

ÚZEMNÍ PLÁN  
**DOBŘÍČ**  
ZMĚNA Č.1

ODŮVODNĚNÍ

**KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: DOBŘÍČ, ČIVICE**



**LEDEN 2018**



**Projektant:**

**MASTNÝ – ARCHITEKTONICKÁ PROJEKTOVÁ KANCELÁŘ**

Náměstí T.G. Masaryka 9

301 38 Plzeň

IČ: 11620595 DIČ: CZ 5901260849

E-MAIL: [projekce@mastny.cz](mailto:projekce@mastny.cz)

MOBIL: 739073638

TELEFON: 377223719

**Zhotovil:**

Ing.arch.Jan Toman

### TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBSAHUJE:

- a) Postup pořízení Změnyč.1 územního plánu obce Dobříč
- b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- c) Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu
- d) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- e) Informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
- f) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

### GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBSAHUJE:

- a) Koordinační výkres
- ~~b) Výkres širších vztahů~~
- ~~c) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu~~

## ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘÍČ – Změna č.1 - Odůvodnění

### ČÁST ZPRACOVANÁ POŘIZOVATELEM:

#### a) Postup pořízení Změny č.1 územního plánu obce Dobříč

##### **Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů**

(soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů)

Pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu Změny č. 1 územního plánu Dobříč podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci Dobříč dopisem ze dne 23.1.2018 č. j. ORP/1696/2018. Společné ústní jednání se konalo dne 8.2.2018 na Městském úřadě Kralovice, Manětínská čp. 493. Obsahem oznámení byla i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Tato lhůta byla stanovena na 30 dnů ode dne jednání, tj. do 10.3.2018 (včetně). Zároveň dotčené orgány a krajský úřad pořizovatel vyrozuměl, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh Změny č. 1 územního plánu Dobříč bude do tohoto termínu vystaven k nahlédnutí na odboru regionálního rozvoje a územního plánu MěÚ Kralovice, Manětínská 493.

V rámci nařízeného společného jednání byly jednotlivě obeslány tyto dotčené orgány:

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje, Škroupova 18, 306 13 Plzeň  
Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, Škroupova 18, 306 13 Plzeň  
Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, Škroupova 18, 306 13 Plzeň  
Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy III, Purkyňova 27, 301 00 Plzeň  
Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Plzeň-sever, Nerudova 35, 301 00 Plzeň  
Ministerstvo dopravy, odbor dopravní politiky, Nábřeží Ludvíka Svobody 12, 110 15 Praha 1  
Ministerstvo průmyslu a obchodu, odd. surovinové a energ. politiky, Na Františku 32, 10 15 Praha 1  
Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého nám. 4, 128 01 Praha 2  
Ministerstvo obrany, Agentura hospodaření s nemovitým majetkem, Hradební 12/772, 110 05 Praha 1  
Český telekomunikační úřad, pobočka Plzeň, Doudlevecká 823/25, 301 00 Plzeň  
Obvodní báňský úřad v Plzni, hřimalého 11, 301 00 Plzeň  
Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje, Skrétova 15, 302 22 Plzeň  
Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, Kaplířova 9, 320 68 Plzeň  
MěÚ Kralovice, odbor životního prostředí, Markova třída 2, 331 41 Kralovice  
MěÚ Kralovice, odbor dopravy, Markova třída 2, 331 41 Kralovice  
MěÚ Kralovice, referát státní památkové péče, Markova třída 2, 331 41 Kralovice

Podle ustanovení § 51 odst. 1 stavebního zákona byl návrh změny územního plánu předložen k posouzení Krajskému úřadu Plzeňského kraje – odboru regionálního rozvoje dne 23.1.2018. Dne 13.3.2018 byla Krajskému úřadu zaslána stanoviska dotčených orgánů a dne 21.3.2018 bylo pořizovateli doručeno kladné stanovisko Krajského úřadu PK ze dne 21.3.2018.

O posouzeném návrhu ÚP pořizovatel podle ustanovení §52 odst. 1) stavebního zákona nařídil Veřejnou vyhláškou konání veřejného projednání na čtvrtek 26.4.2018 od 17.00 hodin v zasedací místnosti MěÚ Dobříč a jednotlivě přizval výše uvedené dotčené orgány dopisem ze dne 23.3.2018 č. j. ORP/6181/18.

ÚPD byla k nahlédnutí u pořizovatele.

V zákonné lhůtě do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání byly pořizovateli doručeny 4 námítky.

Veřejného projednání se neúčastnily žádné dotčené orgány. Rozpory nebyly řešeny.

## ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘÍČ – Změna č.1 - Odůvodnění

Vyhodnocení řešení územního plánu podle výsledků veřejného projednání dle § 53 odst. 1) zák. 183/2006 sb.

### 1) Vyhodnocení výsledků veřejného projednání

#### Vyhodnocení námitek:

V průběhu veřejného projednání ve lhůtách a za podmínek stanovených § 52 odst. 3) zák. 183/2006 Sb. Byly podány 4 námitek. Bylo zpracováno "Rozhodnutí o námitkách", které schválilo zastupitelstvo obce Dobříč.

#### **Rozhodnutí o námitkách:**

##### Námítka č. 1

Námítku podal: Pavel Vrána prostřednictvím Mgr. Martina Zikmunda

Rozhodnutí o námitce: Námítka se zamítá

Odůvodnění:

Znění námítky:

*Nesouhlas s návrhem úpravy trasování staveb – WT02 vodovodní síť, WD03 prodloužení stávající komunikace, WD06 komunikace + přípojka NN k vodojemu, která vede přes pozemky vlastníka p.p.č. 460/2, 460/23, 463/2, 463/5, 463/6, 463/8, 464/1 v k.ú. Dobříč. Uvedeným trasováním je dotčeno vlastnické právo vlastníka pozemků. Úprava trasování vodovodní infrastruktury není zpracovatelem územního plánu řádně odůvodněna. Zpracovaným řešením dochází ke střetu veřejných zájmů prosazování veřejně prospěšných staveb a veřejného zájmu ochrany soukromého vlastnictví.*

Vyhodnocení:

*Námítka byla zamítnuta, neboť v již platném územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby včetně účelové komunikace WD03 na p.p.č. 460/17, 460/26, 460/25. V lesních pozemcích ji prodlužuje WD06 – účelová komunikace k vrtu HV2, úpravě vody a vodojemu pitné vody. Vodovod obec připravuje již čtyřicet let a informace o průběžných jednáních jsou pravidelně zveřejňovány. Výstavba vodovodu je pro obec a její občany velmi důležitá.*

##### Námítka č. 2

Námítku podal: Eva a Ing. Václav Hejretovi

Rozhodnutí o námitce: Námítka se zamítá

Odůvodnění:

Znění námítky:

*V bodě d) „Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umístování“ nesouhlasíme, aby územní plán navrhoval tyto dopravní stavby na pozemcích 462/26 a 462/25. Jedná se o soukromé pozemky, které slouží přístupu do našich soukromých lesů a k přístupu i dalším vlastníkům lesů. Dá se nesouhlasíme s „Vymezením veřejně prospěšných staveb“, které jsou ve Změně územního plánu č.1 označeny WD07. jedná se o naše soukromé pozemky 462/26 a 462/25 a není tudíž žádný pádný důvod, aby byly vymežovány jako veřejně prospěšné stavby.*

Vyhodnocení:

*Námítka byla zamítnuta, neboť účelové komunikace vymezené na jako WD07 budou sloužit k přístupu k vrtu HV1 a vrtu HV2, jsou vedeny v pasportu místních a účelových komunikací obce Dobříč. Přístup k soukromým lesním pozemkům vlastníka zůstane zachován. Obec se bude snažit všechny soukromé pozemky pod účelovými komunikacemi v budoucnu vykoupit.*

##### Námítka č. 3

Námítku podal: Alena Albrechtová, Studená 10

Rozhodnutí o námitce: Námítka se zamítá

Odůvodnění:

Znění námítky:

*Nesouhlas s bodem 6), kde je navržena komunikace směřující severně z prostoru návsi na p.p.č. 538/1, 538/2, 538/3, 10/1. Toto spojení se nevyužívalo několik desetiletí, sloužilo by pouze jednotlivcům. Nechci, aby došlo k rozdělení nemovitosti č.p. 38 a tím k jejímu znehodnocení.*

Vyhodnocení:

*Námítka byla zamítnuta. Zastupitelstvo obce Dobříč rozhodlo v souvislosti s problematikou příprav projektové dokumentace vodovodu a řešení účelových komunikací Dobříč doplnit do územního plánu komunikaci WD05. Tato komunikace bude výhodným a přímým spojením do středu obce, uvažuje se i s o uložení vodovodu a dalších inženýrských sítí do této komunikace. Účelová komunikace na p.p.č. 538/1 bude brzy převedena z vlastnictví státu do vlastnictví obce.*

## ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘÍČ – Změna č.1 - Odůvodnění

---

### **Námítka č. 4**

Námítku podal: Václav beránek, Marcela Šimandlová, Jana Tolarová

Rozhodnutí o námitce: Námítka se zamítá

Odůvodnění:

Znění námítky:

*Nesouhlas s trasováním vodovodního řádu přes pozemek 474/32.*

Vyhodnocení:

*Námítka byla zamítnuta. Zpracovatel změny územního plánu převzal podklady navrženého vedení vodovodu od zpracovatelské firmy Aquaprocon s.r.o. Praha a bylo to vysvětleno a zdůvodněno na veřejném projednání změny územního plánu. Návrh nové trasy vodovodu pro zastavitelnou plochu Z1 je připravován a bude projednáván s vlastníky pozemků v rámci připravované pozemkové úpravy.*

### **Vyhodnocení připomínek:**

V průběhu veřejného projednání ve lhůtách a za podmínek stanovených § 52 odst. 3) zák. 183/2006 Sb. nebyly podány žádné připomínky.

## ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘÍČ – Změna č.1 - Odůvodnění

### ČÁST ZPRACOVANÁ ZPRACOVATELEM:

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

#### **Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Změna č.1 Územního plánu Dobříč respektuje nadřazenou dokumentaci - Zásady územního rozvoje (dále jen ZÚR) Plzeňského kraje (vydanou dne 2.9 2008) a její Aktualizaci č.1 (nabytí účinnosti 1.4.2014) a je s ní v souladu. Navazuje a bere v úvahu požadavky a potřeby okolních katastrů (jedná se především o respektování a návaznost dopravní infrastruktury a řešení dopravy, technické infrastruktury, návaznost ÚSES a případných návazností jednotlivých zastavěných částí obce s podobným způsobem využití ploch k sousednímu katastru). Ze zásad územního rozvoje Plzeňského kraje vyplývá pro obec Dobříč pouze biokoridor K50 nadregionálního významu vymezený podél kařonu řeky Berounky, zasahující částečně na území obce.

#### **Širší vztahy**

Graficky jsou širší vztahy dokumentovány výřezem ze ZÚR Plzeňského kraje v měřítku 1:100 – Výkres 6 – Širší vztahy

Z hlediska širších vztahů je řešené území obce Dobříč součástí České republiky, Plzeňského kraje, okresu Plzeň-sever, ve správním obvodu obce s rozšířenou působností – Kralovice a ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem – Plasy.

Z hlediska širších dopravních vztahů je obec Dobříč připojena na silniční síť silnicí:

- II/231 – Kozojedy \_ Čivice \_ Kaceřov
- III/2318 – Koryta \_ Dobříč \_ Obora \_ Kaceřov

Řešeného území obce Dobříč se týkají zájmy pozemní motorové dopravy ve formě silnic II. a III. třídy, místních komunikací a dále dopravy cyklistické a pěší. Území leží mimo zájmy dopravy železniční, vodní, letecké a mimo zájmy výstavby dálnic.

Správní území obce Dobříč tvoří dvě katastrální území Dobříč a Čivice. K obci Dobříč administrativně náleží obec Čivice. Obec sousedí s k.ú – Obora, Jarov, Kaceřov, Olešná, Robčice, Břízko, Koryta.

- c) Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu**

Dokumentace byla zpracována v souladu s požadavky obsaženými v zadání schváleném zastupitelstvem obce Dobříč, v zadání nebyla stanovena nutnost zpracování konceptu. Na základě projednání návrhu zadání s příslušnými dotčenými orgány a dalšími subjekty byl ÚP v některých oblastech upraven a doplněn.

Po projednání Zadání změny č.1 ÚP byly stanoveny tyto připomínky pro ÚP:

- Zařazení realizace vodovodní infrastruktury do Veřejně prospěšných staveb – kompletní liniová vedení, vybudování zdrojů vody-vrtů, vybudování vodojemu s úpravnou vody, vybudování obslužné komunikace pro vodojem a zřízení elektrické přípojky pro vodojem a vrty.

## ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘÍČ – Změna č.1 - Odůvodnění

- Zařazení obslužné komunikace jižně od koupaliště do Veřejně prospěšných staveb z důvodu udržení obsluhy lesních pozemků západně od obce Dobříč

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

#### 1. Plocha pro rodinný dům v západní části zastavěného území katastrálního území i obce Dobříč Z14

Jedná se o plochu pro bydlení pro jeden RD. Plocha se nachází na samé západní hranici obce Dobříč jižně od koupaliště. Rozloha plochy je 0,04 ha.

Změna využití plochy z veřejného prostranství na plochu bydlení nenarušuje koncepci ÚP a je v souladu s nadřazenou dokumentací.

#### 2. Aktualizace zastavěného území

Jedná se o úpravu hranice zastavěného území u obce Čivice v rozsahu jednoho pozemku bydlení a obslužné komunikace o celkové ploše cca 270m<sup>2</sup>.

Přidání plochy k zastavěnému území obce nenarušuje koncepci ÚP a je v souladu s nadřazenou dokumentací.

#### 3. Nové vymezení účelové komunikace v obci Dobříč-náves

Jedná se vymezení komunikace a její zařazení do Veřejně prospěšných staveb z důvodu zlepšení dostupnosti zastavitelných ploch vymezených v ÚP.

Vymezení komunikace nenarušuje koncepci ÚP a je v souladu s nadřazenou dokumentací.

#### 4. Nové vymezení účelové komunikace v obci Dobříč – jižně od koupaliště

Jedná se vymezení komunikace a její zařazení do Veřejně prospěšných staveb z důvodu udržení dostupnosti ploch plnících funkci lesa.

Vymezení komunikace nenarušuje koncepci ÚP a je v souladu s nadřazenou dokumentací.

#### 5. Nové vymezení účelové komunikace v obci Dobříč – severně od koupaliště

Jedná se vymezení komunikace a její zařazení do Veřejně prospěšných staveb z důvodu zlepšení dostupnosti ploch plnících funkci lesa a vodovodní infrastruktury (vodojemu a úpravny vody).

Vymezení komunikace nenarušuje koncepci ÚP a je v souladu s nadřazenou dokumentací.

#### 6. Úprava trasování vedení vodovodní infrastruktury s doplňkovými stavbami

Na základě podkladů od projektanta vodovodní infrastruktury (společnosti Aquaprocon s.r.o.-Praha) došlo ve Změně č.1 ÚP k úpravě trasování vodovodního řadu a to jak v intravilánech obcí, tak extravilánu. Současně došlo k umístění zdrojů vody (dvou vrtů) a k umístění vodojemu s úpravnou vody. Navržena je také přípojka elektro k vodojemu a vrtům a obslužná komunikace (viz. výše). Pro všechny tyto stavby jsou vymezeny plochy a zároveň jsou zařazeny do Veřejně prospěšných staveb.



## ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘÍČ – Změna č.1 - Odůvodnění

Vymezení ploch infrastruktury nenarušuje koncepci ÚP a je v souladu s nadřazenou dokumentací.

- Odůvodnění přijatého řešení nepředpokládá žádné důsledky ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území nedochází k žádnému rozporu, vzhledem k velikosti řešeného území.
- Základní koncepce rozvoje řešeného území vychází z respektování hlavního zastavěného území obce.
- Koncepce rozvoje budování obce musí navázat na tradice, kulturní, architektonický a urbanistický odkaz minulosti.
- Nové rozvojové plochy byly navrženy na základě důkladného projednání tak, aby chránily původní strukturu obce.
- Ochrana architektonických a urbanistických hodnot, ochrana přírody a krajiny a ostatních limitů je v návrhu územního plánu Dobříč plně respektována.
- V obci není vyhlášeno památkově chráněné území ani jejich ochranná pásma. Nelze však vyloučit možnost archeologických nálezů při provádění zemních prací. Proto je nutné postupovat dle zákona č. 20/87 sb. O památkové péči, zejména dodržovat oznamovací povinnost stavebníka, již od doby přípravy stavby.
- Pro rozvoj sídla byly voleny plochy tak, aby došlo k co nejšetrnějším zásahům do organizace zemědělského půdního fondu a aby zábor zemědělské půdy byly co nejmenší. Rozvojové plochy sídla svým členěním odpovídají příslušným požadovaným funkcím závislým na komplexu hledisek a podmínek daných současnou i budoucí urbanistickou strukturou území. Podstatné rozlohou jsou plochy určené územním plánem pro bydlení. Jejich plošná kapacita odpovídá předpokládaným požadavkům rozvoje vlastního sídla.
- Záborová situace uvádí kromě dalších údajů i třídu ochrany pozemků určených územním plánem pro čisté bydlení, smíšenou činnosti a komerční činnost. Zatřídění je provedeno v souladu s dosud platným Metodickým pokynem odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu. Převážná část záborů zasahuje půdy s III, IV. a V. třídou ochrany, to je půdy s průměrnou a podprůměrnou funkcí produkční a s průměrnými a podprůměrnými charakteristikami pro ochranu vod. V minimálním rozsahu půdy I.třídy. To jsou půdy produkčně i mimoprodukčně cenné.

### ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

#### Stávající stav

#### Zásobování vodou

**Dobříč** – V obci není vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Všichni obyvatelé jsou zásobeni pitnou vodou z domovních studní. Množství vody v domovních studních je nedostatečné. Kvalita pitné vody je nevyhovující obsahem železa a dusičnanů. K zásobení požární vodou slouží nádrž na návsi.

**Čivice** – V místní části Čivice není vybudován vodovod pro veřejnou potřebu. Všichni obyvatelé jsou zásobeni pitnou vodou z domovních studní. Množství vody v domovních studních je nedostatečné. Kvalita pitné vody je nevyhovující obsahem železa a dusičnanů. K zásobení požární vodou slouží nádrž na návsi.

## **ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘÍČ – Změna č.1 - Odůvodnění**

### **Návrh koncepce zásobování vodou**

Pro obě obce byl již v původním ÚP navržen vodovod. Ve Změně č.1 ÚP je upraveno jeho trasování, jsou zakresleny vrty-zdroje vody, vodojem s úpravnou vody a nutnou navazující infrastrukturou – obslužnou komunikací a přípojkou elektro.

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

V návrhu územního plánu Dobříč se nepředpokládá negativní vliv na životní prostředí. Nebyla zjištěna žádná rizika ovlivňující potřeby života současné generace obyvatel. V celém území jsou základní složky – bydlení, rozvoj ekonomického a hospodářského potenciálu, životní prostředí a sociální vazby řešeny komplexně a se snahou zachovat rovnováhu mezi jednotlivými složkami.

- Změna č.1 Územního plánu Dobříč navrhuje realizaci vodárenské infrastruktury při které dochází k zásahu do ploch určených k funkci lesa v katastru obce Dobříč a to kácením dřevim z důvodu vytvoření koridorů pro vedení potrubí a kabelů, zbudování objektu vodojemu a obslužné komunikace. Tento zásah bude v rozsahu cca 8000m<sup>2</sup>.
- Změna č.1 Územního plánu Dobříč aktualizuje hranici zastavěného území obce Čivice. Do zastavěného území je přidána plocha o velikosti cca 300m<sup>2</sup>. Zábor se týká pozemků, které jsou označeny jako půda neplodná.

### **Hranice současně zastavěného území sídla, pozemkové držby a trasy zemědělských účelových komunikací**

Hranice celého zastavěného území obce je znázorněna na výkresech Právního stavu. Úprava hranice je součástí příslušných výkresů Změny č.1 ÚP.

Systém polních i lesních cest je návrhem územního plánu v podstatě ponecháván tak, jak odpovídá současnosti. Tento systém je vyhovující pro obsluhu zemědělsky využívaných pozemků i lesů.

Příloha: Srovnávací text