSES pro zajištění základní kostry umožňující migraci volně žijících organismů. Změna č. 2 územního plánu nové plochy nebo koridory staveb, které by se negativně ovlivnily prostupnost území nevymezuje. Územní plán ani změnou č. 2 nepřipouští nežádoucí srůstání sídel.

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

Územní plán Dobřany představuje a vymezuje území s významným rekreačním potenciálem pro vlastní obyvatele tak s potenciálem pro regionální využití a také jako spádové území krajského města Plzně, se kterým je propojeno výraznou rekreační osou, a to nivou kolem toku Radbuzy. Souvislé plochy zeleně, resp. plochy v krajině, které nejsou určeny k zastavění v území, mimo lesní celky. Řešení změny územního plánu potvrzuje vymezené kompoziční prvky a sledovaná propojení v krajině jako místní hodnoty území, přičemž pro využití krajiny doplňuje kritéria pro povolení nebo vyloučení možnosti zastavění území.

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

Různé formy měkké turistiky jsou územním plánem Dobřany v řešeném území zejména po vydání změny č. 1 územního plánu Dobřany zajištěny, a to zejména formou vymezených koridorů turistických tras. Změnou č. 2 územního plánu doplněné podmínky využití a ochrany krajiny v kapitole E. *Koncepce uspořádání krajiny* si kladou zároveň za cíl zvýšenou ochranu krajiny a udržení její atraktivity a potenciálu pro rekreační využívání území, turistiku a cyklistiku.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a

technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Vymezené koridory pro stavby veřejné infrastruktury jsou vymezeny podle převzatých podkladů z nadřazené dokumentace ZUR PK. Stávající těleso dálnice v řešeném území včetně odpočívky Šlovice jsou v územním plánu Dobřany stabilizovány. Místní části ovlivněné nebo v blízkosti stávajících anebo navrhovaných významných dopravních staveb nejsou změnou č. 2 územního plánu dále rozvíjeny.

24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Součástí řešení územního plánu Dobřany jsou zastavitelné plochy přímo podmíněné přednostním rozvojem území a realizací podmiňující veřejné infrastruktury. Územní plán obsahuje doplnění a rozvoj sítě cyklistické dopravy a úpravy na železniční trati.

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

Potenciální zdroje sledovaných nebezpečných látek sledovaných s ohledem na ochranu veřejného zdraví anebo zdraví ohrožující provoz v řešeném území jsou situovány v okrajových oblastech území, která zde ani v navazujícím území sousedních obcí nejsou využívána nebo navrhována k zastavění pro bydlení nebo jiné pobytové funkce.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Územní plán Dobřany zajišťuje podmínky ochrany území před povodněmi a změna č. 2 územního plánu tyto opatření respektuje. Územní plán zpřesňuje limit využití území, kterým je vymezená územní rezerva pro řízený rozliv v nivě Radbuzy, plocha nivy umožňuje částečně absorbovat a významně zpomalit průchod povodňové vlny územím. Pro všechny vodní toky v řešeném území

jsou stanoveny podmínky ochrany a zajištění jejich přístupnosti. Územní plán Dobřany vymezuje plochy pro nádrže a poldery na přítocích Radbuzy v řešeném území a navrhuje ochranu místní části Vodní Újezd před vyplachováním ornice z polí. Konkrétní stavby a opatření pro retenci povrchových vod v území a na ochranu obyvatelstva nejsou změnou územního plánu navrhovány. Obecné cíle podmínky hospodaření se srážkovými a splaškovými vodami se změnou územního plánu nemění. Při změnách v území územní plán stanovuje podmínku zajistit odpovědný způsob nakládání s dešťovými vodami, jejich zadržování, akumulaci a teprve pokud to podmínky neumožňují tak připustit regulované odvádění dešťových vod z pozemků.

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

Záplavové území je změnou územního plánu respektováno, s výjimkou vymezení plochy určené pro veřejnou infrastrukturu, mezi které se řadí plocha pro rozšíření čistírny odpadních vod v Dobřanech, a dále nová plocha občanské vybavenosti pro karavany poblíž vodáckého tábora.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastrukturu těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Podmínky koordinovaného umísťování veřejné infrastruktury v území jsou územním plánem vhodně zajištěny a nastaveny v souladu se ZUR PK a dalšími rozvojovými dokumenty a není v kompetenci změny územního plánu ani není důvod pro úpravy těchto podmínek.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Řešené území města Dobřan má územním plánem zajištěnou robustní veřejnou infrastrukturu a podmínky pro její další rozvoj území. Změnou územního plánu se po rozhodnutí zastupitelstva města Dobřany územní plán pořizuje jako územní plán s prvky regulačního plánu, které ve zvolených lokalitách zajistí stabilizaci nebo mohou napomáhat zajistit stabilizaci veřejných prostranství a kvalitních městských prostorů a ochranu urbanistických hodnot v ostatních místních částech.

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

Návaznosti různých druhů dopravy v území zajišťuje vymezená plocha terminálu veřejné dopravy včetně ploch pro parkování IAD u vlakového nádraží v Dobřanech. Různé druhy bezmotorové dopravy lze v území umísťovat ve vymezených koridorech.

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

Koncepce rozvoje vodohospodářské infrastruktury je územním plánem Dobřany stanovena a změnou územního plánu se nemění pouze se doplňuje zastavitelná plocha pro potřebné doplnění technologie ke stávající čov Dobřany.

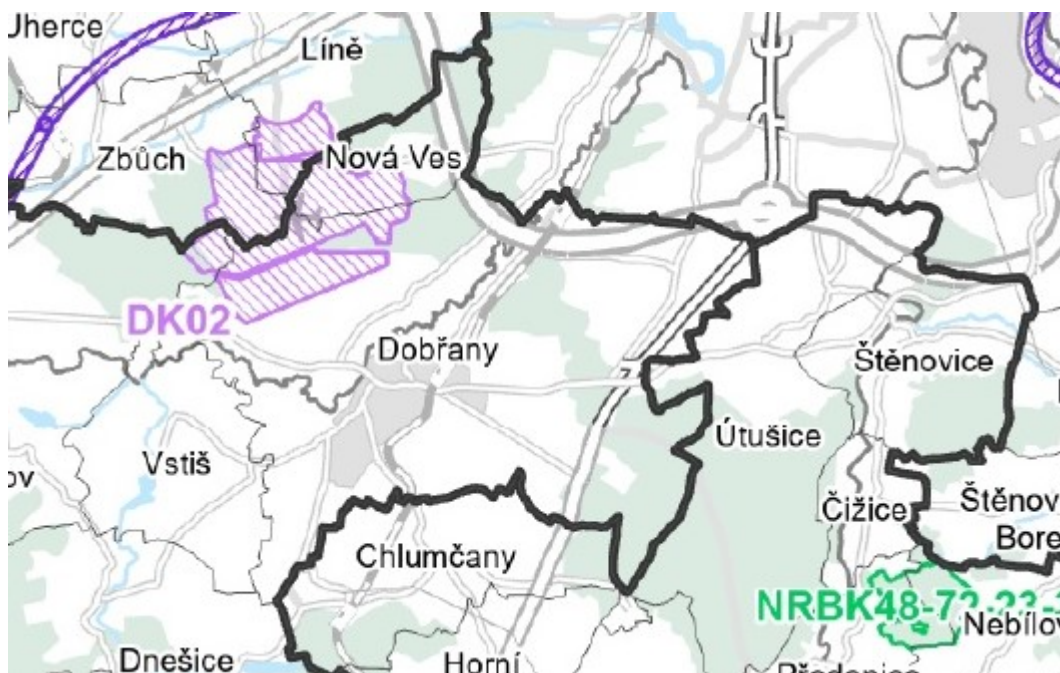
(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Změna územního plánu doplňuje podmínky pro umístění FVE v území, a to zejména v nezastavěném území, viz kapitola E. Koncepce uspořádání krajiny.

D.2. Soulad s územním rozvojovým plánem

První územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády ze dne 28. srpna 2024 č. 581. Územní rozvojový plán předkládá v článku 58 jako prvek Dopravní infrastruktury jiné (kombinované území) následující plochu DK02, která zasahuje také správní území Dobřan. Tento záměr se dále propisuje, respektive koresponduje s plochou ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, RZ06 – Rozvojová zóna letiště Plzeň – Líně:

Vyňato z URP: DK02, Název: Veřejné terminály a přístavy s vazbou na logistická centra (dále VTP) – terminál nákladní dopravy Plzeň (silnice, železnice, případně letiště). Vymezení: Na území **Plzeňského kraje**: Na území obcí: Líně, Zbůch, Chotěšov, Dobřany, Nová Ves.



Obrázek 2, výřez územního rozvojového plánu (verze1)

D.3. Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje

Návrh změny č. 2 územního plánu Dobřany je zpracovaný v souladu s platnou krajskou dokumentací, se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění, které zahrnuje aktualizace č. 1, č. 2, č. 4 a č. 3 a které vydalo zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 4. 9. 2023, pod usnesením č. 1315/23, jako aktualizaci č. 3 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje.

ZUR PK potvrzují řešené území města Dobřany jako součást nadmístní rozvojové oblasti Plzeň OB5 Územní Dobřan coby součást rozvojové oblasti OB5 má přednostní roli v umísťování ploch rozvoje výroby, skladování, obchodu a služeb.

Součástí území je nadále plocha mezinárodního neveřejného letiště a komerční zónou Plzeň-Líně s rozvojem nadmístního významu pro umísťování ploch výroby, skladování, obchodu a služeb.

Kapitola ZUR: **2. STANOVENÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ VČETNĚ ZOHLEDNĚNÍ PRIORITY STANOVENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Zohlednění priorit PUR ČR v Zásadách územního rozvoje PK

Zohlednění hlavních cílů a zásad ZUR PK:

Mezi hlavní cíle Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, které se týkají řešeného území patří především koordinace záměrů jednotlivých obcí na využití území, zpřesnění a rozvíjení priorit cílů a úkolů vyplývajících z PUR ČR. Posouzení návrhů vzhledem k jejich vlivům na životní prostředí a navržená území systému NATURA včetně koordinace rozvoje obcí Plzeňského kraje.

Odvětvové a krajské koncepce se v řešeném území promítají v podobě akceptace a doplnění koncepce řešení odpadového hospodářství anebo akceptací podmínek rozvojové zóny nadmístního významu určené pro mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň Líně

Řešené území je obsahuje rozvojové záměry, problémové jevy a prvky ochrany území včetně např. prvků ÚSES, které přesahují řešené území do navazujících území sousedních obcí. Tyto jevy jsou územním plánem řešeny s ohledem na stanovenou koncepci veřejné infrastruktury územního plánu, na podkladě územně analytických podkladů a aktuálních legislativních podmínek.

Požadavky územního plánování v Plzeňském kraji

Prostorové uspořádání – rozvoj sídelní struktury

Požadavky na prostorové uspořádání, rozvoj sídelní struktury. Požadavky, které se týkají řešeného území včetně jejich percepce jsou zmíněny níže.

- *Změnami v území vytvářet podmínky pro posílení stability osídlení a hospodářské výkonnosti Plzeňského kraje, zejména ve specifických oblastech se sociálně ekonomickými problémy a v rozvojových oblastech, které představují přirozené póly ekonomického rozvoje území.*

Požadavek je zohledněn úpravou podmínek využití území (regulativů využití) v území (některých funkčních ploch v průmyslové zóně v Dobřanech v lokalitě „Nad nádražím“). Podmínky rozvoje sídelní struktury dále upravuje doplnění území s prvky regulačního plánu, který je v aplikován zejména s ohledem na zachování hodnotné urbanistické struktury území, která může být oporou pro stabilizaci identity místa a zprostředkovaně pro sociální pilíř.

Požadavky ZUR PK:

- *posilovat rozvoj okrajových, specifických oblastí, vedoucí ke snižování územních disparit,*

Řešené území není součástí okrajových, specifických oblastí.

- *„vytvářet územně plánovací předpoklady pro stabilizaci osídlení především posílením nabídky ploch pro podnikání v rozvojových oblastech,*

Řešené území je součástí rozvojové oblasti s odpovídající nabídkou ploch pro podnikání vázaných na letiště a komerční zónu Plzeň – Líně. Plochy výroby a skladování včetně rozvojových kapacit je v území lokalizovaná v Dobřanech v prostoru „Nad nádražím“ a změna územního plánu tuto zónu ponechává dle využití a dle dosavadního, nastaveného vývoje.

- *posilovat polycentrickou sídelní strukturu Plzeňského kraje podporou rozvoje sídel v rozvojových oblastech a osách a podporou center osídlení, včetně center venkovského osídlení. Současný stav polycentrického osídlení kraje by měl být dále rozvíjen, za základ sídelní struktury považovat centra osídlení doplněná o další centra venkovského osídlení,*

Pozice, hodnota a význam sídel dle struktury osídlení je územním plánem nastaven a odpovídajícím způsobem reflektuje ideu posilování Polycentrické sídelní struktury Plzeňského kraje s podporou sídel v rozvojových oblastech. Změna č. 2 územního plánu tento stav respektuje a nemění.

- *k rozvoji jednotlivých obcí přistupovat diferencovaně s ohledem na místní podmínky a preferované funkce území,*

jsou změnou územního plánu zohledněny a s ohledem na kompetence změny územního plánu podle rozhodnutí o pořízení změny územního plánu přiměřeně akceptovány. Rozvoj území byl zpracován dle požadavků a v souladu se stávající koncepcí rozvoje území podle územního plánu Dobřany, která se změnou č. 2 zásadně nemění.

- *výstavbu v obcích usměrňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice, vytvářejících prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel území*

Změna územního plánu nepředkládá nové obytné lokality, ale pozornost se soustřeďuje na lokality v zastavěném území nebo na plochy vymezené již dříve jako zastavitelné a na jejich úpravy.

- *v sídlech je nutné lokalizaci a koncentraci vybavenosti regulovat především s ohledem na dopravní předpoklady území a další funkce (zejména vytváření souvislých ploch veřejné zeleně, památkovou ochranu a zachování civilizačních a kulturních hodnot),*

Lokalizace nové vybavenosti a prvků, které by znamenaly zvýšenou hygienickou nebo dopravní zátěž s negativním vlivem na sídelní strukturu území nejsou součástí změny územního plánu.

- *v rekreačně atraktivních územích specifických oblastí je nutné lokalizaci a koncentraci vybavenosti usměrňovat především s ohledem na dopravní předpoklady a udržitelný rozvoj území,*

Řešené území není součástí obvyklých specifických oblastí.

- *k vymezení nových rozvojových ploch na pozemcích, které jsou součástí ZPF, přistupovat až po využití vnitřní rezerv sídel, areálů „brownfields“ a intenzifikaci využití stávajících podnikatelských areálů,*

Navrhované změny územního plánu se týkají především ploch v zastavěném území obce, přičemž u změn ploch mimo zastavěné území se jedná zpravidla o zastavitelné plochy, u kterých se návrhem změnou územního plánu mění způsob funkčního využití. Změna územního plánu vymezuje nové zastavitelné plochy pro realizaci individuálních záměrů vlastníků podle shromážděných podnětů na změny využití území vždy v bezprostřední vazbě na zastavěné území, nebo uvnitř zastavěného území, přičemž se jedná o dílčí plošně omezené změny.

- *racionálním využitím území minimalizovat negativní dopady hospodářského rozvoje, zejména na životní prostředí, při územně plánovací činnosti a při realizaci záměrů ZÚR vycházet ze závěrů stanoviska k posouzení vlivů koncepce ZÚR na životní prostředí,*

Změna územního plánu nepředkládá k zapracování nové záměry ZUR PK. Předložené řešení změny zároveň sleduje závěry stanoviska k posouzení vlivů koncepce ZUR PK na životní prostředí jako vodítka pro sledování vlivů ostatních řešení. Součástí řešené změny územního plánu je posouzení, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí a jeho závěry jsou promítnuté do řešení územního plánu.

- *při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny,*

Změna územního plánu doplňuje stanovenou koncepci územního plánu dílčími úpravami zastavitelnosti a úpravami podmínek zastavitelnosti již dříve vymezených zastavitelných ploch nebo ploch v zastavěném území. Současně s tím jsou změnou územního plánu doplněny podmínky využití krajiny a koncepce ochrany pozitivních hodnot krajiny včetně ochrany prvků s ekostabilizační funkcí, včetně prvků jako jsou např. krajinných ekotony.

- *zvýšenou pozornost věnovat optimálnímu využití území rozvojových os, nevytvářet v nich podmínky pro vznik pásové zástavby.*

Netýká se řešeného území.

Rozvoj dopravní infrastruktury

- *rozvíjet základní dopravní osu kraje tvořenou dálnicí D5 a železniční tratí č. 170 a navazující optimalizovanou radiální sítí silnic I. třídy čísla 20, 26 a 27, doplněnou o celostátní obvodové silnice č. 19, propojený tah silnic č. 21 a 22, vymezený aglomerační a regionální okruh a železniční tratí č. 180, 191 a 183,*
- *pro zlepšení dopravní dostupnosti a ochranu životního prostředí dále zpřesňovat vymezené koridory pro zkapacitnění silničních komunikací, preferovat přestavbu nevyhovujících úseků zejména v průtazích sídel, odstranění kolizních míst a bodových závad a pro modernizaci a přestavbu železničních tratí č. 170, 180, 183 a 190,*
- *územní vazby se SRN podpořit vymezeným koridorem pro přeložení a úpravy silnice I/26 s nově řešeným připojením na dálnici D5,*
- *ke zlepšení dopravní dostupnosti v příhraničí rozvíjet vymezený koridor tangenciální přepravní osy Horažďovice – Klatovy – Domažlice – Bor u Tachova,*
- *zpřesnit návaznosti na koridory mezinárodních dálkových a regionálních cyklotras.*

Dopravní infrastruktura na území obce je v souladu s republikovými a krajskými úkoly a není změnou územního plánu významně upravena. Nadmístní záměry a koridory dopravních staveb, které se týkají řešeného území (ze jmenovaných: D5, silnice č. 27, č. 180 a železniční trať č. 183) podle územního plánu jsou vymezené v příslušných koridorech, jsou aktuální a nejsou změnou územního plánu měněny. Dílčí doplnění a úpravy představují změny v datech o území v souvislosti s dokončením přeložky silnice č. 27 v řešeném území a překvalifikováním původního úseku silnice č. 27 v dokumentaci.

Řešené území nezasahuje do příhraničních oblastí a netýká se ho koridor silnice č. 26 a bezprostředně ani koridor tangenciální přepravní osy Horažďovice – Klatovy – Domažlice – Bor u Tachova.

Návaznosti regionálních a nadnárodních cyklotras bylo zajištěno změnou č. 1 územního plánu Dobřany.

Rozvoj technické infrastruktury:

- *Územně stabilizovat koridory technické infrastruktury nadmístního významu.*

Zásadní koridory technické infrastruktury zůstávají změnou č. 2 územního plánu beze změn shodně se stavem dokumentace územního plánu, který je aktuální dle dosavadního řešení. Dílčí koridory, ve kterých již byly požadované stavby realizovány nebo byly zajištěny jiným způsobem a byly vyhodnoceny jako nadbytečné jsou z územního plánu změnou vypuštěny.

- *Zlepšovat systém hospodaření se srážkovými vodami, podporovat opatření pro jejich zadržování, vsakování a následné využívání.*

Územní plán v souladu s prioritou vyžaduje odpovědné hospodaření se srážkovými vodami zejména v případě nových záměrů a staveb.

Ochrana krajinných hodnot

Územní plán usiluje o intenzifikaci a využití zastavěného území oproti

- *K ochraně volné krajiny je nutné podporovat intenzifikaci využití zastavěných a zastavitelných ploch.*

Změna územního plánu dílčím způsobem usiluje o zpřehlednění podmínek pro výstavbu v zastavěném území a zároveň zásadně nebrání intenzifikaci využití a zastavěného území a zastavitelných ploch.

- *Ve velkoplošných chráněných územích při územním rozvoji preferovat ochranu a dotváření dochovaných krajinných hodnot před ostatními zájmy na využití území.*

Velkoplošná chráněná území v řešeném území nenacházejí.

- *V územích ostatních je třeba chránit základní krajinné matrice, přirozené osy a dominanty krajiny.*

Změna územního plánu reflektuje hodnoty území a krajiny, sleduje a krajinné matrice včetně kompozičních kvalit krajiny a její podstatné složky. Nadto, v souvislosti s rozmachem fotovoltaiky a s ohledem na potřeby ochrany krajiny a krajinného rázu, se v řešeném území změnou územního plánu více akcentují a chrání obecné a místní hodnoty krajiny a přírody. Cílem tohoto úsilí je specifikovat části území, ve kterých lze nebo nelze konstatovat slučitelnost charakteru daného území s možností umísťovat zařízení a výroby energie z obnovitelných zdrojů.

- *Krajinné dominanty, veduty a ohraničující horizonty je třeba chránit před změnami, které by mohly jejich působení v krajině poškodit. Jednotlivé záměry je třeba krajinářsky posoudit z hlediska snesitelnosti této změny.*

Změna územního plánu respektuje utváření a charakter krajiny včetně jejích hodnot a hodnot krajinného rázu. Změna územního plánu nezasahuje a nenarušuje hodnotné krajinné veduty a pohledové scény. Přírodní rámec území utváří a dominuje mu mělké údolí s plochou nivou kolem toku Radbuzy, který představuje přirozenou osu krajiny. Jádrem vlastního řešeného území pak uzavírají v pohledových scénách lesní celky na vystupujících hřebtech a vyvýšeninách částečně mimo řešené území.

- *Při umísťování větrných elektráren preferovat požadavky na ochranu osídlení, veřejné infrastruktury, krajinného rázu a dalších hodnot území.*

Změna územního plánu upravuje částečně podmínky pro umísťování zdrojů obnovitelné energie, a to zejména s ohledem na úpravy legislativy a nově zvýšený tlak na implementaci obnovitelné energetiky (OZE) a související výzvy a dopady nových strategií, které se promítají do věcného řešení územního plánu hlavně v oblasti ochrany hodnot území, především ochrany krajinného rázu.

Požadavek ZUR PK je územním plánem naplněn v obecné rovině zpřesněním obecných podmínek ochrany nezastavěného území při umísťování technické infrastruktury pouze za souladu s jejím charakterem. Konkrétní plochy určené pro umísťování VVE nejsou změnou územního plánu vymezeny.

- *Plochy pro výstavbu plošně rozsáhlých slunečních elektráren ve volné krajině lze vymezovat pouze výjimečně, dbát přitom především na otázky ochrany přírody a krajiny. Preferovat lokalizaci těchto elektráren na vhodných objektech (průmyslové a logistické areály) a v zastavěném území s nevhodným způsobem funkčního využití (brownfields).*

Územní plán změnou nevymezuje konkrétní plochu/y pro umístění OZE v řešeném území.

Preference umísťování FVE v zastavěném území anebo v areálech, které hledají nové využití je dosud praxí také v případě území Dobřan. Nicméně je třeba konstatovat, že některé z areálů s charakterem brownfields jsou již dnes využité pro FVE nebo disponují jinou sledovanou hodnotou, pro kterou je umístění FVE zde ne příliš vhodné a jako prioritou využití zde figuruje dosavadní způsob využití, resp. hlavní způsob využití dle příslušné plochy s rozdílným způsobem využití. To snad lze konstatovat například ve vztahu k vlastním průmyslovým areálům, například pro využití území v průmyslové zóně v lokalitě Nad nádražím v Dobřanech.

- *Chránit územní hodnoty krajinného typu hluboce zaříznutých údolí, zejména zde nerozvíjet rekreační zástavbu a dochované části údolí využívat především pro pohybovou rekreaci.*

Zástavba údolnic není předmětem změny územního plánu. V řešeném území je hodnotná mělce položená niva Radbuzy, která zůstává nadále chráněna.

Ochrana před povodněmi:

Koncepce protipovodňové ochrany dle čtyř zón požadovaných ZUR PK je v řešeném území implementováno dle platné dokumentace a její aktualizace není předmětem řešení změny č. 2 územního plánu. Řešení se dotýká území řízené inundace, které je určujícím limitem pro využití území nivy Radbuzy, které přirozeně koresponduje se záplavovým územím. Na ostatních vodních

tocích není záplavové území vyhlášeno, nicméně i zde platí podmínky zachování dostatečného odstupu staveb od vodních toků při jejich umísťování. V koordinačním výkrese jsou pro účel informace o potřebě zajištění přístupu k vodním tokům zobrazena manipulační pásma.

Prvky ÚSES umožňují umísťování nutných, přírodě blízkých staveb pro ochranu území před povodněmi.

V řešeném území nejsou vymezené plochy určené pro postupné vymístění zástavby z nevhodných pozic s ohledem na potřebu uvolnění území pro případ průchodu povodňové vlny.

Vymezování rozvojových ploch

Vymezení rozvojových ploch nadmístního významu (na krajské úrovni) určených pro umísťování zařízení výroby, skladování obchodu a služeb je územním plánem Dobřany zajištěno. Změna územního plánu v prostoru těchto rozvojových ploch vymezuje a zachovává využití území v souladu s řešením dle ZUR PK. Součástí řešení změny je úprava vymezení transformační plochy T.3 v souladu s jejím deklarovaným určením pro plochu sloužící letecké dopravě, jedná se o úpravu zařazení příslušné plochy v grafické části dokumentace. Úprava vymezení plochy v rozvojové zóně mezinárodního letiště s komerční zónou Plzeň – Líně je součástí úpravy, která znamená uvedení dokumentace do souladu s krajskou dokumentací ZUR PK. Navazující plochy vymezené pro výrobu zůstávají v územním plánu zachované. Součástí řešení změny územního plánu není vymezení nových rozvojových ploch nadmístního významu.

Změna územního plánu respektuje požadavek ZUR PK, který apeluje na omezení rozvoje v sídlech kde není zajištěn kapacitní vodní zdroj a není k dispozici kanalizace a nedoplňuje významně nové zastavitelné plochy. V řešeném území se tato situace týká především místních částí Vodní Újezd a Šlovice s ohledem na chybějící veřejnou kanalizační síť.

Limity využití území

Územní plán Dobřany poukazuje na limity využití území zejména ve výkrese koordinačním, přičemž některé jevy, které představují významné limity využití území se propisují i do hlavního výkresu.

Kapitola ZUR: 3. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS VYMEZENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE A VYMEZENÍ OBLASTÍ SE ZVÝŠENÝMI POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ, KTERÉ SVÝM VÝZNAMEM PŘESAHOJÍ ÚZEMÍ VÍCE OBCÍ

Charakter úprav vymezení rozvojových ploch odpovídá podmínkám území, coby součástí rozvojové oblasti OB5 Plzeň, podle podmínek, jak vyplývají ze ZUR PK.

ZUR PK kladou na územní plány v oblasti rozvojové oblasti OB5 Rozvojová oblast Plzeň, následující požadavky a úkoly:

- a) V územních plánech vymezit dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí.*

Územní plán Dobřany disponuje dostatkem zastavitelných ploch pro bydlení a pro rozvoj bytové výstavby včetně ploch pro obslužné funkce území. V průběhu doby od pořízení poslední změny územního plánu nedošlo k významným změnám v území, na které by bylo nutné zásadně reagovat. Změna územního plánu tento stav zásadně nemění.

- b) Usměrnovat suburbanizační tendence rozvoje obcí, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území, soudržnost obyvatel území (nevytvářet funkčně a sociálně oddělená satelitní sídla obcí).*

Změna územního plánu nevymezuje funkčně ani potenciálně sociálně oddělená satelitní sídla. Změna územního plánu nenavrhává nové změny využití území, které by znamenaly zavedení suburbanizačních témat do řešení územního plánu Dobřany. Územní plán a ani tato změna územního plánu nepřinášejí do území a nevymezují nová sídla v řešeném území. Nedostatečně

vybavené sídlo Šlovice a zejména Vodní Újezd zůstávají bez dalšího nového významného rozvoje bydlení, který by mohl znamenat prohloubení suburbanizačních tendencí nebo narušení soudržnosti obyvatel území.

c) Optimalizovat řešení veřejné infrastruktury v koordinaci s lokalizací rozvojových zón nadmístního významu Mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň Líně a Jihozápad.

d) Rozvojovou zónu nadmístního významu u Mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň-Líně řešit etapovitě tak, že plochy v areálu letiště budou využity v první etapě a jižně navazující zastavitelné plochy se budou řešit až ve druhé etapě rozvoje. Součástí rozvojové zóny bude i veřejné logistické centrum. Řešit napojení letiště Líně na dálnici D5 z dálniční křižovatky Nová Ves.

Řešení veřejné infrastruktury na krajské úrovni zůstává změnou respektováno ve stávající podobě. Etapizace postupu využití rozvojové zóny RZ06 mezinárodního letiště Plzeň – Líně včetně jeho navazujících obchodních, výrobních funkcí a skladových kapacit je územním plánem akceptována. Jako první etapu lze vnímat vlastní plochu letiště a dále druhou navazující zastavitelnou plochu a plochu územní rezervy, jejichž využití je vždy podmíněno využitím ploch nutných pro zajištění požadovaného odpovídajícího dopravního napojení lokality. Dálniční křižovatka Nová Ves se nachází v katastru sousední obce. Využití zastavitelné plochy, která je součástí rozvojové zóny RZ06 a aktivace navazující plochy územní rezervy je podmíněna zajištěním dopravního napojení stanoveným územním plánem a toto řešení je v souladu s požadavky ZUR PK.

e) Rozvojovou zónu nadmístního významu Chotěšov řešit v návaznosti na výrobní areál jako zastavitelnou plochu pro výrobu.

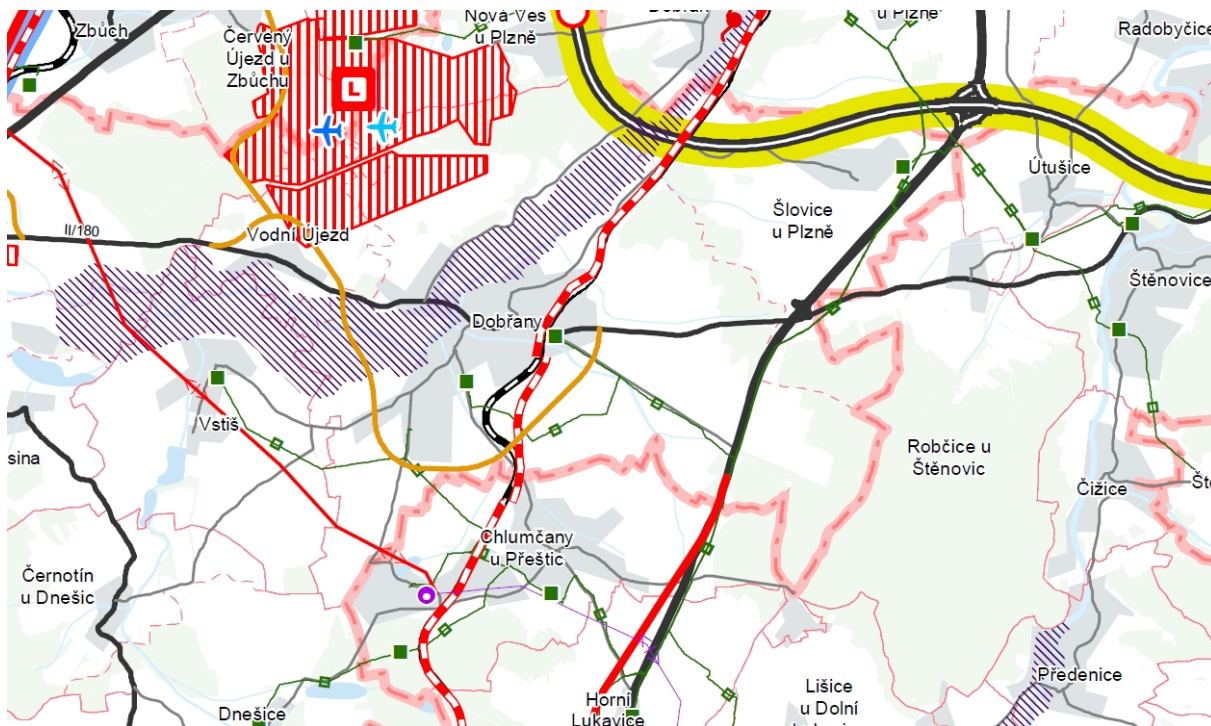
Netýká se řešeného území.

f) Minimalizovat negativní dopady na životní prostředí v návaznosti na hlavní rozvojové impulsy v oblasti, tj. dopravu a lokalizaci podnikatelských aktivit (zejména rozvojových zón nadmístního významu).

Mimo zastavitelné plochy kolem letiště Plzeň – Líně a území historicky vyčleněné pro průmyslovou výrobu a skladování v lokalitě Nad Nádražím v Dobřanech nejsou v území vymezeny významné kapacity pro umístění ve vazbě na dopravní infrastrukturu, a to v těchto dlouhodobě připravovaných a povědomých lokalitách kde lze zároveň předpokládat minimální dopady na životní prostředí, veřejné zdraví nebo volnou krajinu.

g) V územních plánech vymezit plochy pro rozšíření skládky odpadu Chotíkov.

Netýká se řešeného území.



Obrázek 3, Dobruška ve výkresu koridorů a ploch nadmístního významu ZUR PK

ZUR PK vymezují na území Plzeňského kraje centra osídlení v 6 úrovních vrstev a-f, přičemž město Dobruška je zařazeno do kategorie d) Nižší centra – příměstská.

Pro tato Nižší centra – příměstská platí následující Zásady a úkoly na poli územního plánování:

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

- a) *rozvoj bydlení přizpůsobit kapacitám občanského vybavení při zohlednění potřeb spádového území;*
- b) *podporovat rozvoj ekonomických aktivit a obslužných funkcí;*
- c) *rozvíjet zázemí pro odpočinek a rekreaci ve vazbě na vyšší centrum;*
- d) *zlepšovat dopravní dostupnost spádového území a vyššího centra;*
- e) *ve vazbě na vyšší centrum podporovat rozvoj ekologicky šetrných forem dopravy.*

ZÚR stanovují tyto **úkoly pro územní plánování** v nižších centrech příměstských:

- a) *vytvářet územní podmínky pro rozvoj obslužných funkcí pro své spádové území, popř. specifických obslužných funkcí pro vyšší centrum;*
- b) *vytvářet územní podmínky pro posílení centrálních částí měst Starý Plzeňec a Třemošná jako center měst;*
- c) *důsledně koordinovat rozvoj s vyšším centrem a sousedními obcemi*

Územní plán Dobrušky reflektuje jedinečnou pozici města na toku Radbuzy a na síti turistických cest a tras jako území s rekreačním potenciálem a kapacitou pro měkké formy turistiky, vhodně provázané v jedné síti s rekreační infrastrukturou blízkého krajského města Plzeň, přičemž tak spoluutváří a podílí se na jeho rozšířeném rekreačním zázemí. Město Dobruška formou územního plánu cílevědomě buduje a usiluje o zajištění podmínek pro provoz obslužných funkcí vlastního území s přesahem pro potřeby navazujících sídel, přičemž chrání a uchovává jedinečnost území, kterou reprezentuje hodnotný krajinný rámec, kulturní hodnoty sídla včetně ikonické nemocnice Dobruška.

Potenciál území reprezentují také další přítomné struktury veřejné vybavenosti uvnitř území včetně například rekreační formy využití území, výrobních kapacit v území s potenciálem nabídky obchodních a pracovních příležitostí na regionální úrovni, obdobně významná je přítomnost letiště, pro které je vzhledem k pozici a významu nutná koordinace dotčených obcí a krajského města.

Kapitola ZUR: 4. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ SPECIFICKÝCH OBLASTÍ VYMEZENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE A VYMEZENÍ DALŠÍCH SPECIFICKÝCH OBLASTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

Specifické oblasti republikového významu, do řešeného území zasahuje specifická oblast: SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální ohrožení suchem. ZUR PK pro tuto oblast stanovují následující kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat nezhoršování, resp. možnosti zlepšování

- a) vodního režimu krajiny,*
- b) zelené infrastruktury v rámci urbanizovaného území i volné krajiny,*
- c) hospodárného využití a ochrany vodních zdrojů, zejména těch pro pitné účely,*
- d) stavu všech útvarů vod a jejich znečištění,*
- e) stavu, životnosti, kapacity a technických možností vodovodů a kanalizací.*

ZUR PK stanovuje tyto úkoly pro územní plánování obcí

V územních plánech dotčených obcí:

- a) Vytvářet územní podmínky pro vznik nových, resp. obnovu zaniklých, útvarů povrchových vod určených k soustředění vod.*

Územní plán Dobřany disponuje dostatečnou nabídkou nově vymezených vodních ploch, prakticky na všech hlavních tocích je před zastavěným územím navrženo opatření na zachycení nebo zpomalení průchodu povodňové vlny územím.

- b) plošně rozsáhlé zemědělsky obdělávané pozemky fragmentovat vymezením ploch změn v krajině s převládající přírodní funkcí pro zvýšení členitosti krajiny, biodiverzity, retence a protierozní ochrany (biopásy, průlehy, vsakovací travní pruhy, meze, stromořadí apod.); předmětné plochy změn v krajině koordinovat se skladebnými částmi územního systému ekologické stability.*

Územní plán připouští členění velkých zemědělských ploch na menší celky včetně doplnění vhodné zeleně. Konkrétně územní plán reflektuje vymezením ploch s rozdílným způsobem využití nivy vodních toků a významnější hodnotné prvky krajiny. Územní plán chrání hodnotné části území a prvky krajiny na úkor využití, které představuje nižší stupeň ekologické stability. V územním plánu jsou vymezena dostatečná opatření na ochranu území před povodněmi. Změna územního plánu rozšiřuje soubor přírodních hodnot o místní hodnoty území a vyžaduje jejich ochranu.

- c) Vymežit plochy či koridory pro obnovu historicky zaniklých cest včetně doprovodné zeleně.*

Plochy a koridory pro obnovu zaniklých historických cest jsou územním plánem vymezeny.

- d) Vytvářet územní podmínky pro renaturaci vodních toků, revitalizaci vodních toků a výsadbu břehových porostů a jejich následnou údržbu.*

Územní plán umožňuje ve vymezených plochách s rozdílným způsobem využití obnovu vodních toků včetně obnovy břehových porostů a zajištění podmínek po jejich údržbě. Územní plán ve znění změny č. 2a územního plánu apeluje na ochranu niv vodních toků. Zvláštní péče je věnovaná území nivy toku Radbuzy, který se kryje s regionálním ÚSES a koresponduje v řešeném území s plochou určenou pro řízený rozliv, inundačním územím. Podmínky využití území ve vztahu k ostatním vodním tokům jsou územním plánem také sledovány, v místech, kde nelze zatrubněně

toky nebo jinak meliorované toky revitalizovat navrhuje územní plán retenční nádrže pro ochranu území.

- e) *Při stanovení koncepce uspořádání krajiny využít jako neopominutelný podklad výsledky pozemkových úprav, pokud byly v územním obvodu obce, příp. jeho části, zpracovány.*

Do řešení územního plánu se změnou promítají úpravy vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a prvků ÚSES podle plánu ÚSES, které jsou adaptací území v souladu s plánem společných opatření a přípravou území na navazující pozemkové úpravy.

- f) *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)*

Koeficienty zeleně nejsou územním plánem ani změnou územního plánu stanoveny, přičemž lze konstatovat, že v územním plánu města Dobřany jsou omezeným způsobem aplikovány inverzní ukazatele, které stanovují maximální zastavěnost území, resp. ploch s rozdílným způsobem využití.

- g) *Koncepci zásobování vodou a odvádění a čištění odpadních vod stanovovat ve spolupráci s vlastníky a provozovateli příslušné vodohospodářské infrastruktury.*

Koncepce zásobování území vodou a odvádění a čištění odpadních vod je stanovena platným územním plánem a je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizace Plzeňského kraje (Prvk Pk) a změnou územního plánu není koncepce měněna.

- h) *Při tvorbě územních plánů využít dokumenty veřejné správy, zejména plány povodí, plány rozvoje, programy rozvoje či strategie, jejichž součástí jsou mitigační a adaptační opatření na klimatickou změnu.*

Územní plán Dobřany je včetně Změny územního plánu je zpracovaný nad dokumenty veřejné správy a je v souladu s Plánem dílčího povodí Berounky. Mitigační a adaptační opatření nejsou vzhledem k podkladům a požadovanému rozsahu Změny územního plánu řešena.

Kapitola ZUR: 5. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY A ÚZEMNÍCH REZERV

Koridory veřejné infrastruktury nadmístního významu vymezené v ZUR PK jsou zpřesněné a vymezené v územním plánu Dobřany. Přičemž překládaná změna územního plánu tyto koridory ponechává beze změn. Nově je územním plánem interpretováno upraveno vymezení ÚSES oproti platnému územnímu plánu, přičemž i v případě změnou předkládané úpravy platí, že prvky regionálního ÚSES jsou územním plánem respektovány a zpřesněny v podrobnosti územního plánu na katastrální mapu.

Územní plán vymezuje plochy a koridory pro stavby dopravní a technické infrastruktury, které jsou v území vymezeny v souladu s politikou územního rozvoje.

Transevropský multimodální koridor zasahuje řešené území jeho silniční větví, kterou představuje těleso dálnice D5, zasahující území ze severu, a u které je uvažováno s realizací ekoduktu, který neznamená omezení funkčnosti dopravní stavby. Řešení změny územního plánu nepředkládá žádné změny vymezení v územním plánu Dobřany týkající se vedení koridorů veřejné infrastruktury.

Veřejný terminál s vazbou na logistické centrum je v souladu se ZUR PK umístěn do rozvojové zóny nadmístního významu Mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň – Líně. Součástí řešení územního plánu je zpřesněné vymezení plochy logistického centra včetně jeho napojení na dopravní infrastrukturu.

5.2.2. Celostátní silniční síť – silnice I. třídy

V souladu se ZUR PK je na silnici I/27, která prochází územím (silnice I/27 – Železná Ruda – Klatovy – Plzeň – Kralovice – (Most – Dubí) zajištěno řešení přeložky v úseku Dobřany – Dolní Lukavice:

- *SD27/07 Dolní Lukavice Dobřany, přeložka.*

V souladu se ZUR PK je v řešeném území vymezena a územní rezervou ochráněn záměr silničního obchvatu Dobřan a Vodního Újezdu na silnici II/180 (silnice II/180 - Starý Plzenec – Štěnovice – Dobřany – Nýřany – Město Touškov – Třemošná – Chrást – Dýšina – St. Plzenec):

- *SD180/05 R Dobřany, obchvat územní rezerva*

Součástí řešení územního plánu nadále zůstává návrh úprav železniční trati č. 183 Plzeň – Klatovy, (modernizace se zdvojkolejněním a se směrovými úpravami včetně přeložky v Dobřanech):

- *ZD170/01 trať č. 183 Plzeň Klatovy, modernizace se zdvojkolejněním a se směrovými úpravami vč. přeložky v Dobřanech*

Prodloužení vzletové a přistávací dráhy letiště Plzeň-Líně dle ZUR PK, které zasahuje řešené území je součástí územního plánu Dobřany.

Součástí řešení územního plánu zůstává Prioritní cyklotrasa: Prioritní dálková cyklotrasa (CT 3): Středočeský kraj – Těně – Rokycany – Plzeň – Stod – Staňkov – Horšovský Týn – Domažlice – Babylon – Česká Kubice – hraniční přechod Folmava – SRN.

Významné dálkové cyklotrasy Regensburg – Plzeň a cyklotrasa kolem Radbuzy spojující Železnou Rudu a Plzeň je řešením dle územního plánu respektovaná.

Pro neveřejné mezinárodní (a veřejné vnitrostátní) letiště Plzeň-Líně se počítá s prodloužením VPD.

Součástí řešené změny územního plánu je aktualizace vymezení skladebných částí prvků ÚSES. Podmínky vymezení respektují podmínky dle ZUR PK, které jsou uvedeny v kapitole Regionální ÚSES. Řešení územního plánu Dobřany vytváří podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznost na sousední území. Skladebné části ÚSES vyšších úrovní jsou povázány s prvky lokální úrovně.

Vymezené území řízené inundace na Radbuze Chotěšov-Dobřany: *(na Radbuze: Chotěšov Dobřany INU06 R)*, je změnou územního plánu respektováno a vymezeno.

Úkoly pro územní plánování obcí: Vymezená území řízené inundace musí být zpřesněna a zpracována do územních plánů obcí jako územní rezerva.

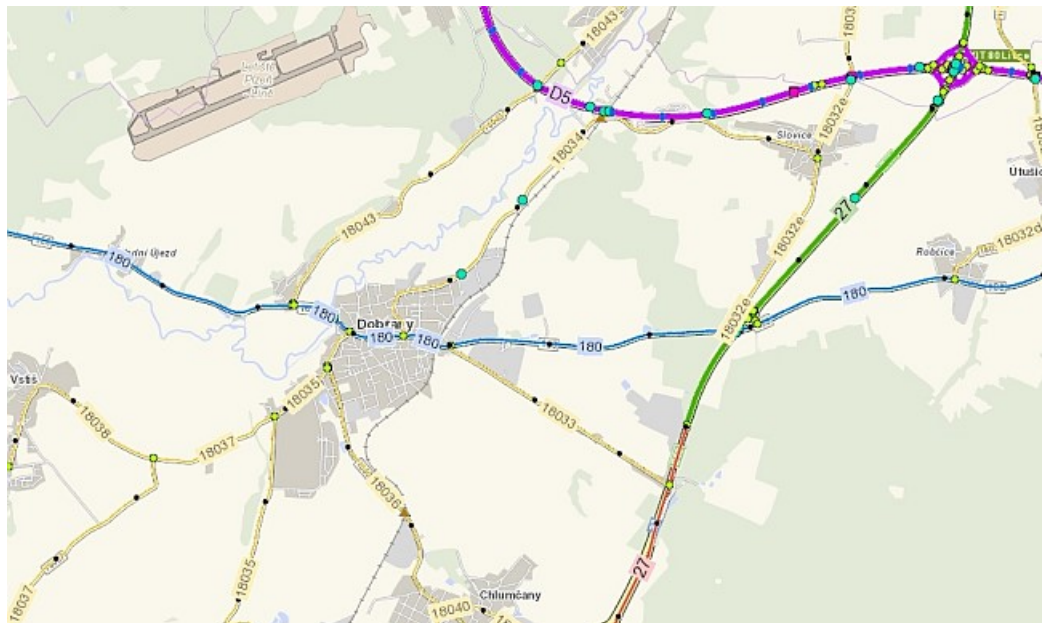
Rozvojová zóna nadmístního významu Mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň – Líně je změnou územního plánu respektovaná.

Kapitola ZUR: 6. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

Řešené území je součástí krajinné oblasti, Plzeňská oblast. Území bez velkoplošné nebo maloplošné územní ochrany a specifických krajinných hodnot. Řešené území je dle výkresu typů krajiny součástí Plzeňské oblasti, která nepředstavuje typ, který je součástí ochrany krajinného rázu, a proto není z pohledu ZUR PK specificky chráněna. Ochrana krajiny podléhá obecným podmínkám ochrany ustanovením zákona o ochraně přírody a krajiny.

Cílové krajinné charakteristiky Plzeňského kraje jsou jednak charakteristiky krajinných typů, jednak individuální charakteristiky v nadhledech pohledově propojených (supervizuálních) krajinných prostorů – krajinných oblastí (Plzeňská oblast). Ochrana cílových charakteristik krajiny Plzeňska pro území jednotlivých ohraničených krajinných oblastí určuje za cíl uchování dochovaných, případně dotvoření narušených siluet území.

Rozsah a podmínky těžby v území jsou v souladu s aktualizovanou regionální surovinovou politikou Plzeňského kraje. Podmínky ochrany využívaných a nevyužívaných ložisek nerostných surovin jsou územním plánem chráněna, a zobrazena jako územní limit v koordinačním výkrese.



Výhledové a návrhové dopravní stavby na nadmístní úrovni na území Dobřan představuje územní rezerva pro obchvat města, přeložku silnice II/180, která je vymezení v platném územním plánu a zůstává beze změn. Koridor stavby silnice I/27 Dobřany – Dolní Lukavice se řešeného území týká jen okrajově a změnou se podmínky jeho vymezení ani realizace stavby nemění.

Menší část území Dobřan, zhruba východně od železnice, je součástí krajinného typu: KR 07 Švihovská vrchovina; větší část území se nachází v krajinném typu KR 12 Plzeňská kotlina.

Pro krajinu KR 07 Švihovská vrchovina se stanovují priority, z nichž se v řešením území uplatňují jen krajinné hodnoty, které lze sledovat mimo sídlo Dobřany.

- a) harmonická kulturní krajina;
- b) krajina středního měřítká s převahou ploch polí a luk rozčleněných krajinným i prvky přírodního charakteru a lesy především na izolovaných vrcholech a hřebetech;
- c) stabilizovaná sídelní struktura malých a středně velkých sídel s hlavním centrem Klatovy a dalšími centry Nýrsko, Přeštice, Starý Plzenec, Holýšov, Blovice, Mirošov, Spálené Poříčí, Štěnovice a Štáhlavy s minimálními nároky na zábor volné krajiny;
- d) zachované, obnovené a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny:
- údolí vodních toků Úslava, Úhlava, Radbuza, Merklínka a Bradava jako krajinné osy,
 - izolované zalesněné vrcholy v řadách s orientací severovýchod jihozápad,
 - prostory se stopami historického členění krajiny zejména v

Ostatní články cílových kvalit krajiny řešeného území netýkají, protože se vztahují ke konkrétním krajinným dominantám, které nejsou součástí řešeného území.

Větší část území včetně vlastního sídla Dobřany se nachází v krajinném typu: KR 12 Plzeňská kotlina. Zde jsou stanoveny a sledovány následující níže kurzívou uvedené cílové kvality území, přičemž lze konstatovat, že změnou č. 2 územního plánu se usiluje o zachování a rozvoj zmíněných krajinných hodnot (cílových kvalit území) a to především zesílenou ochranou krajiny, doplněním kapitoly urbanistická kompozice v textové části územního plánu a akceptací a posílením ochrany hodnot krajiny stanovením ochrany hodnot krajinného rázu před nežádoucími intervencemi do krajiny v ploše vymezeného jevu: místní hodnoty krajinného rázu.

a) urbanizovaná a příměstská zemědělská krajina se stabilizujícím přírodě blízkými a přírodními segmenty a harmonizujícími kulturními prvky;

b) krajina velkého středního měřítka s prstencem lesů kolem Plzně a s převažujícími plochami polí a luk rozčleněnými krajinnými prvky přírodního charakteru;

c) stabilizovaná sídelní struktura se silně urbanizovanou krajinou území Plzně a okolními sídly různé velikosti;

d) zachované, obnovené a dotvořené hodnotné části a prvky krajiny:

- kotlina s vějířovitě uspořádaným soutokem řek Mže, Radbuzy, Úhlavy a Úslavy, které jsou výraznými krajinnými osami,*
- urbanizovaný prostor města Plzeň s urbanisticky hodnotnými prostory historického jádra (městská památková rezervace) a navazujících čtvrtí, urbanisticky hodnotné sídelní struktury (Dobřany, Plzeň Bezovka, Plzeň Lochotín, Město Touškov městské památkové zóny) zóny),*
- Bolevecká rybníční soustava,*
- vodní nádrž Valcha,*
- lesní komplexy navazující na zástavbu Plzně,*
- skalní srázy u Mže a Radbuzy,*
- dochované venkovské urbánní struktury částí sídel (vesnická památková rezervace Plzeň Černice; Bolevec, Křimice, Radčice vesnické památkové zóny)*
- urbanisticky hodnotný prostor kláštera v Chotěšově,*
- urbanisticky hodnotné historické jádro Dobřan,*
- prostory se stopami historického členění krajiny prakticky v nivách řek,*
- soubor bývalých šlechtických sídel,*
- prvky krajinné kompozice prostory komponované krajiny (Martinská stěna, Rochlov);*

e) zachované hodnotné vizuální charakteristiky krajiny:

- silueta města Plzně,*
- silueta města Dobřany,*
- klášter Chotěšov,*
- dominantní kostelní věže v Dolní Lukavici, Stodu, Liticích, Uherských, Nýřanech, Heřmanově Huti, Blatnici, Kozolupech a ve Městě Touškov.*

Kapitola ZUR: **8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÝCH ASANAČNÍCH ÚZEMÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Vymezené plochy a koridory veřejně prospěšných staveb v ZÚR PK zahrnují i plochy a koridory provozně souvisejících staveb a zařízení. ZUR PK vymezují na území Dobřan tři koridory pro veřejně prospěšné stavby související s rozvojem veřejné infrastruktury. Veřejně prospěšná opatření, opatření k zajišťování bezpečnosti státu nebo asanační území se netýkají řešeného území. Vymezení krajských záměrů, veřejně prospěšných staveb se v řešeném území promítá následovně:

- ZD170/01 Plzeň Klatovy modernizace se zdvojkolejněním a se směrovými úpravami vč. přeložky v Dobřanech. Záměr je v územním plánu zpřesněn a jako koridor veřejně prospěšné stavby, přičemž se uplatňuje přeložka související s úpravou směrového oblouku dráhy jižně od hlavního nádraží, která vystupuje mimo stávající koridor dopravní stavby. ZD170/01 koridor pro úpravy na železniční trati č. 183 se promítá do řešení v územním plánu formou vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby VD.DZ1.
- E12 vedení VVN 110 kV Chlumčany Úherce. Jižní cíp řešeného území prochází koridor vedení VVN. Záměr rozvoje energetické přenosové soustavy E12 je v řešeném území územním plánem vymezen jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu VT.E1(1.)
- SD27/07 Dolní Lukavice Dobřany, přeložka. Dopravní infrastruktura, záměr na silnici I. třídy, silnice č. 27. ozn. v ZUR: SD27/07. Tento záměr se do promítá do územního plánu jako koridor veřejně prospěšné stavby označený v dokumentaci VD.DI.1.

E. Vyhodnocení souladu se Zprávou o uplatňování územního plánu

Návrh změny č. 2a územního plánu Dobřany je vyhotoven nad Zprávou o uplatňování územního plánu Dobřany, která obsahuje pokyny pro její zpracování. Pořizovatel si k návrhu pokynů vyžádal stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvedl, požadavek na posouzení návrhu z hlediska vlivů na životní prostředí. Zpráva o uplatňování ÚP Dobřany byla vypracována Městským úřadem Dobřany, stavebním odborem jako věcně příslušným správním úřadem podle § 26 stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem Bc. Martinem Sobotkou, starostou města Dobřany dle § 49 stavebního zákona. Návrh pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu byly předloženy pořizovatelem spolu se zdůvodněním zastupitelstvu obce ke schválení a byl schválen.

Původní rozhodnutí zastupitelstva města Dobřany, aby změna územního plánu Dobřany nebyla pořizována zkráceným postupem dle § 55b odst. 1 stavebního zákona (zákon č.183/2006 Sb.,) byla v průběhu pořizování územního plánu zastupitelstvem města Dobřany revokována a v podmínkách nového stavebního zákona, zákon č. 283/2021 Sb. již dnes není aktuální.

Některé požadavky na změny územního plánu vyplývající ze schválené Zprávy o uplatňování byly v průběhu pořizování s ohledem na negativní stanoviska dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny územního plánu převedeny na podkladě rozhodnutí zastupitelstva do řešení navazující změny územního plánu, změnu č. 2b.

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘANY PŘEKLÁDÁ:

a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných předpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení využití návrhových ploch v období 2013-2020

Využití zastavěného území včetně bilancí zastavitelných a transformačních ploch (původně ploch přestavby) podle příložené tabulky jsou podkladem pro řešení území včetně dílčích aktualizací, které k datu vydání zprávy o uplatňování územního plánu nebyly známy. Tabulka přehledně uvádí informace o území a míru využití jednotlivých ploch, které byly vyhodnocené pořizovatelem v celém řešeném území nad podkladem leteckých snímků území, aktuálních dat z katastru nemovitostí a obdržených rozhodnutí a souhlasů stavebního úřadu k březnu 2020. Tyto podklady byly využity pro úpravu vymezených zastavitelných a transformačních ploch, přičemž plochy, u kterých je navržena změna jsou coby součást odůvodnění Změny územního plánu uvedeny v odůvodnění Změny územního plánu v kapitole: J. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Změna územního plánu je zpracovaná za použití aktualizovaných územně analytických podkladů. V případech, kdy aktualizací došlo k jejich úpravě je v územním plánu na tuto skutečnost upozorněno v koordinačním výkrese, ve kterém jsou odlišné aktualizované jevy zvýrazněny. Jedná se především o následující jevy: RR spoje, vedení energetických sítí elektřiny a plynu, vodohospodářské řešení, ochranné pásmo vodních zdrojů, záplavové území, aktivní zóna záplavového území, hranice CHLÚ, hranice dobývacích prostorů, hranice MPZ Dobřany.

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Dle Zprávy o uplatňování územního plánu Dobřany (dále jen Zprávy o uplatňování) nevyplývají z Politiky územního rozvoje ČR pro změnu územního plánu žádné nové požadavky k řešení. Změna územního plánu to potvrzuje s tím, že v průběhu pořizování změny územního plánu došlo k aktualizaci PUR a aktualizací č. 4 a byla vymezena specifická oblast republikového významu SOB9, oblast, ve které se projevuje aktuální ohrožení území suchem. Tato oblast je doplněna vzhledem k tomu, že zasahuje také řešené území Dobřan. Potvrzené konstatování řešení územního plánu lze sledovat v příslušné kapitole D.1. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE výše v textu.

Zprávou o uplatňování konstatovaný soulad územně plánovací dokumentace se zněním Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, lze potvrdit i v platném znění ZUR Pk ve znění aktualizace č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4. Podrobněji je soulad se ZUR potvrzen v příslušné kapitole odůvodnění územního plánu v kapitole odůvodnění Změny č. 2 územního plánu, v kapitole D.2 SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ KRAJE, kde jsou vyhodnoceny podmínky a soulad nadřazené dokumentace vzhledem k řešení změny č. 2 územního plánu Dobřany.

d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Rekapitulace využití území ve vymezených zastavitelných a transformačních plochách (plochách přestavby) předkládá bilanci realizovaného rozvoje, který lze shrnout konstatováním, že kromě ploch dopravní infrastruktury (a částečně plochy výroby) se žádné další plochy s rozdílným způsobem využití v území výrazněji nenaplnují.

Demografický vývoj počtu obyvatel celého správního území od data vydání Zprávy o uplatňování změnil trend a původně klesající křivka grafu ze Zprávy o uplatňování se obrátila do zamířila do pozitivních hodnot a během uplynulého období posledních pěti let vykazuje mírně rostoucí tendenci. Tento trend, ale není natolik silný, aby se výrazně viditelně projevil ve vyčerpávání vymezených zastavitelných ploch, nicméně v Dobřanech probíhá obytná výstavba v lokalitě jih a postupná aktivace dalších území lze výhledově očekávat. Stávající územním plánem vymezené zastavitelné plochy, případně transformační plochy určené pro bydlení však zatím stále zůstávají nadále disponibilní pro dlouhodobý rozvoj.

Odůvodnění řešení změny č. 2 územního plánu hodnotí v kapitole J. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.

e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny

e1) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje a požadavky územně plánovací dokumentace vydané krajem jsou respektovány. Jejich vypořádání je součástí příslušné kapitoly odůvodnění: D.1. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE a v kapitole D.2. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ KRAJE.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem:

Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů:

Změna územního plánu je zpracovaná nad podkladem UAP ORP Stod a UAP Plzeňského kraje. Změna územního plánu vychází a respektuje převzaté podklady. A zároveň v rozsahu kompetence územního plánu dle § 80 odst. 2 stavebního zákona upravuje a aktualizuje vymezení skladebných prvků ÚSES, upravuje plochu územní rezervy pro inundační území Radbuzy, předkládá v koordinačním výkrese aktualizaci jevů záplavového území Q100, aktivní zóna záplavového území. Nově územní plán překládá vymezení ploch chráněných ložiskových území a dobývacích prostorů, aktualizovaná je hranice MPZ Dobřany a v souvislosti se změnou lesního zákona pásmo kolem lesa. Přirozeně se změnou územního plánu aktualizuje také hranice zastavěného území.

Požadavky na urbanistickou koncepci:

Součástí změny územního plánu bylo posouzení koncepce územního plánu a požadavků na ochranu urbanistických hodnot sídla a krajiny. Tyto hodnoty jsou doplněny a uvedeny v textové části územního plánu v kapitole B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE a v kapitole C) URBANISTICKÁ KONCEPCE. Územní plán změnou doplňuje a rozšiřuje výčet hodnot území zejména se soustředí na kulturní a urbanistické hodnoty území. Změnou územního plánu se zároveň doplňují podmínky a zásady pro ochranu a rozvoj těchto hodnot území. Aplikace těchto postupů se soustřeďuje zejména na zastavěné území a podmínky prostorového uspořádání území. V tomto ohledu lze zvlášť zmínit doplnění podmínek pro využití hodnotných areálů v řešeném území, mezi které patří areál Nemocnice Dobřany anebo areál a objekty bývalého pivovaru Dobřánky.

Požadavky na kvalitu, charakter a pestrost prostředí v sídle se změnou územního plánu promítají do úpravy podmínek prostorového uspořádání území v členění podle identifikovaných urbanistických struktur zástavby, které jsou vymezeny v území a vztahují se na ně konkrétní pravidla a podmínky prostorového uspořádání. Územní plán aplikuje v území podrobnější prostorovou regulaci s ohledem na to, že je pořizován jako Změna územního plánu s prvky regulačního plánu pro vybrané části území. Součástí řešení je úprava a doplnění výškové regulace a prostorové regulace území pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití v podmínkách odpovídající podrobnosti územního plánu. Obecné a konkrétní podmínky ochrany urbanistických a architektonických hodnot dle charakteru zástavby jsou změnou územního plánu doplněny. Územní plán v souladu s požadavkem Zprávy o uplatňování doplňuje prvky prostorové regulace: Stavební čáru, stanovuje výškovou hladinu zástavby anebo charakteristické formy zastřešení (typ a sklon střech). Zásady urbanistické koncepce jsou v dílčích případech konkretizovány a zpřesněny v textové části územního plánu.

Na konci textové části územního plánu se v souladu s upravenou strukturou územního plánu se doplňuje kapitola S. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH, ve které jsou uvedeny doplněny užití pojmy. Řešení Změny územního plánu zajišťuje odstranění některých nepřesností, které upozorňuje Zpráva o uplatňování územního plánu zejména:

1a. Plochy přestavby P3 (nově T.3) je v grafické části upravena pro leteckou dopravu, plocha dopravní infrastruktury – plochy letecké dopravy DL.

2. Změnou územního plánu byly aktualizovány funkční plochy rozdílného využití (dle právního stavu pozemku) u rozvojové plochy Z.29c, která byla v územním plánu ponechána a plochy OS – lehkooatletický stadion pod nádražím ČD. Rozsah plochy občanské vybavenosti lehkooatletického stadionu je změnou rozšířen podle katastrální linie chodníku směřujícího k nádražní budově směrem do prostoru parku.

Přehled zapracování požadovaných úprav vymezení stabilizovaných funkčních ploch převážně korekce, které se týkají lesních pozemků a ploch mimo zastavěné území na parcelách v k. ú. Dobřany:

p. č. 3422/83,

p. č. 1017, nenalezena

p. č. 1020, nenalezena

p. č. 3565/50, změna na ZK

p. č. 3565/51, změna na ZK

p. č. 3369/1, změna na AP

p. č. 3422/2, 3580/3, změna na AP

- p. č. 3567/4, změna plochy letiště na lesní plochy nebyla do změny zařazena
- p. č. 1812/9, změna na ZK
- p. č. 3580/2, ponecháno
- p. č. 3580/4, v souladu s druhem pozemku jako les
- p. č. 3369/5, lesní pozemek, který je využíván jako pole
- p. č. 3565/23, lesní pozemek součást dřevozpracujícího areálu uvnitř zastavěného území, ponecháno jako plochy výroby stabilizovaného území.
- p. č. 3565/29, ostatní plocha, součást dřevozpracujícího areálu uvnitř zastavěného území, ponecháno jako plochy výroby stabilizovaného území.
- p. č. 3534/11, lesní pozemek součást dřevozpracujícího areálu uvnitř zastavěného území, ponecháno jako plochy výroby stabilizovaného území.
- p. č. 3512/4, orná půda, ZPF, částečně upraveno
- p. č. 3565/72, lesní pozemek vymezen jako LU.h,
- p. č. 3470/27, lesní pozemek jako les LU.h
- p. č. 2060/20, lesní pozemek, vymezen jako LU.h
- p. č. 3523, lesní pozemek, vymezen jako LU.h
- p. č. 3565/28, lesní pozemek, vymezen jako LU.h
- p. č. 3524, lesní pozemek, vymezen jako LU.h
- p. č. 3649/32, lesní pozemek, vymezen jako LU.h
- p. č. 3235/9, lesní pozemek na letišti, byl ponechán jako plocha dopravní infrastruktury, letiště.
- p. č. 1006, nenalezeno
3. Proběhla aktualizace vymezení ploch s rozdílným způsobem využití podle aktuální katastrální mapy
4. Proběhla aktualizace zastavěného území obce k datu 1. 2. 2024.
5. Funkční vymezení přípustné využití vymezených ploch a koridorů připouští v navazujících řízeních při provádění úprav v území v souvislosti s pozemkovými úpravami a umožňují umístění např. účelové komunikace, prvků ÚSES, protierozních a protipovodňových opatření.
- Podmínky využití území vymezených koridorů územních rezerv dle kapitoly J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ významně neomezují využití území.
6. Úkol aktualizovat potřebu a zpřesnit anebo vymežit architektonicky nebo urbanisticky hodnotné stavby, pro které bude platit podmínka, že projektovou dokumentaci stavby smí provádět pouze autorizovaný architekt byl splněn částečně:

Odůvodnění: Změnou územního plánu se upravuje název a obsah kapitoly v souladu se změnou legislativy, která upravuje název kapitoly i kompetence autorizovaných osob podle novely autorizačního zákona, zákon č. 360/1992 Sb. Tyto změny, ke kterým došlo od pořízení Zprávy o uplatňování znemožňují použít ustanovení o stavbách jejichž projektovou část dokumentace ve

smyslu stavebního zákona může zpracovávat pouze autorizovaný architekt. Naopak soubor staveb, které jsou územním plánem považovány za architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, resp. urbanisticky hodnotné celky se změnou územního plánu rozšiřuje o vybrané stavby v areálu nemocnice Dobřany a stavební soubor hodnotných staveb, které tvoří bývalý pivovar v Dobřánkách.

Územní plán Změnou vymezuje hodnotné stavby a urbanistické celky v kapitole P. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ, včetně doplnění a zpřesnění podmínek využití a prostorového upořádání, které jsou prostředkovány formou podrobnějších podmínek využití v části území s prvky regulačního plánu.

7. Změnou byla provedena revize vymezených ploch s rozdílným způsobem využití a stanovených podmínek využití a stanovených podmínek prostorového uspořádání včetně pojmosloví tak, aby terminologie byla v souladu s platnou legislativou. Zároveň byly doplněny užité pojmy v samostatné kapitole územního plánu dle struktury územního plánu v kapitole S. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH:

8. Změna územního plánu neakceptuje požadavek vlastníka, který požaduje uvolnit podmínky prostorového uspořádání území na pozemku p. č. 1730/13 a stavebního pozemku na p. č. 1093 k. ú. Dobřany funkční plochy rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci (dnes rekreace individuální) RI a jako podmíněčně přípustné využití právě pro tento pozemek uvolnit regulaci maximální zastavěné plochy z obecných 55 m² na 80 m²

Odůvodnění: Na požadovaném pozemku v ploše ale také jinde v řešeném území, kde jsou vymezeny plochy rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci (RI) je všude stanoven stejný limit velikosti objektu pro rekreaci 55 m². Vzhledem potřebám využití pro stanovený účel, rekreaci se i ve srovnání s obvyklou hodnotou z jiných území jeví zpracovateli jako dostačující.

9. Po prověření možnosti doplnění rozvojových ploch, zejména s ohledem na dodržení zásad ochrany zemědělského půdního fondu návrh změny územního plánu vymezuje požadované plochy rozvoje s odůvodněním:

9.a) Požadovaná plocha, dle žádosti pod č.j.: 2778/SO/19 části plochy zemědělské – orná půda, tvořená pozemkem p. č. 191 v k. ú. Vodní Újezd, není akceptována a není změnou územního plánu vymezena jako plocha rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci RI (resp. dnes rekreace individuální).

Odůvodnění: Plocha sice bezprostředně navazuje na zastavěné území obce, ale dopravní napojení plochy komplikuje vybudovaný dopravní zpomalovač na hranici obce v prostoru, kde by mělo vzniknout zpřístupnění pozemku z komunikace II/180.

9.b) Rozšíření plochy technické infrastruktury pro technologické části čistírny odpadních vod města Dobřany, která je umístěna na pozemku p. č. 2543/2 v k. ú. Dobřany v nivě řeky Radbuzy. Plocha je vymezená na nejcennějších zemědělských půdách, půdách s nejvyšší třídou ochrany a lze ji odůvodnit pouze veřejným zájmem na jejím vymezení, který převyšuje veřejný zájem ochrany zemědělských půd dle zákona č. 334/1992 Sb., zákon o ochraně ZPF. Pozice pro rozšíření plochy čistírny odpadních vod je z povahy věci omezená právě na plochy bezprostředně navazující.

9.c) Rozšíření plochy technické infrastruktury TI na pozemku p. č. 1848/7 (skládka Vysoká) na část sousedního pozemku p. č. 1848/2 vše v k. ú. Dobřany nezasahuje plošným vymezením do plochy zemědělských nebo lesních pozemků. Pozemek 1848/2 je dle druhu pozemků v katastru nemovitostí evidovaný jako ostatní plocha.

10. změnou územního plánu se aktualizují limity využití území, včetně záplavového území toku Radbuzy. Viz výkres změny 2a) Koordinační výkres.

11. Prověření potřeby vymezení zastavitelných ploch bydlení – BI v rodinných domech (bydlení individuální), v katastrálním území Šlovice u Plzně proběhlo bez plošné redukce vymezených

zastavitelných ploch s úpravou podmínek jejich využití, které je vázané na přednostní realizaci místních komunikací a nového dopravního napojení na hlavní silnici třetí třídy.

12. Byla prověřena potřeba a možnosti změny funkčního využití ploch:

a. dle žádosti pod č.j.: 3583/SO/20 celé plochy bydlení-v bytových domech BH v území bývalého vojenského autoparku, tvořená zejména pozemky p. č. 4152/2, p. č. 4152/18, p. č. 4014, p. č. 4013, p. č. 4261/1, p. č. 3116/47, p. č. 3116/6, p. č. 3116/5, p. č. 3116/2, p. č. 3116/14 a p. č. 3116/36 vše v k. ú. Dobřany, na plochu bydlení-v rodinných domech BV,

Požadavek byl prověřen a vymezen jako zastavitelná plocha, plocha bydlení – v rodinných domech BI, označená Z.62(2.)

b. dle žádosti pod č.j.: 3583/SO/20 celé plochy občanského vybavení OV – plochy přestavby P7 na plochu bydlení v rodinných domech BI,

Prověřeno a vymezeno jako transformační plocha určená pro bydlení individuální BI, označená T.7(2.)

c. východní část plochy výroby a skladování – zemědělská výroba, tvořená zejména pozemky p. č. 3703/51, st. p. č. 350 vše v k. ú. Dobřany, na plochy smíšené obytné – městské,

Požadavek byl zařazen jako transformační plocha označená T.33(2.) se stanoveným využitím jako plocha smíšená obytná městská SM.

d. celá plocha rekreace – zahrádkářské kolonie, tvořená zejména pozemky p. č. 3244/1, p. č. 3244/15, p. č. 3246 a p. č. 3166/14 vše v k. ú. Dobřany, na plochu zeleně – ochranné a izolační,

Požadavek nebyl zařazen jako plocha zeleně-ochranné a izolační ZI, resp. dle konverze do jednotného standardu jako ZO – zeleň ochranná a izolační vzhledem k nesouhlasnému stanovisku orgánu ochrany zem. půdního fondu a bude snad důkladněji řešena v rámci navazující změny č. 2b.

e. dle žádosti pod č.j.: 754/SO/20 a pod č.j.:753/SO/20, část plochy výroby a skladování – lehký průmysl a služby, tvořená pozemkem p. č. 2500/25 a stavebním pozemkem p.č.756 v k. ú. Dobřany, na plochu bydlení – v bytových domech,

Požadavek vlastníka pozemku p. č. 756 a p. č. 2500/25 v k. ú. Dobřany nebyl zapracován v požadovaném rozsahu.

Odůvodnění: Požadovaná plocha nebyla vyhodnocena jako vhodná pro hromadné bydlení, bydlení v bytových domech (BH), a to zejména vzhledem k bezprostředně navazujícím výrobním a skladovacím areálu a železnici. Předmětné území bylo zpracovatelem vyhodnoceno jako potenciálně přípustné využití pro občanskou vybavenost. Plocha požadavku byla zařazena jako občanská vybavenost (OV), která jako podmíněně přípustné využití plochy občanské vybavenosti umožňuje bydlení za definovaných podmínek.

Požadavek byl vzhledem k podmínkám území a navazujícím výrobním a skladovacím areálu a vzhledem k poloze v ochranném pásmu železnice jako plocha občanské vybavenosti, OV, označená T.27(2.). Podmínečně přípustné využití této konkrétní plochy umožňuje bydlení jako přípustné využití při splnění podmínek určených k prověření v navazujících povolovacích řízeních.

f. celé plochy zeleně ostatní ZO (plochy ZO jsou po standardizaci evidovány jako plochy ZK zeleň krajinná), tvořená pozemkem p. č. 1848/2 v k. ú. Dobřany, kromě části plochy pro rozšíření plochy technické infrastruktury na pozemku p. č. 1848/7 (skládka Vysoká) na plochu občanského vybavení – sport a rekreace OS, současně bude prověřen právní stav

pozemku p. č. 1848/2 a případný rozpor ve vymezení stavové plochy ÚP Dobřany bude opraven,

Požadavek byl vyloučen z okruhu řešených změn na podkladě stanovisek dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny územního plánu, ve kterém byl vymezen jako zastavitelná plocha Z.64(2.), přičemž se nyní uvažuje o jeho aktualizaci a novém předložení v rámci navazující změny č.2b.

zařazen v souladu s požadovaným způsobem využití jako zastavitelná plocha Z.64(2.) se stanoveným využitím, OS občanské vybavení sport.

g. část jihovýchodní části plochy zeleně ostatní ZO, tvořená pozemkem p. č. 1848/2 v k. ú. Dobřany, pro rozšíření plochy technické infrastruktury na pozemku p. č. 1848/7 (skládku Vysoká – rozšíření o recyklační centrum),

Požadavek byl zařazen jako zastavitelná plocha technické infrastruktury Z.67(2.)

h. plochy technické infrastruktury Z43a a plochy Z43b na plochu občanského vybavení – sport a rekreace OS,

Požadavek byl prověřen a zařazen do návrhu změny jako plocha označená Z.43(2.) nicméně na podkladě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu, KÚPk OŽP vydaným pod číslem jednací PK-ŽP/7534/25 bylo rozhodnuto o jeho opakované přeložení v části změny č. 2b.

i. části ploch tvořených pozemky p. č. 2399/2, p. č. 1851/12 a p. č. 3649/16 vše v k. ú. Dobřany na plochy lesní LH,

Řešení území bylo upraveno v souladu s požadavkem a byly zařazeny jako plochy lesní.

j. změna částí plochy bydlení v rodinných domech BI tvořené pozemkem p. č. 15/3 na plochu veřejných prostranství PV a současně změna částí plochy veřejných prostranství PV tvořené pozemkem p. č. 563/1, vše v k. ú. Šlovice u Plzně, na plochu bydlení v rodinných domech BI z důvodu úpravy hranice veřejného prostranství.

Požadavek nebyl akceptován k zařazení do návrhu změny územního plánu.

Odůvodnění: Stavba garáže se nachází v ploše veřejného prostranství, které je zároveň v obecním vlastnictví. Požadavku není vyhověno i s ohledem na principiální podmínky ochrany hodnot území, v tomto případě veřejných prostranství, které lze vnímat s ohledem na evidenci veřejných prostranství ve stavebním zákoně (§ 10 odst. 1 písm. e) jako veřejnou infrastrukturu, a tedy přirozenou hodnotu území. Zároveň lze namítat také vzhledem k obvyklému postupu vymezování funkčních ploch podle linie katastrálních pozemků, který by zde nebylo možné aplikovat. Nabízená forma kompenzace a její prověřování není předmětem řešení územního plánu.

Požadavek vlastníka pozemku 563/1 sousedícího s obecním pozemkem p. č. 15/8 k. ú. Šlovice, který představuje malou horní náves ve Šlovicích, na úpravu vymezení částí prostranství (v rozsahu plochy stávajícího objektu) jako plochy bydlení do funkční plochy BI, není akceptován také vzhledem k postupu zpracování územního plánu nad katastrální mapou.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury:

1. V rámci aktualizace koncepce dopravy bylo:

a. prověřeno propojení autobusové, cyklistické a železniční dopravy a případné přemístění dopravního terminálu do prostoru železniční zastávky Českých drah,

Plocha pro přemístění dopravního terminálu již byla v územním plánu zajištěna formou vymezení plochy T.26(1.), přičemž její využití bylo částečně realizováno. Transformační plocha T.26(1.) (původně plocha přestavby) je změnou č. 2 územního plánu vymezena v původním rozsahu a zachována pro stanovený účel.

b. bude prověřena nutnost vymezení komunikačního propojení pro pěší a cyklistickou dopravu mezi hlavní vlakovou zastávkou a rozvojovou plochou Z51 (Šlovický vrch) přes viadukt pod železniční trať ve směru Plzeň – Klatovy, na pozemku p. č. 2365/1 v k. ú. Dobřany,

Koridor pro dopravní propojení cyklotrasu je připraven změnou jako veřejně prospěšná stavba VD.KC17(2.). Důvodem vymezení, které představuje specifické konstrukční řešení vyplývá z podmínek území a potřeby provedení dle apelu Zprávy o uplatňování. Alternativu jiného jednoduššího řešení, které by se odehrávalo na stávající cestě na druhé straně tělesa dráhy vyloučilo vyjádření představitelů organizace SŽ, státní podnik, kteří nás ubezpečují, že lávka přes trať ani podchod v prostoru nádraží Dobřany se v rámci připravované modernizace trati č. 183 ani samostatně nebo výhledově realizovat neplánuje.

d. prověřena možnost komunikačního propojení pro chodce a cyklisty mezi sídelním útvarem Dobřany a Vodní Újezd, při silnici č. II/180,

Možnost komunikačního propojení pro chodce a cyklisty představuje koridor a veřejně prospěšná stavba územního plánu VD.KC5(1.) Podmínky využití území v ploše Z.63(2.) musí respektovat tento koridor.

e. prověřeno dopravní napojení plochy přestavby P7 prostřednictvím místní komunikace MK 11 na komunikaci III. tř. ve směru Dobřany – Chlumčany.

Koridor místní komunikace CNU.MK11 byl změnou územního plánu zrušen a přeložen v území jižním směrem kde v nové stopě dvou nových koridorů dopravní infrastruktury CNU.MK11a(2.) a CNU.MK11b(2.) propojuje území plochy T.7(2.) a Z.37 a ulici Přeštická, resp. silnici III/18036. Toto nové dopravní napojení místní komunikace MK11(2.) zároveň sníží dopravní zátěž obytné lokality v ulici U Lomy a Oty Kovala, kudy je nevhodně zavlečená nákladní doprava do výrobního a skladového areálu.

2. Bude prověřena potřeba vymezení nových funkčních ploch pro realizaci opatření vyplývajících ze Studie odtokových poměrů Dobřany v katastrálních územích Dobřany a Šlovice.

Studie odtokových poměrů nebyla k řešení změny územního plánu využita.

3. Bude provedena aktualizace vymezené technické a dopravní infrastruktury dle aktuálního stavu a požadavků, zejména v lokalitě bývalého vojenského autoparku a bývalých kasáren (jižní část sídelního útvaru Dobřany), vodní vrtý úpravny vody, komunikace DS2 (dnes v územním plánu jako koridor CNU.DI2) mezi areály společnosti A+R s.r.o. a PEBAL Invest, s.r.o., komunikace před pozemkem p. č. 528/4 v k. ú. Šlovice u Plzně.

Do návrhu změny územního plánu byly doplněno členění komunikací v prostoru bývalých kasáren a autoparku a na jiných místech kde došlo k realizaci rozšíření sítě místních komunikací.

Komunikace DS2 resp. DI2 a její koridor CNZ.DI2 zůstává v návrhem změny územního plánu zachovaná zejména vzhledem k tomu, že je součástí koridoru vymezeným v krajské dokumentaci ZUR PK. S ohledem na připravovanou aktualizaci ZUR a zamýšlené úpravy trasy vedení jižního segmentu obchvatu města, resp. jeho východního napojení na stávající silnici II/180 lze výhledově (snad v příští změně úp) tuto úpravu předpokládat.

Prvky technické infrastruktury byly doplněny lokálně dle podkladů UAP.

Vymezená komunikace před pozemkem parc. č. 528/4 v k. ú. Šlovice u Plzně byla v územním plánu ponechána. Koncepce silniční dopravy v jihozápadní rozvojové zóně ve Šlovicích byla

zachována s úpravou pouze hlavního napojení řešeného území novým úsekem místní komunikace, který představuje zásah do vymezené zastavitelné plochy Z.12 a její úpravu na nové zastavitelné plochy Z.12a(2.) a Z.12b(2.).

4. Bude prověřena možnost vypuštění napojení plochy Z49 na distribuční soustavu elektrické energie prostřednictvím nadzemního vedení VN 22 kV označeného v ÚP Dobřany jako E6.

Koridor E6 (resp. koridor CNU.E6) vedení VN 22 kV je změnou z územního plánu vypuštěn včetně podmínky věcného břemene v území strpět tuto stavbu. Zásobování el. energií v ploše Z.49 je zajištěno.

5. U návrhu dopravního zpřístupnění funkčních ploch z nově navrhovaných místních komunikací bude prověřena i případná nutnost úpravy stávajících pozemních komunikací a bude zpřesněno, zda je toto navržené zpřístupnění přes nově navrhované místní komunikace primární a jediné možné s ohledem na situaci, že plochu je možno zpřístupnit ze stávající pozemní komunikace (plocha sousedí se stávající pozemní komunikací).

Podmínky dopravního napojení zastavitelných ploch jsou upraveny v přehledové tabulce, návrh zpřístupnění v kapitole D.1 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY. Řešení dopravního napojení bylo upraveno zejména v jihozápadní rozvojové lokalitě ve Šlovicích, kde se pro zajištění bezpečného dopravního napojení doplňuje nový úsek místní komunikace v nové stopě.

6. Bude prověřena nutnost aktualizace vymezení a prostorové a funkční regulace ploch veřejných prostranství PV dle Územní studie veřejného prostranství Hornického sídliště, veřejných prostranství Šlovice a Vodní Újezd

Podmínky prostorové a funkční regulace ploch veřejných prostranství PV, resp. dnes dle standardu PU byla Změnou územního plánu prověřena a aktualizována, přičemž podmínky ochrany veřejných prostranství se propisují do ochrany prostorového utváření území, podmínek zachování a ochrany hodnotné urbanistické struktury zástavby. Podmínky prostorového uspořádání území jsou zpřesněné využitím prvků regulačního plánu v územním plánu.

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

Aktuálnost potřeby vyloučení umístování některých staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona, resp. dnes dle § 122 stavebního zákona v podmínkách zákona č. 283/2021 Sb., nového stavebního zákona byla v průběhu zpracování návrhu prověřena.

Podmínky umístování staveb v nezastavěném území je pro zákonem jmenované stavby a především technickou infrastrukturu posuzována podle souladu s charakterem území. Změna územního plánu doplňuje v kapitole B.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE některé hodnoty území, které se podílejí a spoluutvářejí charakter území. Identifikace těchto hodnot v území následně je fundamentem pro posouzení a akceptaci nebo vyloučení přípustnosti umístění konkrétního stavebního záměru v území.

Místní hodnoty území, především hodnoty přírodní a hodnoty krajiny jsou podrobněji odůvodněny v kapitole odůvodnění: I.5. ZDŮVODNĚNÍ KAPITOLY E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.

Požadavky vyplývající z širších územních vztahů:

Řešení změny č. 2a územního plánu Dobřany je prováděno v koordinaci s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. Změna zajišťuje návrhem řešení podmínky pro koordinaci a provázanost řešení se sousedními sídly, zejména v případě prvků navržené dopravní infrastruktury a nových skladebních prvků ÚSES.

Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a oprávněnými investory v území:

Viz kapitola odůvodnění Změny územního plánu C. SOULAD S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ.

V podkapitole e2) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

Změnou územního plánu se dílčím způsobem upravují vymezené koridory územních rezerv určené pro energetickou distribuční a přenosovou soustavu, jak vyplývá z převzatých podkladů uap. Podmínky využití dotčených území stanovuje územní plán anebo vycházejí z obecných pravidel.

V podkapitole e3) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

Prověření vymezených veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření potvrzuje stávající řešení, přičemž se dotýká zejména prvků opatření pro zajištění ÚSES a současně se navrhuje nově vymezené prvky. Nově se uplatňují především plochy veřejně prospěšných opatření v souvislosti s aktualizací ÚSES. Součástí řešení jsou i nové prvky veřejně prospěšných staveb v souvislosti s úpravami na dopravní síti a plochami technické infrastruktury, viz příslušná kapitola odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných staveb, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci. Nový stavební zákon ruší možnost uplatnit nástroj územního plánování předkupní právo, takže se ve Změně neuplatňuje.

V podkapitole e4) 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,

V souladu s požadavkem bylo území prověřeno a pro potřebu ověření řešení území je vymezena transformační plocha a související koridory dopravní infrastruktury, ve kterých jsou změny v území podmíněné zpracováním územní studie, jedná se o transformační území plochy T.7(2.) včetně navazujícího území vymezených místních komunikací.

Dle zprávy o uplatňování budou zejména takto prověřena plocha tvořená pozemky: p. č. 4152/2, p. č. 4152/18, p. č. 4014, p. č. 4013, p. č. 4261/1, p. č. 1316/47, p. č. 1316/6, p. č. 1316/5, p. č. 1316/2, p. č. 1316/14 a p. č. 1316/36 vše v k. ú. Dobřany. Tyto pozemky, které byly v územním plánu vymezeny jako plocha bydlení hromadné (BH) (původně bydlení – v bytových domech) jsou změnou územního plánu, v souladu s požadavkem Zprávy, nově vymezeny jako plocha bydlení individuální (ekvivalent bydlení – v rodinných domech při akceptaci jednotného standardu) (BI). Jedná se o zastavitelnou plochu označenou Z.62(2.). V této ploše je stanovena podmínka zajistit vymezená pěší propojení území. Podmínka zpracování územní studie pro změny v území se územním plánem nepožaduje.

Transformační plocha (dříve plocha přestavby P7) T.7 původně určená pro občanské vybavení (OV) je upravená změnou jako transformační plocha T.7(2.) k novému využití pro bydlení individuální – bydlení v rodinných domech. Pro tuto plochu se pro rozhodování v území podmínka zpracování územní studie požaduje, především s ohledem na zajištění dopravních vztahů v řešeném území.

Prověření podmínek využití území potřeba změn vymezení ploch a koridorů neprokázalo potřebu vymezit plochy a koridory ve kterých se ukládá jako podmínka využití uzavření plánovací smlouvy, ani požadavek na zpracování regulačního plánu. Tyto se Změnou územního plánu nepožadují. Dohoda o parcelaci jako nástroj územního plánování se již s novým stavebním zákonem neuplatňuje.

V podkapitole e5) Případný požadavek na zpracování variant řešení:

Zpracování variantního řešení návrhu Změny se nepožaduje.

V podkapitole e6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Zpracování změny č. 2 územního plánu Dobřany bude vyhotoveno podle podmínek dle zprávy o uplatňování územního plánu a nově podle přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona.

Požadavky na počty vyhotovení změny č. 2 ÚP Dobřany

Kontrola návrhu změny č. 2 ÚP Dobřany a jeho souladu se zadáním: 1 x v tištěné podobě a 1 x datový nosič.

Kontrola oprav po kontrole v předcházejícím odstavci: 3x v tištěné podobě a 2 x datové nosiče, pokud bude vše v pořádku, tato verze se použije pro společné jednání a pro zaslání jednoho pare na krajský úřad podle § 50 odst. 2 stavebního zákona.

Úprava po stanovisku nadřízeného orgánu: 2 x tištěné a 1 x datový nosič (bude použito pro veřejné projednání).

Úprava návrhu změna č. 2 ÚP Dobřany podle vyhodnocení připomínek a námitek po veřejném jednání: 3 x tištěné a 1 x datový nosič.

Případná úprava návrhu změna č. 2 ÚP Dobřany pro opakované projednání (ve stejném rozsahu).

Návrh změny č. 2 ÚP Dobřany upravený po konečném veřejném projednání bude předán v jednom vyhotovení + 1 datový nosič pro předložení Zastupitelstvu města Dobřany; v případě vydání změna č. 2 ÚP Dobřany bude neprodleně vyhotovena změna č. 2 ÚP Dobřany zahrnující úplné znění a předána ve 4 vyhotovení + 4 datové nosiče.

Požadavky na elektronické zpracování změny č. 2 ÚP Dobřany

Výsledný návrh – grafická část díla bude odevzdána i v digitální podobě pro geografický informační systém zadavatele ve vektorovém formátu (ESRI SHP nebo CAD DGN, DXF, DWG případně další předem dohodnutý se zadavatelem). Výsledný návrh bude předán i ve strojově čitelném formátu. Součástí předání digitální části díla dále budou:

- vizualizační projekty použité pro konečnou podobu výkresů (ESRI MXD nebo CAD DGN, DXF, DWG případně další předem dohodnutý se zadavatelem), mapový klíč a použité symboly,
- exporty konečné podoby výkresů minimálně v kvalitě 600 DPI (formát PDF nebo JPG nebo TIF nebo PNG),
- dokumentace k datům (metadata) obsahující popis obsahu jednotlivých souborů, zejména pak význam názvů souborů a jejich výklad obsahu, sloupců či atributů (použité číselníky), z popisů dat musí být zřejmý jejich význam, zdroj dat, autor a jejich stáří.

Digitální část díla bude pořizovatelem převzata po předložení písemného vyjádření informatika města Dobřany, který ověří správnost a rozsah předávané digitální části díla.

Navržený datový model a navržený způsob digitálního zpracování bude průběžně konzultován s pořizovatelem a informatikem města Dobřany, který jej odsouhlasí.

Textová a grafická část musí zcela odpovídat obsahu a rozsahu listinné podoby.

Jednotlivé adresáře a soubory budou logicky strukturované a srozumitelně pojmenované.

Datový nosič bude označen úplným názvem dokumentace a datem nabytí účinnosti

Textová část návrhu změny č. 2 ÚP Dobřany musí být zpracována a předána městu v elektronické podobě tak, aby ji bylo možné volně editovat (formát .doc).

Pokud budou v rámci změny č. 2 ÚP Dobřany používány právní pojmy jinak, než jsou jejich zákonné definice uvedené v právních předpisech nebo neurčité právní pojmy, bude do změny č. 2 ÚP Dobřany zakomponována i vyčerpávající definice takovýchto v ÚP Dobřany použitých právních pojmů.

Při zpracování změny č. 2 ÚP Dobřany budou zohledněny také aktuální metodické pokyny MMR ČR, zveřejněné na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje Brno (např. Předkupní právo, Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaných změn na ZPF v ÚP, apod.) www.uur.cz.

V kapitole f) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Stanovisko krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí (č.j.: PK-ŽP/28487/20) k zadání změny č. 2 územního plánu Dobřany požaduje zpracovat vyhodnocení vlivů návrhu zprávy o uplatňování ÚP Dobřany včetně pokynů pro zpracování změny č. 2 ÚP Dobřany, na životní prostředí.

V kapitole g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Zpracování variantního řešení návrhu změny územního plánu není vyžadováno.

V kapitole h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Není požadován nový územní plán a z charakteru změn nevyplývá jeho potřeba. Základní koncepce územního plánu ani dílčí koncepce, urbanistická a koncepce veřejné infrastruktury včetně koncepce uspořádání krajiny se Změnou podstatně nemění.

V kapitole i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

Požadavky na kompenzace a eliminace negativních vlivů do Změny územního plánu nejsou Zprávou o uplatňování územního plánu požadovány.

V kapitole j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Nejsou uplatněny požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje.

Podněty na změny využití území dodatečně akceptované do souboru prověřovaných změn využití území dodané souběžně se zprávou o uplatňování územního plánu.

Podnět č. 1, část pozemku parc. č. 563/1 v k. ú. Šlovice je užívána jako garáž, přičemž je součástí veřejného prostranství, jak dle ploch rozdílného využití územního plánu, tak v katastru nemovitostí. Požadavek představuje prověřit úpravu vymezení ploch v územním plánu dle geodetického vytyčení návrhu úprav území.

Opakovanému požadavku nebylo vyhověno vzhledem k potřebě respektovat zásady ochrany veřejných prostranství v území a obecné zásadě předvídatelnosti podmínek využití území a ochrany veřejných prostranství.

Podnět. č. 2, pozemek parc. č. 3244/16 v k. ú. Dobřany je oplocený a spolu s pozemkem 3244/16 představuje jednu zahradu je užíván jako zahrada pozemku v zastavěném území v ploše funkční ho využití RZ, plochy rekreace – zahrádkářské kolonie.

Využití území je změnou upraveno a navrženo jako součást navazujícího území a plochy rekreace, RI – rekreace individuální shodně s navazujícím pozemkem dle aktuálního využití území a dle upraveného katastrálního podkladu.

Podnět č. 3, pozemek parc. č. 3250/49 v k. ú. Dobřany, který je zařazen jako plocha RZ rekreace – zahrádkářské kolonie a je požadován zařadit jako plocha BI, plocha bydlení v rodinných domech.

Požadavku je vyhověno vymezením odpovídající transformační plochy T.39(2.), přičemž území akceptuje úpravou vymezení funkčního využití plochy pro bydlení individuální se specifickým podílem zastavěnosti plochy.

Podnět č. 4, pozemek parc. č. 226/23 a 223/24 k. ú. Šlovice u Plzně jsou zařazeny jako plochy rozvojové plochy Z.16, plochy BI, pro bydlení v rodinných domech. Požadavek úpravy využití území představuje změnu vymezení na plochu PV, plochu pro veřejné prostranství.

Požadavku je vyhověno vymezením zastavitelné plochy Z.16b(2.) určené pro veřejné prostranství (PU) a zastavitelné plochy Z.16a(2.) pro bydlení individuální (BI).

Objednatel dále rozšířil požadavky na zpracování Změny č. 2 územního plánu Dobřany, když usnesením č. 6 zastupitelstva města Dobřany ze zasedání dne 19. 6. 2023 schválil požadavky na zpracování úpravy podmínek využití území, přičemž se jedná o požadavky dle těchto bodů usnesení:

147, Požadavek na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu,

Požadavek byl zpracován a do řešení Změny územního plánu se promítá doplněním samostatného výkresu, 1d) Výkres částí území s prvky regulačního plánu a stanovením specifických podmínek prostorového uspořádání pro vybrané části území podle kapitoly R. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU a případný přepis požadavků do podmínek kapitoly F. textové části územního plánu.

148, prověření podmínek pro umístění FVE v konkrétní lokalitě, včetně souhrnně požadovaných podmínek jednotlivě rozepsaných níže ve třech dalších bodech:

Požadovaná změna využití území jako plocha změny v krajině K.50(2.) se stanoveným způsobem využití, výroba energie z obnovitelných zdrojů (VE) nebyla změnou č. 2a akceptována. Vymezení plochy pro umístění FVE (fotovoltaika, výroba energie z obnovitelných zdrojů) bylo zrušeno na podkladě stanovisek dotčených orgánů státní správy uplatněných po společném projednání, (např. KÚPk OŽp a další).

150, Prověření charakteru území za účelem prověření ploch, ve kterých bude možné vyloučit umístění fotovoltaických elektráren.

Pro řešení tohoto požadavku, prověřit vymezení a podmínky využití ploch, ve kterých lze vyloučit FVE bylo rozhodující sdělení (vyjádření) představitele oddělení ochrany přírody odboru životního prostředí při krajském úřadu v Plzni. Z tohoto vyjádření vyplynulo, že umístění OZE obecně ve volné krajině bude do vydání rozhodnutí (pořízení a schválení) opatření o akceleračních zónách v podstatě zastavené. S ohledem na to se jeví odpověď na stanovený úkol jako vyřešená.

Bez ohledu na výše uvedené však zpracovatel prověřil řešené území v duchu vzneseného požadavku, a doplňuje na podkladě vlastní analýzy území dílčí úpravy řešení, které se promítají do doplnění textové části územního plánu, např. kapitoly B.2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ OBCE. Zde se doplňují hodnotné prvky krajiny, které je závazné sledovat při posuzování souladu uvažovaného záměru s charakterem území. Hodnotné prvky krajiny a přírody se přirozeně podílejí na utváření charakteru území. Současně s tím územní plán stanovuje, že zachování hodnotných prvků krajiny, které se podílejí na charakteru území a krajiny představuje cíl a prioritu územního plánu, která není slučitelná s umístěním FVE v těchto plochách nebo v plochách, které budou ovlivňovat hodnoty krajiny. Změna územního plánu předkládá výstup analýzy hodnot krajiny do odůvodnění Změny územního plánu, když v kapitole I. ZDŮVODNĚNÍ KAPITOLY E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY jako schéma místních hodnot území, které jsou doplňkovým zdrojem informací pro zpřesnění stávajících stanovených hodnot územního plánu a obecných hodnot chráněných samostatnými právními předpisy.

Současně s tím územní plán stanovuje u vybraných druhů ploch s rozdílným způsobem využití, (zejména pro plochy obvyklé v nezastavěném území) anebo pro charakteristické prvky krajiny, podmínky, které nepřipouští umístění FVE.

151, Prověření vymezení plochy pro karavany na části pozemku p. č. 830/4, k. ú. Dobřany,

Plocha pro karavany byla v řešeném území v souladu s požadavkem doplněna a je součástí nově požadované zastavitelné plochy Z.43(2.) vymezené jako plocha občanského vybavení – sport a rekreace.

152, Navýšení prostorového regulativu, max. výškové hladiny v ploše občanského vybavení OS na st. parcele parc. č. st. 1635 k. ú. Dobřany.

Po posouzení podmínek lokality byly pro konkrétní případ s ohledem na dispozice a kapacity území (odstupy zástavby a obvyklá intenzita využití území) připuštěny volnější podmínky využití území na požadovaném pozemku pro připravovaný záměr. Upravené podmínky prostorového uspořádání zde (na konkrétní parcele parc. č. st. 1635, k. ú. Dobřany) Změnou územního plánu nově připouští umístit stavby s podlažností až 4 NP.

Rozsah řešení Změny č. 2 územního plánu Dobřany se dále rozšiřuje o požadavky na zapracování úpravy podmínek využití, které vyplývají z usnesení č. 7 zastupitelstva města Dobřany ze zasedání dne 11. 9. 2023, jedná se o bod č. 176 usnesení:

176, Prověření plochy pro umístění objektu hasičské zbrojnice ve Šlovicích na části pozemku parc. č. 1575, k. ú. Šlovice u Plzně.

Požadavku nebylo vyhověno s ohledem na stanovisko příslušného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, odboru OŽp při krajském úřadu uplatněné po společném jednání. Vymezení návrhu nové zastavitelné plochy (jednalo se o plochu Z.68(2.)) uvažované pro občanskou vybavenost veřejnou (OV) se změnou č. 2a nerealizuje.

F. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území pro řešení změny č. 2a územního plánu Dobřany se nezpracovává. Podle vydaného stanoviska krajského úřadu Plzeňského kraje odboru životního prostředí vydaného pod č.j.: PK-ŽP/12485/25 ze dne 1. září 2025 se nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

G. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území pro změnu č. 2a územního plánu Dobřany nebylo požadováno a nezpracovávalo se, viz předchozí kapitola.

H. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí včetně jeho zohlednění nejsou ke změně č. 2a územního plánu Dobřany vydané vzhledem k tomu, že bylo vydané stanovisko příslušného orgánu, které potřebu zpracování vyhodnocení nepožaduje viz kapitola odůvodnění, kapitola F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI.

I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Předkládané řešení návrhu změny č. 2a územního plánu Dobřany vychází ze stávajícího stavu území a je přepracováno do aktuální legislativních podmínek podle stavebního zákona, zákon č. 283/2021 Sb., jeho prováděcích vyhlášky vyhláška č. 157/2024 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Obsahově je hlavním podkladovým materiálem změny č. 2 územního plánu Dobřany Zpráva o uplatňování územního plánu Dobřany schválená zastupitelstvem města dne 21. 12. 2020, která předkládá k prověření a k zapracování požadavky vlastníků a požadavky a připomínky orgánů státní správy. Podkladem řešení jsou dále doplněné požadavky města Dobřany týkající se území územního plánu s prvky regulačního plánu. Posledním vstupem pak jsou pokyny pořizovatele schválené zastupitelstvem města po společném projednání, kdy došlo rozdělení změny na dvě části, přičemž rozsah původních požadavků se tím částečně redukuje oproti původně schválené podobě Zprávy o uplatňování územního plánu, jak je zde uvedeno v kapitole odůvodnění změny v kapitole E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.

I.1. Zdůvodnění změny kapitoly A. (VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ)

Vymezení zastavěného území upravují §§ 116–121 stavebního zákona. Změnou územního plánu se v souladu s ustanovením § 116 odst. 4 stavebního zákona aktualizuje zastavěné území, přičemž se jedná o postup podle zjištěného stavu území k datu 1. 2. 2024, které je zároveň uvedeno v příslušných částech dokumentace, kde se zastavěné území vyskytuje. Rozdíl rozsahu zastavěného území oproti původnímu stavu po změně č. 1 územního plánu zobrazuje výkres Změny č. 2 územního plánu, 1a) Výkres základního členění území.

I.2. Zdůvodnění změny kapitoly B. (ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE)

Změna č. 2 územního plánu doplňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně podmínek jejich ochrany.

Přírodní hodnoty území jsou doplněny o nové dílčí prvky území, které jsou sice přeneseným způsobem chráněny již dnes obecně chráněny například ustanoveními zákona o ochraně přírody a krajiny, zákon č. 114/1992 Sb., např. v intenci § 2 odstavce 2 tohoto zákona, nicméně v územním plánu nejsou tyto hodnoty akcentovány (taxativně vyjmenovány).

Doplnění dílčích přírodních hodnot a hodnot krajiny lze označit jako doplnění místních hodnot krajinného rázu a jejich zavedení a popis souvisí s potřebou lépe definovat hodnoty území a krajiny pro zajištění podmínek ochrany krajiny s ohledem na uvolnění podmínek pro umístování veřejné infrastruktury, např. a především FVE volně v krajině.

Doplnění podmínek využití a principy hodnocení krajiny je v textové části územního plánu v kapitole E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, resp. zde v části odůvodnění v kapitole I.5 ZDŮVODNĚNÍ KAPITOLY E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.

Ochrana kulturních hodnot je změnou č. 2a doplněna o prvky místních kulturních hodnot, mezi které jsou zařazeny také historická veřejná prostranství včetně související zástavby, která se podílí

na jejich charakteru, pohledové kvality území a hodnotné vizuální scény, resp. průhledy z prostranství na hodnotné prvky urbanistické kompozice území. Dále jsou jako hodnoty území doplněny drobné sakrální stavby v krajině a dále stavby, které lze považovat za hodnotné příklady stavební kultury minulosti.

Podmínky posuzování souladu záměrů s hodnotami území jsou doplněny v zájmu ochrany sledovaných hodnot území. Podkladem pro jejich stanovení je jejich objektivní přítomnost v řešeném území, přičemž oporu pro stanovené požadavky na využití území lze odkazovat mimo obecná východiska územního plánování také na koncepční materiál ministerstva pro místní rozvoj Politika architektury a stavební kultury ČR (více a podrobněji viz kapitole I.6 ZDŮVODNĚNÍ KAPITOLY F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.). Doplnění hodnot a podmínek ochrany a rozvoje hodnotných částí území zejména veřejných prostranství včetně vizuálních a estetických kvalit území lze zároveň opírat o republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména články 14 a 28 Politiky územního rozvoje ČR.

Kulturní hodnoty území představují zejména městská památková rezervace Dobřany, území s archeologickými nálezy a objekty evidované jako kulturní památky národním památkovým ústavem. Vedle taxativně jmenovaných prvků území jsou mezi kulturní hodnoty změnou územního plánu zařazeny také další hodnotné prvky území, které lze označit jako místní hodnoty a které utvářejí hodnotný **charakter zástavby**. Těmito hodnotnými prvky lze rozumět zachovanou a (jednotnou) urbanistickou strukturou zástavby a zároveň stavební výraz, resp. architektonickým (stavebním) ztvárněním budov, které lze definovat např. objemovým a proporčním utvářením staveb, podlažností, typickým sklonem střech, členěním fasády, podle charakteru materiálového řešení, výrazu a zpracování pohledových fasád domů, sledují se kvality střešní krajiny etc.

Památkové ochrany dle památkového zákona nepoživá jen samotný objekt evidovaný v seznamu kulturních památek, ale též jeho bezprostřední okolí. Koncept „prostředí kulturní památky“ je ukotven v památkovém zákoně v § 9 odst. 3 a vyplývá z něj, že bezprostřední okolí kulturní památky požívá stejné ochrany jako památka samotná. V principu je určující, aby stavební nebo jiná činnost nevedla k pohledovému znehodnocení památky.

Kulturní hodnoty území dále představují dochované drobné sakrální stavby, např. kaple a křížky v krajině. Jako kulturní, resp. urbanistické a architektonické hodnoty území jsou změnou územního plánu dále evidované konkrétní stavby souboru staveb v areálu nemocnice Dobřany a objekty historické části areálu bývalého pivovaru v Dobřánkách. Tyto objekty jsou taxativně vymezeny podle čísla parcely v textové části územního plánu (zobrazeny jsou ve výkresu území územního plánu s prvky regulačního plánu) a je pro ně stanovena podmínka vypracování projektové dokumentace autorizovaným architektem.

Ochrana a rozvoj civilizačních hodnot území je změnou územního plánu zesílena požadavkem respektovat místní **urbanistickou strukturu zástavby** v hodnotných částech sídel, včetně doplnění konkrétních typů zástavby uvedených v textové části, které jsou, coby hodnoty území, územním plánem sledované a chráněné. Chráněné lokality se zachovanou urbanistickou strukturou zpravidla odkazují k určitému časovému období svého vzniku a s ohledem na míru jejich kompaktnosti je vhodné usilovat o jejich zachování. Ochrana těchto hodnot je zajištěna stanovením urbanistických kritérií pro jednotlivá území jejich přímým popisem a charakteristikou v textové části územního plánu v kapitole R. STANOVENÍ PODMÍNEK NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU. Změna územního plánu upravuje územní plán, takže jeho součástí jsou části území obce (vymezené hodnotné části) území s prvky regulačního plánu. V těchto územích tak jsou stanoveny konkrétní podmínky prostorového uspořádání ve větší podrobnosti, než kterou obvykle připouští územní plán.

Ochrana hodnotných prvků a celků urbanistické struktury zástavby území vyplývá z potřeby zachování hodnotného charakteru místní zástavby, který lze považovat za pozitivní impuls pro sdílenou identifikaci obyvatel s místem, ve kterém žijí a promítá se tak nepřímo do sociálního pilíře řešeného území.

Urbanistickou hodnotou území jsou dochované historické sídelní struktury území, které v podmínkách soudobého stavebnictví a právním prostředí v podstatě nelze znovu vytvořit. Jsou to zejména rostlé struktury jádrových území jednotlivých sídel, dochovaná ulicová forma zástavby a další jednotně uspořádané urbanistické struktury včetně veřejných prostranství. Jako urbanistická hodnota území jsou zařazeny i plochy sídlišť v Dobřanech.

Dobřany

Urbanistická struktura města Dobřan je vzhledem k významu a velikosti sídla vícevrstvá a představuje komplex mnoha příkladů dobového pojetí stavební kultury. Místo výjimečných hodnot představuje centrální jádrové území města, které je prohlášenou městskou památkovou zónou. Úprava podmínek využití území městské památkové zóny není předmětem řešení této změny územního plánu, protože pro zajištění podmínek prostorového uspořádání území MPZ Dobřany se zpracovává vlastní regulační plán MPZ Dobřany.

Vymezení hranice památkové zóny města Dobřany bude změnou územního plánu zobrazeno v koordinacním výkrese územního plánu v podobě upraveného podkladu UAP dle grafické přílohy návrhu prohlášení památkové zóny ve znění vyhlášky č. 476/1992 Sb.

Určující stavební formu ve sledovaném území historického jádra (MPZ, městská památková zóna Dobřany) v Dobřanech představuje nízkopodlažní ulicová zástavba tvořená jednak měšťanskými domy (dvoupodlažní domy s podkrovím převládající kolem hlavních prostranství) a zástavba jednopodlažních domů v ulicovém uspořádání na obvodu vnitřního jádra). Domy v ulicovém uspořádání vymezují vždy vlastní fasádou veřejná prostranství. Charakter a celkové působení zástavby dotváří převládající způsob stavby zděných omítaných domů se sedlovou střechou obvyklého sklonu a se skládanou krytinou z režných pálených tašek. Tyto stavební formy a charakteristiky je závazné respektovat při stavební činnosti v jádrovém území Dobřan. Odlišné, atypické řešení v území lze výjimečně připustit u významných staveb veřejné vybavenosti, které z povahy svého určení nemohou tvořit s charakterem jádrové oblasti sourodý prvek.

Mimo plochy jádra Dobřan změna územního plánu vymezuje jako závazné prvky struktury k ochraně urbanistických hodnot řešeného území další sledované typy sídelní struktury, jsou to:

- Jádrová území místních částí (Šlovice a Vodní Újezd)
- Ulicová forma uspořádání zástavby rodinných domů, domy založené přímo na hraně veřejného prostranství, (např. Dobřánky, ulice Luční, Jiráskova, Přeštická, dále jižní fronta ulice Plzeňská.
- Zástavba vilových předměstí, (Palackého, Habrmanova, Krále Jiřího, Oty Kovaly-Chlumčanská, Plzeňská-Alšova), která tvoří individuální rodinné domy v zahradě s jednotným odstupem vzhledem k navazujícím veřejným prostranstvím.
- Areál nemocnice Dobřany, ve kterém se uplatňuje hodnotná kompozice areálu.
- Hornické sídliště, sídliště Pančava, Hornické sídliště z druhé poloviny 50. let dvacátého století s jednoznačným stavebním výrazem zděných bytových domů se sedlovou střechou a urbanistickým uspořádáním. Novější panelové sídliště Pančava s osmipodlažními a čtyřpodlažními bytovými domy bez nástavb.

Místní části Šlovice a Vodní Újezd

Hodnotné rostlé jádro obce tvoří především protáhlá stavení jednotlivých usedlostí, které jsou zpravidla orientované štítovou stěnou do veřejného prostranství. Na hospodářské dvorce původně zakončené dřevěnými stodolami dnes organicky navazuje novější vrstva zástavby, která společně s novodobým rozvojem odpovídá formě rezidenčního bydlení v individuálních rodinných domech se zahradou a se zázemím v nabídce služeb a pracovních příležitostí v Dobřanech nebo v Plzni.

Území obce donedávna rozdělovala silnice I. třídy, která procházela středem obce a hlavní návsí. Celé území ve vazbě na tuto silnici, především pak hlavní náves v obci stále nese pozůstatky tohoto rozdělení. Podmínky územního plánu umožňují adaptaci prostranství a příležitost pro stavební úpravy včetně úpravy dopravního uspořádání, které náves výhledově vyžaduje a jehož součástí bude zohlednění pohybu pěších, zklidnění dopravy na vjezdech do obce atd., a to

například dle územní studie zpracované atelierem VAS, společností Sladký a Partners, během 2018-2019.

Urbanistickou hodnotou území Šlovic je především původní struktura zástavby, dochované soubory hospodářských stavení, budov a zdí seskupených v jádru obce, kolem hlavních prostranství, kterými jsou hlavní náves, dolní náves s rybníkem a prodloužené prostranství připojené v severovýchodním cípu hlavní návsi.



Obrázek 5, doklad původní struktury zástavby Šlovic na otisku stabilního katastru z roku 1844

Vodní Újezd se zachovanou urbanistickou strukturou zástavby zde lze snadno identifikovat tři hlavní prvky kompozice venkovského sídla, kterými jsou volná krajina, zastavěné území a plochy návsi, prostranství s dostatkem sídelní zeleně. Zastavěné území tvoří především obytné a hospodářské domy orientované zpravidla štítovou stěnou do prostoru návsi. Jednotlivé objekty oddělují průjezdy z návsi do dvorů ke stodolám a ven s výjezdem do zahrad nebo polí. Hospodářské domy jsou orientované štítovou stěnou kolmo na prostranství návsi. Uliční čára souhlasí se stavební čarou

Sídliště:

Urbanistickou hodnotu sídliště představuje jejich rozvržení a plánované založení, které zakládá rozestupy mezi jednotlivými bytovými domy založené na principu dostatečného prosvětlení a provětrávání území sídliště, zároveň zde je přítomná hodnotná zeleň nebo alespoň dostatek ploch, které hodnotnou zeleň umožňují, včetně možnosti dětských hřišť a parkových úprav. Pro ochranu těchto hodnot platí v podmínkách sídliště omezené podmínky výstavby za účelem eliminace hrozby narušení stávající struktury a kvality obytného prostředí. Obdobně v podmínkách sídliště změna územního plánu nepřipouští realizace nástaveb bytových domů zejména vzhledem k vyvolané potřebě zajištění nových parkovacích míst s negativními průvodními jevy včetně úbytku zeleně a celkové hrozbě znehodnocení prostředí a snížení kvality života na sídlišti.

Podrobnější odůvodnění území charakteristické urbanistické struktury viz kapitola 6.6 Zdůvodnění kapitoly F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změnou územního plánu se v souladu s § 83 odst. 2 stavebního zákona vymezují významné architektonické stavby a urbanistické celky v lokalitách, které jsou hodnotné zejména urbanistickým uspořádáním a kompozicí území (areál nemocnice Dobřany), případně coby doklad historického souboru hospodářských staveb a staveb technického charakteru (bývalý pivovar Dobřany), přičemž se zároveň jedná o stavby mimo MPZ Dobřany. Tyto stavby jsou uvedeny v příslušné kapitole a jsou vymezeny v příslušném výkrese.

I.3. Zdůvodnění změny kapitoly C. (URBANISTICKÁ KONCEPCE)

C.1 Urbanistická koncepce

Pravidla urbanistické koncepce územního plánu se doplňují, nově se rozhoduje v území v souladu s vymezenými územími územního plánu s podrobností regulačního plánu. Změnou územního plánu se doplňuje podmínka sledovat ve vybraných lokalitách s charakteristickou urbanistickou strukturou, pro které jsou vymezená území územního plánu s prvky regulačního plánu podrobnější podmínky prostorového uspořádání území, tzv. prvky regulace území, kterými se rozumí stavební čára, sklon střech nebo další prvky regulace dle příslušných území.

Urbanistická kompozice



Obrázek 6, průhledy na městské dominanty (kontrast nízkopodlažní zástavby a věže)

Změnou územního plánu se doplňují podmínky zohledňující urbanistickou kompozici sídla v území. Urbanistická kompozice se opírá o pozitivní hodnoty urbanistické struktury sídla na podkladě přírodních podmínek a krajinného rámce území. Strukturu území čelí stávajícími a v hloubce paměti také historická cestní síť včetně historických veřejných prostranství. Členění území přispívají bariéry přírodního a technického rázu jako je koryto řek nebo násypy železnice. Krajinou kompozici mělkého údolí řeky Radbuzy, která tvoří s přilehlou nivou hlavní kompoziční osou území uzavírá mírný horizont vzdálených lesnatých návrší. Střed města Dobruška vyznačují hodnotné stavební dominanty, objekty pohledových scén, které posilují a utvářejí identitu místa. Cílem urbanistické koncepce je vhodně rozvíjet kompozici celku města podle základních kompozičních kategorií, vztahu vertikály a horizontály, a zajistit ochranu blízkých a vzdálených krajinných horizontů, táhlých hřbetů, které mohou být také mimo vlastní území Dobruška.

C.2 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Předkládané navržené změny vymezení ploch rozdílného způsobu využití v územním plánu lze členit podle následujících typických změn, jsou to:

- Vymezení nových rozvojových (zastavitelných a transformačních) ploch územního plánu anebo překvalifikování způsobu funkčního využití (mezi kategoriemi podle vyhlášky č. 157/2024 Sb.,) vymezených ploch s rozdílným způsobem využití,
- Úprava prostorového vymezení ploch s rozdílným způsobem využití,
- částečné nebo celé převedení původních zastavitelných nebo transformačních ploch do stabilizovaného území (kdy u těchto ploch se ruší označení jedinečným kódem plochy)

Přehled zastavitelných a transformačních ploch změny č. 2a územního plánu Dobřany představuje jednak plochy nově vymezené, zpravidla mimo zastavěné území, nebo plochy u kterých došlo k překvalifikování zařazení jejich způsobu využití v členění dle vyhlášky 157/2024 Sb..

Návrh změny územního plánu v souladu se zprávou o uplatňování územního plánu a reálným stavem využití území upravuje rozsah původních zastavitelných ploch Z.2, Z.5, Z.6, Z.10a, Z.10d, Z.10e, Z.10f, Z.11d, Z.13, Z.14, Z.15 ve Šlovicích u Plzně, takže se u těchto ploch po redukci, které nadále zůstávají v územním plánu jako zastavitelné část indexu: „(2.)“ od jejich jedinečného označení.

Změnou územního plánu se dále sloučí rozsah zastavitelných ploch, Z.40a a Z.40b v Dobřanech do jedné plochy Z.40(2.) anebo zastavitelná plocha Z.16 ve Šlovicích se dělí na dvě plochy s rozdílným způsobem využití.

Změna územního plánu dále převádí do stavu již zastavěné (využité) rozvojové (zastavitelné plochy a transformační plochy (původně plochy přestavby)) plochy územního plánu Z.19, Z.29a, Z.29c, Z.34, Z.36, Z.44a, Z.55a, T.6a, T.6c, T.13(1.), T.32(1.) v Dobřanech a transformační plochu (původně plochu přestavby) T.2 ve Šlovicích.

C.3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Tabulka 1, Přehled nových rozvojových ploch změny č. 2 územního plánu Dobřany

označení pl.	využití	rozsah [ha]	poznámka
Z.2(2.)	bydlení individuální (BI)	0,3892	redukce plochy
Z.5(2.)	bydlení individuální (BI)	0,2433	redukce plochy
Z.10a(2.)	bydlení individuální (BI)	0,4903	úprava plochy BI
Z.10d(2.)	bydlení individuální (BI)	0,4903	úprava plochy BI
Z.10e(2.)	bydlení individuální (BI)	0,8024	úprava plochy BI
Z.10f(2.)	bydlení individuální (BI)	0,4003	úprava plochy BI
Z.11d(2.)	bydlení individuální (BI)	0,4107	úprava plochy BI
Z.12a(2.)	Plocha rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)	1,1333	úprava plochy RI
Z.12b(2.)	Plocha veřejných prostranství (PU)	0,0816	úprava plochy RI
Z.13(2.)	bydlení individuální (BI)	0,0983	redukce plochy
Z.14(2.)	bydlení individuální (BI)	0,0871	redukce plochy
Z.15(2.)	bydlení individuální (BI)	0,1861	redukce plochy
Z.16a(2.)	bydlení individuální (BI)	0,0680	redukce plochy
Z.16b(2.)	Plochy veřejných prostranství (PU)	0,1089	redukce plochy
Z.32(2.)	Plocha rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)	0,8179	úprava plochy OS
Z.40(2.)	bydlení individuální (BI)	4,0369	úprava ploch BI a BH
Z.55b(2.)	Plochy občanského vybavení (OV)	3,3125	úprava plochy OV
Z.55c(2.)	Plochy výroby a skladování, lehká výroba (VL)	0,3516	úprava plochy VL
Z.62(2.)	bydlení individuální (BI)	1,2186	úprava plochy BH
Z.65(2.)	Plochy technické infrastruktury (TI)	0,4064	nová plocha
Z.66(2.)	Plochy veřejných prostranství (PU)	0,1429	nová plocha
Z.67(2.)	Plochy technické infrastruktury (TU)	3,0048	nová plocha

ZASTAVITELNÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ ŠLOVICE.

Zastavitelné plochy Z.2(2.), Z.5(2.) ve Šlovicích představují redukci původních vymezených zastavitelných ploch územního plánu v souvislosti s postupným rozvojem území.

V jihozápadní části rozvojového území ve Šlovicích jsou nově upraveny původní zastavitelné plochy územního plánu v souvislosti s doplněním nového dopravního napojení (plocha Z12b(2.)) a s ohledem na vymezení plochy zeleně – zeleň veřejných prostranství (ZV10(2.)). Jedná se o plochy územního plánu Z.10a(2.), Z.10d(2.), Z.10e(2.), Z.10f(2.)

Zastavitelná plocha Z.11d(2.) představuje úpravu, zmenšení vymezené zastavitelné plochy, která je vyvolaná dokončenou výstavbou v části plochy.

Zastavitelná plocha Z.12a(2.) je upravená, zmenšená plocha původně určená pro stejný způsob využití, ale je redukována vymezením plochy pro zajištění dopravního napojení, plochy Z12b(2.).

Zastavitelná plocha Z.16b(2.) je nová zastavitelná plocha veřejného prostranství určená pro zajištění vhodného dopravního napojení rozvojové lokality v obci.

Zastavitelné plochy Z.14(2.), Z.15(2.), Z.16a(2.), Z.16b(2.) ve Šlovicích představují redukci původních vymezených zastavitelných ploch územního plánu v souvislosti s postupným rozvojem území.

OSTATNÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Z.40(2.) zastavitelná plocha vymezená pro bydlení v rodinných domech (BI) představuje sloučení původních zastavitelných ploch Z.40a a Z.40b územního plánu do jedné zastavitelné plochy. Touto změnou se ruší možnost výstavby bytových domů v části území původní plochy Z.40a, která je v rozporu s koncepcí rozvoje území vymezena na rozhraní zastavitelných ploch a volné krajiny. Sloučení ploch předjímá ucelené řešení lokality jako prostoru pro nízkopodlažní zástavbou rodinných domů v zahradě řešené citlivě s ohledem na navazující hodnotné a provozně specifický areál nemocnice Dobřany.

Z.55b(2.) je upravená zastavitelná plocha územního plánu určená pro občanské vybavení (OV) u které došlo vlivem aktualizace informací o stavu území k úpravě plošného vymezení.

Z.55c(2.) je zastavitelná plocha vymezená jako část původní rozvojové plochy Z.55a, plochy výroby a skladování, lehký průmysl a služby (VL), která byla již v území realizovaná. Využití plochy je omezené vymezenou účelovou komunikací pro zajištění dopravního napojení sousední plochy. Pruh návrhové zeleně ZO zeleň ochranná a izolační je vymezený v šířce 15 m kolem silnice č. 180 pro zajištění průchodu biokoridoru jako plochy změny v krajině, plochy K.55b(2).

Z.62(2.) zastavitelná plocha pro bydlení individuální (BI) v nevyužitých částech zastavěného území obce, která byla původně vymezena pro rozvoj bytových domů, hromadné bydlení (BH). Součástí řešení plochy je vymezení pruhu sídelní zeleně v území na parcele p. č. 4014 a p. č. 1316/36 pro doplnění zelených veřejně přístupných prostranství v území.

Z.65(2.) zastavitelná plocha technické infrastruktury určená pro technologické zázemí ČOV více viz kapitola zdůvodnění veřejné infrastruktury.

Z.66(2.) zastavitelná plocha veřejného prostranství pro umístění místní komunikace a zajištění propojení území, více viz kapitola zdůvodnění dopravní infrastruktury.

Z.67(2.) zastavitelná plocha technické infrastruktury určená pro rozšíření areálu skládky Vysoká, více viz kapitola zdůvodnění veřejné infrastruktury.

C.4 VYMEZENÍ TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

Tabulka 2, přehled upravovaných transformačních ploch územního plánu

označení pl.	využití	rozsah [ha]	poznámka
T.3	Plocha dopravní infrastruktury, doprava letecká (DL)	100,1515	úprava označení
T.7(2.)	Plochy bydlení, bydlení individuální (BI)	1,8036	nová plocha
T.27(2.)	Plochy občanského vybavení veřejného (OV)	0,0730	upravená plocha VP
T.33(2.)	Plochy smíšené obytné městské (SM)	0,0665	upravená plocha VZ
T.39(2.)	Plochy bydlení, bydlení individuální (BI)	0,0291	nová plocha

T.3 je transformační plocha určená pro leteckou dopravu v ploše stávajícího letiště (bývalého vojenského letiště) s potenciálem přestavby na letiště vyšší kategorie. Změnou územního plánu se pouze v grafické části dokumentace opravuje způsob využití do souladu s textovou částí územního plánu.

T.27(2.) je transformační plocha pro přestavbu objektu ve výrobním areálu u nádraží. Navržená plocha občanské vybavenosti představuje úpravu podmínek využití území v souvislosti se žádostí vlastníků a přípouští ubytování, nebo administrativu, nikoliv trvalé bydlení, a to vzhledem k provozu v bezprostředně navazujícím skladovacím areálu, provozu železnice a souvisejících ohledech na ochranu veřejného zdraví.

T.33(2.) transformační plocha v území dochovaných hospodářských objektů v Dobřanech, změna využití ze zemědělské výroby na smíšené plochy obytné – městské (SM) s možností doplnit

zařízení pro společenské a kulturní zázemí města, včetně možnosti doplňkových městských funkcí a způsobu využití a nového dopravního uspořádání. Využití území pro nové využití plochy je podmíněno zpracováním územní studie.

T.39(2.) transformační plocha pro bydlení individuální ve stávající zahrádkářské kolonii, v části území, ve které lze s ohledem na šířku přístupové komunikace umožnit transformaci území na plochu pro trvalé bydlení.

C.5 SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Tabulka 3, přehled ploch sídelní zeleně

Ozn. pl.	Využití	Plocha [ha]	poznámka
K.1f(2.)	Plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZX)	0,1611	nová plocha Dobřany
Z.10g(2.)	Plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZX)	0,0382	nová plocha Šlovice

Dílčí doplnění ploch systému sídelní zeleně představují

Jako náhrada do pozice za zrušený koridor určený pro místní komunikaci MK11 se doplňuje nově vymezená plocha K.1f(2.) v Dobřanech a zároveň jako plocha sídelní zeleně se v koridoru cesty, veřejného prostranství ve Šlovicích doplňuje zastavitelná plocha Z.10g(2) určená pro veřejnou zeleň v koridoru cesty, kudy je vedena také občasná vodoteč.

Plocha Z.10g(2.) je vymezena v souvislosti s požadavkem vymezit navazující zastavitelnou plochu. Pro zajištění podrobnějšího členění území a zajištění kompetencí při využití území města na veřejných plochách a v části území v plochách určených pro zástavbu individuálních rodinných domů. Plocha Z.10g(2.) ve Šlovicích napomáhá začlenit přírodní prvek spontánní krajinné zeleně do části území určeného k zastavění. Prvek zeleně je navržen s účelem posílení vymezení a zajištění funkcí veřejného prostranství, které posiluje význam historické cesty propojující obec přirozeně do volné krajiny podél vodního toku.

I.4. Zdůvodnění změny kapitoly D. (KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY)

Stávající koncepce veřejné infrastruktury města je změnou č. 2 územního plánu respektovaná a zásadně se nemění. Navržené úpravy veřejné infrastruktury změnou územního plánu představují doplnění dílčích záměrů a změn na stávající fungující infrastruktuře města.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

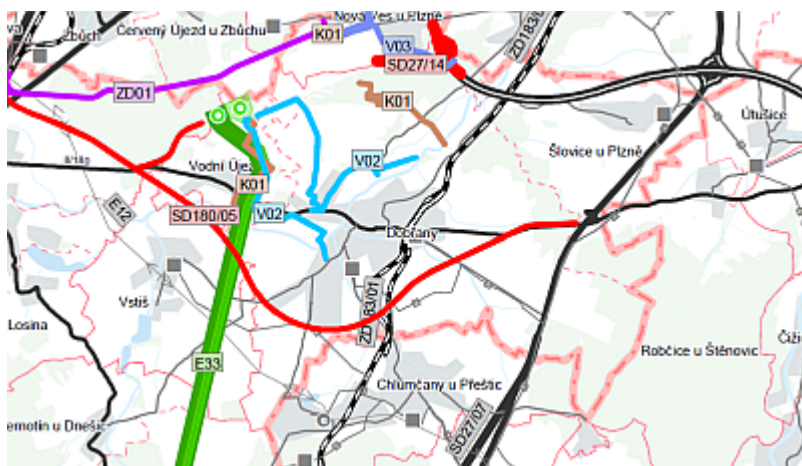
Součástí změny č. 2a územního plánu Dobřany je doplnění kostry místních komunikací a propojení území v jižní rozvojové části Dobřan určené především pro bydlení v individuálních rodinných domech. Jedná se o dopravní propojení přeložku původně navrhované místní komunikace MK11 v koridorech; koridor CNU.MK11a(2.), který zajišťuje napojení transformačního území a stávající obytné lokality na Přestickou ulici směrem na Chlumčany a komplementární úsek v lokalitě pod nemocnicí kde se vymezuje koridor CNU.MK11b(2.) a pak návrh úseku místní komunikace v koridoru CNU.MK17(2.), který umožní propojení dvou oddělených segmentů obytného území v jižní části Dobřan.

Úprava dopravního řešení ve Šlovicích se promítá doplněním navrhované a stávající sítě místních komunikací MK4 a MK5, přičemž je změnou doplněna nová část komunikace MK4 ve vymezeném koridoru CNU.MK4(2.) a v nově vymezené zastavitelné ploše Z.12b(2.). Touto úpravou se opouští původní řešení územního plánu, které by představovalo stavební úpravy stávající křižovatky včetně zásahu do vlastnických vztahů a omezení vlastnických práv formou vymezené veřejně prospěšné

stavby. Doplnění úseku nové místní komunikace MK4(2.) zajistí nové dopravní napojení zastavitelné lokality Šlovice jih na stávající hlavní silnici č. 18032e novou křižovatkou. Důvodem pro doplnění tohoto nového připojovacího místa jsou nevyhovující rozhledové úhly v místě stávajícího napojení a nemožnost řešení této dopravní závady jinak než zásahem do vlastnických práv ve stabilizovaném území, v místě, kde byly již vynaloženy prostředky a investice do vybudování obytného prostředí.

Drobnou úpravu vymezení koridoru CNU.MK7(2.) pod vysílačkou ve Šlovicích se upravuje trasování koridoru mimo soukromou zahradu rodinného domu.

Změna územního plánu přináší úpravu dopravního řešení, vypuštění segmentu vnitřního východního silničního obchvatu Dobřan. Jedná se o segment východního obchvatu města (překryvný koridor dopravní infrastruktury CNU.DI3) jak byl tento obchvat koncipován v původním územním plánu, a to s ohledem na připravovanou změnu dopravní koncepce na krajské úrovni, která předkládá změnu vymezení přeložky silnice I/181, (která na úrovni místní dopravy představuje výhledový jižní obchvat města) do nové stopy. Díky tomu se pozice původně navrhované křižovatky – oddělení vedení přeložky od stávajícího tělesa silnice I/181 posouvá východním směrem. To má také vliv na řešení navrhované komunikace ve stopě koridoru CNU.DI3, která by původní severní rameno křižovatky a navazující větev silnice, která měla obepínat průmyslovou zónu a navazovat na Plzeňskou ulici v této trase ztrácí původní význam. V souvislosti s potřebami průmyslové zóny a s ohledem na nízkou dopravní poptávku ze severního směru od Plzeňské ulice tak toto dopravní propojení je vyhodnoceno jako nadbytečné a je z řešení dopravní koncepce města vypuštěno. Namísto původního řešení je zde původní koridor nahrazen jeho úsekem, překryvným koridorem dopravní infrastruktury CNU.MK18(2.) který je určen pro doplnění sítě místních komunikací.



Obrázek 7, dopravní řešení přeložky silnice II/180 (jižního obchvatu města) z návrhu aktualizace ZUR PK

Změna územního plánu dále doplňuje dopravní napojení zastavitelných ploch.

Zastavitelná plocha Z.55b(2.) je doplněna možností dopravního napojení z křižovatky kterou vymezuje překryvná plocha dopravní infrastruktury DI.6.

Podmínky dopravního napojení pro plochu Z.62(2.) jsou dané již stabilizovanou dopravní sítí místních komunikací v území. V ploše jsou vymezeny koridory pro pěší propojení DP2(2.), DP3(2.) a DP4(2.) které je nutné respektovat pro zajištění prostupnosti území, které je jinak nepostupné vlivem bariéry zahrad a rodinných domů v ulici Chlumčanská.

Plocha přestavby T.7(2.) je podmíněna zpracováním územní studie, která prověří dopravní řešení území. Plocha je zároveň s ohledem na zvýšení intenzity dopravy v území a s ohledem na potřebu zajistit řešení dopravní závady v území podmíněna napojením lokality na Přeštickou ulici.

Postupné zahuštění zástavby na jihu Dobřan představuje zvýšenou dopravní zátěž na třídě 1. máje. S ohledem na zajištění prostupnosti území pro IAD je potřeba distribuovat dopravu rovnoměrně v území s možností napojení na nadřazenou silniční síť přes Chlumčany. Řešením této situace je nutná potřeba dokončit dopravní kostru místních komunikací. Současně je v řešeném území aktuální problém, resp. dopravní závrata, která ovlivňuje kvalitu obytného území. Nevhodné dopravní připojení výrobního a skladovacího areálu představuje zavlečení nákladní dopravy na provozní vjezd přes místní komunikace v obytné zóně, v ulici U lomu a Oty Kovala. Nové připojení území místní komunikací MK11(2.) umístěné v koridoru CNU.MK11a(2.) zajistí vhodnější dopravní napojení této východní brány výrobního a skladovacího areálu.

Předložené řešení využití území plochy T.7(2) zároveň zajistí propojení území s navazujícím územím které představují především obytné lokality koridorem místních komunikací CNU.MK17(2.) a CNU.MK14 a zároveň propojením celé lokality Dobřany – jih na Přestickou ulici. Toto řešení zajišťuje vymezený koridor místní komunikace CNU.MK11a(2.)

Zrušení původního koridoru místní komunikace CNU.MK11 a jeho přeložení do nové stopy v koridoru CNU.MK11a(2.) ve vzdálenější pozici proběhlo na základě podkladové studie objednatele Zastavovací územní studie – obytná zóna Dobřany jih – II. etapa arch. studie studia hausner/spevacek, HR-architekti a představuje vhodnější řešení s ohledem na výškové poměry, resp. výsledný sklon komunikace a zároveň představuje méně invazivní řešení vzhledem ke stávajícím sítím technické infrastruktury, které zde představuje především stávající plynovod VTL a vodovody DN400 k vodojemu Hujáb.

Zrušení úseku koridoru místní komunikace MK11 na východní straně mezi nemocnicí Dobřany a ulicí Přestická je podmíněno akceptováním nové stavby prodloužením ulice Arnolda Picka jako nové místní komunikace v koridoru CNU.MK11b(2.), který umožní realizaci nového propojení relativně nové obytné lokality „nad Kotynkou“ na silniční síť ideálně průsečnou křižovatkou s vyústěním místní komunikace v koridoru CNU.MK11a(2.) a Přestickou silnicí.

Řešení změny č. 2 územního plánu dále představuje:

Překvalifikování zastavitelné plochy T.32(1.) určené pro silniční dopravu na křížení silnice č. 180 a silnice č. 18043 v Dobřánkách v souvislosti s realizací okružní křižovatky jako stabilizované území.

Součástí formální úpravy územního plánu je změnou č. 2 doplněná aktualizace kategorizace komunikací uvedené v dopravním výkresu a podle koordinačního výkresu. Tato úprava spočívá v překvalifikování zařazení komunikací včetně jejich ochranných pásem v souvislosti s vedením trasy silnice I/27 v nové stopě, v koridoru čtyřproudé komunikace a přeřazením původní trasy státní komunikace, která procházela vlastním sídlem Šlovicemi na silnici třetí třídy jako silnici č. 18032e.

Doplnění sítě místních cyklotras a propojení pro ostatní bezmotorové druhy dopravy představuje koridor CNU.KC17(2.) (také jako veřejně prospěšná stavba VD.DC17(2.)) mezi nádražím v Dobřanech která představuje propojení přednádražního prostoru se stávajícím (turistickým, rekreačním) bezmotorovým koridorem propojujícím pod viaduktem rekreačně významné území Šlovického vrchem anebo s prostorem nivy Radbuzy. Realizace záměru vyžaduje úpravu uspořádání kolejí, redukci krajní koleje a překonání náspu tělesa železnice například stavbou lávky, která v mírném sklonu překoná výškový rozdíl úrovně kolejí a tunelu pod ním. Lávka by mohla být například vetknutá do opěrné zdi tohoto drážního tělesa. Zajištění rekreačního dopravního propojení v tomto koridoru CNU.KC17(2.) se jeví jako příležitost pro doplnění chybějícího rychlého a přímého cyklistického propojení nádraží a rekreačního prostoru Šlovického vrchu. Vzhledem k tomu, že z vyjádření odpovědných osob Správy Železnic státní organizace, vyplývá, že se ani ve výhledu nepočítá s realizací přemostění, lávky (lávka je územním plánem avizovaná jako součást propojení DP1) nebo realizace podchodu pro pěší pod tělesem železnice v Dobřanech. Tento záměr překonání trati v prostoru nádraží, není ani součástí připravované stavby: Revitalizace trati č. 183 Plzeň (mimo)-Dobřany (včetně) a revitalizace trati Dobřany (mimo) – Přestice (včetně). Přitom se dá předpokládat, že význam propojení území v prostoru nádraží pro překonání tělesa dráhy by měl i vzhledem k zajištění lepšího napojení navazující průmyslové zóny.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Součástí řešení změny územního plánu bylo posouzení kapacity a možností technické infrastruktury. Součástí řešení je úprava rozvoje území technických služeb města a souvisejících ploch, včetně vymezení plochy Z.65(2.) pro výhledové doplnění technologické části čistírny odpadních vod v Dobřanech s ohledem na to, že zastavitelné plochy Z.21(1.) a Z.31, ve kterých se dříve uvažovala realizace rozšíření technologického zařízení ČOV jsou nově určeny pro umístění hasičské zbrojnice.

Vzhledem k realizaci zemního napojení vedení el. napětí v zastavitelné ploše Z.28(1.) v rozvíjející se lokalitě určené pro drobnou výrobu kolem nové ulice Šlovická byl zrušen navrhovaný koridor CNU.E6 určený pro připojení vedení nadzemního vedení VN z přenosové sítě.

Součástí řešení změny územního plánu je doplnění a dílčí opravy vymezení sítí technické infrastruktury (plynovody v rozvojové lokalitě bývalých kasáren a podobně) do hlavního a do koordinačního výkresu. Součástí řešení změny je dále doplnění vrtů a prvků chybějící technické infrastruktury dle podkladů UAP.

UMÍSTOVÁNÍ ZAŘÍZENÍ VÝROBY ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ

Omezení umístění FVE v zastavěném území a v zastavitelných plochách mimo záměry určené primárně pro lokální potřebu (záměry umístěvané na střechách budov, záměry s instalovaným výkonem do 50 kW, plochy s rozdílným způsobem využití určené pro jiný účel, než je výroba energie z obnovitelných zdrojů, případně průmyslová výroba.

Podmínky umístění nově reguluje podmínka ověření souladu záměru s charakterem území, pro které se změnou doplňují posouzení kritéria místních hodnot krajinného rázu. Současně je po plochy s rozdílným způsobem zpřesněna podmínky využití v krajině. Regulace je nově stanovena v konkrétních prvcích krajiny.

Nově vymezené zastavitelné plochy technické infrastruktury:

Z.65(2.) zastavitelná plocha rozvoje technické infrastruktury (TI). Plocha je specificky vymezena pro potřeby budoucího plošného rozvoje čistírny odpadních vod v Dobřanech. Nedávná intenzifikace provozu čistírny proběhla ještě uvnitř stávajícího areálu. Údaje PRVK deklarují dostatečnou kapacitu zařízení, nicméně přetrvává potřeba rozšíření zařízení pro technologické části čistírny. Očekává se potřeba zkapacitnění a související zvýšení prostorových nároků vzhledem k plánu napojení oddílné kanalizace ze Šlovic a Vodního Újezdu, dále za předpokladu napojení prostoru rozvojové zóny RZ06 letiště Plzeň – Líně (resp. plochy přestavby T.3 a zastavitelné plochy Z.59), dále také v případě využití potenciálu území a intenzifikace zástavby areálu Nemocnice Dobřany, který dosud stále není dobudovaný a lze zde předpokládat potenciálně i skokové zvýšení intenzity využití.

Informace z Prvk Pk: *Je připravována intenzifikace ČOV Dobřany. Jelikož ČOV Dobřany bude i nadále sloužit jako přirozené centrum pro svoz a zpracování dovážených kalů z okolních lokalit, budou navrženy a následně realizovány úpravy zaměřené na optimalizaci chodu souboru kalového hospodářství a odvodnění kalu s vazbou na biologickou linku ČOV.*

Vymezená plocha pro rozšíření technologické části čistírny odpadních vod zasahuje do nivního prostoru Radbuzy, dotýká se limitu využití území plochy územní rezervy řízené inundace a zároveň představuje zábor nejcennějších zemědělských půd. S ohledem na prostorové dispozice území však nelze pro stanovený záměr realizovat stavbu jinde. Lze tedy snad s ohledem na zajištění veřejného zájmu realizace funkční veřejné infrastruktury města nadřadit tento zájem zájmu ochrany zemědělských půd a dílčímu (s ohledem na malý rozsah plochy nevýznamnému) ovlivnění odtokových poměrů při rozlivu Radbuzy.

Z.67(2.) plocha rozvoje technické infrastruktury (TI) bezprostředně související s provozem stávající skládky TKO Vysoká a umožňuje její další provoz a rozšíření o recyklační centrum. *Mezi záměry odpadového hospodářství v ploše skládky dle Plánu odpadového hospodářství Plzeňského kraje patří: Modernizace a zkapacitnění kompostárny, včetně navazující fermentační stanice*

a stabilizace suchou digescí, Výstavba zpracovatelské linky na stabilizaci a neutralizaci nebezpečných odpadů, projekt na mechanicko-biologickou úpravu odpadů na skládce Vysoká.

OBČANSKÁ VYBAVENOST

Požadavek vlastníka objektu u nádraží v Dobřanech požadovaný k zařazení do plochy bydlení byl po posouzení limitů v daném území určen pro občanskou vybavenost s podmíněně přípustnou možností bydlení, (plocha T.27(2)).

Stávající rozvojová plocha Z.55b určená pro občanskou vybavenost byla změnou č. 2 územního plánu upravena v plošném vymezení podle skutečného využití území v lokalitě po realizaci haly v navazujícím území v ploše výroby a skladování VP, lehký průmysl a služby. Stavba této sousední haly se promítla do podoby katastrální mapy. Plocha je nově označena jako Z.55b(2.).

Součástí řešení změny č. 2a územního plánu Dobřany je místní úprava prostorového regulativu, která je zařazená na podkladě žádosti města Dobřany a která připouští zvýšení stavby na konkrétním pozemku a lokální úpravu maximální výškové hladiny v ploše občanského vybavení sport (OS) na st. parcele parc. č. 1635 k. ú. Dobřany.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Předmětem řešení změny územního plánu je také ochrana veřejných prostranství v Dobřanech a v místních částech. Doplnění koncepce ochrany hodnot území se projevuje především v podmínkách využití území směrem k posílení ochrany hodnot území, kterými jsou uliční čára včetně pozice zástavby k uliční čáře, charakter zástavby a vizuální scény a působení historických stavebních dominant území.

V souvislosti se zájmem zachování a ochrany veřejných prostranství je změnou územního plánu potvrzen stávající rozsah a význam veřejných prostranství. Jako adekvátní projev ochrany těchto hodnot změna územního plánu neakceptuje požadavek na úpravu vymezení a změnu využití části plochy veřejného prostranství ve Šlovicích.

Rozvojová plocha územního plánu určená pro veřejné prostranství označená jako Z.29c vymezená ve vazbě na novou zástavbu byla upravena jako stav a redukována v souladu s reálným využitím území v omezeném rozsahu oproti původně vymezené ploše Z.29c pro obsluhu lokality bydlení v ulici Langlova.

Vymezené zastavitelné plochy určené pro veřejná prostranství (PU):

Z.12b(2.) je nová zastavitelná plocha pro rozšíření veřejného prostranství a pro umístění úseku místní komunikace MK4 ve Šlovicích, vymezená oddělením od rozvojové plochy pro bydlení podle a pro zajištění bezpečného dopravního napojení obytné lokality.

Z.66(2.) je nová zastavitelná plocha veřejného prostranství pro zajištění propojení území v Dobřanech místní komunikací. Plocha umožní dopravní propojení území mezi plochami pro bydlení, mezi plochu přestavby T.7(2.) a plochou Z.62(2.) přičemž její význam představuje zlepšení podmínek v širším území města. V ploše je zároveň vymezená veřejně prospěšná stavba VD.MK17(2.) pro zajištění realizace této důležité místní komunikace.

I.5. Zdůvodnění změny kapitoly E. (KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY)

Doplnění koncepce uspořádání krajiny změnou územního plánu představuje nahrazení koncepce ÚSES novou aktualizovanou podobou v rozsahu celého řešeného území se zajištěním návaznosti v katastrech sousedních obcí.

Součástí řešení jsou dále drobné lokální opravy vymezení ploch rozdílného využití území v krajině, v souladu s požadavky zprávy o uplatňování územního plánu. Tyto změny zpravidla souvisí například se změnou katastrálního podkladu, jindy jsou zapracovány na podkladě skutečného

využití území a jsou zaznamenány formou změny v hlavním výkrese a zároveň v textové části kapitole vyhodnocení souladu se schválenými pokyny pro zpracování územního plánu.

Úpravy vymezení lesních pozemků v souladu s druhem pozemků dle KN v duchu požadavku na zpracování změny č. 2 územního plánu Dobřany.

Vymezené nové plochy změn v krajině:

K.1f(2.) představuje náhradu a doplnění veřejné zeleně v pozici kde byl původně vymezený koridor místní komunikace CNU.MK.11.

Tabulka 4, přehled nově vymezených ploch změn v krajině

Ozn. plochy	využití	účel vymezení	plocha [ha]
K.1f(2.)	Plocha zeleně ve veřejných prostranstvích (ZX)	Veřejná zeleň	0,1611
K.3(2.)	Plocha zeleně ochranná a izolační (ZO)	zajištění ÚSES	0,3494
K.4(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,3388
K.5(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,2113
K.6(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,1412
K.7(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,4979
K.8(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,3668
K.9(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	1,3235
K.10(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,8545
K.11(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,6070
K.12(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,2799
K.13(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	3,5709
K.14(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	1,8503
K.15(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	3,3379
K.16(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	17,4454
K.17(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	1,0951
K.18(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,3196
K.19(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	1,8523
K.20(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,1332
K.21(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,0275
K.22(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,1641
K.23(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,1074
K.24(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,1487
K.25(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,8764
K.26(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,7244
K.27(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,4452
K.28(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,0928
K.29(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	3,9693
K.30(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,1947
K.31(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,1587
K.32(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,6233
K.33(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,3444
K.34(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	1,9776
K.35(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,2965

Ozn. plochy	využití	účel vymezení	plocha [ha]
K.36(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,3648
K.37(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,3821
K.38(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,5092
K.39(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,6107
K.40(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	3,5772
K.41(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	5,1088
K.42(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	1,6034
K.43(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,2073
K.44(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,0737
K.45(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,4369
K.46(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	1,6604
K.47(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	1,2507
K.48(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,4862
K.49(2.)	Plocha zeleně krajinné (ZK)	zajištění ÚSES	0,1038
K.55b(2.)	Plocha zeleně ochranná a izolační (ZO)	zajištění ÚSES	0,4218

Aktualizace vymezení záplavového území proběhla v souladu s aktualizací podkladů UAP. Aktuální užitá data v dokumentaci změny územního plánu odpovídají poslední aktualizaci dat z roku 2022, kterou pořídil krajský úřad. Z vyjádření správce povodí, Povodí Vltavy, s. p. číslo jednací PVL-28108/2025/340/Li vyplývá: Záplavové území včetně vymezené aktivní zóny záplavového území bylo stanoveno Krajským úřadem Plzeňského kraje pod č.j. PKŽP/8193/19 ze dne 19. 7. 2022. Zároveň jsou doplněny do výkresové části dokumentace (do koordinačního výkresu) vodní toky včetně manipulačního pásma dle požadavku správce povodí.

Postup likvidace povrchových vod a podmínky omezení využití území v záplavovém území, zejména v aktivní zóně záplavového území jsou územním plánem stanoveny podmínky v souladu s podmínkami vodního zákona.

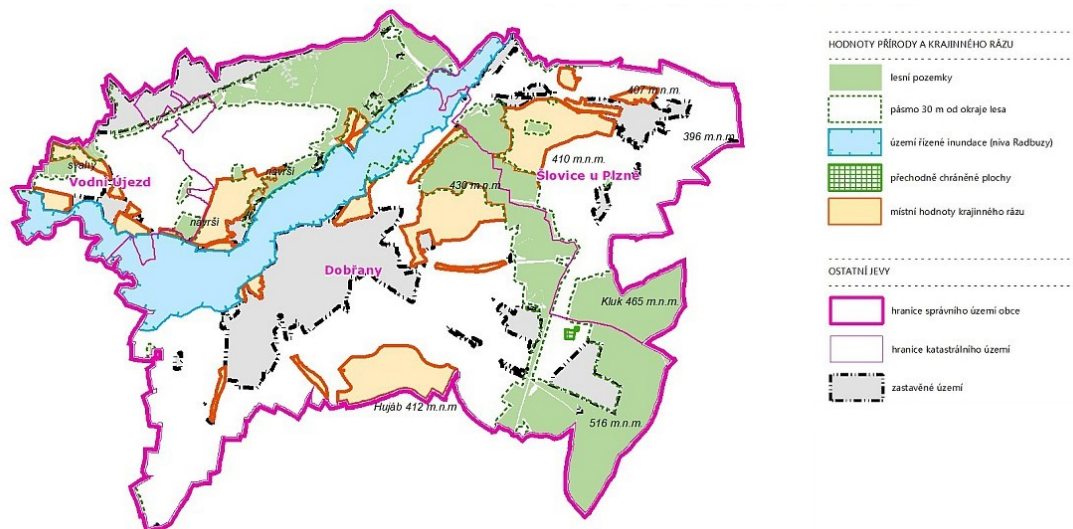
MÍSTNÍ HODNOTY ÚZEMÍ, (PŘÍRODNÍ HODNOTY A HODNOTY KRAJINNÉHO RÁZU)

Změna č. 2a územního plánu Dobřany zpřesňuje podmínky ochrany místních hodnot, které lze odvodit z obecných hodnot, např. dle zákona o ochraně přírody a krajiny, podle předaných uap anebo syntézou obecných hodnot a jejich aplikací na konkrétní případy. Smyslem této identifikace místních hodnot je zajistit data pro určení charakteru území a posouzení souladu s potenciálně umísťovanými záměry zejména stavbami veřejné technické infrastruktury.

Změna územního plánu doplňuje podrobnější členění místních hodnot v kapitole B.1. územního plánu zejména s ohledem na potřebu zajištění ochrany krajiny (přírody a krajiny) v souvislosti s nabytím účinnosti zákona č. 19/2023, kterým se upravuje legislativní prostředí a podmínky související s výrobou energie. Tento zákon nově upravuje pojem technická infrastruktura a novelizuje původní znění § 2 starého stavebního zákona a je dnes přeneseně součástí § 10 nového stavebního zákona, zákona č. 283/2021 Sb.. Právní ukotvení zařízení výroben energie pak dále konkrétněji (také skrze zákon č. 19/2023) doplňuje ustanovení energetického zákona (zákon č. 458/2000 Sb., § 2 odst. 2 písm. a) článek 18), dle kterého jsou výroby energie z obnovitelných zdrojů s instalovaným elektrickým výkonem 1 MW a více provozovány ve veřejném zájmu. Tímto se výroby energie s odpovídajícím instalovaným výkonem řadí mezi veřejnou infrastrukturu, kterou lze obvykle volně umísťovat (v souladu s charakterem území) v krajině.

Pro zachování konkrétních hodnot nezastavěného území, jejichž zachování není slučitelné nebo jen obtížně slučitelné s umísťováním zařízení výroben energie (zde zejména FVE) preferuje

územní plán jako vyšší hodnotu, primární hodnotu krajiny se zájmem na jejím ochraně a zachování ve vybraných částech. Tento zájem převyšuje zájmy získávání energie v těchto pozicích, a to také s ohledem na to, že území disponuje dostatkem ploch, ve kterých žádné takové omezení není stanoveno, a bylo by je možné jen obtížně vyžadovat a odůvodňovat.



Obrázek 8, pracovní schéma území pro vymezení místních hodnot krajinného rázu

Pro zpřehlednění podmínek pro výstavbu a využití území a pro zmenšení pochybností při rozhodování a posuzování souladu záměrů FVE v krajině s charakterem příslušného území jsou změnou územního plánu stanoveny podrobnější podmínky, resp. některé zásady pro rozhodování a doplněny místní hodnoty území s vazbou na obecné hodnoty anebo prvky s ochranou ze zákona, např. VKP.

Podmínky umísťování FVE v krajině tak do zajištění akceleračních zón bude částečně korigováno územním plánem formou preventivního hodnocení území a vymezením hodnotných území, resp. principů pro určení těchto území, ve kterých nebude umísťování FVE přípustné vzhledem k neslučitelnosti s charakterem území. Argument pro vyloučení možnosti umísťovat FVE v určitých krajinných strukturách lze opřít především o veřejný zájem ochrany estetických hodnot krajiny případně zajištění podmínek prověření stability přírodního prostředí a hodnot krajiny, (ochrana přírodního a kulturního dědictví území coby úkol naplňování republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje dle článku 14 PUR ČR a zároveň odkazem na § 38 odst. 4 stavebního zákona, resp. odkazem na sledování cílů územního plánování včetně jeho vypořádání, které je uvedené v příslušné kapitole odůvodnění změny územního plánu). Zpřesnění místních hodnot území lze zároveň vnímat jako odpověď na úkol územního plánování dle § 39 písm. f stavebního zákona.

Pro ověření podmínek umísťování FVE v krajině, které je také předmětem zájmu Ministerstva životního prostředí, se nabízí informace prostřednictvím mapové aplikace (geoportal.gov.cz). Tato aplikace předkládá dvě úrovně ochrany území, plochy spíše méně vhodné (rašeliniště mezinárodního významu, lesy, vodní plochy) a plochy nevhodné (RBK, RBC, NATURA, ZVCHÚ).

S ohledem na omezenou podrobnost aplikace byl postup zpracování pro potřeby Územního plánu Dobruška doplněn jednak na podkladě dat uap a vlastního šetření zpracovatele.

Data uap pro zpřesnění řešení a stanovení místních limitů využití území, jejichž hodnota nebo význam není slučitelný s umísťováním FVE z principu za nepřijatelné a jednoznačné promítnutí této podmínky do územního plánu. Omezení umísťování FVE v krajině lze s ohledem na charakter území vyloučit v plochách nebo prvcích území, které představují následující limity využití území:

- Lesní pozemky,

- vodní toky nebo vodní plochy, nivy vodních toků,
- prvky ÚSES včetně lokální úrovně,
- pásmo 30 m od okraje lesa,
- zemědělské pozemky s realizovaným odvodněním,
- ve vyhlášených anebo smluvně chráněných územích podle zákona č. 114/1992 Sb.
- krajinné kompoziční prvky KP1 – KP7 a Šlovický vrch vymezené územním plánem

Zdůvodnění vyloučení možnosti umísťovat stavby FVE ve výše uvedených krajinných prvcích.

Plochy lesa a lesních pozemků jsou chráněné podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (dále „lesní zákon“), a zároveň jako VKP podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Vodní toky a vodní plochy představují VKP dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Záměry FVE by neměly narušovat a zasahovat do povrchových vod toků anebo vodních ploch. Zároveň je nutné respektovat hydrologické podmínky území a umísťovat stavby s ohledem na tyto podmínky.

Niva je obecně považovaná za významný krajinný prvek (VKP) podle § 3 zákona č. 114/1992 Sb., Niva Radbuzy představuje dále mimo vlastní přírodní hodnotu také civilizační hodnotu jako území řízeného rozlivu. Území nivy Radbuzy se zároveň kryje s ÚSES anebo s nejceněnějšími zemědělskými půdami, které požívají zvláštní ochrany podle zákona č. 334/1992 Sb., zákon o ochraně ZPF.

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je území, které je nutné zachovat a rozvíjet v přírodním stavu pro zajištění migrace a reprodukce organismů v území. Přítomnost FVE v plochách určených pro ÚSES není svým charakterem oplocení, periodicita sečení, bez vzrostlé vegetace) slučitelná s účelem vymezení ÚSES. S ohledem na danost přírodních podmínek se předpokládá prioritní hodnoty ÚSES před zájmem umísťování FVE. Pozici ÚSES legislativně uktovuje § 10 stavebního zákona, zákon č. 283/2021 Sb. shodně s FVE coby součást veřejné infrastruktury. ÚSES představuje, tzv. zelenou infrastrukturu a je vymezen v souladu s metodikou MŽP. Jeho vymezení je součástí závazné části územně plánovací dokumentace. Definici ÚSES¹ předkládá zákon o ochraně přírody a krajiny vymezuje ÚSES v § 3.

Pásmo 30 m od okraje lesa představuje podle § 14 lesního zákona území, ve kterém je nutné sledovat podmínky využití území podle závazného stanoviska orgánu státní správy lesa v zájmu ochrany lesa. Paralelně s tím lze okraje lesních pozemků řadit mezi biologicky hodnotná území jako prostor se zvýšenou biodiverzitou ekotonových společenstev.

Vyhlášené přechodně chráněné plochy podle § 13 zákona č. 114/1992 Sb., zákon o ochraně přírody a krajiny.

Přirozený limit pro umísťování FVE v krajině představují dále prvky území, které se řadí do složky civilizačních hodnot území, mezi které lze řadit také vymezené plochy a koridory vymezené pro stavby technické a dopravní infrastruktury území. Hodnoty území, které představují návrhové plochy a koridory nebo koridory územních rezerv staveb dopravní a technické infrastruktury je nutné chránit pro stanovený účel a případně využití těchto území pro FVE musí být koordinováno s připravovaným záměrem a nelze využít pro umísťování FVE. Pro umísťování FVE nelze využít plochy letiště Plzeň – Líně včetně související zastavitelné plochy, která je spolu s letištěm zároveň součástí rozvojové zóny RZ06 Mezinárodní letiště Plzeň – Líně s ohledem na potřebu ochrany území a zajištění podmínek provozu (dopravního napojení území) a rozvoje letiště.

Významnou část zemědělsky využívané krajiny představují plochy nejceněnějších zemědělských půd. Ochrana zem. půd je předmětem zákona č. 334/1992 Sb., zákon o ochraně zemědělského půdního fondu. Územní plán stanovuje zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany jako hodnoty území určené k ochraně a rozvoji. Územní plán podmínky využití území zemědělsky nejceněnějších

¹ územní systém ekologické stability krajiny je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability

zemědělských půd dále nestanovuje. Využití území se tak řídí stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podle kapitoly F. územního plánu a podmínkami využití nezastavěného území dle § 122, zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákon. Využití území se bude vždy řídit stanoviskem příslušného orgánu ochrany ZPF.

Současně s akcentací a doplněním místních hodnot dle uap se v obecné rovině posiluje ochrana krajinných a vizuálních hodnot území. Zájem na zajištění ochrany „měkkých“ hodnot území, které zůstávají z pohledu dostupných stanovených a vymezených limitů využití území bez ochrany, opírá svou potřebu právě o jejich subtilnější charakter a zranitelnější povahu.

Hodnoty území, tak rozvíjí také jevy a prvky krajiny, které pouze doplňují prokazatelné, výše jmenované hodnoty území (ÚSES, lesní pozemky, niva vodních toků, vodní plochy, pásmo 30 m od okraje lesa), ale mohou to být také zemědělské plochy v pozicích, kde lze považovat stávající zemědělské využití za vhodný způsob využití území s ohledem na zajištění ochrany kulturních hodnot (především hodnot krajinného rázu, např. pohledových scén, a pod.) případně také v místech, kde pestrá krajinná mozaika polí, luk nebo jiné zeleně, případně vodních prvků představuje relativně vyváženou a vhodně členěnou krajinu, která je zároveň hodnotná také z pohledu ochrany životního prostředí.

Přírodní a zároveň krajinné hodnoty území představují také ekotony coby místa zvýšené biodiverzity, tato přechodová území na hranici mezi dvěma nebo více přírodními společenstvy je nutné chránit, přičemž některé ekotony, jsou částečně nepřímo chráněny formou legislativních opatření, a to ekotony v území na přechodu při hranici lesních pozemků (limit využití území v ploše do 30 m od okraje lesa), anebo v pásmu kolem vodních toků podle podmínek vodního zákona.

Územní plán dále vymezuje jako hodnoty území a vyžaduje chránit „pestřejší části krajiny“ s běžnými prvky skladby území, avšak koncentrované na menším území jako protiváhu monoblokům půdních celků zemědělské nebo lesnické produkce. Jsou to části území kde „místní hodnoty území“ zřetelně vystupují jako části volné krajiny s přírodně a krajinářsky pestřejší skladbou (např. území mezi zalesněným hřbetem Šlovického vrchu a Šlovicemi). Inverzně k tomu lze vymezit části krajiny, které lze vnímat jako méně krajinářsky hodnotné, kde by případné umístění FVE mohlo naopak představovat příležitost rozčlenit homogenní území nadměrných půdních bloků s intenzivní zemědělskou produkcí a potenciálně přispět ke stabilizaci a posílení diverzity nebo ke zvýšení odolnosti území vůči vlivům eroze.

Řešené území představuje kulturně bohaté území. Vlastní jádro území reprezentují Dobřany s vyhlášenou městskou památkovou zónou. Kulturní hodnoty území se částečně prolínají s významnými nebo jinak hodnotnými prvky krajiny. Snoubení krajiny s hodnotami civilizace lze jako kulturní fenomény pozorovat v provázání rostlé struktury původní zástavby a krajiny, na síti historických cest a na příkladech komponovaných prvků krajiny. Charakter těchto hodnot lze vnímat v pohledových a komunikačních vazbách mezi jednotlivými sídly, případně mezi sídlem a krajinou. Těžiště území představují vlastní Dobřany napojené bezprostředně na nivu Radbuzy, která určuje hlavní kompoziční osu krajiny. Protilehlé Dobřánky představují kontrapunkt a důležitou kompoziční a vizuální vazbu, která zahrnuje také navazující návrší (Pod Pahorkem), které se uzavírá horizont nad tímto sídlem. Z toho také plyne potřeba ochrany krajiny a prostoru návrší před nevhodnou zástavbou.

Paralelně k předchozímu lze odůvodňovat ochranu charakteristické vizuálních kvalit území, které se projevují v pohledovém propojení v krajině mezi územím Dobřan a Chlumčany, které působí především při pohledu ze silnice II/180 cestou od Vodního Újezdu přes nivu Radbuzy vzhůru po svahu Hujábu (410 m n. m.) směrem ke kapli Panny Marie Pomocnice křesťanů umístěné na vrchu v navazujícím území v Chlumčanech.

Jako další prvky hodnotné krajinné kompozice a scény lze vnímat pohledově exponovaný Šlovický vrch nad Dobřanami (navzdory rozbrázděnému terénu motosporty), prostor mezi Šlovickým vrchem a Šlovicemi coby území s pestřejší mozaikou prvků krajiny hodnotnějším oproti územím, které působí fádnějším dojmem, například podél komunikace I/ 27 anebo při silnici III/18033, nebo ve výseči mezi silnicí III/18033 a II/180, kde by jejich umístění nepředstavovalo výrazné narušení hodnot krajinného rázu.

Hodnotný prvek krajinného rázu představují zejména mírné vyvýšeniny a pahorky kolem Šlovic. Ochrana rázu této krajiny zajistí identitu území a návrší nad Šlovicemi nad vysílačem (kóta 407 m n. m.), návrší s vodojemem (kóta 396 m n. m.), zarostlý vrcholek jižně od Šlovic (kóta 410 m n. m.) a další území charakterově podobná území, především osamocené vrchy mírně vyčnívající z pahorkatiny označené ve schématu.

Doplňující kompoziční krajinou osu území, vzhledem k hlavní ose vodního toku Radbuzy, která rovněž vyžaduje ochranu z pohledu krajinného rázu, představuje pás lesních porostů, které propojují větší lesní celky na východě (s Jelením vrchem 522 m n. m.) na sousedním kat. území hřbetem, masívem, který se v řešeném území výrazněji projevuje Šlovickým vrchem 431 m n. m. a přechází diagonálně územím severozápadním směrem do Sulkovských lesů a rekreačního zázemí Plzně.

ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYMEZENÍ PRVKŮ ÚSES

Před pořízením změny č. 2 územního plánu Dobřany byl v období během I.Q a II.Q 2021 zpracován odbornou firmou Geovision, s. r. o. plán ÚSES, který byl převzat jako podklad pro územní plán města Dobřany. Plán ÚSES zpřesňuje, aktualizuje a vymezuje skladebné části stávajícího ÚSES. Nově převzatý plán ÚSES respektuje stávající členění prvků regionální úrovně dle ZUR PK, přičemž odpovídá řešením aktuální metodice MŽP 2017 a možnosti realizace pozemkových úprav. Převzatý podklad zpracovatele ÚSES pro územní plán byl lokálně upraven v místě rozvoje ploch občanské infrastruktury (původně úpravna vody) v ploše redukované plochy veřejných prostranství (původní plocha Z29c) a v ploše rozvoje technické infrastruktury určené pro rozšíření čistírny odpadních vod Dobřany. Dílčí úprava podkladových dat se týkala vymezení území regionálního biokoridoru RK205 v rozlehlé nivě Radbuzy.

Tabulka 5, přehled skladebných částí ÚSES, regionální úroveň

prvky ÚSES, biocentra
RBC.1717 – nivní RBC Dobřanky málo funkční, na silněji zamokřovaných loukách s biotopy M1.7 založit 1-2 jádrové zóny o celkové min kruhové ploše 10 ha, spontánně vznikající porosty lužního lesa ponechat přirozenému vývoji (sukcesi) – nezasahovat do dřevinných porostů, sečené louky obhospodařovat spíše extenzivně (pravidelné sečení max 2x ročně), v plochách luk udržet solitérní stromy, remízy a slepá říční ramena s přírodní vegetací, podél polních cest a odvodňovacích struh podporovat vývoj přírodní vysoké zeleně (nálety či výsadby dřevin podle STG pro zvýšení ES), nesečené louky nebo silněji zamokřované plochy ponechat sukcesi (přirozenému vývoji), koryto řeky Radbuzy i jeho břehové porosty udržovat v přírodě blízkém stavu; Kód STG: 2AB3, 2B3, 2B3(4), 2BC4(5) Pot. Ekosystémy: ADX, HDH, MTH, MTM, VOLS, VOLT Současný stav: M1.7, M7, T1.1, T1.4, X13, X14, X5, X6, X7 Cílový stav: VMS
LBC.2013/02 Kluk - mezofilní bučinné LBC částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG; Kód STG: 2AB3, 2AB4, 3AB3, 3AB4, 3B4, 4AB3, 4B4 Pot. Ekosystémy: ADBR, ADX, BUAD, BUKJ, HDJ Současný stav: L7.1, X9A Cílový stav: LE
LBC.2013/03 K Hušaji – kombinované LBC nefunkční, v liniových dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, na orné půdě uvnitř vymezených ploch založit nové LBC – nejprve zatravnit a poté ponechat přirozenému zarůstání (sukcesi) – přípustná je také extenzivní pastva, nad podchodem zaplacené 4-proudé silnice I/27 navrhujeme v nejvíce zamokřované ose LBC vybudovat drobné tůňky pro posílení migrace živočichů v mokřadních biotopech (návažnost na mokřadní větev LBK Útušického potoka, ORP Přeštice) – zahrnuto do VPO; Kód STG: 2AB4, 2B3(4), 2B3-4 Pot. Ekosystémy: ADBR, HDH Současný stav: K3, L7.1, X5, X7, X12 Cílový stav: LE+VMS

prvky ÚSES, biocentra
LBC.2013/04 Černoplát – kombinované LBC částečně až optimálně funkční, v lesních i ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle SLT/STG (podél silnice II/180) Kód STG: 2AB3, 2AB3-4, 2B3(4), 2B3-4, 2B4, 2BC5, 2BD3, 3AB3, 3B3(4), 3B4, 3BC5 Pot. Ekosystémy: ADBR, ADX, BUAD, HDH, HDJ, HDL, LOLM, MTH Současný stav: K3, L2.2A, L5.1, X9A Cílový stav: LE+VMS
LBC.2013/05 Šlovický vrch – mezofilní bučinné LBC částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG; Kód STG: 2AB3, 2AB3-4, 3AB3, 3AB3-4, 3BC3, 3BD3 Pot. Ekosystémy: ADBR, ADJs, ADX, BUAD, HDH, HDJ, KRP, SUB, SUH, XDSX Současný stav: K3, L4, L6.4, L7.1, X9A Cílový stav: LE
LBC.2013/06 Březový vrch – kombinované LBC částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG; Kód STG: 2AB3, 2AB3-4, 2B3, 2B3-4, 2BD3, 3AB3, 3AB3-4, 3B3, 3B3-4 Pot. Ekosystémy: ADBR, ADX, BUAD, BUKD, HDH, HDJ, KRP, SPP, XT Současný stav: K3, T3.4D, T5.3, X9A Cílový stav: LE+VMS
LBC.2013/07 V hliništi – mezofilní hájové až bučinné LBC částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG, neobhospodařovanou plochu na vrcholu elevace (místní lokalita „V hliništi“) ponechat přirozenému vývoji (sukcesi) jako travino-bylinná lada s dřevinami (TBLD; významné refugium zvěře!); Kód STG: 2AB2, 2AB3-4, 2B2, 2B3-4, 3AB2, 3AB3, 3AB3-4, 3B2, 3BD3 Pot. Ekosystémy: BUAD, ADBR, ADJs, ADX, HDH, HDJ, HDL, XDSX Současný stav: X5, X7, X9, X12 Cílový stav: LE+TBLD
LBC.2013/08 Za humny – kombinované LBC převážně částečně, místy až optimálně funkční, v ostatních dřevinných porostech podporovat přirozený vývoj (sukcesi), a to především na mezofilních stanovištích, anebo průběžně doplňovat skladbu dřevin podle STG (zachovat vzrostlé dřeviny), podél procházející místní silnice vytvořit na obou stranách souvislé dřevinné porosty (přirozený přechod silnice), v západní části LBC zachovat extenzivní zahrady (podle ÚP plocha ZS – zeleň soukromá, udržet beze staveb!), obnovenou sečenou louku obhospodařovat spíše extenzivně (pravidelné sečení max 2x ročně), udržet též suché trávníky mezi dřevinami na strmém svahu v jižní části LBC (příležitostná seč nebo pastva), málo funkční plochu u propustku Šlovického potoka pod dálnicí D5 zalesnit podle STG nebo ponechat sukcesi; Kód STG: 2AB3-4, 2B(4)5, 3AB3-4, 3B(4)5

prvky ÚSES, biocentra
Pot. Ekosystémy: ADBR, HDJ, LOMO, LOPK Současný stav: X5, X7, X12, X14 Cílový stav: LE+VMS
LBC.2013/09 Hůrka – kombinované LBC částečně až optimálně funkční, v lesních i ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle SLT/STG, méně funkční plochu na louce při západním okraji LBC ponechat přirozenému vývoji (sukcesi); Kód STG: 2AB3, 2AB3-4, 2B(4)5, 2B2, 2B3, 3AB3-4, 3B2 Pot. Ekosystémy: ADBR, ADX, HDH, HDJ, HDL, LOMO, XDSX Současný stav: K3, T3.5B, X9A, X12, X14 Cílový stav: LE+VMS
LBC.204/01 U lesa – nivní LBC málo a místy až optimálně funkční, spontánně vzniklý porost lužního lesa a okolní mokřady v lokalitě „U lesa“ ponechat přirozenému vývoji (sukcesi) – nezasahovat do stávajících dřevinných porostů (jedná se o optimálně funkční jádrovou zónu LBC; min plocha je 100x100 m) – okraj vymezené zóny navrhujeme pro dlouhodobé sečení okolních luk zvýraznit výsadbou jednotlivých dřevin nebo skupin stromů podle STG, sečené louky obhospodařovat spíše extenzivně (pravidelné sečení max 2x ročně), v plochách luk udržet solitérní stromy, remízy a slepá říční ramena s přírodní vegetací, nesečené louky nebo silněji zamokřované plochy s biotopy M1.7 ponechat sukcesi, koryto řeky Radbuzy i jeho břehové porosty udržovat v přírodě blízkém stavu; Kód STG: 2AB(2)3, 2AB3, 2B3, 2B4, 2BC4(5) Pot. Ekosystémy: ADX, HDH, LOPK, MTH, MTM, PRPM, VOLS, VOLT, Současný stav: K2.1, L2.2B, L3.1, M1.7, M7, R1.2, T1.1, T1.4, X12, X13, X14, X5, X7 Cílový stav: VMS
LBC.205/01 Dobřany – nivní LBC málo funkční, spontánně vzniklý porost lužního lesa a okolní mokřady na přítoku Chlumčanského potoka (pod novým hřištěm) ponechat přirozenému vývoji (sukcesi) – nezasahovat do stávajících dřevinných porostů, na loukách mezi řekou Radbuzou a mlýnským náhonem založit porost lužního lesa podle STG (jádrová zóna LBC; min plocha 100x100 m), sečené louky obhospodařovat spíše extenzivně (pravidelné sečení max 2x ročně), v plochách luk udržet solitérní stromy, remízy a slepá říční ramena s přírodní vegetací, podél severní hranice LBC, polních cest a odvodňovacích struh podporovat vývoj přírodní vysoké zeleně (nálety či výsadby dřevin podle STG pro zvýšení ES), nesečené louky nebo silněji zamokřované plochy s biotopy M1.7 ponechat sukcesi, koryto řeky Radbuzy a mlýnských náhonů i jejich břehové porosty udržovat v přírodě blízkém stavu; Kód STG: 2B3, 2B3(4), 2B3-4, 2BC4(5) Pot. Ekosystémy: HDH, MTH, VOLT Současný stav: M7, T1.4, X13, X14, X5, X6, X7 Cílový stav: VMS
LBC.205/02 Na Mosině – nivní LBC málo funkční, na městských nivních loukách pod Tyršovou ulicí a v centrálních meandrech Radbuzy založit fragmenty lužního lesa podle STG (jádrová zóna LBC; min plocha 100x100 m), sečené louky obhospodařovat spíše extenzivně (pravidelné sečení max 2x ročně), v plochách luk udržet solitérní stromy, remízy a slepá říční ramena s přírodní vegetací, podél SZ-JV hranic LBC a odvodňovacích struh podporovat vývoj přírodní vysoké zeleně (nálety či výsadby dřevin podle STG pro zvýšení ES), nesečené louky nebo silněji

prvky ÚSES, biocentra
zamokřované plochy s biotopy M1.7 ponechat sukcesi, koryto řeky Radbuzy i jeho břehové porosty udržovat v přírodě blízkém stavu; Kód STG: 2AB3, 2B3, 2BC3(4) Pot. Ekosystémy: ADX, HDH, MTH, VOLT Současný stav: M7, T1.4, X1, X12, X13, X14, X5, X7 Cílový stav: VMS
LBC.205/03 V ohybu – nivní LBC málo a místy až částečně funkční, lesní topolový porost (PUPFL) na lokalitě „V ohybu“ ponechat spíše přirozenému vývoji – druhovou skladbu upravit postupně podle STG (jádrová zóna LBC; min plocha 100x100 m), sečené louky obhospodařovat spíše extenzivně (pravidelné sečení max 2x ročně), v plochách luk udržet solitérní stromy, remízy a slepá říční ramena s přírodní vegetací, podél SZ-hranice LBC a odvodňovací strouhy podporovat vývoj přírodní vysoké zeleně (nálety či výsadby dřevin podle STG pro zvýšení ES), nesečené louky nebo silněji zamokřované plochy s biotopy M1.7 ponechat sukcesi, koryto řeky Radbuzy i jeho břehové porosty udržovat v přírodě blízkém stavu; Kód STG: 2AB3, 2B3, 2BC3(4), 2BC4(5), 2BC5 Pot. Ekosystémy: ADX, HDH, LOLM, MTH, VOLT, VOVS Současný stav: L2.2B, M7, T1.4, V2C, X1, X13, X14, X5, X7, X8 Cílový stav: VMS
LBC.205/04 Velká strana – kombinované LBC nedostatečně funkční (převážně málo funkční, jen místy částečně až optimálně funkční, ale místy i nefunkční), v lesních porostech na lokalitě „Hugo“ upravit skladbu dřevin podle STG (levobřežní MB-část kombinovaného LBC), spontánně vzniklé porosty lužního lesa v nivě pod Šlovickým vrchem i okolní mokřady ponechat přirozenému vývoji (sukcesi) – nezasahovat do stávajících dřevinných porostů a na přiléhajících loukách mezi mokřady a řekou Radbuzou a také na městské nivní louce pod lokalitou Hugo založit lužní lesy podle STG (jádrové zóny lužní části LBC; min kruhové plochy 100x100 m), sečené louky obhospodařovat spíše extenzivně (pravidelné sečení max 2x ročně), podél volných SZ-JV okrajů LBC a také podél odvodňovacích struh podporovat vývoj přírodní vysoké zeleně (nálety či výsadby dřevin podle STG pro zvýšení ES), v plochách luk udržet solitérní stromy, remízy a slepá říční ramena s přírodní vegetací, nesečené louky nebo silněji zamokřované plochy s biotopy M1.7 ponechat sukcesi, koryto řeky Radbuzy i jeho břehové porosty udržovat v přírodě blízkém stavu, na 2 menších nefunkčních mezofilních plochách v lokalitě „Na sekvenci“ (orná půda) vysadit dřevinné porosty podle STG (zvýšení ES na pravobřežní MB-části kombinovaného LBC) a ve východním rohu LBC (hnojiště pro pastvinu koní) řešit návaznost MB-stanoviště na LBC 2095/04-2013/06 – zahrnuto do VPO; Kód STG: 2AB2, 2AB3, 2AB3-4, 2B3, 2BC4(5), 2BC5 Pot. Ekosystémy: ADBR, ADX, HDH, KRP, LOLM, MTH, VOLS, VOLT Současný stav: K3, L2.2B, M1.1, M1.4, M1.7, M7, T1.4, X12, X13, X14, X5, X7, X8, X12 Cílový stav: LE+VMS+TBLD
LBC.205/05 Pod Strážnou – nivní LBC málo funkční, na nivních loukách pod estakádou dálnice D5 a v centrálním meandru Radbuzy založit porosty lužního lesa podle STG (jádrová zóna LBC; min plocha 100x100 m), sečené louky obhospodařovat spíše extenzivně (pravidelné sečení max 2x ročně), v plochách luk udržet solitérní stromy, remízy a slepá říční ramena s přírodní vegetací, podél drobných přítoků podporovat vývoj přírodní vysoké zeleně (nálety dřevin podle STG pro zvýšení ES), nesečené louky nebo silněji zamokřované plochy s biotopy M1.7 ponechat sukcesi, koryto řeky Radbuzy i jeho břehové porosty udržovat v přírodě blízkém stavu; Kód STG: 2BC4(5)

prvky ÚSES, biocentra
Pot. Ekosystémy: MTH, VOLT Současný stav: L2.2B, M1.4, M7, T1.4, X1, X13, X14, X7 Cílový stav: VMS
LBC.PŘ016 U studánek – kombinované LBC nedostatečně funkční (zasahuje i na sousední k.ú. Chlumčany, ORP Přeštice), v ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, větší louku na k.ú. Chlumčany (návrh z KoPÚ) využívat spíše extenzivně (pravidelná seč – max 2x ročně), koryta bezejmenných vodotečí udržet v přírodě blízkém stavu, všechny 3 nefunkční plochy LBC zatravnit, podél volných okrajů vysadit skupiny dřevin podle STG a vnitřní části menších ploch zalesnit podle STG nebo ponechat přirozenému vývoji (sukcesi) – zahrnuto do VPO; Kód STG: 2AB3-4, 2B3, 2B3-4, 3AB3-4, 3B3, 3B3-4 Pot. Ekosystémy: ADBR, BUKD, HDH, HDJ Současný stav: K1, K3, L5.1, L7.1, X2, X7, X9A, X12, X14 Cílový stav: LE+VMS+TBLD
LBC.ST011 Vstříšský lesík Kód STG: 2AB3, 2B3, 2B5 Pot. Ekosystémy: ADJs, ADX, HDH, LOPK Současný stav: L7.1, X6, X7, X9A Cílový stav: VMS+TBLD
LBC.ST026 Nad cihelnou – mokřadní LBC nefunkční, založení tohoto LBC bylo schváleno v rámci dlouhodobých Plánů rekultivací v DP Chlumčany-Dobřany (reprezentativní propojení mokřadních, mezofilních nebo kombinovaných skladebných částí ÚSES bude možné až po ukončení všech těžeb a provedení rekultivací), realizace LBC je tudíž reálná až po odtěžení zásob kaolínů v rámci rekultivace DP – zahrnuto do VPO; Kód STG: 2B3 Pot. Ekosystémy: HDH Současný stav: X2 Cílový stav: TBLD
LBC.ST027 Dobřanské rybníky – mokřadní LBC nedostatečně funkční, v ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, sečené louky obhospodařovat spíše extenzivně (pravidelné sečení max 2x ročně), koryto Chlumčanského potoka i jeho břehové porosty revitalizovat, nefunkční plochy LBC na orné půdě v údolní nivě zatravnit a podél volných okrajů vysadit skupiny dřevin podle STG, intenzivněji zamokřované vnitřní části LBC ponechat sukcesi – zahrnuto do VPO; Kód STG: 2B3, 2B3-4 Pot. Ekosystémy: HDH Současný stav: X2, X5, X7, X12, X14 Cílový stav: VMS+TBLD

prvky ÚSES, biocentra
ST045 Všenory – kombinované LBC částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG; Kód STG: 2A3, 2A4, 2AB2, 2AB3, 2AB4 Pot. Ekosystémy: ADBR, ADX, BOAS Současný stav: L8.1B, X6, X9A Cílový stav: LE+VMS
LBC.ST046 U bílých muk – kombinované LBC částečně funkční, na části LBC v PP Šlovický vrch platí Plán péče (v ostatních dřevinných porostech průběžně upravovat dřevinnou skladbu podle STG a biotopy suchých trávníků příležitostně sekat nebo spásat), sukcesní plochy mimo PP ponechat přirozenému vývoji, oba bezejmenné rybníky využívat výhradně extenzivně (podporovat vznik litorálních zón s vysokými ostřicemi a rákosinami), údolní nivu a koryto bezejmenného potoka revitalizovat – zahrnuto do; VPO. Kód STG: 2AB2, 2AB3-4, 2B3, 2B3-4, 3AB2, 3AB3-4 Pot. Ekosystémy: ADBR, ADJs, ADX, ATT, HDH, HDJ, KRP Současný stav: K3, T3.5B, X6 Cílový stav: LE+VMS
LBC.ST047 Šlovice u Plzně – mezofilní bučinné LBC nefunkční, v okrajových ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, nefunkční plochu LBC zatravnit, podél volných okrajů i uprostřed LBC vysadit skupiny dřevin podle STG a vnitřní části LBC ponechat sukcesi (cílový stav TBLD) – zahrnuto do VPO; Kód STG: 2AB3-4, 2B3-4, 3B3-4 Pot. Ekosystémy: ADBR, HDH, HDJ Současný stav: X2, X7, X12 Cílový stav: TBLD
LBC.ST062 U letiště – mezofilní hájové až bučinné LBC částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG; Kód STG: 2A4, 2AB2, 2AB3, 2AB3(4), 2B3, 2B3(4) Pot. Ekosystémy: ADBR, ADX, HDH Současný stav: X9, X10, X11 Cílový stav: LE
LBC.ST063 Kamínek – mezofilní hájové LBC částečně až optimálně funkční, v lesních i ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG (nahradit boč), sukcesní plochy ponechat přirozenému vývoji, do LBC zahrnuta i turistická stezka s výsadbou hrušní; Kód STG: 2AB2 Pot. Ekosystémy: ADX

prvky ÚSES, biocentra
Současný stav: X7, X9A, X12 Cílový stav: LE
ST064 Na Kamínku – mezofilní hájové LBC částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG; Kód STG: 2AB2, 2B3, 2B3(4), 2BD3 Pot. Ekosystémy: ADJs, ADX, HDH Současný stav: L7.1, X9A Cílový stav: LE
LBC.ST065 K Letišti – kombinované LBC nedostatečně funkční, v lesních i ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, sukcesní plochy ponechat přirozenému vývoji (management biotopů koordinovat s provozem letiště), nefunkční plochu zalesnit podle STG – zahrnuto do VPO; Kód STG: 2A4, 2AB3, 2B3 Pot. Ekosystémy: ADBR, ADX, HDH Současný stav: L7.1, X2, X7, X12 Cílový stav: LE+VMS+TBLD
LBC.ST066 Martinská stěna – mezofilní hájové LBC optimálně funkční (součást lesoparku Martinský vrch), v dřevinných porostech dlouhodobě upravovat skladbu dřevin podle STG – sm postupně zcela odstranit (kůrovec – nahradit doplněním a zmlazením jd), invazní ak ponechat na rozpad nebo likvidovat na vysoký pařez, nepůvodní (parkové) taxony (jír, md) ponechat na dožití, ochránit staré ex tř i jejich zmlazení, podporovat přítomnost skalních biotopů (S.1) i ecesi (nálety) db, hb, bk, js, jv a lís, na suťové polohy možno doplňovat také tis, v BC je nutno udržet max množství starých doupných (dutinových) stromů pro trvalou existenci a rozmnožování drobných savců, ptactva i hmyzu – některé ponechat na přirozený rozpad, drobné loučky využívat extenzivně (pravidelná seč – max 2x ročně); Kód STG: 2A1, 2AB2, 2AB3, 2BC3(4) Pot. Ekosystémy: ADX, BOAD, HDH Současný stav: L7.1, T3.5B, X12 Cílový stav: LE
LBC.ST079 Na rozcestí – mezofilní bučinné LBC nedostatečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG, úzkou nefunkční část LBC na sousedním k. ú. Chlumčany zatravnit, podél volného okraje vysadit skupiny dřevin podle STG a vnitřek ponechat sukcesi – jedná se o lokální migrační trasu pod 4-proudou silnicí I/27 (cílový stav TBLD) Kód STG: 2B3-4, 2BD3, 3AB3-4, 3B3(4), 3B3-4, 3B4, 3BD3 Pot. Ekosystémy: HDH, HDJ, HDL Současný stav: L7.1, X2, X9A Cílový stav: LE+TBLD

prvky ÚSES, biocentra
LBC.ST080 U Křížku (Na rozcestí) – kombinované LBC částečně a místy až optimálně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG, odbahněný lesní rybník využívat výhradně extenzivně (podpořit biotopy vodních makrofyt a vznik široké litorální zóny), koryto bezejmenného potoka udržet v přírodním stavu; Kód STG: 2AB3, 2B4, 2BD3, 3AB3, 3B3, 3B4, 3BD3 Pot. Ekosystémy: ADX, BUAD, BUKD, HDH, HDJ, MTH Současný stav: L2.2B, L3.1, L7.1, L7.2, M1.1, M1.7, V1F, X9A Cílový stav: LE+VMS
LBC.ST085 Vysoká – mezofilní bučinné LBC částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG; Kód STG: 3AB3, 4A3, 4AB3 Pot. Ekosystémy: BUAD, BUAJs Současný stav: L7.1, X9A Cílový stav: LE
ST064 Na Kamínku – mezofilní hájové až bučinné LBC nefunkční, v okrajových ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, nefunkční plochu LBC zatravnit, podél volných okrajů i uprostřed LBC vysadit skupiny dřevin podle STG a vnitřní části LBC ponechat sukcesi (cílový stav TBLD) – zahrnuto do VPO; Kód STG: 2B3(4), 2B3-4 Pot. Ekosystémy: HDH Současný stav: X2, X7, X12 Cílový stav: TBLD

Tabulka 6, přehled skladebných prvků ÚSES, biokoridory

Název skladebné části	Kód STG	Pot. ekosystémy	Současný stav	Cílový stav	Stav	Rozsah [ha]
RBK 1717-205/01	2B3, 2B3(4), 2BC4(5)	HDH, MTH	M1.7, M7, T1.1, T1.4, X13, X14, X5, X7	VMS	funkční	42,90
RBK.1717-205/01 – nivní RBK málo funkční, na lokalitách „Ke Vstiši“ (2x) a u Kufnerova Mlýna ochránit mokřadní plochy se sukcesními fragmenty lužních lesů o vysoké ES – nezasahovat do stávajících dřevinných porostů (řešit též v projektu přeložky silnice II/180, obchvat Dobřan), sečené louky obhospodařovat spíše extenzivně (pravidelné sečení max 2x ročně), podél polních cest a odvodňovacích struh podporovat vývoj přírodní vysoké zeleně (nálety či výsadby dřevin podle STG pro zvýšení ES), nesečené louky silněji zamokřované plochy s biotopy M1.7 ponechat sukcesi (přirozenému vývoji), koryto řeky Radbuzy a mlýnského náhonu U Radbuzy i jejich břehové porosty						

Název skladebné části	Kód STG	Pot. ekosystémy	Současný stav	Cílový stav	Stav	Rozsah [ha]
udržovat v přírodě blízkém stavu, vyhloubenou tůň u Kufnerova Mlýna doplnit o přírodní biotopy (výsadba vegetační clony podél stávající silnice II/180, doplnění mokřadních či vodních rostlin);						
RBK.2013/01-2013/02	3AB3, 3B4, 4AB3, 4B4	BUAD, BUKJ, HDJ	X9A	LE	funkční	29,34
2013/01-2013/02 – mezofilní bučinný RBK částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG);						
RBK.2013/02-2013/03	2AB3, 2AB4, 2B3(4), 2B3-4, 3AB4, 3B3-4	ADBR, ADX, HDH, HDJ	L7.1, X9A	LE	funkční	14,51
2013/02-2013/03 – mezofilní bučinný RBK částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG);						
RBK.2013/03-2013/04	2B3(4), 2B3-4, 2B4, 2BD3, 3AB3, 3B3(4), 3B3-4, 3B4, 3BD3	BUAD, HDH, HDJ, HDL, MTH	L5.4, L7.1, X9A	LE+VMS	funkční	13,00
2013/03-2013/04 – kontaktní RBK (mezofilní bučinný a mokřadní) částečně funkční, v lesních i ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle SLT/STG – interakce mezi mezofilními biotopy (přenos genetické informace), resp. šíření rostlin probíhá přirozeně větrem přes zaplacenou 4-proudou komunikaci I/27, (volná migrace živočichů je však vázána jen na široký podchod pod komunikací), pod tímto podchodem navrhujeme vhodně revitalizovat tvrdě opevněné koryto drobné vodoteče a na bývalých vlhkých loukách pod starou silnicí vybudovat drobnou tůňku (-y) pro posílení migrace živočichů v mokřadních biotopech – zahrnuto do VPO;						
RBK.2013/04-2013/05	2AB3, 2AB3-4, 2B3, 2B3(4), 2BD3, 3AB3, 3AB3-4, 3B3, 3BD3	ADBR, ADX, BUAD, BUKD, HDH, HDJ	K3, L5.1, L7.1, T3.5B, X6, X7, X9A	LE	funkční	21,18
2013/04-2013/05 – mezofilní bučinný až hájový RBK částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG);						
RBK.2013/05-2013/06	2AB3, 2B3, 3AB3, 3AB3-4, 3B3, 3B3-4	ADX, BUAD, BUKD, HDH, HDJ, KRP	K3, X9A	LE	funkční	6,71
2013/05-2013/06 – mezofilní bučinný RBK částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG);						
RBK.2013/06-2013/07	3AB3, 3AB3-4, 3B2, 3B3-4	HDJ, HDL, BUAD	X2, X7, X12	LE+TBLD	2+3	0,78+1,06

Název skladebné části	Kód STG	Pot. ekosystémy	Současný stav	Cílový stav	Stav	Rozsah [ha]
2013/06-2013/07 – mezofilní bučinný RBK nedostatečně funkční, v ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, oba nefunkční úseky na orné půdě vymezit v min šířce 40 m, zatravnit a vysadit na nich dřevinné porosty podle STG – zahrnuto do VPO;						
RBK.2013/07-2013/08	2AB2, 2AB3-4, 2B2, 3AB2, 3AB3, 3AB3-4, 3B2, 3BD3	ADBR, ADJs, ADX, BUAD, HDH, HDJ, HDL, XDSX	T3.5B, X2, X8, X9A	LE+TBLD	2+3	1,88+1,57
2013/07-2013/08 – mezofilní bučinný RBK nedostatečně funkční, v lesních i ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle SLT/STG, oba nefunkční úseky na orné půdě vymezit v min šířce 40 m, zatravnit a vysadit na nich dřevinné porosty podle STG – zahrnuto do VPO;						
RBK.2013/08-2013/09	2AB3-4, 2B(4)5	ADBR, LOMO	X7, X14	VMS	nefunkční	1,36
2013/08-2013/09 – mezofilní hájový RBK nefunkční, místo pro potenciální umístění ekomostu přes hluboký zářez dálnice D5 (dřevinné porosty podle STG) – velký propustek pod dálnicí D5 propojuje pouze mokřadní biotopy – interakce podél Šlovického potoka – zahrnuto do VPO;						
RBK.2013/09-888	2AB3, 2AB3-4, 2B2, 2B3, 3B2	ADBR, ADX, HDH, HDL, XDSX	K3, T3.5B, X12, X14	LE	funkční	6,29
2013/09-888 – kontaktní RBK částečně až optimálně funkční, v lesních i ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle SLT/STG (podporovat přirozený vývoj (sukcesi), mokřadní biotopy uvnitř RBK propojují dva navazující IP s řekou Radbuzou – ponechat přirozenému vývoji.						
RBK.204/01-1717	2AB3, 2B3, 2BC4(5)	ADX, HDH, LOPK, MTH, VOLT	K2.1, M7, T1.4, X13, X14, X5	VMS	funkční	40,90
204/01-1717 – nivní RBK málo funkční, sečené louky obhospodařovat spíše extenzivně (pravidelné sečení max 2x ročně), podél polních cest a odvodňovacích struh podporovat vývoj přírodní vysoké zeleně (nálety či výsadby dřevin podle STG pro zvýšení ES), nesečené louky nebo silněji zamokřované plochy ponechat sukcesi (přirozenému vývoji), koryto řeky Radbuzy a mlýnského náhonu Vodní Újezd i jejich břehové porosty udržovat v přírodě blízkém stavu;						
RBK.205/01-205/02	2B3, 2BC3(4)	HDH, MTH, VOLT	M7, T1.4, X1, X12, X13, X14, X5	VMS	funkční	18,21
205/01-205/02 – nivní RBK málo funkční, na městské nivní louce pod Školní ulicí založit fragmenty lužního lesa podle STG (zvýšení ES v RBK), sečené louky obhospodařovat spíše extenzivně (pravidelné sečení max 2x ročně), podél okrajů RBK a odvodňovacích struh podporovat vývoj přírodní vysoké zeleně (nálety či výsadby dřevin podle STG pro zvýšení ES), nesečené louky nebo silněji zamokřované plochy ponechat sukcesi (přirozenému vývoji), koryto řeky Radbuzy a mlýnského náhonu Tyršova i jejich břehové porosty udržovat v přírodě blízkém stavu						
RBK.205/02-205/03	2AB3, 2B3, 2BC3(4), 2BC4(5)	ADX, HDH, MTH, VOLT, VOVS	M7, T1.4, V2C, X1, X12, X13, X14, X5, X7	VMS	funkční	23,50

Název skladebné části	Kód STG	Pot. ekosystémy	Současný stav	Cílový stav	Stav	Rozsah [ha]
205/02-205/03 – nivní RBK málo funkční, na městské nivní louce pod Martinským vrchem založit lužní les podle STG (zvýšení ES v RBK), sečené louky obhospodařovat spíše extenzivně (pravidelné sečení max 2x ročně), podél okrajů RBK a odvodňovacích struh podporovat vývoj přírodní vysoké zeleně (nálety či výsadby dřevin podle STG pro zvýšení ES), nesečené louky nebo silněji zamokřované plochy s biotopy M1.7 ponechat sukcesi (přirozenému vývoji), koryto řeky Radbuzy i jeho břehové porosty udržovat v přírodě blízkém stavu;						
RBK. 205/03-205/04	2BC3(4), 2BC4(5), 2BC5	HDH, LOLM, MTH, VOLS, VOLT	L2.2B, M1.7, M7, T1.4, X13, X14, X7, X8	VMS	funkční	15,85
205/03-205/04 – nivní RBK málo funkční, sečené louky obhospodařovat spíše extenzivně (pravidelné sečení max 2x ročně), podél SZ-okraje RBK a odvodňovací strouhy podporovat vývoj přírodní vysoké zeleně (nálety či výsadby dřevin podle STG pro zvýšení ES), v plochách luk udržet solitérní stromy, remízy a slepá ramena s přírodní vegetací, nesečené louky nebo silněji zamokřované plochy s biotopy M1.7 ponechat sukcesi (přirozenému vývoji), koryto řeky Radbuzy i jeho břehové porosty udržovat v přírodě blízkém stavu;						
RBK.205/04-205/05	2AB3-4, 2B3, 2BC4(5)	ADBR, HDH, KRP, MTH, VOLS, VOLT	K3, L2.2B, M1.4, M1.7, M7, T1.4, X1, X13, X14, X5, X7	VMS	funkční	19,03
205/04-205/05 – nivní RBK málo a místy až optimálně funkční, spontánně vzniklé porosty lužních lesíků s navazujícími mokřady pod estakádou dálnice D5 v lokalitách „Pod Pepičkou“ a u Wartova Mlýna ponechat přirozenému vývoji (sukcesi) – nezasahovat do stávajících dřevinných porostů (zóny zvýšené ES) – volné okraje severní vymezené zóny navrhujeme zvýraznit výsadbou jednotlivých stromů nebo jejich skupin podle STG, sečené louky obhospodařovat spíše extenzivně (pravidelné sečení max 2x ročně), podél odvodňovací strouhy podporovat vývoj přírodní vysoké zeleně (nálety dřevin podle STG pro zvýšení ES), v plochách luk udržet solitérní stromy, remízy a slepá říční ramena s přírodní vegetací, nesečené louky nebo silněji zamokřované plochy s biotopy M1.7 ponechat sukcesi (přirozenému vývoji), koryto řeky Radbuzy a mlýnského náhonu i jejich břehové porosty udržovat v přírodě blízkém stavu;						
RBK.205/05-888	2B(4)5, 2BC4(5)	LOMO, MTH, VOLT	L2.2B, M1.7, M7, T1.4, T1.5, T1.6, V1F, X1, X12, X13, X14, X7	VMS	funkční	13,94
205/05-888 – nivní RBK málo funkční (do řešeného území zasahuje jen velmi okrajově), koryto řeky Radbuzy i jeho břehové porosty udržovat v přírodě blízkém stavu.						
LBK.1717-ST026	2B(4)5, 2B3	HDH, LOMO, VOLS	M1.7, X7, X2, X12, X14	VMS	2+3	7,24+3,11
1717-ST026 – mokřadní LBK nedostatečně funkční (zčásti zasahuje též na sousední k.ú. Vstiš), v ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, na orné půdě vymezit podél osy zamokřované údolnice nefunkční úsek LBK v min celkové šířce 20 m, plochu zatravnit a podél volných okrajů vysadit skupiny dřevin podle STG, vnitřní části LBK ponechat sukcesi – zahrnuto do VPO;						
LBK.2013/04-ST046	2AB3, 2B3(4), 2B3-4, 2B4,	ADX, HDH, HDJ, LOLM, MTH	K3, L2.2A, X2, X7, X9A, X12, X14	VMS	2+3	2,48+1,84

Název skladebné části	Kód STG	Pot. ekosystémy	Současný stav	Cílový stav	Stav	Rozsah [ha]
	2BC5, 3B3-4, 3B4, 3BC5					
2013/04-ST046 – mokřadní LBK nedostatečně funkční, v lesních i ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle SLT/STG, drobné rybníčky obhospodařovat spíše extenzivně (podpořit vznik litorálních zón s vysokými ostřicemi a rákosinami), na nefunkčním úseku vymezit podél koryta, ale výhradně v údolní nivě bezejmenné vodoteče (!) LBK v min celkové šířce 21 m (včetně potoka), plánovanou polní cestu podle ÚP nutno přeložit na sušší pravý břeh potoka (též zadržování splachů ornice do vodoteče), plochu LBK zatravnit a podél volných okrajů vysadit skupiny dřevin podle STG, potok a jeho břehový porost revitalizovat (vnitřní části LBK ponechat sukcesi) – zahrnuto do VPO;						
LBK.2013/03-ST047	2AB3, 2AB3-4, 2B3-4, 3AB3, 2BD3, 3AB3-4, 3B3-4	ADBR, ADX, BUAD, HDH, HDJ	X2, X7, X9A, X12	LE+TBLD	2+3	1,15+2,44
2013/03-ST047– mezofilní hájový až bučinný LBK nedostatečně funkční, v ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG (nahradit boč), vymezené nefunkční úseky na orné půdě zatravnit (min šířka 15 m), podél volných okrajů vysadit skupiny dřevin podle STG a vnitřní části ponechat sukcesi (cílový stav TBLD) – zahrnuto do VPO;						
LBK.2013/05-ST046	2AB3, 2AB3-4, 3AB2, 3AB3, 3AB3-4	ADBR, ADJs, ADX, ATT, BUAD, HDJ, KRP	K3, T3.5B, X6, X7, X9A	LE	funkční	28,47
2013/05-ST046 – mezofilní bučinný LBK částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG), na části LBK v PP Šlovický vrch platí Plán péče (v ostatních dřevinných porostech průběžně upravovat dřevinnou skladbu podle STG a biotopy suchých trávníků příležitostně sekat nebo spásat);						
LBK.2013/08-ST047	2AB2, 2AB3-4, 2B3-4, 3AB2, 3AB3-4, 3B3-4	ADBR, ADJs, ADX, HDH, HDJ	X2, X7, X12	LE+TBLD	2+3	0,54+1,32
2013/07-ST047– mezofilní hájový až bučinný LBK nedostatečně funkční, v ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, vymezené nefunkční úseky na orné půdě zatravnit (min šířka 15 m), podél volných okrajů vysadit skupiny dřevin podle STG a vnitřní části ponechat sukcesi (cílový stav TBLD) – zahrnuto do VPO;						
LBK.205/04-2013/05	2AB3, 2AB3-4	ADBR, ADX	X7, X12, X13	LE+TBLD	2+3	0,48+0,2
205/04-2013/05 – mezofilní bučinný LBK nedostatečně funkční, funkční část LBK ponechat přirozenému vývoji (sukcesi) s průběžnou úpravou dřevinné skladby podle STG, nefunkční úsek LBK podél bývalé úvozové cesty rozšířit na orné půdě zatravněním, volný okraj doplnit výsadbou skupin dřevin podle STG a ponechat sukcesi – zahrnuto do VPO;						
LBK. 205/04-2013/06	2AB3-4, 3AB3-4	ADBR, HDJ	X12, X7	TBLD	nefunkční	0,36

Název skladebné části	Kód STG	Pot. ekosystémy	Současný stav	Cílový stav	Stav	Rozsah [ha]
205/04-2013/06 – mezofilní bučinný LBK nefunkční, krátký nefunkční LBK na orné půdě zatravnit, podél volného okraje vysadit skupiny dřevin podle STG a vnitřní část ponechat sukcesi (cílový stav TBLD) – zahrnuto do VPO;						
LBK.PŘ014-ST085	3AB3, 3AB4	ADBR, BUAD	L7.1, X9A	LE	funkční	14,55
PŘ014-ST085 – mezofilní bučinný LBK částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle STG						
LBK.ST046-PŘ016-Chlumčany	2B3, 2B3-4, 3B3, 3B3-4	BUKD, HDH, HDJ	K1, K3, X12	TBLD	nefunkční	1,24
ST046-PŘ016 – mezofilní bučinný LBK nefunkční, celý LBK na orné půdě zatravnit v min šířce 15 m, podél volných okrajů vysadit skupiny dřevin podle STG a vnitřní část ponechat sukcesi (cílový stav TBLD) – zahrnuto do VPO;						
LBK.PŘ016-ST079	2AB3-4, 3AB3-4, 3B3-4, 3BD3	ADBR, HDH, HDJ	K1, K3, L5.1, L7.1, X2	TBLD	nefunkční	4,31
PŘ016-ST079 – mezofilní bučinný LBK nefunkční, vymezenou plochu na orné půdě zatravnit, na okrajích i uvnitř LBK vysadit skupiny dřevin podle STG a vnitřní části ponechat sukcesi (cílový stav TBLD) – zahrnuto do VPO;						
LBK.PŘ021-ST027	2B3, 2B3-4	HDH	X2, X5, X7, X12, X14	VMS+TBLD	2+3	1,24+0,98
PŘ021-ST027 – mokřadní LBK nedostatečně funkční (delší úsek LBK leží již mimo řešené území), v břehových porostech Chlumčanského potoka upravit skladbu dřevin podle STG, sečené louky obhospodařovat spíše extenzivně (pravidelné sečení max 2x ročně);						
LBK.ST002-ST025	2AB3, 2AB4, 2B3, 3AB3	ADBR, ADX, BUAD, HDH	X2, X6, X7, X12	TBLD	nefunkční	8,65
LBK.ST026-PŘ021	2B3, 2B3(4)	HDH	X2, X7, X12	TBLD	nefunkční	1,60
LBK.ST027-205/01	2B3, 2B3-4	HDH, MTH	X7, X12, X14	VMS+TBDL	2+3	5,38+0,13
LBK.ST027-205/01 – mokřadní LBK nedostatečně funkční, v ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, sečené zaplavované louky v údolní nivě Chlumčanského potoka, a to volně přístupné i v zahradách (!), obhospodařovat spíše extenzivně (pravidelné sečení max 2x ročně, odstranit příčné oplocení), nesečené plochy ponechat přirozenému vývoji (sukcesi), rybníky Dolní Kotynka, Horní Kotynka, dva malé rybníčky i další obnovovanou MVN pod tenisovou halou obhospodařovat rovněž spíše extenzivně (podporovat vývoj litorálních zón s vysokými ostřicemi a rákosinami), koryto Chlumčanského potoka i jeho břehové porosty revitalizovat – otevřít zakrytý úsek koryta, v zahradách i v zástavbě navrhnout vhodnou intravilánovou revitalizaci – <u>zahrnuto do VPO</u> .						
LBK.ST041-204/01	2AB2, 2AB3, 2AB4, 2B4	ADBR, ADX	L7.1, L7.2, X12, X14, X7	VMS+TBLD	2+3	9,15+0,6
ST041-204/01 – mokřadní LBK nedostatečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG), na orné půdě vymezit v ose údolnice podél koryta bezejmenné vodoteče nefunkční úsek LBK v min celkové						

Název skladebné části	Kód STG	Pot. ekosystémy	Současný stav	Cílový stav	Stav	Rozsah [ha]
šířce 21 m, plochu zatravnit a podél volných okrajů vysadit skupiny dřevin podle STG, drobnou vodoteč revitalizovat s cílem zadržování vody v krajině (vnitřní části LBK ponechat sukcesi) – zahrnuto do VPO;						
LBK.ST045-ST062	2AB2, 2AB3	ADJs, ADX, BOAS	L7.1, L8.1B, X9A	LE	funkční	14,07
ST045-ST062 – mezofilní hájový LBK částečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG);						
LBK.ST045-ST066	2AB2, 2AB3, 3AB3	ADX, BUAD	X2, X7, X9, X12	LE+TBLD	2+3	11,3+0,72
ST045-ST066 – mezofilní hájový až bučinný LBK nedostatečně funkční, v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG), vymezenou nefunkční část na orné půdě zatravnit proti rýhové erozi, vysadit zde skupiny dřevin podle STG a vnitřní část ponechat sukcesi (cílový stav TBLD) – zahrnuto do VPO;						
LBK.ST046-205/03	2AB3, 2AB3-4, 2B3	ADBR, ADX, HDH	X2, X5, X7, X12, X14	TBLD	nefunkční	2,21
ST046-205/03 – mokřadní LBK nefunkční, ve fragmentech ostatních dřevinných porostů upravit skladbu dřevin podle STG, v údolní nivě (!) bezejmenné vodoteče vymezit podél koryta LBK v min celkové šířce 21 m, plochu na částech orné půdy zatravnit a podél volných okrajů vysadit skupiny dřevin podle STG, potok a jeho břehový porost revitalizovat (vnitřní části LBK ponechat sukcesi), mezi železnicí a Plzeňskou ulicí řešit mokřadní LBK podél otevřeného a nebezpečného potočního koryta v rámci rekonstrukce východního úseku městského obchvatu (celkovou šířku upravit na místní podmínky) – zahrnuto do VPO;						
LBK.ST046-PŘ016	2AB3-4, 2B3, 2B3(4), 2B3-4, 3AB3-4	ADBR, HDH, HDJ	X2, X7, X12	TBLD	nefunkční	3,98
ST046-PŘ016 – mezofilní bučinný LBK nefunkční, celý LBK na orné půdě zatravnit v min šířce 15 m, podél volných okrajů vysadit skupiny dřevin podle STG a vnitřní část ponechat sukcesi (cílový stav TBLD) – zahrnuto do VPO;						
LBK.ST062-ST063	2A4, 2AB2, 2B3	ADBR, ADX, HDH	X2, X7, X9A, X12	LE+TBLD	2+3	1,22+0,74
ST062-ST063 – mezofilní bučinný LBK nedostatečně funkční, funkční část LBK ponechat přirozenému vývoji (sukcesi) s průběžnou úpravou dřevinné skladby podle STG (nahradit boč, zamezit navážkám stavebních sutí a zemin, vyklidit stávající odpady), nefunkční úsek LBK podél východního okraje polní cesty rozšířit na orné půdě zatravněním v celkové šířce 15 m, volný okraj doplnit výsadbou skupin dřevin podle STG a vnitřní část ponechat sukcesi (cílový stav TBLD) – zahrnuto do VPO;						
LBK.ST063-ST064	2AB2, 2B3	ADX, HDH	X2, X7, X12	LE+TBLD	Nefunkční/funkční	0,70
ST063-ST064 – mezofilní hájový LBK členěný na funkční a nedostatečně funkční část, v ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, nefunkční části na orné půdě zatravnit v min šířce 15 m, podél volných okrajů vysadit skupiny dřevin podle STG a vnitřní části ponechat sukcesi (protierozní prvek, cílový stav TBLD) – zahrnuto do VPO;						

Název skladebné části	Kód STG	Pot. ekosystémy	Současný stav	Cílový stav	Stav	Rozsah [ha]
LBK.ST064-ST065	2A4, 2AB3, 2B3, 2B3(4)	ADBR, ADX, HDH	L7.1, X2, X7, X12	LE+TBLD	2+3	0,8+2,24
ST064-ST065 – mezofilní hájový LBK nedostatečně funkční, v ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, nefunkční části na orné půdě zatravnit v min šířce 15 m, podél volných okrajů vysadit skupiny dřevin podle STG a vnitřní části ponechat sukcesi (cílový stav TBLD) – částečně vázáno na realizaci plánované přeložky silnice II/180 – zahrnuto do VPO;						
LBK.ST065-ST062	2A4, 2AB3, 2AB3(4), 2B3, 2B3(4)	ADBR, ADX, HDH	X12	LE	funkční	3,51
ST065-ST062 – mezofilní hájový LBK částečně funkční, v lesních i ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle SLT/STG;						
LBK.ST066-ST063	2A1, 2AB2, 2AB3, 2B3, 2BC3(4)	ADX, BOAD, HDH	L7.1, T1.4, T3.5B, X2, X7, X12	LE+TBLD	2+3	4,17+0,93
ST066-ST063 – mezofilní hájový LBK nedostatečně funkční, v lesních i ostatních dřevinných porostech upravit skladbu dřevin podle STG, vymezenou nefunkční část na orné půdě zatravnit, podél volného okraje vysadit skupiny dřevin podle STG a vnitřní část ponechat sukcesi (cílový stav TBLD) – zahrnuto do VPO;						
LBK.ST079-ST080	2B3-4, 2BD3, 3B3, 3B3-4, 3BD3	BUKD, HDH, HDJ	L7.1, X9A	LE	Funkční	0,59
ST079-PŘ014 – mezofilní bučinný LBK nefunkční (zasahuje i na sousední k.ú. Chlumčany), vymezenou nefunkční část LBK na orné půdě zatravnit v min šířce 15 m, podél volných okrajů vysadit skupiny dřevin podle STG a vnitřní část ponechat sukcesi – jedná se o lokální migrační trasu pod 4-proudou silnicí I/27 (cílový stav TBLD) – zahrnuto do VPO (do VPO nutno zahrnout také v ÚP Chlumčany);						
LBK.ST086-PŘ040	2B3, 2B3(4)	HDH	X2	TBLD	nefunkční	2,99
ST086-PŘ040 – mezofilní bučinný LBK nefunkční, plochu LBK vymezenou podél zaplacené silnice I/27 i dálnice D5 na orné půdě zatravnit v min šířce 15 m, podél volných okrajů vysadit skupiny dřevin podle STG a vnitřní části ponechat sukcesi (cílový stav TBLD) – zahrnuto do VPO;						
LBK.ST087-ST045	2A2, 2A3, 2AB2, 2AB3, 2AB3-4	ADBR, ADX, BOAS, MTM	L8.1B, T1.1, X6, X9A	LE	funkční	21,07
ST087-ST045 – mezofilní hájový až bučinný LBK částečně funkční (delší část procházející podél dálnice D5 leží již mimo řešené území), v lesních porostech upravit skladbu dřevin podle SLT (výhledově podle STG);						

I.6. Zdůvodnění změny kapitoly F. (STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ)

ÚPRAVA PODMÍNEK STANOVENÝCH PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

Ve stanovených podmínkách pro využití vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se doplňují některé dílčí změny.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ SPORT (OS), Úprava podmínek prostorového uspořádání se doplňuje pro konkrétní plochu a pozemek se stavbou stávající sportovní haly v ulici Sportovců v Dobřanech poblíž nádraží. Jedná se o pozemek, parc. č. st. 1635 k. ú. Dobřany, na kterém se takto nově připouští až 4 nadzemní podlaží, oproti ostatním plochám občanského vybavení, kde se připouští dvě nadzemní podlaží. Úprava výškové hladiny není ve střetu s využitím navazujícího území, vzhledem k tomu, že budova je v mírném odstupu od průjezdného profilu uličního prostranství a je vzdálenější od obytné zástavby rodinných domů. Lze předpokládat, že zvýšení objektu významně neovlivní podmínky v lokalitě. Zvýšená provozní zátěž by rovněž s ohledem na spíše sporadické využití haly neměla nepříznivě ovlivnit podmínky v území.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ, LEHKÁ VÝROBA (VL) Změna územního plánu s ohledem na charakter ploch pro výrobu a skladování připouští umísťování výroben energie z obnovitelných zdrojů. Výjimku představuje zastavitelná plocha Z.59, kde je takové využití nadále nepřípustné. Tato plocha je součástí rozvojové zóny RZ06 Plzeň – Líně na úrovni Plzeňského kraje a v řešeném území představuje rozsáhlé území s plochou 40 ha, s podmínkou zřízení dopravního napojení a řešení v transformační ploše T.3.

V areálu výroby a skladování Nad nádražím v navazujících zastavitelných plochách výroby a skladování Z.52a a Z.52b(2.) jsou změnou územního plánu upraveny podmínky využití směrem k jemnějším formám výroby včetně možnosti realizace veřejné občanské vybavenosti. Podmínečně přípustné využití území pro veřejnou občanskou vybavenost platí v části území, kde jsou vymezené zastavitelné plochy Z.52a, Z.52b(2.). Úprava využití území vyplývá také z pozice zastavitelných ploch u nově budovaného dopravního propojení (koridor místní komunikace CNU.MK18), které umožňuje výhodné dopravní napojení a možnost výhodné pozice pro umístění zařízení občanského vybavení, např. pro plnění úkolů integrovaných záchranných sborů.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ, VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ (VZ) Změna územního plánu s ohledem na charakter a potřebu ploch pro zemědělskou výrobu a jejich hodnotu pro trh práce ve města a další podmínky ochrany území nepřipouští umísťovat libovolné prvky a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Změna územního plánu s ohledem na charakter ploch pro výrobu a skladování připouští umísťování vybraných výroben energií z obnovitelných zdrojů, a to bioplynové stanice. FVE jsou přípustné pouze na střechách stávajících objektů.

PLOCHY ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH (ZX) jsou vymezeny jako původní plochy Zeleně na veřejných prostranstvích, ale s odlišným indexem, dle jednotného standardu, původně to bylo označení“ (ZV).

PLOCHY ZELENĚ ZAHRADNÍ A SADOVÉ (ZZ) úprava, zpřesnění formulace zastavitelnosti.

PLOCHY ZELENĚ – OCHRANNÉ A IZOLAČNÍ (ZO), úprava označení plochy v souvislosti s uvedením do jednotného standardu, původně byla v územním plánu pod zkratkou (ZI).

PLOCHY ZELENĚ, ZELENĚ KRAJINNÁ (ZK), úprava označení plochy v souvislosti s uvedením do jednotného standardu, původně byla v územním plánu pod zkratkou (ZO) jako zeleň ostatní.

Byla zpřesněna formulace zastavitelnosti v ploše.

I.7. Zdůvodnění změny kapitoly: G. (VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI)

Změna č. 2a územního plánu Dobřany doplňuje do výčtu veřejně prospěšných staveb a opatření, ke kterým lze omezit vlastnická práva, a to formou vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Další stavby a opatření, z nichž některé jsou již realizované nebo nahrazené jiným řešením, se změnou ruší.

Rušené veřejně prospěšné stavby územního plánu jsou:

- Realizovaná dopravní stavba okružní křižovatky v ploše T.32(1.) v Dobřánkách.
- Rušený návrh úpravy úseku místní komunikace MK3 a připojení na hlavní silnici č. 18032e ve Šlovicích.
- Nepotřebné úseky veřejně prospěšné stavby, dopravní stavby VD.DI3 – úseky východního obchvatu města (severní část „východního obchvatu“ je v podstatě realizovaná, druhá část není potřeba viz zdůvodnění úpravy dopravní koncepce)
- Nepotřebný koridor CNU.E6 pro nadzemní vedení el. energie VN 22 kV uvažovaný pro napojení zastavitelné plochy Z.49, kde bylo napojení na en. síť vyřešeno odlišně.
- Realizovaný vodojem Útušice V8 v původní ploše Z.19.

Nově doplněné stavby veřejně prospěšné stavby souvisejí s doplněním a úpravami veřejné infrastruktury a města Dobřany a jsou to následující stavby dopravní infrastruktury:

- Koridor místní komunikace VD.MK4(2.)
- Koridor místní komunikace VD.MK11a(2.)
- Koridor místní komunikace VD.MK11b(2.)
- Koridor místní komunikace VD.MK17(2.)
- Koridor místní komunikace VD.MK18(2.)
- Koridor cyklotrasy VD.KC17(2.)
- Pěší propojení DP2(2.) ploše Z.62(2.)
- Pěší propojení DP3(2.) ploše Z.62(2.)
- Pěší propojení DP4(2.) ploše Z.62(2.)

A plochy pro veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury:

- Doplnění plochy rozvoje ČOV Dobřany VT.K3(2.) v ploše Z.65(2.)
- Rozšíření skládky Vysoká u Dobřan VT.O1(2.) v ploše Z.67(2.)

Vzhledem k aktualizaci systému ÚSES v celém řešeném území představují velký díl nových veřejně prospěšných opatření v území plochy změn v krajině, které jsou vymezeny na podporu nefunkčních prvků nebo částí a úseků nefunkčních prvků ÚSES. Stávající tři prvky (VU1(1.) Regionální biokoridor RBK.2013, VU2(1.) Lokální biocentrum LBC.7, VU3(1.) Lokální biocentrum LBC.9) vymezené jako veřejně prospěšná opatření určená pro ÚSES se změnou ruší.

Nové prvky veřejně prospěšných opatření v souvislosti s potřebou zajištění prvků ÚSES:

Tabulka 7, přehled prvků veřejně prospěšných opatření pro zajištění ÚSES

Ozn. VPO	Ozn. prvku ÚSES	Kód plochy	plocha [ha]
VU.4a(2.)	LBK.ST046-205/03	K.4(2.)	0,3388
VU.4b(2.)	LBK.ST046-205/03	K.4(2.)	0,0106
VU.5(2.)	LBK.2013/03-ST047	K.5(2.)	0,2113
VU.6(2.)	LBK.2013/07-ST047	K.6(2.)	0,1456

Ozn. VPO	Ozn. prvku ÚSES	Kód plochy	plocha [ha]
VU.7(2.)	LBK.2013/03-ST046	K.7(2.)	0,4979
VU.8(2.)	LBK.2013/03-ST046	K.8(2.)	0,3668
VU.9(2.)	LBK.ST046-PŘ016	K.9(2.)	1,3235
VU.10(2.)	LBC.PŘ016	K.10(2.)	0,8545
VU.11(2.)	LBK.PŘ016	K.11(2.)	0,2799
VU.12(2.)	LBK.PŘ016	K.12(2.)	0,6070
VU.13(2.)	LBK.PŘ016-ST079	K.13(2.)	3,5709
VU.14(2.)	LBC.ST027	K.14(2.)	1,8503
VU.15(2.)	LBC.ST027	K.15(2.)	3,3378
VU.16(2.)	LBC.ST026	K.16(2.)	17,4454
VU.17(2.)	LBK.1717-ST026	K.17(2.)	1,0951
VU.18(2.)	LBK.ST045-ST066	K.18(2.)	0,3196
VU.19(2.)	LBC.205/04	K.19(2.)	1,8523
VU.20(2.)	LBK.ST041-204/01	K.20(2.)	0,1332
VU.21(2.)	LBK.ST041-204/01	K.21(2.)	0,0275
VU.22(2.)	LBK.ST041-204/01	K.22(2.)	0,1641
VU.23(2.)	LBK.ST041-204/01	K.23(2.)	0,1074
VU.24(2.)	LBK.ST063-ST064	K.24(2.)	0,1487
VU.25(2.)	LBK.ST063-ST066	K.25(2.)	0,8764
VU.26(2.)	LBK.ST062-ST063	K.26(2.)	0,7244
VU.27(2.)	LBK.ST045-ST066	K.27(2.)	0,4452
VU.28(2.)	LBK.ST045-ST066	K.28(2.)	0,0928
VU.29(2.)	LBC.205/04	K.29(2.)	3,9693
VU.30(2.)	LBK.205/04-2013/05	K.30(2.)	0,1947
VU.31(2.)	LBK.205/04-2013/05	K.31(2.)	0,1587
VU.32(2.)	RBK.2013/05-2013/06	K.32(2.)	0,6233
VU.33(2.)	RBK.2013/05-2013/06	K.33(2.)	0,3444
VU.34(2.)	RBK.2013/06-2013/07	K.34(2.)	1,9776
VU.35(2.)	LBC.2013/07	K.35(2.)	0,2965
VU.36(2.)	LBK.2013/07-ST047	K.36(2.)	0,3536
VU.37a(2.)	LBK.2013/07-ST047	K.37(2.)	0,3821
VU.37b(2.)	LBK.2013/07-ST047	K.00(2.)	0,1038
VU.38(2.)	LBK.2013/03-ST047	K.38(2.)	0,5092
VU.39(2.)	LBK.2013/03-ST047	K.39(2.)	0,6107
VU.40(2.)	LBC.ST047	K.40(2.)	3,5772
VU.41(2.)	LBC.ST086	K.41(2.)	5,1088
VU.42(2.)	LBK.ST086-PŘ040	K.42(2.)	1,6034
VU.43(2.)	LBK.PŘ051-2013/03	K.43(2.)	0,2073
VU.44(2.)	LBK.PŘ051-2013/03	K.44(2.)	0,0737
VU.45(2.)	LBK.PŘ051-2013/03	K.45(2.)	0,4369
VU.46(2.)	RBK.2012/02-2013/03	K.46(2.)	1,6604
VU.47a(2.)	LBK.2013/03-ST047	K.47(2.)	1,2507
VU.47b(2.)	LBK.2013/03-ST047	K.47(2.)	0,0588
VU.48(2.)	LBK.ST045-ST066	K.48(2.)	0,4862

Ozn. VPO	Ozn. prvku ÚSES	Kód plochy	plocha [ha]
VU.55b(2.)	LBK.ST046-PŘ016	Z.55b(2.)	0,4215

I.8. Zdůvodnění změny kapitoly: H. (STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY)

Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb.) budou stanoveny na podkladě výsledku zpracovaného posouzení vlivů podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).

I.9. Zdůvodnění kapitoly: I. (ČLENĚNÍ ÚZEMÍ PODLE PŘEVAŽUJÍCÍHO CHARAKTERU NA LOKALITĚ)

Územní plán ani jeho Změna č. 2a nevyužívají možnost členit území podle převažujícího charakteru na lokalitě.

I.10. Zdůvodnění kapitoly J. (VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ)

Územní plán ani jeho Změna č. 2a nevyužívají možnost vymezit zastavitelné území.

I.11. Zdůvodnění změny kapitoly K. (VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ)

Drobná úprava podmínek pro prověření plochy územní rezervy R.1 určené pro výrobu a skladování ve vztahu k využití a provozu území letiště Plzeň – Líně.

I.12. Zdůvodnění změny kapitoly: L. (VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU)

Dle § 81 odst. 3 stavebního zákona lze územním plánem vymezit plochu nebo koridor jehož využití je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podmínka uzavření plánovací smlouvy není změnou územního plánu pro využití ploch nebo koridorů stanovena.

I.13. Zdůvodnění změny kapitoly M.

(VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE)

Změnou územního plánu se doplňují podmínky zpracování územních studií pro vybrané plochy, ve kterých je nutné zajistit koordinaci více zájmů v území, přičemž podrobnost řešení nelze správně zajistit územním plánem. Podmínky pro prověření ploch jsou stanoveny zejména s ohledem na potřebu prověření vhodného zakomponování nových prvků do stávajících struktur příslušných území, přičemž jsou sledovány zejména kvality veřejných prostranství, zajištění vhodného dopravního řešení, případně ověření podmínek technické infrastruktury.

Zpracování územní studie US.1 podmiňuje využití plochy T.7(2.) a plochy Z.66(2.). Podmínky pořízení územní studie jsou stanoveny v souvislosti s potřebou koordinovat využití území vymezené transformační plochy T.7(2.) a zajištění odpovídajícího dopravního řešení nejen vzhledem k ověření řešení vlastní plochy pro bydlení, ale zároveň také vzhledem k potřebám navazujícího území, zejména zajištění dopravní prostupnosti území mezi ulicemi Novákova a Chlumčanská, resp. Oty Kovala. Zároveň se požaduje zajištění propojení vymezených místních komunikací a zároveň zajistit napojení celého území Dobřany – jih novou místní komunikací MK11a(2.) na Přeštickou ulici v koridoru CNU.MK11a(2.). Dopravní řešení je podrobněji odůvodněno v kapitole I.4. ZDŮVODNĚNÍ KAPITOLY D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.

Lhůta na vložení informací o územní studii do národního geoportálu územního plánování je v souladu se zněním zákona § 81 odst. 4 stavebního zákona stanovena v přípustném limitu 6 let od nabytí účinnosti změny č. 2 územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

I.14. Zdůvodnění změny kapitoly: N.

(VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU)

Není řešeno územním plánem ani doplňováno ve Změně č. 2a územního plánu Dobřany. Město Dobřany pořizuje regulační plán Městské památkové zóny Dobřany. Podmínky podrobnějšího prostorového uspořádání území jsou změnou územního plánu zajištěny ve vybraných lokalitách stanovenou prostorovou regulací závaznou pro rozhodování o výstavbě pro dané části území územního plánu s podrobností regulačního plánu.

I.15. Zdůvodnění kapitoly: O.

(VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE)

Územní plán nevymezuje plochy nebo koridory, ve kterých je rozhodování v území podmíněno urbanistickou nebo architektonickou soutěží.

I.16. Zdůvodnění změny kapitoly: P. (VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ)

Nově vymezené architektonicky významné stavby a urbanisticky významné celky jsou do územního plánu zařazeny s ohledem na potřebu zdůraznit jejich hodnotu a zajistit jejich ochranu způsobem, který nabízí územní plánování, a to s konstatováním, že obecné prostředky a požadavky územního plánování na zajištění těchto zájmů by se pro jmenované architektonicky významné stavby a urbanisticky významné celky jevily jako nedostačující.

Soubor historických budov, které tvoří areál Nemocnice Dobřany je zařazen do seznamu významných staveb s ohledem na celkovou jedinečnost a hodnotu uspořádání objektů areálu nemocnice, který lze vnímat jako urbanisticky hodnotný celek vyžadující ochranu a citlivý přístup k jeho případnému rozvoji. Samostatnou hodnotu území areálu nemocnice představuje hodnota jednotlivých staveb, které se na hodnotě celku podílejí. Hodnota jmenovaných budov bývalého pivovaru Dobřanky spočívá v hmotovém uspořádání jednotlivých budov celého souboru staveb technického charakteru. Tento ucelený soubor staveb bývalého pivovaru lze vnímat jako doklad historické stavební formy výrobních provozů minulosti. Zařazení mezi hodnotné významné stavby je zároveň preventivním krokem pro zajištění lepších podmínek ochrany případných dalších hodnot území, kterými mohou být potenciálně přítomné jednotlivosti, dílčí stavby a zařízení a vybavení areálu, které by bylo možné řadit mezi památky technického charakteru. S odkazem na to, je pro celé území zachované historické části areálu jako preventivní opatření vyžadována ochrana a v případně stavebních intervencí požadavek aplikovat citlivou formu obnovy, resp. revitalizace. Tento postup ve vztahu k území snad lze považovat za naplňování veřejného zájmu s odkazem např. na Politiku architektury a stavební kultury ČR anebo s odkazem na jiné metodické a podkladové materiály.

I.17. Zdůvodnění změny kapitoly: Q. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Územní plán dle § 81 odst. 6 může vymezovat pořadí změn v území, (dříve etapizaci). Změna územního plánu potvrzuje pořadí změn v území pro zastavitelnou plochu Z.57 určenou pro bydlení v textové části územního plánu v kapitole Q. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ, podmínka stanovení pořadí změn v území (etapizace), a to po předchozí realizaci přeložky a zdvoukolejnění železniční trati v návrhovém koridoru CNZ.DZ1. Podmínka odpovídá požadavkům územního plánu uvedeným v textové části územního plánu v tabulce zastavitelných ploch v kapitole C. URBANISTICKÁ KONCEPCE a přirozeně vyplývá z polohy vymezené zastavitelné plochy Z.57 v separované pozici oddělené stávajícím tělesem železniční dráhy od kompaktního zastavěného území města.

Podmínka stanovení pořadí změn v území se do územního plánu vkládají do podmínek využití ploch, které:

- Jsou v případě plochy Z.57 mimo souvisle zastavěné území odděleny tělesem železnice, trati č. 183,

I.18. Zdůvodnění změny kapitoly: R. (STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU)

Pro vybrané části řešeného území se změnou územního plánu stanovují podmínky podrobnější prostorové regulace (podmínky prostorového uspořádání), než které přísluší podrobnosti zpracování v měřítku územního plánu. Jedná se o urbanisticky hodnotné části území mimo prostor vlastního jádra Dobřan, území městské památkové zóny, které je řešeno vlastním regulačním plánem.

Pro tato území jsou stanovena územním plánem podrobnost regulačního plánu, přičemž jsou užity pouze základní nástroje prostorové regulace území:

V souladu se zněním stavebního zákona územní plán využívá nástroje územního plánování definované stavebním zákonem jsou to **uliční čár**, **stavební čára**, které jsou zákonem, definovány. Vlastní pojem **stavební blok** lze dovodit jako soubor staveb nebo území, které je vymezeno jednou uzavřenou uliční čarou, viz kapitola Definice pojmů.

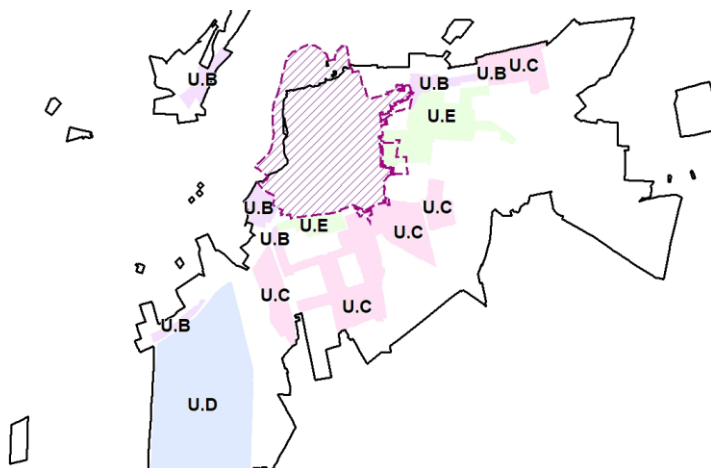
Ochrana specifického charakteru zástavby v lokalitách s hodnotnou urbanistickou strukturou má svoji oporu a odůvodnění v řešení územního plánu také v nelegislativním strategickém dokumentu, Politika architektury a stavební kultury ČR² v platné podobě po aktualizaci z roku 2022, která byla schválena usnesením vlády č. 6 ze 4. ledna 2023. Rozhodnutí zastupitelstva města pořídit územní plán s prvky regulačního plánu byl zařazen do rozhodnutí o pořízení územního plánu v souladu s § 82 odst. 3 stavebního zákona.

Nové prvky regulačního plánu doplňují podmínky prostorového uspořádání ve vybraných lokalitách s charakteristickou formou zástavby. Územní plán pro eviduje v území 5 druhů charakteristických urbanistických struktur zástavby, pro která stanovuje konkrétní podmínky. Vlastní historické jádro města není v této podrobnosti řešeno vzhledem k tomu, že pro toto území je zpracováván (a před nabytím účinnosti této změny územního plánu bude vydán zastupitelstvem města) vlastní regulační plán městské památkové zóny Dobřany. Vymezená hodnotná území s charakteristickou urbanistickou strukturou reprezentují a odrážejí určitou vývojovou (časovou) etapu jejich vzniku, zároveň představují ucelený zachovaný urbanistický celek, který není důvodné a zřejmě ani žádoucí měnit. Zároveň lze tento výraz nebo dochovaný charakter lokality považovat za hodnotný s ohledem na potřebu zachování identity toho kterého místa pro jeho dochovaný nebo osobitý ráz.

Takto definované hodnotné urbanistické celky jsou změnou územního plánu vymezené jako **hodnotná území charakteristické urbanistické struktury** a představují lokality pro zpřesnění podmínek prostorového uspořádání formou vymezení částí **území územního plánu s prvky regulačního plánu**. Tato území jsou v souladu s podmínkami náležitostmi obsahu územního plánu v souladu s přílohou č. 8 stavebního zákona zobrazeny a vymezeny ve výkrese 1a) Výkres základního členění území a pro stanovení vlastních podmínek prostorového uspořádání je do územního plánu doplněn nový výkres 1d) Výkres částí území s prvky regulačního plánu.

Územní plán ve výkrese vymezuje území, která představují 5 charakteristických hodnotných struktur zástavby, přičemž pro každý typ jsou stanoveny specifické podmínky prostorového uspořádání.

² Konkrétně: Cíle a opatření Politiky v kapitole Téma - 3 Začlenění staveb do prostředí, se uvádí: např: „S cílem podpory lokálního charakteru a hospodárnosti řešení je třeba využívat adekvátní nástroje územního plánování v celém jejich spektru včetně jejich odlišné podrobnosti.“ Nebo dále v textu: „Základním cílem je podporovat kontinuitu charakteru prostředí, struktury zástavby“ a v části cíle 3.1 se uvádí: „Zajistit návaznost nových staveb na charakter a strukturu hodnotné stávající zástavby. Následuje cíl Politiky 3.2 ve znění: „Chránit a posilovat charakter prvků tvořících lokální, celoměstskou či regionální identitu a podporovat ráz prostředí a jedinečnost daného místa.“



Obrázek 9, území s prvky regulačního plánu v Dobřanech

HODNOTNÁ ÚZEMÍ CHARAKTERISTICKÉ URBANISTICKÉ STRUKTURY:

U.A – Jádrová území místních částí (Vodní Újezd, Šlovice)

U.B – Území ulicové zástavby

U.C – Území předměstských vilových čtvrtí

U.D – Areál nemocnice Dobřany

U.E – Území sídlišť (Hornické sídliště a sídliště Pančava)

V textové části územního plánu jsou popsány charakteristiky jednotlivých vymezených území a jsou pro ně stanoveny závazné **regulační prvky**. Charakteristiky jednotlivých území a prvky regulace v nich jsou podrobnější a rozvíjejí stanovené podmínky prostorového uspořádání, jak jsou stanoveny souhrnně „Podmínky prostorového uspořádání“ u příslušné plochy s rozdílným způsobem využití níže v kapitole územního plánu: F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.

Stanovené regulační prvky jsou obecně používány pro potřeby prostorového uspořádání zástavby. Pojmy jsou vysvětlené v kapitole na konci textové části územního plánu, v kapitole S. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH.

Pro všechny lokality souhrnně lze uvést, že jsou stanoveny regulační prvky území, které odrážejí základní rys prostorového uspořádání příslušné charakteristické struktury zástavby. Pro každou lokalitu zároveň platí podmínka respektovat sledovaný charakter území, který je v textové části popsán nad rámec stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Charakter území utvářejí také hodnotné stavby urbanistické struktury případně architektonicky nebo urbanisticky hodnotné stavby stanovené dle kapitoly P. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ.

Podrobněji k jednotlivým územím:

U.A JÁDROVÁ ÚZEMÍ MÍSTNÍCH ČÁSTÍ, (U.A2 VODNÍ ÚJEZD, U.A1 ŠLOVICE)

Charakter zástavby území U.A představuje rostlou zástavbu venkovských stavení s obytným a hospodářským využitím, které zde představují půdorysně protažená obdélná stavení (1 NP+ podkroví) se sedlovou střechou s charakteristickým sklonem, kdy poloha štítové zdi zpravidla lícuje s uliční čarou. Charakter zástavby (sledovaný charakter a urbanistická struktura zástavby) určují především vyznačené urbanisticky hodnotné stavby (budovy), které spoluutvářejí urbanisticky hodnotnou strukturu zástavby a veřejná prostranství (Jádra místních částí Vodní Újezd a Šlovice).

Podlažnost dle podmínek prostorového uspořádání, jak je uvedeno ve stanovených podmínkách pro plochy s rozdílným způsobem využití lze omezit, pokud se jedná o případy, kdy stávající charakter zástavby určuje nízkopodlažní zástavba (1NP + podkroví), v takovém případě je potřeba tento charakter respektovat.

Podmínky prostorového uspořádání území vyplývají z charakteristik území, kterými jsou:

- Budovy se s ohledem na charakter území a s ohledem na ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. umísťují podle stavební čáry,
- Budovy je v souladu s charakterem lokality vhodné (nutné) stavět na hranici sousedního stavebního pozemku oproti ustanovení vyhlášky o požadavcích na výstavbu, vyhl. č. 146/2024 Sb., při splnění ostatních podmínek na výstavbu,
- Střechy hlavních objektů jsou sedlové, případně v odůvodněných případech valbové konstrukce v obvyklém sklonu 35 – 45°. Obvyklý formát a barevnost střešní krytiny, odpovídá střešním páleným taškám.

Regulační prvky:

- Stavební blok, (uliční čára)
- stavební čára,
- urbanisticky hodnotné stavby,
- sklon střech,
- převládající výšková hladina v lokalitě.

U.B) ÚZEMÍ ULICOVÉ ZÁSTAVBY

Charakter zástavby U.B: Ulicová zástavba, hodnotná coby doklad pozice původní zástavby, která se formovala podél historických dopravních tras a utvářela tak typicky sevřený charakter veřejných prostranství s budovami zpravidla umístěnými přímo na uliční čáře (na hranici zastavitelného bloku). Stavební čára u této formy zástavby je uzavřená případně otevřená a tím se liší oproti následující formě zástavby předměstských vilových čtvrtí, kde se stavební čára uzavřená nevyskytuje.

Podmínky prostorového uspořádání zrcadlí charakteristiky území:

- Vyžaduje se umísťovat stavby na hranici veřejného prostranství tedy v souladu a silněji, než jak je to uvedeno v § 11 odst. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb..
- Území U.B) vyžaduje se sledovat charakter zástavby v lokalitě a spojit budovy a stavět na hranici sousedního stavebního pozemku oproti ustanovení § 11 odst. 2 vyhlášky č. 146/2024 Sb., při splnění ostatních obecných požadavků na výstavbu,
- Sledovat charakteristický tvar zastřešení a obvyklý sklon střešních rovin.
- Podlažnost dle podmínek prostorového uspořádání, jak je uvedeno ve stanovených podmínkách pro plochy s rozdílným způsobem využití lze omezit, pokud se jedná o případy, kdy stávající charakter zástavby konkrétního zastavitelného bloku určuje nízkopodlažní zástavba (1NP + podkroví), v takovém případě je potřeba tento charakter respektovat.

Regulační prvky území:

- Stavební blok,
- stavební čára (především čára uzavřená a čára otevřená),
- převládající výšková hladina zástavby

U.C ÚZEMÍ PŘEDMĚSTSKÝCH VILOVÝCH ČTVRTÍ

Charakter zástavby U.C: Jedná se o zástavbu izolovaných rodinných domů umístěných v zahradě s historií realizace v průběhu 20. století, a to zhruba v období, které zahrnuje meziválečnou výstavbu až po změnu politických poměrů na přelomu 80. a 90. let. Hlavní objekt je téměř vždy umístěn paralelně s přilehlým veřejným prostranstvím zpravidla ve vzdálenosti 3 nebo 5 m od uliční čáry (hranice zastavitelného bloku).

Regulační prvky území:

- Stavební blok,
- stavební čára (především čára otevřená volná 3 m nebo 5 m se stanovenou volnou pozicí ± 1 m od vymezené linie),

U.D AREÁL NEMOCNICE DOBŘANY

Charakter zástavby U.D1) Pavilónová zástavba jednotlivých objektů nemocnice umístěných v parku doplňují hodnotné solitérní stavby technického charakteru. Odlišný charakter využití a prostorového uspořádání představuje provozně nezávislý západní blok areálu s koncentrovanou zástavbou. Jádrem areálu léčebny je komponované symetricky kolem stavby kostela Povýšení sv. Kříže, stavby samotných pavilónů jsou izolovaně rozmístěny v parkovém prostoru areálu jen některé budovy zdůrazňují nároží. Skupina samostatných staveb souboru nezávisle na centrální ortogonální kompozici areálu volně sleduje křivku uliční čáry Jiráskovo ulice, která je zároveň spojnici areálu s městem. Propojovací chodby pavilónů nejsou předmětem prostorové regulace areálu. Areál disponuje dostatkem prostoru pro doplnění dalších objektů, přičemž ve sledované části (mimo celý západní blok), kde jsou vymezeny stavební bloky v hodnotné části léčebny platí podmínka respektovat kompozici staveb v areálu s možností vhodně ji doplňovat, sledovat ortogonální charakter uspořádání zástavby, umísťovat nové budovy (pavilóny) izolovaně jako samostatné objekty s limitem podlažnosti, zachovávat maximální výškovou hladinou 4 NP. Rozhodná část budov areálu nemocnice je změnou územního plánu vymezena jako hodnotné stavby, které se podílejí na urbanisticky významném celku areálu nemocnice, dle § 83 odst. 2 stavebního zákona.

Charakter zástavby U.D2) Zástavba obytného celku HVÍZDALKÁ utváří symetricky komponované urbanistické rozvržení bytových domů. Zástavbu v lokalitě Hvízdalka lze vnímat jako zachovaný příklad zdařilého dobového stavebnictví, který zasluhuje ochranu prostorového uspořádání a omezení stavebních intervencí jen na promyšlené celkové úpravě, které budou realizovány s ohledem na celkovou kvalitu vystavěného prostředí.

Regulační prvky:

- Stavební blok,
- stavební čáry,
- kompoziční prvky uspořádání území, průhledy, předprostor kostela Povýšení sv. Kříže.

U.E ÚZEMÍ SÍDLIŠŤ

Charakter území U.E1) Hornického sídliště: Čtyřpodlažní bytové domy se zachovanou půdorysnou kompozicí, charakteristickými výrazem budov, který utvářejí střechy se skládanou keramickou krytinou, charakteristická okna a vstupními portiky, nezastavěný a nezpevněný, travnatý vnitroblok.

Charakter území U.E2) sídliště Pančava: Osmipodlažní a čtyřpodlažní objekty panelových bytových domů s plochou střechou jsou rozmístěny kolem obslužných komunikací a objektu občanské vybavenosti určené převážně místní potřebě.

V obou sídlištích není žádoucí zvyšovat stávající výškovou hladinu staveb pro bydlení a bytových domů mimo nezbytné technické zařízení budov. Požaduje se stabilizace stávající výškové hladiny bytových domů obou sídlištích s ohledem na regulaci kapacit území a vzhled sídlišť spojených jednotným výrazem a pevnou identitou obyvatel. Způsob zastřešení bude vždy odpovídat charakteru příslušné lokality, tj. pro Hornické sídliště bude platit podmínka sedlové střechy mírného sklonu s charakteristickou skládanou krytinou, kterou je pálená taška charakteristického zbarvení. Pro sídliště Pančava platí podmínka zachování plochých střech (ploché střechy do 5° sklonu střešní roviny).

Regulační prvky území sídlišť:

- Charakteristický způsob zastřešení bytových domů (typ střechy, sklon střech, typický (požadovaný) materiál a barevnost krytiny),
- Stabilizovaná výšková hladina staveb pro bydlení,
- Prvky kompozice: Nezastavitelný vnitroblok na Hornickém sídlišti.

I.19. Zdůvodnění změny kapitoly: S. (VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍ PŘEDPISECH)

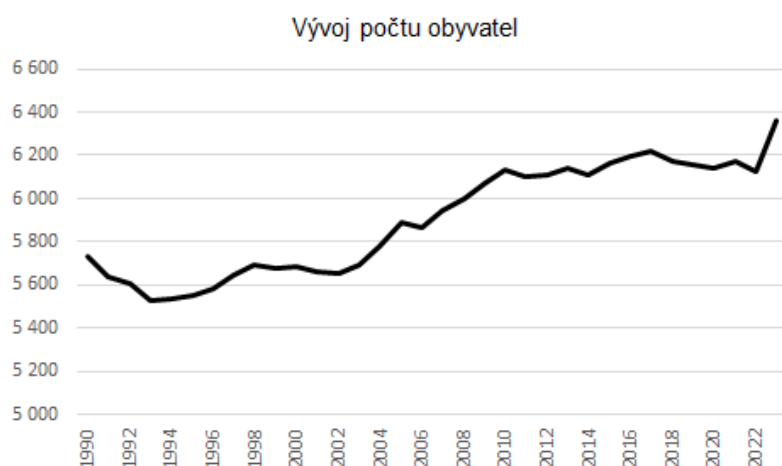
Definice doplněné v rámci změny č. 2a územního plánu Dobřany jsou sloučeny s pojmy dle předchozího znění územního plánu, přičemž případy, ve kterých územní plán definuje pojmy shodně s tím, jak je daný pojem definován stavebním zákonem nebo jiným právním předpisem, lze odůvodnit snahou zabránit změnám významu a smyslu ustanovení územního plánu v případě změny znění zákona.

Změnou územního plánu se doplňují definice pojmy pro výklad ustanovení územního plánu: Veřejná infrastruktura; výšková hladina; hlavní objekt – hlavní stavba; zastavěná plocha; koeficient zastavěné plochy; Zpevněná plocha; Podkroví; Podlaží; Charakter území; Charakter zástavby; Stavební výraz budov (Charakter zástavby); Uliční čára; Stavební čára; Stavební blok;

J. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Součástí zpracování změny č. 2a územního plánu Dobřany je prověření a vyhodnocení zastavitelných ploch územního plánu a aktualizace hranice zastavěného území. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území předkládá dílčí úpravy zastavěného území, které jsou zpracovány paralelně s ustanovením stavebního zákona (§ 116, odst. 4), které ukládá zastavěné území aktualizovat změnou územního plánu. Tyto úpravy zastavěného území lze sledovat ve výkresu změny, 1a) Výkres základního členění území. Současně jsou součástí změny úpravy zastavitelných ploch, zpravidla formou redukce rozsahu vymezení ploch s ohledem na aktuální stav jejich využití (vzhledem k uplynulému období od vydání změny č. 1 územního plánu). Příslušné zastavitelné plochy jsou tak buď potvrzeny jako zastavitelné nebo překvalifikované jako stabilizované území. **Bilance jsou níže.**

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení se zpravidla opírá a demografické údaje a pozitivní predikci rozvoje sídel v příštím období. Předložené podklady včetně demografických údajů vypovídají o mírném nárůstu počtu obyvatel za posledních deset let. Výraznější proměny a nárůst počtu obyvatel lze spíše sledovat v dynamičtěji se rozvíjejících Šlovicích. Vzhledem k tomu, že Dobřany disponují dostatkem rozvojových ploch a zároveň předmětem změny č. 2 územního plánu nebyly požadavky na vymezení rozvoje bydlení mimo zastavěné území, není zdůvodnění dílčích vymezených ploch zastavitelných ploch pro bydlení předmětem hlubšího řešení. Stávající dostatečně vymezené zastavitelné plochy územního plánu určené pro bydlení představují vhodný depozit ploch pro případ náhlých společenských změn, který bude v budoucnu velmi pravděpodobně vyčerpán, a to s ohledem atraktivitu území, kterou zajišťuje pozice sídla v sídelní struktuře kraje, vzhledem k charakteru území, který nabízí kulturně bohaté území s dostatkem rekreačních ploch i pracovních příležitostí. Území disponuje občanskou vybaveností a dobrou dostupností dojížděky do blízké Plzně. Město Dobřany je zároveň dostatečně vybaveno kapacitní infrastrukturou. Vybrané plochy s horší vazbou na zastavěné území města jsou změnou č. 2 územního plánu potvrzeny jako plochy etapizovaného rozvoje území. Předložené dílčí změny nebo doplnění vymezení zastavitelných ploch souvisejících s bydlením představují lokální potřeby, resp. záměry individuálních vlastníků, které nepředstavují konflikt s přijatou koncepcí územního plánu.



Obrázek 10, vývoj počtu obyvatel na území obce Dobřany během posledních 30 let, dle veřejně dostupných dat Českého statistického úřadu

Data za posledních období 10 let vykazují nárůst počtu obyvatel o cca 200 osob na celém správním území Dobřan. V souladu s podkladem pro rozhodnutí o pořízení změny územního plánu, resp.

zprávou o uplatňování územního plánu, která uvádí 30 ha stávajících zastavitelných, případně transformačních ploch pro bydlení, lze změnou č. 2 územního plánu deklarovat necelých 5 ha těchto ploch převedených do stabilizovaných ploch.

Předkládané řešení změny č. 2 územního plánu obsahuje pouze dílčí doplnění nově vymezených ploch pro bydlení nebo pobytové funkce vymezené mimo zastavěné území, jsou to dvě nové plochy, plocha pro bydlení (BI) a pro rekreaci, rekreaci individuální (RI). Jedná se o plochy souhrnné výměře 0,3344 ha. Vedle úprav funkčního vymezení ploch v intravilánu jsou součástí řešení změny č. 2 územního plánu také zastavitelné plochy veřejné infrastruktury určené pro rozšíření čov Dobřany a skládky Vysoká a doplnění území ve Šlovicích pro občanské vybavení (umístění hasičské zbrojnice) s celkovou výměrou 3,4501 ha. Zde lze konstatovat, že se jedná právě o změny využití v pozicích, které z povahy věci a provozu v podstatě nelze umísťovat jinde, a jen s obtížemi v zastavěném území. Pro tyto záměry jsou vymezeny plochy v lokalitách s bezprostřední vazbou na stávající infrastrukturu, a v případě plochy TU zároveň v relativně odlehle poloze od obytných území, s minimálním potenciálním dopadem na veřejné zdraví.

Změna územního plánu dále v pozici mimo zastavěné území umísťuje plochy změn v krajině, z nichž plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů VE určená pro umístění fotovoltaické elektrárny (FVE). Plocha změny v krajině určená pro zalesnění o velikosti 6,6 ha představuje pozemky, které lze výhledově zařadit do PUPFL. Ostatní plochy změn v krajině jsou určeny na podporu provedení pozemkových úprav v území a založení funkční kostry ÚSES v krajině. Zastavitelnou plochu určenou pro občanské využití sport představuje plocha vymezená v nezastavěném území v prostoru rekultivace území poblíž skládky Vysoká s výměrou 25,3 ha.

Podkladem zpracování změny územního plánu je Zpráva o uplatňování územního plánu Dobřany včetně přehledové tabulky, ve které figuruje výčet zastavitelných ploch a míra jejich stávajícího využití. Na podkladě této zprávy a dle vlastního šetření zpracovatele a zjištěného stupně využití území byly tyto zastavitelné plochy vyhodnoceny a případně zařazeny jako plochy stabilizovaného území nebo byly plošně redukovány na pozemcích, kde již výstavba proběhla.

ZMĚNY A ÚPRAVY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH ANEBY TRANSFORMAČNÍCH PLOCH (PLOCH PŘESTAVBY):

Zařazení (překvalifikování) původních zastavitelných ploch územního plánu mezi plochy, které jsou již využity a změnou č. 2 územního plánu jsou již evidovány (vymezeny) coby součást stabilizovaného území.

- Plocha dopravní infrastruktury – silniční DS, pro dopravní terminál (původně plocha T.26(1.))
- Plocha pro bydlení BI, v lokalitě nad Kotynkou (původně plocha Z.38).
- Plocha pro bydlení BI, v lokalitě v ulici Langlova (původně plocha Z.29a).
- Plocha veřejného prostranství PV, v lokalitě v ulici Langlova (původně plocha Z.29c).
- Plocha občanské vybavenosti OV, parkoviště před centrem služeb na sídlišti (původně plocha Z.34).
- Plocha dopravní infrastruktury – silniční DS, v Dobřánkách, okružní křižovatka (původně plocha T.32(1.)).
- Plocha výroby a skladování v průmyslové zóně VP, Nad nádražím, (původní plocha Z.55a).
- Plocha technické infrastruktury TU, realizovaný vodojem nad Šlovicemi (původně plocha Z.19).
- Plochy občanského vybavení, sportu a rekreace OS, poblíž Radbuzy (původně plocha Z.44a).
- Plocha pro bydlení BI, v ulici tř. 1. máje (původně plocha T.13(1.))
- Plocha pro bydlení BI, ve Šlovicích (původně plocha T.2)

Úpravy rozsahu vymezení zastavitelných ploch.

Návrh změny územního plánu v souladu se zprávou o uplatňování územního plánu a reálným stavem využití území upravuje rozsah zastavitelných ploch Z.2, Z.5, Z.6, Z.10d, Z.11c, Z.13, Z.14, Z.15 ve Šlovicích u Plzně. Jedná se o částečné redukce vymezených zastavitelných ploch v souvislosti s realizovanou změnou využití území. Změna územního plánu dále mění, upravuje území původní zastavitelné plochy Z.55a a Z.55b podle realizovaných změn v území.

Úpravy území a vymezení zastavitelných ploch v jihozápadní (rozvojové) lokalitě Šlovic vyplývají z potřeby nového dopravního napojení území plochou Z.12b(2.), úpravy hranice zastavěného území v souvislosti s postupem rozvoje území a v souvislosti s doplněním plochy sídelní zeleně, plochy Z.10g(2.). To se promítá do úpravy dříve vymezených zastavitelných ploch územního plánu. Jedná se o plochy Z.10a(2.), Z.10d(2.), Z.10e(2.), Z.10f(2.) a Z.11d(2.) a Z.12a(2.), (původně Z.12). Změny souvisejí s nutnou úpravou dopravního napojení území a úpravami plošného rozsahu vymezených ploch, představují dílčí úpravy území. Bližší popis a zdůvodnění změn a úprav zastavitelných ploch je uvedeno v předchozí kapitole odůvodnění, v kapitole I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.

Vymezené nové a upravované zastavitelné a transformační plochy (případně změny způsobu využití ploch) uvnitř zastavěného území představují plochu 6,4639 ha. Nově vymezené zastavitelné a transformační plochy v zastavěném území představují svým rozsahem 1,5301 ha plochy.

Tabulka 8, zastavitelné a transformační plochy uvnitř zastavěného území

ozn. pl.	typ plochy	poznámka	Plocha [ha]
T.7(2.)	plocha přestavby	Úprava původní plochy	1,8036
T.27(2.)	plocha přestavby	Nová plocha	0,0730
T.33(2.)	plocha přestavby	Nová plocha	0,0665
T.39(2.)	plocha přestavby	Nová plocha	0,0291
Z.13(2.)	zastavitelná plocha	Úprava původní plochy	0,0983
Z.14(2.)	zastavitelná plocha	Úprava původní plochy	0,0871
Z.15(2.)	zastavitelná plocha	Úprava původní plochy	0,1861
Z.16a(2.)	zastavitelná plocha	Úprava původní plochy	0,0680
Z.16b(2.)	zastavitelná plocha	Úprava původní plochy	0,1089
Z.43(2.)	zastavitelná plocha	Sloučení původních ploch	1,9277
Z.62(2.)	zastavitelná plocha	Nová plocha	1,2186
Z.66(2.)	zastavitelná plocha	Nová plocha	0,1429
Z.5(2.)	zastavitelná plocha	Úprava původní plochy	0,2433
Z.11d(2.)	zastavitelná plocha	Úprava původní plochy	0,4107
celkem			5,9938
Z toho Nové plochy , plochy podstatné pro posouzení			1,0601

Plochy přestavby (transformační plochy) a zastavitelné plochy v zastavěném území:

T.7(2.) plocha přestavby v areálu bývalých vojenských garáží a pro bydlení individuální v rodinných domech

T.27(2.) transformace území pro občanskou vybavenost (OV) objektu v části výrobního areálu u nádraží.

T.33(2.) transformace využití území v ulici Lipová, ze zemědělské výroby VZ na smíšené plochy obytné – městské (SM).

T.39(2.) transformace rekreačního území zahrádkářské kolonie na bydlení (BI)

Zastavitelné plochy Z.5, Z.11d(2.), Z.13(2.), Z.14(2.), Z.15(2.), Z.16a(2.), Z.16b(2.) představují úpravy vymezení (redukci) původních vymezených zastavitelných ploch.

Z.62(2.) zastavitelná plocha pro bydlení individuální (BI) je úprava stanoveného využití původní plochy určené pro rozvoj bytových domů, resp. bydlení hromadné (BH) v zastavěném území.

Z.66(2.) zastavitelná plocha veřejného prostranství pro zajištění dopravního propojení území v Dobřanech novou místní komunikací.

Z.66(2.) zastavitelná plocha veřejné prostranství (PU) vymezená pro umístění úseku místní komunikace která propojí transformační území plochy T.7(2.) a navazující lokality nových řadových domů pro zajištění propustnosti území v této části Dobřan.

Nové zastavitelné plochy mimo zastavěné území představují rozsah 21,6823 ha, přičemž z toho nové zastavitelné plochy představují pouze 3,4112 ha ploch:

Tabulka 9, zastavitelné plochy vně zastavěného území

ozn.pl	typ plochy	pozn.	rozsah pl. [ha]
Z.32(2.)	zastavitelná plocha	úprava původní plochy	0,8179
Z.40(2.)	zastavitelná plocha	sloučení ploch	4,0369
Z.52b(2.)	Zastavitelná plocha	Úprava původní plochy	6,1457
Z.55c(2.)	zastavitelná plocha	úprava původní plochy	0,3516
Z.55b(2.)	zastavitelná plocha	úprava původní plochy	3,3125
Z.65(2.)	zastavitelná plocha	Nová plocha, TU, pro rozšíření čov	0,4064
Z.67(2.)	zastavitelná plocha	Nová plocha, TU, pro rozšíření skládky Vysoká	3,0048
Z.2(2.)	zastavitelná plocha	Původní plocha úp	0,3892
Z.12a(2.)	zastavitelná plocha	Původní plocha úp	1,1333
Z.12b(2.)	zastavitelná plocha	Původní plocha úp	0,0816
Z.10f(2.)	zastavitelná plocha	Původní plocha úp	0,4003
Z.10e(2.)	zastavitelná plocha	Původní plocha úp	0,8025
Z.10.d(2.)	zastavitelná plocha	Původní plocha úp	0,4904
Z.10.a(2.)	zastavitelná plocha	Původní plocha úp	0,3092
Plochy celkem, rozsah upravovaných a nových ploch [ha]			21,6823
Z toho Nové plochy , podstatné pro posouzení [ha]			3,4112

Plocha Z.10a(2.) představuje úpravu, rozšíření původní plochy Z.10a pro bydlení o část plochy Z.12 původně určené pro rekreaci zahrádkářských osadách.

Zastavitelné plochy Z.10d(2.), Z.10de(2.), Z.10f(2.), Z.10d(2.), jsou rozvojové lokality Šlovice jih vymezené s mírnými úpravami oproti platné podobě územního plánu.

Z.12a(2.), Z.12b(2.) jsou zastavitelné plochy, vymezené oddělením z původní plochy územního plánu Z.12 ve Šlovicích. Plochy představují úpravu, zmenšení stávající plochy Z.12 pro rekreaci, v zahrádkářských osadách (RZ) a plochy pro veřejné prostranství a nové dopravní propojení v území.

Z.40(2.) zastavitelná plocha pro bydlení individuální (BI) představuje sloučení původních zastavitelných ploch pro bydlení, bydlení v bytových domech, plocha Z.40a a bydlení individuální, plocha Z.40b.

Z.52b(2.) zastavitelná plocha výroby a skladování, výroby lehké (VL), která představuje sloučení původních segmentů ploch původně vymezených kolem částečně zrušeného koridoru dopravní infrastruktury, překryvného koridoru dopravní infrastruktury původně vymezeného územním plánem jako koridor CNU.DI3.

Zastavitelné plochy Z.55b(2.), Z.55c(2.), K.55b jsou plochy, které jsou vymezené jako části původní zastavitelné plochy Z.55b územního plánu, která byla vymezená pro občanské vybavení.

Z.65(2.) plocha rozvoje technické infrastruktury (TU), která je vymezena pro zajištění potřeby budoucího plošného rozvoje a doplnění technologie čistírny odpadních vod v Dobřanech.

Z.67(2.) plocha rozvoje technické infrastruktury (TU) bezprostředně související s provozem stávající skládky TKO Vysoká a umožňuje její další provoz a rozšíření.

K. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Součástí návrhu změny č. 2a územního plánu Dobřany nebyly záměry nebo oblasti řešení, ze kterých by vyplývala potřeba koordinace širších vztahů v území. Zapracované prvky aktualizovaného ÚSES jsou vymezené pro navazující katastry. Řešení ÚSES koresponduje a zpřesňuje řešení dle uap, přičemž pro zajištění provázanosti vymezených prvků na hranici s katastrem Plzeň bylo řešení vymezení ÚSES na území Dobřan upraveno.

Koridor silnice č. 27 a další koridory, koridor územní rezervy pro přeložky silnice č. 180 a koridor CNZ.E1(1.) (pro koridor E12 dle ZUR) převzaté ze ZUR Pk jsou vymezeny v souladu s nadřazenou dokumentací a v případě koridorů územní rezervy pro vedení el. vedení s drobnou odchylkou od dosavadního řešení v územním plánu. Řešení vedení je převzato z UAP.

Bylo konzultováno a potvrzeno vedení a vymezení koridoru stavby modernizace železnice na trati č. 183, vymezený koridor CNZ.DZ1 odpovídá stanoveným potřebám.

L. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č. 2a územního plánu Dobřany nepředkládá změny, které by představovaly záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.

M. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Prvky regulačního plánu jsou součástí Změny č. 2a územního plánu Dobřany a jsou vymezeny ve výkrese 1d) Výkres území s prvky regulačního plánu. Tyto prvky vyjadřují a pomáhají chránit charakter prostorového uspořádání území (strukturu zástavby) a stanovují se podle nich pravidla pro výstavbu s cílem zachování hodnot charakteristické urbanistické struktury příslušných území. Jedná se o prvky prostorové regulace (prostorového upořádání území), které jsou překračují podrobnost odpovídající podrobnosti územního plánu.

Stavební blok (vymezuje obvod stavebních pozemků nebo zastavitelných ploch a veřejných prostranství a ostatních pozemků, které nejsou určeny k zastavění). Člení území na zastavitelné a nezastavitelné části především veřejná prostranství, nezastavitelné zahrady apod.

Stavební čára, (Vymezená ve dvou typech: Uzavřená, otevřená) je prvek prostorové regulace, rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, stavební čára určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu.

Střechy:

- typ střechy,
- sklon střechy,

Výšková hladina, stanovuje požadovanou maximální výškovou hladinu nebo podlažnost je vymezen s ohledem na zachování charakteru území, případně také v případě sídlišť k regulaci kapacit území.

Kompoziční prvek území, určuje zvláštní hodnoty území, které se svým výskytem propisují a zesilují podmínky omezení zastavitelnosti daného území, (koresponduje s prvek Stavební blok)

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

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), je zpracováno podle zákona č. 334/1992 Sb., zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, podle vyhlášky Ministerstva životního prostředí ČR č. 271/2019 Sb., kterou se upravuje postup zpracování záborů ZPF a podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany.

Změna č. 2a územního plánu Dobřany předkládá řešení s omezeným potenciálním rozsahem nových záborů zemědělských půd určených pro zastavitelné plochy nebo transformační plochy (plochy přestavby). Rozhodná část nově vymezených zastavitelných ploch je vymezena mimo zemědělské půdy anebo se jedná o plochy, které již byly vyhodnoceny a akceptovány dříve, přičemž změnou jsou upraveny dílčí parametry ploch těchto ploch.

N.1. Předpokládané důsledky řešení na ZPF

Vyhláška č. 271/2019 Sb., vyhláška o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu v § 3 stanovuje požadavky na obsahové požadavky na textovou a grafickou část odůvodnění řešení záborů půdního fondu v územně plánovací dokumentaci.

Předložené řešení předpokládaných záborů půdního fondu je odůvodněno v souladu s vyhláškou, přičemž některé sledované jevy dle § 3 odst. 3 nejsou zaznamenány v UAP, a tudíž nejsou zobrazené ve výkrese ani uvedeny v přehledové tabulce. Jedná se o:

- *plochy zemědělské půdy pod závlahami*, které se zřejmě v řešení území nevyskytují,
- *stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody*,
- *hranice koridorů a ploch uvedených v informaci podle odstavce 2 písm. g)*, s ohledem na to, že územní plán nové koridory nevymezuje.

Nově vymezené zastavitelné plochy, které představují předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu jsou: Zastavitelná plocha Z.65(2.) a koridor místní komunikace CNU.MK11b(2.). Pro tyto plochy lze v souladu s vyhláškou uvést následující tabulkový přehled podle :

Tabulka 10, předpokládané záборы ZPF nově vymezených zastavitelných ploch

Označení plochy	Využití	Celkový zábor [ha]	Záборы ZPF dle (1. – 5.) třídy ochrany [ha]					závlahy
			1.	2.	3.	4.	5.	
Z.65(2.)	technická infrastruktura	0,2863	0,2863	–	–	–	–	–
CNU.MK11b(2.)	koridor místní komunikace	0,1492	–	0,0954	0,0538	–	–	–
celkem [ha]		0,4355	0,2863	0,0954	0,0538	–	–	–

Tabulka zobrazuje dostupné informace dle § 3 odst. 2 vyhlášky č. 271/2019 Sb.,

a) označení a navržené využití plochy nebo koridoru, jichž se zábor týká,

b) výměru záboru podle navrženého využití jednotlivých ploch a koridorů, která je dále členěna podle tříd ochrany; u koridoru se uvede výměra záboru zjištěná podle § 9 odst. 3 včetně členění podle tříd ochrany,

c) odhad výměry záboru, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu, včetně souhrnu těchto výměr podle typu navrženého využití a souhrnu těchto výměr bez ohledu na typ navrženého využití,

d) souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití ploch a koridorů, který je dále členěn podle tříd ochrany,

e) souhrn výměr záboru navrhovaných ploch a koridorů bez ohledu na typ navrženého využití, který je dále členěn podle tříd ochrany,

f) informaci o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody, v rozsahu územně analytických podkladů,

S ohledem na výše uvedený seznam požadavků vyhlášky lze říci, že v případě písmene c) a f) výčtu se zpracovateli nepodařilo zjistit podrobnější informace, a proto nejsou v tabulce uvedeny.

g) informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch,

K tomuto bodu lze uvést, že dříve vymezené plochy a koridory na nejcennějších zem. půdách u kterých změnou dochází k úpravě vymezení se v řešení změny č. 2a územního plánu vyskytují a jsou zobrazeny také v grafické příloze. Jedná se o plochu Z.40(2.) a koridor CNU.MK11a(2.) a CNU.MK11a(2.).

Mimo údaje uvedené v tabulce požaduje vyhláška č. 271/2019 Sb., dále v textové části odůvodnění uvést:

h) údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením.

Změnou územního plánu nedochází k narušení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a polních cest

i) zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona:

Odůvodnění řešení dle § 5 odst. 1 zákona:

Níže uvedené odůvodnění vymezení ploch záborů zemědělského půdního fondu vychází z ustanovení § 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., vyhláška o stanovení postupů pro zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, která odkazuje na další ustanovení zákona č. 334/1992 Sb., zákona o ochraně půdního fondu.

Šedě podané texty níže se vztahují na ty plochy změny, které nejsou hodnoceny jako předpokládané zábory ZPF a ohledem na to, že již byly vyhodnoceny samostatně během předchozích projednání nyní platného územně plánovací dokumentace v průběhu pořizování územního plánu nebo jeho změny č. 1. nebo z jiného důvodu, u těchto „zesvětlených“ ploch je tak uvedena jen povšechná informace.

Transformační plocha T.39(2.) se nachází uvnitř zastavěného území v rekreační a obytné lokalitě v Dobřánkách. Jedná se plochu zahrady, která bude nadále využívána jako zahrada.

Transformační plocha T.7(2.) je zvětší části zastavěného území a je tvořena ostatní plochou tedy s nezemědělským využitím, jen malá část mezi touto rozhodující plochou a přístupovou komunikací, o kterou se pozemek rozšiřuje představuje hodnotné zemědělské půdy a je zařazen do první třídy ochrany, nicméně toto území vzhledem k dispozicím území nelze pro produkční funkce v podstatě využívat.

Zastavitelné plochy Z.5(2.), Z.11d(2.) ve Šlovicích jsou již dříve vymezené zastavitelné plochy uvnitř zastavěného území určené pro bydlení ve Šlovicích. Tyto plochy jsou Změnou územního plánu redukovány v plošném vymezení s ohledem na to, že již byly částečně zastavěny. Tyto plochy již byly dříve na úrovni územního plánu bilancované a vyhodnocené územním plánem.

Zastavitelné plochy Z.2(2.), Z.10a(2.), Z.10d(2.), Z.10f(2.), Z.10f(2.), Z.12a(2.) a Z.12b(2.) ve Šlovicích jsou již dříve územním plánem vymezené plochy u kterých došlo k drobným odchylkám

oproti původnímu stavu vlivem doplnění plochy zeleně a úpravou plošného vymezení s postupem výstavby v lokalitě. Pro prokázání souladu navrženého řešení a vymezení ploch se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovenou v § 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., odkazem na ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., zákon o ochraně ZPF lze uvést: V souladu s ustanovením zákona v § 4 odst. 1 písm. a) jedná se o plochy zastavitelné, již dříve vymezené pro nezemědělské využití; v souladu s písmenem b) se jedná o půdy méně kvalitní, poněkud 4. třídy ochrany. V souladu s písm. c) se nebude jednat o výrazné narušení organizace ZPF a nedojde k významnému ovlivnění hydrologických poměrů v lokalitě ani narušení sítě zemědělských účelových komunikací a polních cest.

Zastavitelná plocha Z.40(2.) představuje sloučení dvou již dříve územním plánem vymezených zastavitelných ploch pro bydlení. Celkový rozsah se nemění. Plocha tvoří jednoznačně vymezené území ohraničené komunikacemi a přírodním prvkem. Po realizaci plochy tak nebude výsledné řešení tak nebude znamenat narušení organizace zemědělského půdního fondu, ani přerušení zemědělských účelových cest.

Zastavitelná plocha Z.55b(2.) určená pro občanskou vybavenost je již dříve bilancovaná plocha platného územního plánu, u které došlo vlivem postupu výstavby k úpravám. Vymezení plochy nepředstavuje narušení organizace ZPF a nenarušuje systém zemědělských obslužných cest, vzhledem k tomu, že se jedná již vymezenou plochu splňuje tak také podmínku, resp. zásadu § 4 odst. 1 písm. a) zákona, která stanovuje odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách.

Zastavitelná plocha Z.55c(2.) určená pro výrobu a skladování – lehký průmysl a služby (VP) a byla již dříve bilancovaná plocha územním plánem. Vlivem postupu výstavby zde došlo k úpravám v území. Vymezená plocha představuje relikt původní zastavitelné plochy a v pozici mezi silnicí a stávající zástavbou nepředstavuje narušení organizace ZPF a nenarušuje systém zemědělských obslužných cest. Vzhledem k tomu, že se jedná již vymezenou plochu splňuje tak také podmínku, resp. zásadu § 4 odst. 1 písm. a) zákona, která stanovuje odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách.

Zastavitelná plocha Z.62b(2.) představuje plochu určenou pro výrobu lehkou, která již byla dříve vymezená pro stanovené využití ve dvou segmentech, které odděloval vymezený koridor pro dopravní stavbu. Změnou územního plánu dochází k redukci tohoto koridoru, přičemž uvolněné území se rozšiřuje řešená plocha.

Plocha Z.65(2.) určená pro technickou infrastrukturu, rozvoj čistírny odpadních vod v Dobřanech představuje spolu s plochou K.1e(2.) zábor nejcennějších zemědělských ploch. Odůvodnění veřejného zájmu na jejich vymezení, který výrazně převažuje veřejný zájem ochrany zemědělských půd dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., představuje potřeba města zajistit potřeby území při rozvoji kanalizační sítě a potřebné zajištění plochy pro nutnou technickou infrastrukturu města.

Koridor MK11a(2.) Představuje veřejně prospěšnou stavbu nové místní komunikace, která zajišťuje potřebné dopravní napojení a která nahrazuje komplikovaně realizovatelný dosavadní koridor místní komunikace MK11. Vymezení koridoru je navrženo v ploše K,37b, která již byla z pohledu záborů ZPF posuzována. Nová místní komunikace není v rozporu s trasováním sítě zemědělských obslužných komunikací.

Koridor MK11b(2.) Představuje veřejně prospěšnou stavbu nové místní komunikace, která zajišťuje potřebné dopravní napojení nedávno dokončené obytné lokality a nahrazení nevhodně vymezeného úseku místní komunikace MK11. Vymezení koridoru je navrženo skrz biokoridor, vodní tok a zemědělsky využívané pozemky. Přičemž cílem řešení bylo navrhnout minimálně invazivní řešení trasování. Koridor zasahuje nejcennější plochy zemědělských půd, odůvodněním výrazně převyšující zájmy ochrany nejcennějších zemědělských půd je veřejný zájem na zefektivnění dopravy v řešeném území a relativně malý zábor hodnotných nejcennějších zemědělských půd. Nová místní komunikace není v rozporu s trasováním sítě zemědělských obslužných komunikací.

Ovlivnění zemědělských půd vymezenými plochami změn v krajině K.3(2.) – K.49(2.), a K.55b(2.) určené pro plochy zajišťující pozemky pro ÚSES se za podmínky využití pro stanovený účel nevyhodnocují s ohledem na ustanovení § 59 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., zákona o ochraně přírody a krajiny kde se uvádí: *Na pozemky nezbytné k uskutečnění opatření, projektů a plánů tvorby systému ekologické stability podle § 4 odst. 1 se nevztahují ustanovení o ochraně zemědělského půdního fondu.*

Rozhodující podíl ovlivnění řešení změny územního plánu představují **plochy změn v krajině** určené pro podporu vymezení prvků ÚSES v krajině. Změna vymezení ÚSES včetně vymezení nových souvisejících ploch změn v krajině znamená odlišný postup vzhledem k řešení dle dosavadní praxi územního plánu. Změnu č. 1 územního plánu byly doplněny tři prvky ÚSES jako veřejně prospěšná opatření, tedy plochy, které jsou změnou č. 2a územního plánu stanoveny a obdobným postupem vymezeny v grafické části územního plánu pro celé území obce. Jedná se o plochy neproduktivní krajinné zeleně, které jsou změnou v územním plánu vymezené jako plochy zeleně – ostatní (ZO). Jedná se o plochy K.3(2.) – K.49(2.) a K.55b(2.), které v celkovém úhrnu představují plochu v rozsahu 64,32 ha. Vzhledem ke značnému rozsahu je dobré upozornit, že se jedná o menší podíl ovlivnění zemědělských ploch, než který by představovalo ovlivnění zemědělských ploch dle stávajícího (původního) vymezení prvků ÚSES. Předkládaný návrh úpravy ÚSES předkládá subtilnější profily koridorů a při porovnání ve vztahu k platnému ÚSES vyplývá, že řešení dle nového ÚSES představuje úsporu cca 10 ha zemědělských ploch. Součtem celkového rozsahu nefunkčních prvků ÚSES vymezených na zemědělských půdách platném územním plánu, získáme hodnotu přibližně 73 ha.

N.2. Předpokládané důsledky řešení na PUPFL:

Posuzování záborů lesních pozemků se řídí lesním zákonem, zákon. č. 289/1995 Sb., zejména obecným ustanovením § 14 odst. 1 zákona: *Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostorů a zpracovatelé dokumentací staveb jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby.*

Změna č. 2a územního plánu nepředstavuje nový zábor lesních pozemků. Zobrazený zábor lesních pozemků představuje transformační plocha T.3. Plocha T.3 je původní plocha územního plánu, vyhodnocení předpokládaných záborů bylo zpracováno dříve při pořizování územního plánu. Její momentální evidence znamená pouze úpravu funkčního vymezení v grafické části dokumentace.

Vyhodnocení vymezeného rozvoje území vzhledem k pásmu 30 m od okraje lesa.

Předložený návrh Změny územního plánu vymezuje plochu, která zasahuje do pásma 30 m od okraje lesa, jedná se o tyto a zastavitelné plochy:

- Z.67(2.) plocha technické infrastruktury (TU), pro recyklační centrum skládky Vysoká.

Pro záměry ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa se uplatňuje § 14 odst. 2 lesního zákona: *Dotýká-li se řízení podle jiných právních předpisů zájmů chráněných tímto zákonem, rozhodne správní orgán příslušný podle jiného právního předpisu jen se závazným stanoviskem orgánu státní správy lesů, ve kterém lze stanovit podmínky v zájmu ochrany lesa. Toto závazné stanovisko je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa.*

O. Text s vyznačením změn.

Změny textové části výroku územního plánu jsou vyznačeny následujícím způsobem:

~~Části změnou navržené ke zrušení~~

Změnou nově vložené části územního plánu

Text s vyznačením změn je samostatnou přílohou odůvodnění.