

# ÚP Dobříč – změna č. 2

ODŮVODNĚNÍ

Listopad 2025



Ing. Linda Multušová

a)	Stručný popis postupu pořízení územního plánu.....	4
b)	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona .....	5
b.1.	Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování .....	5
b.2.	Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování.....	6
b.3.	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů .....	7
c)	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	8
c.1.	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů .....	8
c.2.	Soulad se stanovisky dotčených orgánů .....	9
d)	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací .....	12
d.1.	Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR.....	12
d.2.	Soulad se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje .....	13
d.3.	Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje.....	13
e)	Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny.....	14
e.1.	Původní požadavky obce .....	14
e.2.	Doplňené požadavky nad rámec zadání vyplývající z jednání s obcí.....	17
e.3.	Změny vyplývající ze standardizace .....	17
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.....	20
g)	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....	20
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 .....	20
i)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 .....	20
i.1.	Vymezení zastavěného území .....	20
i.2.	Koncepční změny územního plánu.....	20
i.3.	Změny z podnětu obce a vlastníků pozemků .....	23
i.4.	Změny v krajině.....	24
i.5.	Veřejně prospěšné stavby a opatření .....	25
i.6.	Úprava regulativů .....	25
i.7.	Vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....	26
i.8.	Závěrečné zhodnocení .....	26
j)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení .....	27
k)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	27

---

k.1.	Bilance rozvojových ploch .....	27
k.2.	Hodnocení změn .....	28
l)	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení .....	30
m)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa .....	30
m.1.	Vyhodnocení záborů ZPF .....	30
m.2.	Vyhodnocení záborů ZPF jednotlivých lokalit .....	34
m.3.	Vyhodnocení záborů PUPFL .....	38
n)	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění .....	40

## a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Dne 02. 11. 2023 požádala obec Dobříč MěÚ Kralovice, odbor regionálního rozvoje a ÚP o pořízení změny č. 2 ÚP Dobříč (dále jen „Změna č. 2“) zkráceným postupem a to na základě rozhodnutí zastupitelstva obce ze dne 15. 09. 2023 pod usnesením č. 19/2023. Určeným zastupitelem obce spolupracujícím s pořizovatelem při pořizování změny č. 2 byl zvolen Martin Liška.

Na základě výše uvedeného, Městský úřad Kralovice, odbor regionálního rozvoje a ÚP (dále jen „pořizovatel“), příslušný podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) si zažádal o stanoviska příslušných orgánů dle § 55a odst. 2 písm. d) a e) k obsahu změny č. 2 ÚP Dobříč. Příslušný úřad, ve svém stanovisku č.j. PK-ŽP/18599/23 ze dne 07. 12. 2023, vyloučil vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblasti a nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Pořizovatel následně předal obsah Změny č. 2 k projednání schvalujícímu orgánu. Zastupitelstvo obce Dobříč si dne 15. 12. 2023 pod usnesením č. 26/2023 schválilo obsah Změny č. 2. Pořizovatel zaslal schválený obsah Změny č. 2 zpracovateli.

Pořizovatel oznámil místo a dobu konání sloučeného projednání (společné jednání a veřejné projednání) a adresy uložení návrhu Změny č. 2, veřejnou vyhláškou v souladu s § 111 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“) dne 07. 07. 2025 pod č.j. ORR/14483/2025. Dále pořizovatel dne 16. 7. 2025 pod č.j. ORR/15059/2025 oznámil sloučené projednání dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu a sousedním obcím. Projednání se konalo dne 14. 8. 2025 v Kulturním domě č.p. 85 v obci Dobříč a byl z něj pořízen písemný záznam. Do 15 dnů od sloučeného projednání nebyly uplatněny připomínky. Stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná či s podmínkami (viz. kapitola c)).

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vypracoval návrh vyhodnocení stanovisek. Návrh změny č. 2 ÚP Dobříč bude upraven v rozsahu požadovaném dotčenými orgány (zpracované limity Ministerstva obrany do části odůvodnění).

Dne 26. 9. 2025 byl na Městský úřad Kralovice doručen podnět k pořízení změny územního plánu Dobříč, jehož podatelem byl JUDr. Martin Zikmund. Součástí tohoto podání byl originál podnětu pana Pavla Vrány, vlastníka pozemků parc. č. 460/26 a 460/17 v katastrálním území Dobříč, adresovaný Obci Dobříč, který obec převzala dne 25. 8. 2025.

Uvedený podnět byl projednán orgány obce Dobříč a Zastupitelstvo obce Dobříč jej vzalo na vědomí usnesením č. 28/2025 ze dne 25. 9. 2025.

Podnět byl doručen po zahájení prací na změně č. 2 územního plánu Dobříč a nebyl zahrnut do jejího schváleného zadání. Z tohoto důvodu nebylo možné jej v rámci pořizování změny č. 2 územního plánu projednat ani zpracovat, neboť by tím došlo k rozšíření rozsahu změny nad rámec schváleného zadání, což není v souladu s postupy stanovenými stavebním zákonem. Podnět bude možné řešit samostatně v rámci případné následné změny územního plánu Dobříč, pokud o jejím pořízení rozhodne příslušný orgán obce v souladu s platnými právními předpisy.

Pořizovatel dle § 101 nového stavebního zákona zaslal dne 30. 09. 2025 návrh vyhodnocení stanovisek nadřízenému orgánu.

Odbor regionálního rozvoje Krajského úřadu Plzeňského kraje vydal dne 29. 10. 2025 pod č.j.: PK-RR/6483/25 stanovisko, ve kterém neshledal nedostatky podle požadavků § 101 odst. 2 stavebního zákona a připomínky k návrhu změny č. 2 ÚP Dobříč nebyly uplatněny.

## b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona

### b.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

#### b.1.1. Soustavné a komplexní řešení funkčního využití území

Změna č. 2 územního plánu Dobříč řeší funkční využití území komplexně a v souvislostech. Hlavními řešenými oblastmi jsou:

- Aktualizace terminologie a značení ploch podle jednotného standardu
- Vypuštění neaktuálních záměrů (fotovoltaika, původní návrh ČOV)
- Vymezení nových lokalit pro bydlení v logické návaznosti na zastavěné území
- Doplnění technické infrastruktury (ČOV v nové lokalitě)
- Optimalizace vymezení prvků ÚSES
- Úprava regulativů pro plochy bydlení individuálního
- Doplnění nových typů ploch pro zeleň (zahrady a sady, sídelní zeleň)

#### b.1.2. Soulad s udržitelným rozvojem území

Změna územního plánu vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro:

##### Příznivé životní prostředí

- Aktualizace prvků ÚSES pro zlepšení funkčnosti
- Doplnění ploch pro sídelní zeleň (Z.19, Z.21)
- Umožnění realizace nových cest v krajině pro zlepšení její prostupnosti
- Vymezení ploch pro zeleň - zahradní a sadová (ZZ), které zajišťují plynulý přechod do krajiny

##### Hospodářský rozvoj

- Umožnění drobných provozoven a podnikání v plochách bydlení individuálního (BI)
- Vymezení plochy pro zemědělskou a lesnickou výrobu (T.22)
- Stabilizace stávajících ploch výroby
- Vymezení nové plochy technické infrastruktury pro ČOV (Z.17)

##### Soudržnost společenství obyvatel

- Přiměřený rozvoj bydlení individuálního (Z.15, Z.25)
- Vymezení plochy pro rozšíření hasičské zbrojnice (Z.15)
- Zlepšení dopravní infrastruktury (Z.20, Z.23, Z.24)
- Stanovení podmínek pro ochranu urbanistických hodnot

#### b.1.3. Koordinace veřejných a soukromých zájmů

Při řešení změny byly koordinovány veřejné a soukromé zájmy následovně:

##### Veřejné zájmy

- Vymezení plochy pro ČOV (Z.17)
- Aktualizace vedení prvků ÚSES
- Vymezení veřejného prostranství pro cestu k fotbalovému hřišti (Z.16)
- Vymezení ploch pro dopravní infrastrukturu včetně lávky přes Berouнку (Z.20, Z.23, Z.24)

**Soukromé zájmy**

- Vymezení ploch pro bydlení individuální (Z.15, Z.25)
- Převedení zastavitelné plochy Z14 na plochu přestavby, respektive transformační T.14
- Umožnění zemědělské a lesnické výroby (T.22)
- Úprava podmínek pro plochy bydlení individuálního (BI)

Všechny záměry byly posouzeny z hlediska jejich přínosu pro území i možných negativních dopadů.

**b.1.4. Ochrana hodnot území**

Změna územního plánu chrání a rozvíjí:

**Přírodní hodnoty**

- Aktualizace prvků ÚSES s upřesněním jejich označení
- Vymezení ploch pro sídelní zeleň (ZS) a zeleň - zahradní a sadová (ZZ)
- Vyloučení nevhodných záměrů zasahujících do přírodních hodnot území (Z6, Z9, Z10)
- Respektování přírodního parku Berounka

**Kulturní hodnoty**

- Zachování a rozvoj urbanistické struktury obce
- Respektování původního historického vývoje obce
- Umožnění změn v zastavěném území při zachování jeho charakteru
- Zachování veřejné zeleně a minimalizace její fragmentace

**Civilizační hodnoty**

- Vymezení nové plochy pro technickou infrastrukturu (ČOV)
- Doplnění dopravní infrastruktury
- Rozšíření občanské vybavenosti (hasičská zbrojnice)
- Podpora zemědělské a lesnické výroby

**b.1.5. Ochrana nezastavěného území**

Změna územního plánu přispívá k ochraně nezastavěného území:

- Vypuštěním rozsáhlé zastavitelné plochy Z6 určené pro fotovoltaiku
- Vymezením nových zastavitelných ploch přednostně v návaznosti na zastavěné území
- Vymezením ploch pro zeleň - zahradní a sadová (ZZ) jako přechodových zón mezi zástavbou a krajinou
- Stanovením podmínek pro ochranu nezastavěného území v regulativech ploch s rozdílným způsobem využití
- Aktualizací prvků ÚSES pro posílení ekologické stability krajiny

**b.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování****b.2.1. Zjištění a posouzení stavu území**

Při zpracování změny byly zjištěny a posouzeny:

- Aktuální stav území a jeho využití k datu 19.10.2024
- Hodnoty území a limity jeho využití
- Požadavky na změny v území vyplývající ze zadání změny
- Problémy k řešení vyplývající z aktualizace ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů

**b.2.2. Stanovení koncepce rozvoje území**

Změna zachovává a rozvíjí základní koncepci stanovenou územním plánem:

- Přiměřený rozvoj všech sídel s důrazem na efektivní využití území
- Ochrana krajinného rázu a přírodních hodnot
- Zlepšení veřejné infrastruktury
- Podpora různorodých forem bydlení a rekreace

**b.2.3. Prověření potřeby změn v území**

Byly prověřeny:

**Přínosy změn**

- Optimalizace využití území
- Zlepšení technické infrastruktury (nová ČOV)
- Posílení dopravní dostupnosti (nové komunikace, lávka přes Berounku)
- Uvedení územního plánu do souladu s aktuální legislativou

**Problémy k řešení**

- Neaktuální záměry (fotovoltaika, původní návrh ČOV)
- Potřeba aktualizace prvků ÚSES
- Nejednotné značení ploch a prvků v územním plánu
- Nesoulad mezi textovou a grafickou částí územního plánu

**Rizika změn**

- Minimalizována stanovením podmínek využití ploch
- Řešena umístěním nových zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území
- Vyloučena v konfliktních lokalitách

**b.2.4. Stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků**

Změna ÚP stanovuje:

- Podmínky prostorového uspořádání pro nově vymezené plochy
- Podmínky pro ochranu krajinného rázu
- Regulativy pro nově vymezené druhy ploch (ZZ, ZS)
- Úpravu regulativů pro plochy bydlení individuálního (BI) - umožnění stávajících bytových domů

**b.2.5. Stanovení podmínek pro provedení změn v území**

Změna ÚP stanovuje podmínky pro:

- Využití nově vymezených zastavitelných ploch
- Využití plochy přestavby, respektive transformační T.14
- Ochranu hodnot území
- Řešení dopravní a technické infrastruktury

**b.3. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů****b.3.1. Soulad se stavebním zákonem**

Změna č. 2 územního plánu Dobříč je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb.:

- Je zpracována, projednána a vydána v rozsahu měněných částí
- Aktualizuje zastavěné území v souladu s § 58

- Respektuje cíle a úkoly územního plánování stanovené v § 18 a § 19
- Je vyhotovena v souladu s § 20a (digitalizace územně plánovací dokumentace)

### **b.3.2. Soulad s vyhláškami k zákonu**

Změna ÚP je zpracována v souladu s:

- Vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- Metodikou "Standard vybraných částí územního plánu" vydanou MMR

Obsah změny územního plánu odpovídá příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny v souladu s §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a byly dále členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území.

Změna č. 2 územního plánu Dobříč je pořizována na základě zadání změny územního plánu, které obsahovalo konkrétní požadavky obce na změny v území. V průběhu zpracování byly tyto požadavky doplněny o další podněty vzešlé z projednání s obcí a o změny vyplývající z povinnosti uvést územní plán do souladu s aktuální legislativou.

## **c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

### **c.1. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů**

Změna č. 2 ÚP Dobříč je zpracována v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se:

- zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů
- zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů

Změna č. 2 ÚP Dobříč respektuje podmínky ochrany přírodního parku Berounka, optimalizuje vymezení ÚSES a respektuje požadavky na ochranu ZPF. Nově vymezené zastavitelné plochy jsou umístěny mimo lesní pozemky a jejich ochranné pásmo je respektováno. V řešeném území se nenacházejí chráněná ložisková území ani dobývací prostory.

Nově vymezené zastavitelné plochy pro bydlení jsou situovány v lokalitách, které nejsou zatíženy nadměrným hlukem, a podmínky využití ploch jsou stanoveny tak, aby bylo minimalizováno negativní ovlivnění životního prostředí a veřejného zdraví.



Změna č. 2 ÚP Dobříč respektuje stávající kulturní památky a urbanistickou strukturu obce. Dopravní infrastruktura je řešena s ohledem na platnou legislativu.

**c.1.1. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb. 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)

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

**c.2. Soulad se stanovisky dotčených orgánů**

Během procesu pořizování nedošlo k dohodovacímu řízení s dotčenými orgány, tudíž ani k řešení rozporů s nimi.

**c.2.1. Stanoviska dotčených orgánů ke sloučenému projednání (společného jednání a veřejného projednání):**

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, ze dne 17. 07. 2025, pod č.j.: HSPM-5050-24/2010 ÚPP

- Souhlasné stanovisko

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, ze dne 16. 7. 2025, pod č.j.: PK- ŽP/10927/25

- Souhlasné stanovisko

Ministerstvo průmyslu a obchodu, ze dne 18. 7. 2025, pod nz.:MPO 79428/2025

- Souhlasné stanovisko

Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a Jihočeského, ze dne 30. 7. 2025, pod č.j.: SBS 38304/2025/OBÚ-06

- Souhlasné stanovisko

Ministerstvo životního prostředí, ze dne 25. 8. 2025, pod č.j.: MZP/2025/220/1844

- Souhlasné stanovisko

Státní pozemkový úřad, ze dne 21. 8. 2025, pod nz: SPU 343025/2025

- Souhlasné stanovisko

Městský úřad Kralovice, odbor regionálního rozvoje a územního plánu (SPP), ze dne 15. 8. 2025, pod č.j. ORR/15316/2025

Doporučení:

1. Z hlediska ochrany krajinných struktur a tradičního uspořádání venkovských usedlostí s návazností na přilehlou krajinu doporučujeme preferovat zastavování uvnitř intravilánu obce např. v prolukách vzniklých demolicí původních objektů a dalších nevyužitých ploch. Nová zástavba by pak měla korespondovat s podobou venkovské zástavby daného území a respektovat tradiční uspořádání jednotlivých objektů. Odůvodnění: Budování nové zástavby na „zelené louce“ je z hlediska památkové péče problematické a v případě nevhodného typu nové zástavby (např. bungalovy) dochází k znehodnocování venkovského prostoru a okolní krajiny. Zástavbu je tak vhodné plánovat s ohledem na přirozený historický vývoj a chránit jak plochy zeleně vně obce, tak zeleň sídelní se strukturou veřejných prostranství.
2. Novou výstavbu včetně rekonstrukcí a oprav stávajících objektů je vhodné realizovat v souladu s charakterem prostředí venkovského sídla a situovat tak, aby nevytvářela nežádoucí dominanty a byla tak vhodně začleněna do stávající sídelní struktury. V tomto ohledu je nejdůležitější zachování drobného měřítka staveb a jejich tradičního umístění na pozemcích a v neposlední řadě také tradiční hmotové uspořádání. Odůvodnění: Respektováním obecných principů stávající historické zástavby dojde k plynulému navázání případné nové výstavby a ta se přirozeně zapojí do struktury obce a povede k jejímu příznivému rozvoji.
3. Na řešeném území se mohou nacházet ostatní nechráněné předměty kulturní hodnoty v krajině (smírčí kříže, boží muka, kaple), které nejsou nemovitými kulturními památkami. Tyto budou zachovány ve stávajících polohách a místech. Odůvodnění: Fakt, že některé objekty by neměly být předmětem ochrany, která bude zakotvena v ÚP. Je zcela běžné, že na obnovu těchto prvků jsou poskytovány dotace např. KÚ PK, odborem památkové péče jako na předměty spoluutvářející hodnoty daného regionu. Z pohledu SPP je zakotvení ochrany těchto prvků v návrhu změny ÚP velmi důležité, neboť se jedná o doklad historického vývoje daného místa.

Vyhodnocení stanoviska:

- 1) Vzhled a ochrana urbanistického vývoje v daném území je řešena částečně v textové části územního plánu v kapitole c) urbanistická koncepce. Dále součástí požadavků na změnu č. 2 ÚP Dobříč nebyla změna urbanistické koncepce územního plánu ani změna regulací v území. Změnou územního plánu bylo zrušeno cca 16 ha zastavitelných ploch ve snaze omezit nekonceptní výstavbu a pomoci zajistit ochranu tradičního venkovského rázu obce Dobříč.
- 2) Podmínka výstavby je územním plánem řešena v rámci regulativů k jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využitím a dále částečně v kapitole b. 3) hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot a dále kapitola c) urbanistická koncepce.
- 3) Není v podrobnosti územně plánovací dokumentace.

**Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru**, ze dne 30. 7. 2025, pod čj. MO 694889/2025-1322/

Stanovisko s podmínkami

- Na celém správním území 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)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.

Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Vyhodnocení stanoviska:

Bude zapracováno do textové části Odůvodnění a koordinačního výkresu, jedná se o limity v území.

Povodí Vltavy, státní podnik, ze dne 25.08.2025, pod nz.: PVL-48963/2025/340/Če

- Vyjádření bez připomínky

c.2.2. Stanovisko nadřízeného orgánu:

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje, ze dne 29. 10. 2025, pod č.j. PK-RR/6483/25

- neshledal nedostatky podle požadavků § 101 odst. 2 stavebního zákona

d) **Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací**

Změna č. 2 ÚP Dobříč je vyhodnocena z hlediska souladu s:

- Prvním územním rozvojovým plánem ČR
- Politikou územního rozvoje ČR (úplné znění ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7 a 8 závazné od 1. 10. 2025)
- Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje v platném znění (úplné znění po Aktualizaci č. 4 závazné od 28. 9. 2023)

d.1. **Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR**

d.1.1. **Republikové priority Politiky územního rozvoje**

Změna územního plánu je v souladu s následujícími republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v člancích 14-31 PÚR ČR:

- Respektuje a chrání přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví (bod 14)
- Zachovává zemědělskou půdu a minimalizuje její zábory, podporuje rozvoj primárního sektoru (bod 14a)
- Předchází prostorově sociální segregaci a vytváří podmínky pro integraci nové zástavby do urbanistické struktury obce (bod 15)
- Řeší území komplexně se zohledněním všech aspektů rozvoje (bod 16)
- Vytváří podmínky pro rozvoj pracovních příležitostí a ekonomických aktivit (bod 17)
- Respektuje a posiluje polycentrickou strukturu osídlení (bod 18)
- Podporuje hospodárné využívání zastavěného území a ochranu nezastavěného území (bod 19)
- Umisťuje rozvojové záměry do nejméně konfliktních lokalit (bod 20)
- Zajišťuje migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy i pro člověka (bod 20a)
- Vymezuje a chrání plochy veřejně přístupné zeleně (bod 21)
- Vytváří podmínky pro rozvoj různých forem cestovního ruchu (bod 22)
- Zlepšuje dostupnost území a zkvalitňuje dopravní a technickou infrastrukturu (body 23-25)
- Respektuje záplavová území při vymezování zastavitelných ploch (bod 26)
- Vytváří podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury (body 27-30)
- Respektuje podmínky pro adaptaci sídla na změnu klimatu (bod 31)
- Změna prověřila vymezování FVE ve volné krajině (byla zrušena plocha Z.6), bude preferováno umístování FVE v zastavěném území (úkoly pro územní plánování)

**d.1.2. Vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch vymezených PÚR**

- Správní území obce Dobříč neleží v rozvojové oblasti ani rozvojové ose.
- Správní území obce Dobříč leží ve specifické oblasti SOB9, SOB10 a SOB11.
- Správním územím obce Dobříč neprochází koridory dopravní ani technické infrastruktury vymezené v PÚR ČR.

**d.2. Soulad se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje****d.2.1. Platná územně plánovací dokumentace**

Z hlediska ZÚR PK pro území obce Dobříč konkrétně vyplývá:

- Povinnost respektovat nadregionální biokoridor K50, který prochází východní částí území v údolí řeky Berounky. Změna č. 2 ÚP Dobříč aktualizuje značení prvků ÚSES a zajišťuje funkčnost tohoto biokoridoru.
- Požadavek na ochranu přírodního parku Berounka, který zasahuje do východní části řešeného území. Změna ÚP respektuje tento přírodní park a nepřipouští v něm nevhodné stavby či využití.
- Požadavek na ochranu a rozvoj kulturních a civilizačních hodnot, zejména zachování urbanistické struktury venkovských sídel. Změna ÚP toto respektuje zachováním a rozvojem urbanistické struktury obce a jejích částí.

**d.3. Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje****d.3.1. Priority územního plánování kraje**

ZÚR PK stanovují priority územního plánování kraje, se kterými je změna č. 2 ÚP Dobříč v souladu:

- **V oblasti rozvoje sídelní struktury:**
  - Vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj obou částí obce (Dobříč a Čivice)
  - Respektuje historicky utvářenou sídelní strukturu
  - Zachovává venkovský charakter sídel
  - Stabilizuje pozici obce v rozvojové struktuře kraje
- **V oblasti ochrany přírody a krajiny:**
  - Aktualizací ÚSES posiluje ekologickou stabilitu území
  - Respektuje přírodní park Berounka
  - Vymezuje plochy sídelní zeleně (Z.19, Z.21) a plochy pro zeleň - zahradní a sadová (ZZ)
  - Minimalizuje zábory zemědělské půdy
- **V oblasti hospodářského rozvoje:**
  - Vytváří podmínky pro rozvoj zemědělské a lesnické výroby (T.22)
  - Umožňuje drobné podnikání v rámci ploch bydlení individuálního (BI)
  - Zlepšuje technickou infrastrukturu pro podporu podnikání
- **V oblasti rozvoje dopravní infrastruktury:**
  - Vymezuje plochy pro zlepšení dopravní dostupnosti (Z.20, Z.23, Z.24)
  - Navrhuje lávku přes Berounku (Z.20) pro zlepšení prostupnosti území
  - Umožňuje rozvoj cestní sítě v krajině
- **V oblasti technické infrastruktury:**
  - Vymezuje plochu pro čistírnu odpadních vod (Z.17)
  - Vytváří podmínky pro zlepšení technické infrastruktury

**d.3.2. Rozvojové oblasti a osy**

ZÚR PK nevymezuje na území obce Dobříč žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy. Změna č. 2 ÚP Dobříč respektuje tuto skutečnost a navrhuje přiměřený rozvoj odpovídající charakteru venkovského území mimo rozvojové oblasti a osy.

**d.3.3. Specifické oblasti**

Území náleží do SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Změna č. 2 ÚP Dobříč respektuje požadavky SOB9 zejména návrhem nové čistírny odpadních vod (Z.17) pro zlepšení hospodaření s vodou, vymezením ploch zeleně sídelní (Z.21, Z.26) pro posilování zelené infrastruktury. Změna ÚP tak přispívá k minimalizaci negativních dopadů sucha a zlepšení vodního režimu krajiny v řešeném území.

**d.3.4. Plochy a koridory nadmístního významu**

ZÚR PK nevymezuje na území obce Dobříč žádné plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu.

**d.3.5. Územní rezervy**

ZÚR PK vymezuje územní rezervu pro realizaci komunikace II/232, která by měla vést přes obec Dobříč, nicméně uvedená rezerva neprochází řešeným územím (je vymezena na území obcí Jarov a Kaceřov).

**d.3.6. Dopravní a technická infrastruktura**

ZÚR PK zmiňuje přeložku silnice II/231 a cyklotrasu CT 352, kdy ani jeden z těchto záměrů není lokalizován. Změna č. ÚP Dobříč umožňuje realizaci obou záměrů v plném rozsahu v plochách s rozdílným způsobem využití.

**d.3.7. Územní systém ekologické stability**

ZÚR PK vymezuje na území obce Dobříč nadregionální biokoridor K50. Změna č. 2 ÚP Dobříč respektuje tento biokoridor a aktualizuje jeho značení. Zároveň upřesňuje vymezení biokoridoru na podrobnost katastrální mapy.

**d.3.8. Typ krajiny a cílové charakteristiky**

ZÚR PK zařazuje území obce Dobříč do oblasti krajinného rázu Plzeňsko (částečně) a Radnicko (částečně). Změna č. 2 ÚP Dobříč respektuje cílové charakteristiky těchto oblastí krajinného rázu:

- Zachovává strukturu venkovské zástavby
- Chrání pohledově exponované svahy údolí Berounky
- Respektuje typické dominanty v krajině
- Vymezuje zastavitelné plochy s ohledem na krajinný ráz
- Stanovuje podmínky prostorového uspořádání s ohledem na ochranu krajiny

**e) Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny**

Změna č. 2 územního plánu Dobříč je pořizována na základě zadání změny územního plánu, které obsahovalo konkrétní požadavky obce na změny v území. V průběhu zpracování byly tyto požadavky doplněny o další podněty vzešlé z projednání s obcí a o změny vyplývající z povinnosti uvést územní plán do souladu s aktuální legislativou.

**e.1. Původní požadavky obce****e.1.1. Vyhotovené dle platné metodiky**

Změna č. 2 ÚP Dobříč bude vyhotovena dle metodiky „Standardu vybraných částí územního plánu“ pořízenou MMR, jedná se o převod územního plánu do jednotného standardu.

- Změna ÚP Dobříč byla vyhotovena dle výše zmíněné metodiky

**e.1.2. Zaktualizovat zastavené území**

Požadavek na zaktualizování vymezeného zastavěného území.

- Celé k.ú. Dobříč bylo prověřeno a zastavěné území zaktualizováno dle současného stavu.

**e.1.3. Zaktualizovat mapu katastru nemovitostí jako podklad ÚPD**

- Změna č. 2 ÚP Dobříč je zpracována s mapou KN platnou ke dni 19.10.2024

**e.1.4. Zaktualizovat ÚAP**

- Změna č. 2 ÚP Dobříč byla zaktualizována dle platných ÚAP

**e.1.5. Textová část dle platné legislativy**

Uvést textovou část (výrokovou, odůvodnění) do souladu s platnou legislativou a prováděcími vyhláškami

- Výše zmíněné textové části byly zpracovány v souladu s aktuálně platnými vyhláškami a legislativou

**e.1.6. Provéřít nesoulad mezi textovou částí a grafickou částí ÚP**

- Požadavek byl zpracován, veškeré změny v textové a grafické části jsou vyznačeny a obě části jsou spolu provázány

**e.1.7. Soulad ÚP Dobříč s PÚR ČR a ZÚR PK**

- Požadavek byl prověřen a splněn.

Změna č. 2 ÚP Dobříč je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7, a se Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje v platném znění. Byl aktualizován soulad s těmito nadřazenými dokumentacemi s ohledem na veškeré jejich změny, které proběhly od vydání původního územního plánu. Změna č. 2 ÚP respektuje požadavky vyplývající z polohy řešeného území (mimo rozvojové oblasti a osy, respektování nadregionálního biokoridoru K50, ochrana přírodního parku Berounka, respektování krajinného rázu) a ze stanovených priorit územního plánování. Podrobné vyhodnocení souladu je uvedeno v kapitole d. tohoto odůvodnění.

**e.1.8. Prověření úpravy vedení ÚSES**

- Požadavek byl prověřen a celá soustava ÚSES byla upravena dle aktuálně platného návrhu

**e.1.9. Provéřít vypuštění zastavitelných ploch Z6, Z9, Z10 a Z11**

- Požadavek byl prověřen a vyhodnocen jako přípustný. Veškeré zmíněné plochy byly zrušeny.

**e.1.10. Provéřít zastavitelnou plochu Z.1**

Provéřít zastavitelnou plochu Z.1 „bydlení individuální“ převedení její části do rezervy nebo její vypuštění, vzhledem k její nenaplněnosti od vydání ÚP ze dne 18.12.2012 a zdůvodnit kolik půdy se navrací do ZPF.

- Požadavek byl prověřen a vyhodnocen částečně kladně. Na žádost obce byla výměra plochy Z.1 zmenšena a je nadále vymezena jako zastavitelná plocha pro bydlení individuální.

**e.1.11. Prověřit zastavitelnou plochu Z.8**

Provéřít zastavitelnou plochu Z.8 „bydlení individuální“ převedení její části do rezervy nebo její vypuštění, vzhledem k její nenaplněnosti od vydání ÚP ze dne 18.12.2012 a zdůvodnit kolik půdy se navrací do ZPF.

- Požadavek byl prověřen, plocha byla na žádost obce z části zrušena, zůstaly pouze úseky podél silnice, kde se dá předpokládat budoucí zastavění, jelikož část těchto pozemků již zastavěná je.

**e.1.12. Prověřit zastavitelnou plochu Z.3**

Provéřít zastavitelnou plochu Z.3 „bydlení individuální“ převedení její části do rezervy nebo její vypuštění, vzhledem k její nenaplněnosti od vydání ÚP ze dne 18.12.2012 a zdůvodnit kolik půdy se navrací do ZPF.

- Plocha byla prověřena, na žádost obce (viz e.1.13.) z části zrušena, převedena do současného stavu a z části přesunuta na vhodnější lokalitu.

**e.1.13. Prověřit pozemky p.č. 447/43, 447/39, 447/44, 447/39, 447/40 v k.ú. Dobříč**

Provéřít pozemky p.č. 447/43, 447/39, 447/44, 447/39, 447/40 v k.ú. Dobříč nacházející se ve stávající ploše NO „plochy zemědělské“ na plochu pro bydlení.

- Pozemky byly zahrnuty do plochy Z.3. a nově jsou vedeny jako plochy BI

**e.1.14. Prověřit pozemek p.č. 84/9 v k.ú. Dobříč**

Provéřít pozemek p.č. 84/9 v k.ú. Dobříč nacházející se ve stávající ploše NO „plochy zemědělské“ na plochu pro bydlení.

- Požadavek byl prověřen a splněn, vznikla tak nově vymezená plocha Z.15.

**e.1.15. Prověřit část pozemku p.č. 428/17 v k.ú. Dobříč pro plochu, kde by byla umístěna ČOV**

- Požadavek byl prověřen a splněn. Na základě dodaného geometrického plánu k navrhované ČOV byla vymezena plocha technické infrastruktury všeobecné (TU) Z.17, která se nachází na části pozemku p.č. 428/17 a na části pozemku p.č. 53/1 v k.ú. Dobříč.

**e.1.16. Prověřit zredukování plochy Z.12**

Provéřít zredukování plochy Z.12 bydlení o pozemky p.č. 66/3, 70/1, 70/2 a 70/3 v k.ú. Dobříč a převést je na nové plochy s rozdílným způsobem využití.

- Požadavek byl prověřen a splněn. Dále byly z plochy Z.12 vyjmuty pozemky, které jsou již ve stávajícím stavu, aby byl ÚP v souladu se skutečným stavem.

**e.1.17. Pozemky p.č. 453/1, 455/3, 453/9, 428/17 v k.ú. Dobříč vymezit jako zeleň veřejná**

- Jako zeleň veřejná (ZS) byl vymezen pozemek p.č. 453/9 a z části pozemek 453/1, dále k nim byly vymezeny jako ZS pozemky p.č. 453/10 a 455/2. Pozemek p.č. 455/3 byl na základě skutečného stavu vymezen jako plocha veřejného prostranství, pozemek p.č. 453/1 byl z části vymezen jako plocha občanské vybavenosti (OS) jelikož se na něm nachází fotbalové hřiště. Pozemek p.č. 428/17 byl vymezen jako plochy zeleně sídelní ostatní (ZS). Na uvedených pozemcích byly vymezeny veřejně prospěšná opatření VD.08 – přístupová cesta k občanské vybavenosti a veřejné zeleni a VO.09 – realizace zázemí pro veřejné sportovní, kulturní a společenské využití v obci



- e.1.18. Provéřit pozemky pč. 579, 580 a 574 v k.ú. Dobříč vymezit jako veřejné prostranství
- Požadavek byl prověřen a splněn, jedná se ve skutečnosti o stávající cestu.
- e.1.19. Provéřit p.č. 345/18 a část pozemku p.č. 345/10 a část p.č. 345/13
- Provéřit p.č. 345/18 a část pozemku p.č. 345/10 a část p.č. 345/13, které jsou součástí zastavitelné plochy Z.4 (plocha pro výrobu a skladování) na plochu RZ (plochy rekreace – zahrady) – náprava v území.
- Požadavek byl prověřen a částečně splněn. Plocha byla vymezena jako zeleň zahradní a sadová (ZZ)
- e.1.20. Zakreslit vedení vodovodu dle projektové dokumentace, liší se oproti navrženému vedení
- Požadavek nesplněn, podklady nedodány.
- e.1.21. Provéřit aktuálnost navržených VPS a VPO a v případě jejich neaktuálnosti je vypustit
- Prověřeno, nově byly vymezeny VT.03 – zařízení pro čištění odpadních vod, VD.08 – přístupová cesta k občanské vybavenosti a veřejné zeleni, VO.09 – realizace zázemí pro veřejné sportovní, kulturní a společenské vyžití v obci

## e.2. Doplněné požadavky nad rámec zadání vyplývající z jednání s obcí

### e.2.1. Dobříč – Plocha kolem koupaliště

Požadavek na změnu způsobu využití plochy kolem koupaliště, z veřejného prostranství na rekreaci.

- Požadavek byl prověřen, plocha byla převedena na plochu občanské vybavení sport (OS), která lépe odpovídá požadavkům.

## e.3. Změny vyplývající ze standardizace

V souladu s § 59 stavebního zákona bylo součástí změny uvedení územního plánu do souladu s jednotným standardem. Toto zahrnovalo:

- Přepřarování grafické části do struktury podle jednotného standardu
- Úpravu názvů ploch s rozdílným způsobem využití

V rámci převodu do jednotného standardu byly identifikovány rozpory mezi stávajícím využitím stanoveným územním plánem a skutečným stavem. Tyto rozpory byly napraveny a zahrnuty do změny č. 2, jelikož se jednalo o plochy, kde skutečné využití bylo jiné již před platností územního plánu. Jedná se například o plochu T.22, plochy individuálního bydlení v Čivicích, regulace stávajících bytových domů v rámci bydlení individuálního, ...

### e.3.1. Změny v označení ploch změn

V celém územním plánu bylo změněno označení ploch změn z formátu "Z X" (Z - druh rozvojové plochy, X - číselné označení plochy) na formát "Z.X" (např. Z1 -> Z.1).

Tato změna byla provedena v souladu s požadavky Standardu, který stanovuje jednotný způsob označování a číslování rozvojových ploch. Nový způsob označení umožňuje jednoznačnou identifikaci ploch v celém územním plánu a zároveň zajišťuje lepší čitelnost kódů při jejich zobrazení ve výkresové části.

Jedná se o formální úpravu, která nemá vliv na věcný obsah a rozsah vymezených ploch.

**e.3.2. Změny v označení ploch s rozdílným způsobem využití**

V rámci standardizace došlo ke změně označení ploch s rozdílným způsobem využití dle následující tabulky:

<b>Původní název plochy RZV</b>	<b>Standardizovaný název plochy RZV</b>
OV – plochy občanského vybavení	OU – plochy občanského vybavení všeobecné
OS – plochy pro tělovýchovu a sport	OS – plochy pro občanské vybavení - sport
OH – plochy pro veřejná pohřebiště a související služby	OH – plochy pro občanské vybavení - hřbitovy
RZ – plochy rekreace - zahrady	zrušeno
PV – plochy veřejných prostranství	PU – plochy pro veřejná prostranství všeobecná
DS – plochy dopravní infrastruktury	DS – plochy dopravy silniční
TI – plochy technické infrastruktury	TU – plochy technické infrastruktury všeobecné
VL – plochy pro výrobu a skladování – lehký průmysl	VL – plochy pro výrobu lehkou
VZ - plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	VZ – plochy výroby zemědělské a lesnické
VX – plochy výroby a skladování – plochy specifického využití	zrušeno
W - plochy vodní a vodohospodářské	WU – plochy vodní a vodohospodářské všeobecné
NO – plochy zemědělské	AP – plochy pro pole a trvalé travní porosty
NL – plochy lesní	LU – plochy lesní všeobecné
NT – plochy přírodní	MU – plochy smíšené nezastavěného území všeobecné

Standardizace názvů ploch s rozdílným způsobem využití byla provedena v souladu s datovým modelem Standardu, který vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Nové názvy ploch lépe odpovídají jejich skutečnému využití a zároveň jsou kompatibilní s celorepublikovým datovým modelem. Tato změna umožní lepší přenos dat mezi různými informačními systémy a zajistí jednotnou interpretaci územních plánů v rámci celé České republiky.

Změna označení ploch je čistě formální a nemá vliv na způsob využití jednotlivých ploch ani na jejich prostorové uspořádání.

**e.3.3. Zrušení vybraných druhů plochy**

V rámci standardizace byly zrušeny následující druhy ploch s rozdílným způsobem využití:

- RZ – plochy rekreace - zahrady
- VX – plochy výroby a skladování – plochy specifického využití

Plochy rekreace - zahrady (RZ) byly zrušeny, protože Standard tento typ plochy neobsahuje. Funkce zahrad je nově řešena v rámci ploch pro zeleň - zahradní a sadová (ZZ), které lépe odpovídají charakteru těchto území.

Plochy výroby a skladování - plochy specifického využití (VX) byly zrušeny, protože se jednalo o plochu vymezenou pro fotovoltaickou elektrárnu, která byla z územního plánu vypuštěna (plocha Z6 Fotovoltaika).

#### e.3.4. **Doplnění nových druhů ploch**

V souvislosti se standardizací byly do územního plánu doplněny následující nové druhy ploch s rozdílným způsobem využití:

- ZZ -- plochy pro zeleň - zahradní a sadová
- ZS -- plochy pro zeleň sídelní ostatní

Tyto nové druhy ploch umožňují jemnější regulaci využití území a lépe odpovídají skutečnému charakteru některých částí řešeného území. Plochy pro zeleň - zahradní a sadová (ZZ) jsou určeny především pro pozemky zahrad, sadů a další zemědělské půdy související s obytným územím. Plochy pro zeleň sídelní ostatní (ZS) jsou určeny pro zeleň veřejných prostranství, parky a dětská hřiště.

Doplněním těchto ploch dochází k přesnějšímu vymezení funkčního využití území a k posílení ochrany nezastavěného území.

#### e.3.5. **Úprava regulativů ploch s rozdílným způsobem využití**

V souvislosti se standardizací byly upraveny regulativy některých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména:

- V plochách bydlení individuálního (BI) byl v sekci Přípustné využití plochy doplněn text "Stávající bytové domy" a v sekci Nepřípustné využití plochy byl text "Umísťování bytových domů" změněn na "Umísťování nových bytových domů". Tato úprava reflektuje existenci stávajících bytových domů v území a umožňuje jejich zachování, ale zároveň zabraňuje výstavbě nových bytových domů, což je v souladu s charakterem venkovského sídla.
- Pro nově doplněné druhy ploch (ZZ, ZS) byly stanoveny podmínky hlavního využití, přípustného využití a nepřípustného využití, které odpovídají standardizovanému obsahu těchto ploch dle metodiky MMR.

Tyto úpravy regulativů byly provedeny s cílem dosáhnout souladu se Standardem a zároveň zachovat kontinuitu s původním územním plánem. Upravené regulativy respektují stávající charakter území a zajišťují jeho udržitelný rozvoj.

- 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 nebylo zpracováváno, jelikož ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody vyplynulo, že změna územního plánu nemůže mít samostatně ani ve spojení s jinými záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a současně příslušný úřad ve svém stanovisku nepožadoval posouzení vlivů na životní prostředí.

- g) **Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, kapitola je proto bezpředmětná.

- 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**

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí nebylo požadováno. K návrhu zadání změny vydal příslušný úřad stanovisko, ve kterém konstatoval, že změnu není nutné posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí proto není součástí odůvodnění změny územního plánu.

- i) **Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3**

- i.1. **Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo vymezeno změnou č. 2 územního plánu k 19.10.2024.

V rámci změny č. 2 došlo k ověření aktuálnosti vymezení zastavěného území obce ve všech katastrech a jeho úpravě v souladu s § 116 Stavebního zákona č.283/20021 Sb. Do zastavěného území byly dále začleněny již zastavěné zastavitelné plochy (část Z.1, část Z.3).

Hranice zastavěného území je vedena po hranici parcel, pouze ve výjimečných případech je tvořena spojnicemi lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

Aktualizace zastavěného území přispívá k zpřesnění územně plánovací dokumentace a vytváří předpoklady pro hospodárné využívání zastavěného území.

- i.2. **Koncepční změny územního plánu**

Celková koncepce území zůstává téměř beze změny. Důležitým artiklem bylo zrušení přílišného množství rozvojových ploch pro bydlení, kdy zůstala zachována pouze část z nich. Dále došlo k vymezení ploch pro technickou infrastrukturu v podobě nové ČOV a

úpravě vody, což přispívá k rozvoji obou sídel, a především lepšího žití v nich. Tyto změny reflektují aktuální potřeby obce a její rozvojové priority

#### i.2.1. Uvedení územního plánu do souladu se standardem

Změna č. 2 uvádí územní plán do souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace podle § 20a stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a souvisejícími prováděcími předpisy. Standardizace se projevuje zejména v následujících aspektech:

##### *Změny názvů a označení ploch s rozdílným způsobem využití*

Názvy a označení ploch byly uvedeny do souladu s jednotným standardem:

Původní název plochy RZV	Standardizovaný název plochy RZV
PV – plochy veřejných prostranství	PU – veřejná prostranství všeobecná
OH – plochy pro veřejná pohřebiště a související služby	OH – občanské vybavení - hřbitovy
BI – plochy bydlení individuální	BI – plochy bydlení individuální
OS – plochy pro tělovýchovu a sport	OS – občanské vybavení - sport
OV – plochy občanského vybavení	OU – plochy občanské vybavení všeobecné
TI – plochy technické infrastruktury	TU – plochy technické infrastruktury všeobecné
VL – plochy pro výrobu a skladování – lehký průmysl	VU – plochy výroby všeobecné
VZ – plochy výroby a skladování – zemědělská výroba	VZ – výroba zemědělská a lesnická
VX – plochy výroby a skladování – plochy specifického využití	VX – výroba jiná
RZ – plochy rekreace - zahrady	ZZ – plochy zeleně – zahradní a sadová
DS – plochy dopravní infrastruktury	DS – plochy dopravy silniční
NT – plochy přírodní	NU – plochy přírodní všeobecné
NL – plochy lesní	LU – plochy lesní všeobecné
NO – plochy zemědělské	AP – plochy zemědělské
W – plochy vodní a vodohospodářské	WU – plochy vodní a vodohospodářské všeobecné

##### *Úpravy grafické části*

Grafická část územního plánu byla upravena dle požadavků standardu:

- sjednocení názvosloví ploch
- použití standardizovaných kódů ploch
- úprava zobrazení jevů v jednotlivých výkresech
- přizpůsobení legendy standardu

Standardizace územního plánu přispívá k:

- jednotné metodice zpracování územních plánů
- lepší srozumitelnosti a čitelnosti dokumentace
- snadnější porovnatelnosti s jinými územními plány

- možnosti strojového zpracování dat územního plánu

### i.2.2. Optimalizace zastavitelných ploch a vymezení územních rezerv

V rámci změny č. 2 byla provedena revize zastavitelných ploch s ohledem na jejich využitelnost, potřebnost a aktuální požadavky obce. Na základě této analýzy byly některé dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy zrušeny nebo zmenšeny. Do územních rezerv nebyly přesunuty žádné plochy.

#### *Zrušené zastavitelné plochy:*

- Z6 Fotovoltaika (plocha specifická VX) - zrušena vzhledem k absenci investičního záměru
- Z9 Hřiště (plocha pro tělovýchovu a sport OS) - zrušena pro nerealizaci záměru
- Z10 Sportovní areál (plocha pro tělovýchovu a sport OS) - zrušena pro absenci poptávky
- Z11 ČOV (technická infrastruktura TI) - zrušena a nahrazena novou plochou Z.17
- Z14 (bydlení individuální BI) - formálně převedena na plochu transformační T.14
- Části zastavitelných ploch Z.1, Z.3, Z.8 a Z.12 byly redukovány vzhledem k jejich nenaplněnosti od vydání ÚP v roce 2012

#### *Nově vymezené zastavitelné plochy:*

- Z.15 (bydlení individuální BI) - plocha určená pro stavbu rodinného domu
- Z.16 Cesta k fotbalovému hřišti (veřejné prostranství všeobecné PU)
- Z.17 (technická infrastruktura všeobecná TU) - nová plocha pro ČOV
- Z.18 (technická infrastruktura všeobecná TU)
- Z.19 (zeleň - zahradní a sadová ZZ)
- Z.20 Lávka přes Berounku (doprava silniční DS)
- Z.21 (zeleň sídelní ostatní ZS, občanské vybavení - sport OS)
- Z.23 (doprava silniční DS)
- Z.24 (doprava silniční DS)
- Z.25 (bydlení individuální BI)

#### *Nově vymezené plochy přestavby:*

- T.14 (bydlení individuální BI) - nahrazuje původní zastavitelnou plochu Z14
- T.22 (výroba zemědělská a lesnická VZ)

#### *Zdůvodnění změn*

Optimalizace zastavitelných ploch byla provedena z následujících důvodů:

##### 1. Efektivní využití území

- Zrušené plochy nebyly dlouhodobě využívány pro původně zamýšlené účely
- Nové plochy reflektují aktuální potřeby obce a jejích obyvatel
- Dochází k efektivnějšímu využití ploch v návaznosti na zastavěné území
- Redukované plochy jsou vzhledem ke své velikosti obtížně realizovatelné v krátkodobém horizontu

##### 2. Ochrana hodnot území

- Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na minimalizaci záborů zemědělského půdního fondu
- Je zachován charakter zástavby a respektována stávající urbanistická struktura obce
- Je podporován kompaktní rozvoj sídla
- Jsou dodrženy principy ochrany hodnot území podle cílů územního plánování

### 3. Reálná potřeba rozvoje

- Vymezení nových ploch pro bydlení (Z.15, Z.25, T.14) odpovídá demografickému vývoji obce
- Plochy pro technickou infrastrukturu (Z.17, Z.18) zajistí potřebné zázemí pro rozvoj obce
- Plochy pro dopravní infrastrukturu (Z.16, Z.20, Z.23, Z.24) zlepší prostupnost a dostupnost území
- Změny reflektují potřebu vytvoření územních podmínek pro udržitelný rozvoj území ve smyslu úkolů územního plánování

## i.3. Změny z podnětu obce a vlastníků pozemků

### i.3.1. Technická infrastruktura

#### *Čištění odpadních vod*

V rámci změny č. 2 ÚP byla upravena koncepce čištění odpadních vod. Byla zrušena původní zastavitelná plocha Z11 (ČOV) a nahrazena novou plochou Z.17 (TU). Zároveň byla vymezena plocha Z.18 (TU) pro další prvky technické infrastruktury.

Důvodem pro tuto změnu je potřeba zajištění efektivnějšího systému čištění odpadních vod v obci, který lépe odpovídá aktuálním potřebám a technickým možnostem.

### i.3.2. Dopravní infrastruktura

#### *Nové přístupové komunikace*

Změna č. 2 ÚP vymezuje nové plochy pro zlepšení dopravní dostupnosti a prostupnosti území:

#### 1. Cesta k fotbalovému hřišti (Z.16)

- Plocha o výměře 0,05 ha, jihozápadní část sídla Dobříč
- Plocha je vymezena ve stávající trase cesty na pozemcích p.č. 574, 580 a 579
- Zdůvodnění:
  - Uvedení územního plánu do souladu se skutečným stavem – cesta zde vede prokazatelně více než 20 let
  - Cesta slouží jako přístupová pro parkoviště sportovního areálu, který je důležitým místem kulturního dění v obci

### i.3.3. Rozšíření ploch pro bydlení

V rámci změny č. 2 byla provedena komplexní revize ploch pro bydlení s cílem optimalizovat jejich rozsah a umístění. Změny byly provedeny s ohledem na:

- skutečné potřeby rozvoje obce
- dostupnost veřejné infrastruktury

- ochranu zemědělského půdního fondu
- urbanistickou koncepci sídel
- limity využití území

#### ***Redukce zastavitelných ploch pro bydlení***

- Plocha Z.1 "U školy" byla částečně redukována (4,7 ha) vzhledem k její nenaplněnosti od vydání ÚP v roce 2012
- Plocha Z.8 "Čivická" byla částečně redukována, respektive převedena do stavu z důvodu zastavění, zůstaly pouze úseky podél silnice, kde se očekává budoucí zastavění
- Plocha Z.12 "Nad Nádvořím" byla redukována o pozemky p.č. 66/3, 70/1, 70/2 a 70/3 v k.ú. Dobříč, které byly navraceny do ploch AP – plochy pro pole a trvalé travní porosty (0,26 ha).

Tyto redukce přispívají k efektivnějšímu využití území a zabraňují nadměrné blokaci pozemků, které by pravděpodobně nebyly v dohledné době využity pro výstavbu.

#### ***Nové zastavitelné plochy***

Nově byla vymezena plocha Z.15 (BI) – plocha pro bydlení individuální o výměře 0,14 ha a plocha Z.25 (BI) – plocha pro bydlení individuální o výměře 0,08 ha. Plochy přímo navazují na zastavěné území obce a mají dobré napojení na dopravní infrastrukturu. Plochy zároveň respektují stávající urbanistickou strukturu.

Plocha Z.3 (BI) – plocha pro bydlení individuální byla z části nově vymezena a z části zrušena. Došlo k jejímu přeskupení, výměrově se z původních 0,62 ha zvětšila na 0,76 ha.

Kapacita nově vymezených ploch (Z.15 a Z.25) tedy činí 0,22 ha, respektive 0,36 ha i se započítaným rozdílem z přeskupené plochy Z.3.

#### ***Celková bilance ploch pro bydlení***

Změna územního plánu obsahuje:

- Nové zastavitelné plochy: 0,36 ha
- Převedení na nezastavitelné plochy: 4,96 ha
- Již zastavěné/využité plochy: 1,06 ha

Výsledné řešení:

- Vymezuje plochy pro bydlení v přiměřeném rozsahu odpovídajícím reálným potřebám obce
- Reflektuje skutečný stav využití ploch v území
- Optimalizuje rozmístění ploch s ohledem na urbanistickou koncepci sídel
- Zajišťuje efektivní využití veřejné infrastruktury
- Chrání hodnoty území a minimalizuje zábory půdního fondu

## **i.4. Změny v krajině**

### **i.4.1. Zeleň**

Nově jsou vymezeny plochy:



- Z.19 (ZZ - zeleň - zahradní a sadová) s rozlohou 0,26 ha
- Z.21 (část je vymezena jako ZS - zeleň sídelní ostatní) s rozlohou 0,34 ha
- Z.26 (ZS – zeleň sídelní ostatní) s rozlohou 0,57 ha

Tyto plochy doplňují systém sídelní zeleně a přispívají k vytvoření kvalitního obytného prostředí a harmonického přechodu mezi zastavěným územím a volnou krajinou.

#### i.4.2. Územní systém ekologické stability

V rámci změny č. 2 ÚP byla aktualizována datace prvků ÚSES. Jedná se především o úpravy označení nadregionálních biocenter a biokoridorů:

- Změna označení "K50/100 - K50/101" na "K50/157 - K50/159"
- Změna označení "K50/101 - K50/102" na "K50/159 - K50/160"
- Změna označení "KR090" na "KR04"
- Změna označení "K50/101" na "K50/159"

Dále byly aktualizovány údaje o funkčnosti některých prvků ÚSES:

- Změna statusu LBC v k.ú. Čivice z "Nefunkční" na "funkční"
- Změna statusu LBK "KR089 - KR091" (nově "KR091 - KR092") z "Nefunkční" na "funkční"

Některé prvky ÚSES byly vypuštěny:

- LBC "KR001" v k.ú. Čivice
- LBC "K50/102" v k.ú. Čivice
- LBK "KR092 - KR094" v k.ú. Dobříč
- LBK "KR089 - KR090" v k.ú. Dobříč
- LBK "K50/101 - K50/89" v k.ú. Čivice
- LBK "KR50/101 - KR001" v k.ú. Dobříč

Byla doplněna plocha nového LBC "K50/158" v k.ú. Čivice.

Veškeré úpravy ÚSES byly provedeny na základě údajů z aktuálních ÚAP Plzeňského kraje a nového plánu ÚSES zpracovaného v roce 2023.

#### i.5. Veřejně prospěšné stavby a opatření

V rámci změny č. 2 byla upravena terminologie veřejně prospěšných staveb a opatření v souladu s aktuální legislativou a metodikou:

- WD -> VD (stavby dopravní infrastruktury)
- WT -> VT (stavby technické infrastruktury)
- WK -> VU (opatření pro založení prvků ÚSES)

#### i.6. Úprava regulativů

##### i.6.1. Plochy bydlení individuální (BI)

V plochách bydlení individuální (BI) je nově umožněna existence stávajících bytových domů, zatímco umísťování nových bytových domů je zakázáno. Tato úprava reflektuje stávající stav v území, kdy se v plochách BI již bytové domy nacházejí, ale zároveň směřuje k zachování venkovského charakteru zástavby v budoucnu. Úprava je v souladu s možnostmi

stanovit v územním plánu podmínky s prvky regulačního plánu podle § 81 odst. 2 písm. a) stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

#### i.6.2. **Nové typy ploch s rozdílným způsobem využití**

Změna č. 2 ÚP doplňuje následující nové typy ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace a vyhláškou o územně plánovací dokumentaci:

##### *Plochy pro zeleň - zahradní a sadová (ZZ)*

- Hlavní využití: Pozemky zahrad, sadů a další zemědělské půdy související s obytným územím
- Přípustné využití: Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- Nepřípustné využití: Vše ostatní

##### *Plochy pro zeleň sídelní ostatní (ZS)*

- Hlavní využití: Zeleň veřejných prostranství, parky, dětská hřiště
- Přípustné využití: Umisťování městského mobiliáře
- Nepřípustné využití: Veškeré stavby a zařízení narušující hlavní využití a přípustné využití

Tyto nově vymezené typy ploch umožňují lépe diferencovat a chránit různé typy zeleně v území a přispívají k vytvoření kvalitního obytného prostředí. Vymezení těchto ploch je v souladu s § 81 odst. 1 a 2 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., který stanovuje obsah a účel územního plánu.

#### i.7. **Vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3**

Změna č. 2 územního plánu Dobříč nevylučuje žádné záměry podle § 122 odst. 3 stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

V nezastavěném území tak nadále platí obecně stanovený režim pro umisťování staveb, zařízení a jiných opatření v souladu s využitím nezastavěného území.

#### i.8. **Závěrečné zhodnocení**

Změna č. 2 územního plánu Dobříč představuje vyvážený soubor úprav podporující udržitelný rozvoj území podle cílů a úkolů územního plánování stanovených stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. Aktualizuje zastavěné území, optimalizuje zastavitelné plochy, vymezuje nové plochy pro technickou a dopravní infrastrukturu a doplňuje systém sídelní zeleně. Zároveň uvádí územní plán do souladu s aktuální legislativou a jednotným standardem územního plánování.

Navržené řešení respektuje stávající urbanistickou strukturu obce, chrání přírodní a kulturní hodnoty území a vytváří podmínky pro harmonický rozvoj v budoucnu. Je výsledkem komplexního posouzení potřeb území a hledání rovnováhy mezi rozvojovými požadavky a ochranou hodnot území.

Změna územního plánu bude mít pozitivní vliv na všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území:

1. **Environmentální pilíř** - Optimalizace zastavitelných ploch a doplnění ploch zeleně přispívá k ochraně životního prostředí a krajinného rázu.
2. **Ekonomický pilíř** - Vymezení ploch pro výrobu zemědělskou a lesnickou a zlepšení dopravní a technické infrastruktury vytváří podmínky pro hospodářský rozvoj obce.

3. **Sociální pilíř** - Vymezení ploch pro bydlení individuální, zeleň a občanské vybavení přispívá k posílení sociální soudržnosti obyvatel.

Změna č. 2 územního plánu Dobříč tak představuje nástroj pro zajištění kvalitního prostředí pro život obyvatel obce, ochranu hodnot území a udržitelné využívání jeho potenciálu v souladu s cíli územního plánování.

j) **Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

Změnou územního plánu nejsou vymezeny žádné nové záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v platných Zásadách územního rozvoje

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

k.1. **Bilance rozvojových ploch**

Změna č. 2 územního plánu Dobříč řeší optimalizaci zastavitelných ploch, kdy dochází k redukci již vymezených zastavitelných ploch, které nebyly dosud využity, a nahrazení novými plochami v lokalitách s lepší dostupností veřejné infrastruktury nebo v místech, kde je zájem o výstavbu podpořen konkrétními záměry vlastníků.

k.1.1. **Plochy bydlení (BI)**

*Nově vymezené plochy pro bydlení:*

- Z.3 (BI) - plocha bydlení individuální - 0,76 ha (rozšíření původní plochy o 0,40 ha)
- Z.15 (BI) - plocha bydlení individuální - 0,14 ha
- Z.25 (BI) - plocha bydlení individuální - 0,08 ha

Celkem nově vymezeno pro bydlení: 0,98 ha

*Zrušené nebo redukováné zastavitelné plochy pro bydlení:*

- Z.1 (BI) - částečně vráceno do ZPF - 4,70 ha
- Z.3 (původní vymezení) - částečně vráceno do ZPF - 0,36 ha
- Z.8 (redukováná část) – vráceno do ZPF -2,96
- Z.12 (redukováná část) - vráceno do ZPF - 0,26 ha (část plochy Z.12 byla převedena do stabilizovaných ploch, část vrácena do ZPF a část zůstává jako zastavitelná plocha)
- Z.13 - vráceno do ZPF - 1,15 ha

Celkem redukováno ploch pro bydlení: 9,43 ha

Bilance ploch pro bydlení: -8,45 ha

k.1.2. **Plochy technické infrastruktury (TU)**

*Nově vymezené plochy technické infrastruktury:*

- Z.17 (TU) - plocha technické infrastruktury pro ČOV - 0,07 ha

***Zrušené plochy technické infrastruktury:***

- Z.11 (TU) - plocha pro ČOV - 0,21 ha

Bilance ploch technické infrastruktury: -0,14 ha (0,07 ha - 0,21 ha)

**k.1.3. Plochy veřejných prostranství (PU)*****Nově vymezené plochy veřejných prostranství:***

- Z.16 (PU) - plocha veřejného prostranství - cesta k fotbalovému hřišti - výměra není v tabulce záborů specifikována

**k.1.4. Plochy občanského vybavení – sport (OS)*****Nově vymezené plochy pro sport:***

- Z.21 (OS) - plocha občanského vybavení - sport - 0,25 ha (část plochy Z.21 je vymezena také jako ZS)

**k.1.5. Plochy zeleně sídelní (ZS)*****Nově vymezené plochy zeleně:***

- Z.21 (ZS) - plocha zeleně sídelní - 0,34 ha
- Z.26 (ZS) – plocha zeleně sídelní – 0,57 ha

**k.1.6. Plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ)*****Nově vymezené plochy výroby:***

- T.22 (VZ) - plocha výroby zemědělské a lesnické - 0,42 ha

**k.1.7. Celková bilance**

Celkem bylo nově vymezeno zastavitelných ploch a ploch přestavby: 2,06 ha

Celkem zrušeno zastavitelných ploch: 8,44 ha

Z uvedeného vyplývá, že změna č. 2 územního plánu výrazně redukuje celkový rozsah zastavitelných ploch o 6,38 ha. K této redukci dochází především u ploch, které jsou dlouhodobě nevyužívané a jejich realizace není v dohledné době reálná.

**k.2. Hodnocení změn**

Ačkoliv dochází k celkové redukci zastavitelných ploch, nově vymezené plochy reagují na konkrétní požadavky obce a vlastníků pozemků, jak byly formulovány v zadání změny územního plánu. Tyto plochy jsou vymezeny s ohledem na následující principy:

1. **Návaznost na zastavěné území a veřejnou infrastrukturu** - všechny nově vymezené plochy přímo navazují na stávající zastavěné území obce a mají zajištěné napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Jedná se o lokality, které logicky doplňují stávající urbanistickou strukturu a nevytváří nové izolované enklávy zástavby v krajině.
2. **Ochrana hodnot území** - nové plochy jsou vymezeny tak, aby minimalizovaly zásahy do krajinného rázu a kvalitních zemědělských půd. Z tabulky záborů ZPF vyplývá, že většina nových záborů se týká půd IV. a V. třídy ochrany (0,21 ha z celkových 0,98 ha), zatímco na půdách III. třídy ochrany je vymezeno pouze 0,07 ha. Na půdách I. a II. třídy ochrany nedochází k novým záborům pro bydlení.
3. **Kompenzace záborů** - nové zábory jsou významně kompenzovány návratem jiných zastavitelných ploch do zemědělského půdního fondu. Celková bilance je výrazně pozitivní ve prospěch ZPF, kdy se do něj navrací 8,23 ha půdy, zatímco pro novou zástavbu je vymezeno pouze 0,98 ha.

4. **Reálnost využití** - nově vymezené plochy mají reálný potenciál pro brzké využití, což je dáno jejich polohou, dostupností nebo konkrétními záměry vlastníků. Oproti tomu plochy, které jsou rušeny, byly dlouhodobě nevyužívané a jejich realizace nebyla v dohledné době pravděpodobná.
5. **Velikost rozvojových ploch** - nově vymezené plochy jsou menšího rozsahu, což umožňuje jejich postupné a citlivé začlenění do struktury sídla bez rizika skokového nárůstu počtu obyvatel, který by mohl vést k problémům s kapacitou veřejné infrastruktury.

Jak je patrné z uvedené bilance, kromě ploch pro bydlení změna územního plánu vymezuje i další potřebné plochy:

1. **Plochy technické infrastruktury** - plocha Z.17 (TU) pro ČOV je klíčová pro zlepšení systému likvidace odpadních vod v obci, což přispěje k ochraně životního prostředí a zlepšení hygienických podmínek.
2. **Plochy veřejných prostranství** - plocha Z.16 (PU) zajišťuje přístup k fotbalovému hřišti a vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti území a dostupnosti sportovišť.
3. **Plochy občanského vybavení a zeleně** - plocha Z.21 (OS, ZS) kombinuje sportovní využití s veřejnou zelení, čímž vytváří podmínky pro rekreaci obyvatel obce.
4. **Plochy výroby** - plocha T.22 (VZ) pro zemědělskou a lesnickou výrobu podporuje rozvoj hospodářského potenciálu obce při zachování jejího venkovského charakteru.

Celková bilance ploch je výrazně pozitivní ve prospěch ochrany zemědělského půdního fondu, kdy se do něj navrací 8,23 ha půdy, zatímco pro novou zástavbu je vymezeno pouze 0,98 ha.

#### k.2.1. Souhrnné tabulky Bilance ploch s rozdílným způsobem využití [ha]

Využití	Nové	Zrušené	Bilance
Bydlení individuální (BI)	0,98	-9,43	-8,45
Občanské vybavení - sport (OS)	0,25	0	+0,25
Technická infrastruktura (TU)	0,07	-0,21	-0,14
Zeleň sídelní (ZS)	0,91	0	+0,91
Výroba zemědělská (VZ)	0,42	0	+0,42
Plochy smíšené nezastavěného území (MU)	0	-7,52	-7,52
<b>Celkem</b>	<b>2,63</b>	<b>-17,16</b>	<b>-14,53</b>

#### Kapacity pro bydlení

Kategorie	Plocha [ha]	Počet RD
Nové zastavitelné	0,98	10

Kategorie	Plocha [ha]	Počet RD
Zrušené	-9,43	-94
<b>Celková bilance</b>	<b>-7,25</b>	<b>-72</b>

Touto změnou územního plánu dochází k výraznému snížení kapacit pro bydlení (-72 RD při výpočtu 1 RD/1000 m<sup>2</sup>), přičemž zrušeny jsou zejména plochy, které byly dlouhodobě nevyužité a jejich realizace nebyla v dohledné době reálná. Nově vymezené plochy naproti tomu reprezentují lokality s reálným potenciálem využití v blízké budoucnosti.

## **l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení**

Územní plán neobsahuje prvky regulačního plánu.

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

### **m.1. Vyhodnocení záborů ZPF**

Vyhodnocení záboru pozemků ZPF bylo provedeno v souladu s vyhláškou 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Zábory pro jednotlivé plochy jsou vyhodnoceny v tabulce podle tabulky č. 2 přílohy výše uvedené vyhlášky. Zdrojem pro určení třídy ochrany byly územně analytické podklady.

#### **m.1.1. Souhrnné vyhodnocení**

Zábory zemědělského půdního fondu vyvolané změnou č. 2 ÚP Dobříč zahrnují:

##### **Zastavitelné plochy (Z):**

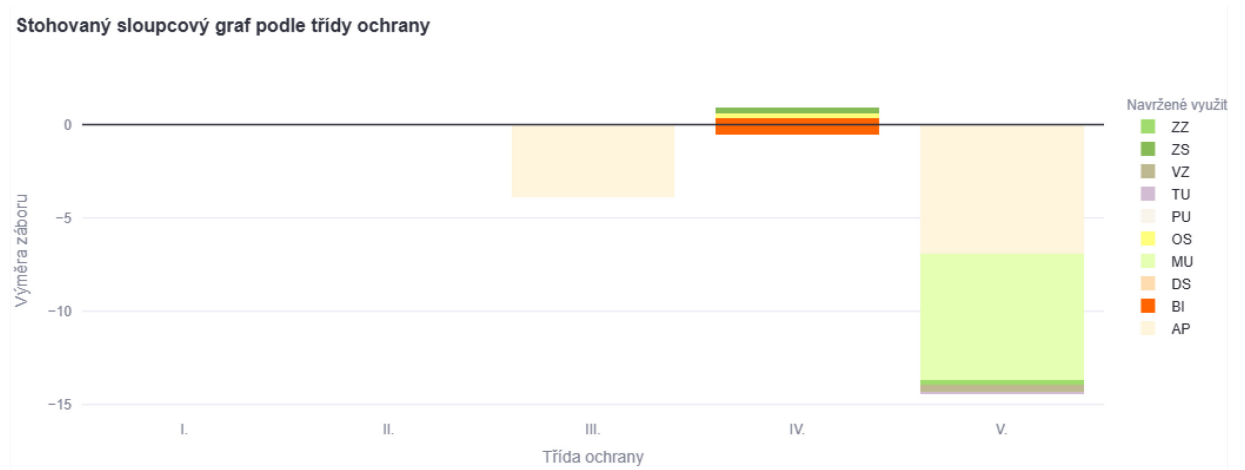
- Nově vymezené: +2,52 ha
- Zrušené (navracené do ZPF): -19,55 ha

##### **Plochy přestavby (T):**

- Nově vymezené v zastavěném území: +0,42 ha

Celková bilance změn pro ZPF je -16,61 ha, tedy významný přírůstek ploch navracených do zemědělského půdního fondu. Z hlediska tříd ochrany dochází k navrácení 3,91 ha půd III. třídy ochrany a 13,66 ha půd V. třídy ochrany do ZPF, zatímco nové zábory se týkají především půd IV. třídy ochrany (0,95 ha).

Většina nových záměrů se odehrává buď v zastavěném území formou přestaveb nebo na méně kvalitních půdách. Změny v nezastavěném území mají minimální rozsah a celkový dopad změny ÚP na zemědělský půdní fond je výrazně pozitivní.



Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru	I.	II.	III.	IV.	V.	Odhad rekultivace	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci závlah	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
Z.1	AP	-4.7					-4.7	4.7				
Z.3	AP	-0.36				-0.36		0.36	Ano			
Z.6	AP	-1.76				-0.14	-1.62	1.98				
Z.8	AP	-2.96			-2.96			2.96	Ano			
Z.9	AP	-0.84			-0.84			0.84				
Z.12	AP	-0.26	-0.0		-0.03		-0.23	0.26				
Z.13	AP	-1.15			-0.08	-0.04	-1.04	1.15				
<b>CELKEM</b>	<b>AP</b>	<b>-12.03</b>			<b>-3.91</b>	<b>-0.54</b>	<b>-7.59</b>	<b>12.25</b>				
Z.3	BI	0.76				0.76			Ano			
Z.15	BI	0.14				0.14			Ano			
Z.25	BI	0.08					0.08					
<b>CELKEM</b>	<b>BI</b>	<b>0.98</b>				<b>0.9</b>	<b>0.08</b>					
Z.23	DS	0.61				0.0	0.61					
Z.23	DS	0.01					0.01					
<b>CELKEM</b>	<b>DS</b>	<b>0.62</b>					<b>0.62</b>					



Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru	I.	II.	III.	IV.	V.	Odhad rekultivace	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci závlah	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
Z.10	MU	-7.31				-0.0	-7.31	7.31				
Z.11	MU	-0.21					-0.21	0.23				
<b>CELKEM</b>	<b>MU</b>	<b>-7.52</b>					<b>-7.52</b>	<b>7.54</b>				
Z.21	OS	0.25				0.25						
<b>CELKEM</b>	<b>OS</b>	<b>0.25</b>				<b>0.25</b>						
Z.17	TU	0.07					0.07					
<b>CELKEM</b>	<b>TU</b>	<b>0.07</b>					<b>0.07</b>					
T.22	VZ	0.42					0.42					
<b>CELKEM</b>	<b>VZ</b>	<b>0.42</b>					<b>0.42</b>					
Z.21	ZS	0.34				0.34						
Z.26	ZS	0,57					0.57					
<b>CELKEM</b>	<b>ZS</b>	<b>0.91</b>				<b>0.34</b>	<b>0.57</b>					
Z.19	ZZ	0.26					0.26					
<b>CELKEM</b>	<b>ZZ</b>	<b>0.26</b>					<b>0.26</b>					
<b>CELKEM</b>	<b>CELKEM</b>	<b>-16.04</b>			<b>-3.91</b>	<b>0.95</b>	<b>-13.09</b>	<b>19.79</b>				

## m.2. Vyhodnocení záborů ZPF jednotlivých lokalit

### m.2.1. Z.3 – K Javoru, Dobříč - jižní okraj | BI - Bydlení individuální (0,76 ha)

Plocha se nachází 300 m jižně od sídla Dobříč na pozemcích p.č. 447/32, 447/37, 447/38, 447/39, 447/40, 447/42, 447/43, 447/44, které jsou vedeny jako orná půda.

Účelem vymezení je zajištění ploch pro bydlení individuální. V rámci změny č. 2 územního plánu došlo k reorganizaci a umístění této plochy na vhodnější lokalitu oproti původnímu vymezení.

#### Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu:

- Plocha přímo navazuje na stávající zástavbu, čímž podporuje kompaktní rozvoj sídla
- Zábor se týká půdy IV. třídy ochrany (BPEJ 4.47.12 - 10,4 %, BPEJ 4.48.11 - 89,6 %), tedy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností
- Plocha je napojena na dopravní infrastrukturu, leží bezprostředně vedle stávající komunikace, což minimalizuje potřebu budování nové infrastruktury
- Vymezení plochy neovlivní organizaci ZPF, ostatní zemědělské pozemky zůstanou nadále přístupné
- Na části plochy (39,1 % - 0,30 ha) se nacházejí meliorační zařízení (odvodnění)

Vymezení plochy Z.3 v nové poloze představuje z hlediska ochrany ZPF vhodnější řešení oproti původnímu vymezení. Využívá půdy nižší třídy ochrany (IV. třída) a díky návaznosti na stávající zástavbu a infrastrukturu minimalizuje fragmentaci zemědělské půdy.

### m.2.2. Z.15 – Dobříč – severní okraj | BI – Bydlení individuální (0,14 ha)

Plocha se nachází 400 m severovýchodně od sídla Dobříč na pozemcích p.č. 84/9 a st. 63/1, které jsou vedeny jako orná půda (99,9 %).

Účelem vymezení této nové zastavitelné plochy je zajištění ploch pro bydlení individuální, vycházející ze specifické žádosti obce, jak je uvedeno v požadavcích odůvodnění ÚP, konkrétně v části týkající se prověření pozemku p.č. 84/9 v k.ú. Dobříč pro bydlení.

#### Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu:

- Plocha přímo přiléhá k zastavěnému území, což podporuje kompaktní rozvoj sídla a minimalizuje fragmentaci zemědělské půdy
- Dotčena je půda IV. třídy ochrany (BPEJ 4.22.12, 100 %), tedy půda s podprůměrnou produkční schopností, která je vhodnější k zástavbě než půdy vyšších tříd ochrany
- Plocha se nachází mezi dvěma komunikacemi, což umožňuje její optimální dopravní napojení bez nutnosti budování nové infrastruktury
- Vymezení plochy má minimální vliv na organizaci ZPF, přístupnost okolních zemědělských pozemků zůstane zachována
- Rozsah záboru (0,14 ha) je odpovídající pro umístění jednoho rodinného domu a představuje tak účelné využití území

Vymezení plochy Z.15 je v souladu se zásadami ochrany ZPF, jelikož využívá půdy nižší třídy ochrany (IV. třída) v návaznosti na zastavěné území a stávající dopravní infrastrukturu. Plocha

svým umístěním i rozsahem respektuje urbanistickou strukturu obce a přispívá k jejímu přiměřenému rozvoji.

**m.2.3. Z.16 – Cesta k fotbalovému hřišti, Dobříč – jihozápadní okraj | PU - Veřejné prostranství všeobecné (0,05 ha)**

Viz kapitola m.3.1.

**m.2.4. Z.17 - Dobříč, čistírna odpadních vod | TU - Technická infrastruktura všeobecná (0,07 ha)**

Plocha se nachází 200 m jihovýchodně od sídla Dobříč na pozemcích p.č. 428/17 a 53/1, které jsou vedeny jako ostatní plocha (32,2 %) a trvalý travní porost (67,8 %).

Účelem vymezení je zajištění plochy pro vybudování ČOV (čistírny odpadních vod), což je v souladu s požadavkem z odůvodnění ÚP na prověření části pozemku p.č. 428/17 v k.ú. Dobříč pro umístění ČOV.

**Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu:**

- Plocha je vymezena v účelném rozsahu nezbytném pro realizaci ČOV (0,07 ha)
- Dotčena je půda V. třídy ochrany (BPEJ 4.22.13 - 44,1 %, BPEJ 4.68.11 - 55,9 %), tedy půda s velmi nízkou produkční schopností, která je vhodná pro technickou infrastrukturu
- Plocha navazuje na plánovanou kanalizaci, což zajišťuje optimální technické řešení odfokalizování obce
- Pozemky jsou převážně ve vlastnictví státu (67,8 %) a obce (32,2 %), což usnadňuje realizaci veřejně prospěšné stavby
- Vymezení plochy pro ČOV představuje výrazně převažující veřejný zájem nad zájmem ochrany ZPF, neboť zajišťuje ekologické čištění odpadních vod a zlepšení životního prostředí v obci

Vymezení plochy Z.17 pro ČOV je plně v souladu se zásadami ochrany ZPF, jelikož se jedná o veřejně prospěšnou stavbu na půdách nejnižší třídy ochrany. Realizace ČOV přispěje ke zlepšení kvality životního prostředí v obci a odpovídá současným standardům na nakládání s odpadními vodami.

**m.2.5. Z.19 – Dobříč – východní okraj | ZZ – Zeleň – zahradní a sadová (0,26 ha)**

Jedná se o část původní plochy Z.4, které byl změněn způsob využití z plochy výroby VL na plochu ZZ – zeleň – zahradní a sadová. Záběr ZPF se nijak nemění.

**m.2.6. Z.20 – Lávka přes Berouнку, Čivice – východně od sídla | DS – Doprava silniční**

Plocha je převzata z předchozího ÚP Dobříč, kde však neměla náležitý popis v textové části, byla vymezena pouze jako součást VPS.

Plocha se nachází 700 m východně od sídla Čivice na pozemcích p.č. 377/2, 702/2, 702/4, které jsou vedeny jako trvalý travní porost (42,4 %) a vodní plocha (57,6 %).

Účelem vymezení je zajištění plochy pro vybudování lávky přes řeku Berouнку, která propojí katastrální území Čivice s katastrálním územím Olešná. Jedná se o zajištění důležitého dopravního propojení mezi sousedními katastry.

**Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu:**

- Plocha je vymezena v nezbytně nutném rozsahu (0,09 ha) pro realizaci lávky přes vodní tok
- Dotčena je převážně vodní plocha (57,6 %) a v menší míře trvalý travní porost bez evidovaného BPEJ (42,4 %)
- Umístění plochy je dáno přírodními podmínkami a polohou řeky Berounky, alternativní umístění není reálně možné
- Vybudování lávky představuje významný veřejný zájem na zajištění propojení sousedních katastrálních území a zlepšení prostupnosti krajiny
- Realizace záměru bude mít minimální dopad na zemědělský půdní fond vzhledem k charakteru plochy a jejímu rozsahu
- Vymezení plochy pro lávku nemá negativní vliv na organizaci ZPF a nenarušuje obhospodařování okolních zemědělských pozemků

Vymezení plochy Z.20 pro lávku přes Berounku je plně v souladu se zásadami ochrany ZPF, jelikož se jedná o veřejně prospěšnou stavbu s minimálním dopadem na zemědělský půdní fond. Vybudování lávky přispěje ke zlepšení prostupnosti krajiny a propojení sousedních katastrálních území.

**m.2.7. Z.21 – Dobříč - jihozápadní okraj | OS – Občanské vybavení – sport, ZS – Zeleň sídelní ostatní (0,59 ha)**

Plocha se nachází 550 m západně od sídla Dobříč na pozemcích p.č. 453/1, 453/10, 453/9, 455/2, které jsou vedeny jako ostatní plocha (6,7 %) a trvalý travní porost (93,3 %).

Účelem vymezení je uvedení územního plánu do souladu s aktuálním stavem využití území, kde se na části plochy nachází fotbalové hřiště. Plocha byla vymezena na základě požadavku z odůvodnění ÚP na prověření pozemků p.č. 453/1, 453/9 a dalších v k.ú. Dobříč jako veřejnou zeleň a sportovní plochu.

**Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu:**

- Plocha je vymezena pro účely sportovního využití a veřejné zeleně, což jsou funkce podporující veřejný zájem na kvalitním životním prostředí a rekreačním zázemí obce
- Dotčena je půda IV. třídy ochrany (BPEJ 4.48.11, 100 %), tedy půda s podprůměrnou produkční schopností
- Plocha navazuje na veřejné prostranství, které slouží jako parkoviště, což zajišťuje její dobrou dopravní dostupnost
- Vymezení plochy nemá vliv na organizaci ZPF ani na okolní pozemky
- Plocha je převážně ve vlastnictví státu (95,7 %) a obce (4,3 %), což usnadňuje realizaci veřejně prospěšného záměru
- Jedná se převážně o legalizaci stávajícího využití (fotbalové hřiště), nikoliv o nový zábor ZPF

Vymezení plochy Z.21 je v souladu se zásadami ochrany ZPF, jelikož reflektuje stávající využití území, využívá půdy nižší třídy ochrany a slouží veřejnému zájmu. Fotbalové hřiště představuje důležitou součást občanské vybavenosti obce a jeho doplnění o plochy veřejné zeleně přispívá ke zkvalitnění životního prostředí.

**m.2.8. T.22 – Dobříč – střed | VZ – Výroba zemědělská a lesnická (0,42 ha)**

Plocha nemá vliv na zábor ZPF, jelikož došlo pouze ke změně způsobu využití, kdy v současné době je pozemek veden jako stávající plocha BI, avšak skutečností odpovídá funkčností a charakteristikou ploše VZ.

**m.2.9. Z.23 – Dobříč – severní okraj | DS – Doprava silniční (0,62 ha)**

Jedná se o část původní plochy Z.1, která byla zredukována na menší plochu, ale větší část cesty byla ponechána s novým názvem. Zábor ZPF se nijak nemění.

**m.2.10. Z.24 – Čivice – západně od sídla | DS – Doprava silniční (0,29 ha)**

Plocha je převzata z předchozího ÚP Dobříč, kde však neměla náležitý popis v textové části. Plocha se nachází 350 m západně od sídla Čivice na pozemcích p.č. 113/55, 113/71, 682/1, 682/2, 682/3, 682/4, 682/5, 682/6, 682/7, které jsou vedeny jako ostatní plocha (100 %) - ostatní komunikace (100 %).

Účelem vymezení je uvedení územního plánu do souladu se skutečným stavem území, kde se již nachází stávající cesta. Zároveň se jedná o plochu, která byla navržena již v předchozím územním plánu.

**Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu:**

- Plocha je vymezena výhradně na ostatních plochách - ostatních komunikacích (100 %), nedochází tedy k záboru zemědělského půdního fondu
- Vymezení plochy má zásadní význam pro zajištění přístupu na okolní zemědělské pozemky - pole
- Plocha je částečně ve veřejném vlastnictví (státní - 29,0 %, ostatní - 22,3 %, soukromé - 47,2 %), což usnadňuje realizaci dopravní infrastruktury
- Vymezení plochy výrazně přispívá k zajištění přístupnosti ZPF a jeho obhospodařování, což je v souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu
- Jedná se o uvedení do souladu se skutečným stavem, nikoliv o nový zábor ZPF

Vymezení plochy Z.24 nemá negativní dopad na zemědělský půdní fond, naopak přispívá k jeho lepšímu obhospodařování zajištěním přístupu na okolní zemědělské pozemky. Uvedení územního plánu do souladu se skutečným stavem území přispívá k jednoznačnosti a právní jistotě při rozhodování v území.

**m.2.11. Z.25 – Dobříč – západní okraj | BI – Bydlení individuální (0,08 ha)**

Plocha se nachází 200 m západně od sídla Dobříč na pozemcích p.č. 476/1 a 476/2, které jsou vedeny jako trvalý travní porost (100 %).

Účelem vymezení je uvedení územního plánu do souladu s aktuálním stavem, kde je plocha dlouhodobě využívána jako zahrada a je oplocena.

**Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu:**

- Plocha přímo navazuje na zastavěné území a stávající zástavbu, což podporuje kompaktní rozvoj sídla
- Dotčena je půda V. třídy ochrany (BPEJ 4.67.01, 100 %), tedy půda s velmi nízkou produkční schopností, která je nejméně cenná z hlediska ochrany ZPF
- Plocha leží vedle stávající silnice, což umožňuje její snadné dopravní napojení bez nutnosti budování nové infrastruktury

- Vymezení plochy má minimální vliv na organizaci ZPF a přístupnost okolních pozemků, protože je již dlouhodobě oplocena a využívána jako zahrada
- Rozsah záboru je minimální (0,08 ha) a odpovídá potřebě jednoho rodinného domu
- Plocha je v soukromém vlastnictví (98,5 %), což odráží individuální zájem na jejím využití

Vymezení plochy Z.25 představuje formální uznání stávajícího stavu území a je v souladu se zásadami ochrany ZPF, jelikož se jedná o půdu nejnižší třídy ochrany, která již není fakticky využívána k zemědělské činnosti. Legalizace současného stavu přispívá k upřesnění územně plánovací dokumentace a vytváří předpoklady pro hospodárné využívání území.

#### **m.2.12. Z.26 – Dobříč – jihovýchodní okraj | ZS – Zeleň sídelní ostatní**

Plocha se nachází 200 m jihovýchodně od sídla Dobříč na pozemcích p.č. 428/17 a 53/1, které jsou vedeny jako trvalý travní porost (100 %) bez využití.

Účelem vymezení je zajištění plochy sídelní zeleně, která bude sloužit jako veřejný prostor pro rekreaci a odpočinek obyvatel obce. Plocha doplní systém sídelní zeleně v této části obce a přispěje ke zlepšení kvality životního prostředí.

##### **Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu:**

- Plocha se nachází v návaznosti na sídlo a doplní systém sídelní zeleně
- Zábor se týká půdy V. třídy ochrany (BPEJ 4.22.13 - 13,0 %, BPEJ 4.68.11 - 87,0 %), tedy půdy s velmi nízkou produkční schopností
- Vymezení plochy zeleně nijak neovlivní organizaci ZPF, naopak může přispět k protierozní ochraně okolních pozemků
- V lokalitě se nenacházejí meliorační zařízení ani jiné investice do půdy
- Přístupnost okolních zemědělských pozemků zůstane zachována
- Rozsah 0,57 ha je přiměřený pro vytvoření kvalitní plochy sídelní zeleně

Vymezení plochy Z.26 pro sídelní zeleň představuje vhodné funkční využití půd nejnižší kvality s pozitivním přínosem pro životní prostředí obce. Plocha ve vlastnictví státu umožňuje její realizaci bez komplikací s majetkoprávními vztahy.

### **m.3. Vyhodnocení záborů PUPFL**

#### **m.3.1. Z.16 – Cesta k fotbalovému hřišti, Dobříč – jihozápadní okraj | PU - Veřejné prostranství všeobecné (0,05 ha)**

Plocha se nachází 650 m západně od sídla Dobříč na pozemcích p.č. 574, 579 (lesní pozemky) a 580 (ostatní plocha).

Účelem vymezení této plochy je zajištění veřejného prostranství pro přístupovou cestu k fotbalovému hřišti. Plocha byla vymezena na základě požadavku z odůvodnění ÚP na prověření pozemků p.č. 579, 580 a 574 v k.ú. Dobříč pro veřejné prostranství.

Vymezení této plochy představuje významný veřejný zájem, neboť zajišťuje základní prostupnost krajiny a zpřístupňuje sportovní areál, který je důležitým místem pro společenský

život obce. Fotbalové hřiště slouží nejen k sportovním aktivitám, ale také jako místo pro setkávání obyvatel při různých společenských a kulturních akcích. Zajištění kvalitního přístupu k těmto plochám je proto zásadní pro posílení komunitního života obce a podporu aktivního trávení volného času. Formalizace této cesty v územním plánu zároveň zaručuje její trvalou veřejnou přístupnost a umožňuje její případné budoucí zkvalitňování.

**Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu:**

- Plocha je vymezena na pozemcích, které jsou vedeny jako lesní pozemek (94,0 %), nedochází tedy k významným záborům zemědělského půdního fondu
- Jedná se o legalizaci stávající cesty, nikoliv o nový záměr, který by vyžadoval zábor dosud nenarušených ploch
- Vymezení plochy pro přístupovou cestu k fotbalovému hřišti představuje veřejný zájem na zajištění přístupu k veřejné sportovní infrastruktuře
- Pozemky jsou ve vlastnictví obce (100 %), což usnadňuje realizaci veřejně prospěšného záměru
- Plocha by neměla mít negativní vliv na okolní lesní porosty ani na zemědělské pozemky

Vymezení plochy Z.16 je v souladu s potřebami obce na zajištění lepšího zpřístupnění sportovního areálu. Vzhledem k charakteru plochy (legalizace stávající cesty na lesním pozemku) nedochází k negativnímu dopadu na PUPFL a ZPF.

**m.3.2. Z.18 – Dobříč – západní část k.ú. | TU – Technická infrastruktura všeobecná (0,10 ha)**

Plocha se nachází 1150 m západně od sídla Dobříč na pozemku p.č. 507/1, který je veden jako lesní pozemek (100 %).

Účelem vymezení je zajištění plochy pro vrty a úpravnu vody, které slouží jako zdroj pitné vody pro obec. Jedná se o legalizaci stávajícího zařízení.

**Splnění zásad ochrany zemědělského půdního fondu:**

- Plocha se nachází na lesním pozemku, nedochází tedy k záboru zemědělského půdního fondu
- Jedná se o stávající zařízení, nikoliv o nový záměr, který by vyžadoval zásah do dosud nedotčených ploch
- Vymezení plochy pro vodní zdroj a úpravnu vody představuje významný veřejný zájem na zajištění zásobování obce pitnou vodou
- Poloha plochy je dána umístěním vodního zdroje, proto je vzdálena od zastavěného území
- Pozemek je ve vlastnictví obce (100 %), což usnadňuje realizaci veřejně prospěšného záměru

Vymezení plochy Z.18 je ve veřejném zájmu, a proto je akceptovatelný zábor PUPFL. Stávajícímu zařízení byl již vystaven kolaudační souhlas s č.j. OŽP/7085/24 Sub.

- n) **Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění**  
Bez připomínek.