

# ÚZEMNÍ PLÁN DOBRÉ

## NÁVRH ZADÁNÍ

**Zadání vypracovala:**

Ing. Šárka Šanovcová, odbor rozvoje města, úřad územního plánování, Městský úřad Dobruška,  
ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva Ladislavem Michlem, starostou obce.  
červen 2014

---

## **Obsah:**

Použité zkratky.....	3
Úvod.....	4
a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce .....	5
a.1 urbanistická koncepce.....	5
a.2.koncepce veřejné infrastruktury.....	6
a.3. koncepce uspořádání krajiny.....	7
b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	8
c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	8
d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.....	9
e) případný požadavek na zpracování variant řešení.....	9
f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	9
g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	10

## **Shora uvedené body zahrnují:**

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

## Použité zkratky

PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
ZÚR KHK	Zásady územního rozvoje Královehradeckého kraje
ÚAP	územně analytické podklady
ÚSES	územní systém ekologické stability
RK	regionální koridor
RBC	regionální biocentrum
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPSÚ	územní plán sídelního útvaru
ÚP	územní plán
OOP	opatření obecné povahy
ZPF	zemědělský půdní fond
MŠ	mateřská škola
ZŠ	základní škola
VVTL	velmi vysokotlaký
PR	přírodní rezervace
MÚ	městský úřad

## Úvod

Zastupitelstvo obce Dobré na svém zasedání dne 19. 12. 2013 rozhodlo o pořízení Územního plánu (ÚP) Dobré. O pořízení ÚP byl požádán Městský úřad Dobruška (MÚ), odbor rozvoje města. Určeným členem zastupitelstva (dále jen „určený zastupitel“) pro spolupráci s pořizovatelem byl stanoven Ladislav Michl, starosta obce.

Návrh zadání ÚP Dobré vypracoval úřad územního plánování, odbor rozvoje města MÚ Dobruška ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a s přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti.

Dotčené území:

Obec	Katastrální území
Dobré	627194 Dobré 627208 Hlinné u Dobrého 627224 Kamenice u Dobrého 627241 Rovné u Dobrého

Územní plán Dobré bude zpracován pro celé administrativní území obce, které se skládá z šesti základních sídelních jednotek – Dobré, Kamenice, Hlinné, Rovné, Chmeliště a Šediviny. Celková výměra řešeného území je 2 570 ha. Obcí s rozšířenou působností je město Dobruška. Obec Dobré se nachází v Královéhradeckém kraji (okres Rychnov nad Kněžnou) ve vzdálenosti 14 km jihovýchodně od města Dobruška v nadmořské výšce 420 - 640 m.n.m. K 31. 12. 2013 žilo v Dobrém celkem 843 obyvatel.

### **a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

(vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury)

Území obce Dobré neleží v rozvojových oblastech, rozvojových osách, specifických oblastech ani koridorech a plochách dopravy vymezených dokumentem PÚR ČR 2008.

Dle ZÚR KHK nespadá řešené území do žádné rozvojové osy či oblasti, ani do specifické oblasti krajského významu, je hodnoceno jako území s vyrovnaným rozvojovým potenciálem a je zařazeno mezi krajiny lesozemědělské a zemědělské. V ZÚR jsou stanoveny požadavky na vymezení prvků systému ekologické stability (RBC 520 Hlinenské, RBC H102 Na cikánce, RK787/1, RK787/2, RK790, RKH065).

Dle ÚAP je třeba řešit rozvojové plochy pro bydlení, pro občanské vybavení, pro podnikání a drobnou výrobu, zajistit podmínky pro zvýšení rekreační atraktivity území, řešit odkanalizování území a čištění odpadních vod, zajistit podmínky pro využití alternativních druhů vytápění, řešit chodníky a cyklostezky, zajistit ochranu kulturních hodnot území – soubory staveb lidové architektury v Dobrém, Hlinném u Dobrého a Rovném u Dobrého.

Z doplňujících průzkumů a rozborů vyplývá, že obec má kvalitní podmínky pro soudržnost společenství obyvatel, především občanské vybavení. Má příznivé podmínky pro životní prostředí. Podmínky pro hospodářský vývoj jsou také hodnoceny jako příznivé. V obci jsou vhodné podmínky pro zemědělství, dostatečné autobusové spojení je nabízen průměrný počet pracovních míst.

Předpokládá se zachování stávajícího charakteru obce. Obec je soběstačná, má

odpovídající občanskou vybavenost.

#### *Vývoj počtu obyvatel v obci v letech 2001-2012*

rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
počet obyvatel	826	825	846	819	828	832	829	813	803	810	851	851	843

#### **a.1. Urbanistická koncepce**

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

- Změna urbanistické koncepce obce se nepředpokládá. Ve struktuře obce je nutno chránit urbanistické a architektonické hodnoty a plochy občanského vybavení veřejného charakteru. Rozvoj mimo zastavěné území je nutno umisťovat s ohledem na návaznost jednotlivých funkcí a předcházení jejich vzájemným konfliktům, s ohledem na dostupnost dopravní a technické infrastruktury a na respektování krajinných dominant, průhledů a výhledů do krajiny.
- Budou stanoveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití – hlavní využití, dále přípustné využití, nepřípustné využití, popř. podmíněčně přípustné využití. Budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek pro výškovou hladinu zástavby s ohledem na okolní budovy a konfiguraci terénu a intenzitu využití pozemků v plochách (% zastavění).
- V návrhu územního plánu budou prověřeny a podle potřeby nově navrženy plochy:
  - pro bydlení,
  - pro rekreaci,
  - smíšených funkcí v území umožňující bydlení a občanské vybavení i podnikání při vyloučení staveb snižujících kvalitu prostředí v této ploše (plochy smíšené obytné),
  - občanského vybavení,
  - pro výrobu, výrobní služby a skladování, zemědělskou výrobu příp. pro smíšené funkce umožňující výrobu, zejména pak v návaznosti na stávající plochy výroby při zajištění jejich dopravních napojení tak, aby nebylo nepříznivě ovlivněno zastavěné území sídla,
  - veřejných prostranství, veřejné zeleně,
  - technické infrastruktury,
  - dopravní infrastruktury,
  - pro vodní a vodohospodářské využití,
  - pro zemědělské i lesní využití, posílení ploch plnicích funkci lesa,
  - pro ochranu přírody, příp. pro ochranu smíšeného nezastavěného území.

#### **HODNOTY**

- Bude prověřena možnost návrhu opatření pro zachování a podporu hodnotných urbanistických struktur v území.
  - historická zástavba se zachovalou sestavou obytných a hospodářských budov v centrech jednotlivých sídelních jednotek.
- Budou navržena opatření pro zachování a podporu hodnotných přírodních území
  - Živina, PR Bažiny.

## BYDLENÍ

- Budou prověřeny zastavitelné plochy, které byly v původním ÚP vymezeny, nové zastavitelné plochy budou vymezovány v návaznosti na zastavěné území obce.
- Nebudou vymezovány nové zastavitelné plochy v záplavových územích ani do nich nebude umisťována veřejná infrastruktura (jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech).

## OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- Bude prověřen rozvoj kapacit občanského vybavení ve veřejném zájmu.

## HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY

- Při vymezování nových ploch bude zajištěno jejich dopravních napojení tak, aby nebylo nepříznivě ovlivněno zastavěné území sídla.

## REKREACE

- Bude prověřena možnost vedení tras pěší a cykloturistiky a jejich návaznost na cyklistickou síť v regionu, případně koridorů pro umístění nových staveb cyklostezek mimo stávající komunikace.
- Budou vymezeny plochy pro každodenní rekreaci, převážně v nově vymezovaných zastavitelných plochách pro bydlení (plochy umožňující stavbu dětských hřišť, plochy pro veřejnou zeleň atp.).

### **a.2. Koncepce veřejné infrastruktury**

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

- Veřejná infrastruktura bude navrhována s ohledem na vzájemné vazby jednotlivých druhů infrastruktury.

## DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- Nově navržená dopravní obsluha bude řešena tak, aby minimalizovala počet připojení na silniční síť.
- Šířkové uspořádání místních komunikací bude řešeno ve vazbě na zastavitelné plochy, bude počítáno s veřejným prostorem pro umístění chodníků.

## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Bude prověřena možnost posílení odběru vody v případě zvýšené spotřeby.
- Bude prověřeno odkanalizování obce včetně ČOV.
- Technická infrastruktura v zastavěném území a zastavitelných plochách bude navržena jako koncepce jednotlivých druhů infrastruktury; inženýrské sítě nebudou navrhovány v podrobnosti náležející následné projektové dokumentaci.

## NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

- Sběr a likvidace pevného domovního odpadu bude řešena v souladu se stávající koncepcí, veškerý tuhý komunální odpad bude likvidován na řízené skládce mimo Dobré.
- Bude prověřena možnost návrhu plochy pro kompostárnu s roční kapacitou do 1 000 tun.

## OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- Bude prověřena a upřesněna (nebo omezena) možnost využívání ploch pro bydlení na služby nebo další občanské využití.
- Bude prověřena kapacita občanského vybavení ve veřejném zájmu.

## VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- Budou vymezeny plochy veřejných prostranství a členěny podle potřeby na veřejná prostranství s převládajícím zpevněným povrchem a na plochy veřejné zeleně.

### a.3. Koncepce uspořádání krajiny

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

- Bude upřesněno vymezení prvků ÚSES v území obce dle ZÚR (RBC 520 Hlinenské, RBC H102 Na cikánce, RK787/1, RK787/2, RK790, RKH065) a doplněno prvky na lokální úrovni včetně prověření návaznosti na území sousedící s řešeným územím. Budou vyznačeny části prvků ÚSES vyžadující změnu druhu pozemků, budou vyhodnoceny dopady těchto řešení na ZPF.
- V návrhu ÚP budou respektovány stávající plochy veřejné zeleně a ochranné zeleně. Bude navrženo jejich rozšíření na vhodné plochy a navrženy podmínky využití těchto ploch.
- U ploch s rozdílným způsobem využití území bude navržen minimální podíl zeleně (pro plochy pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování)
- Vodní toky nebudou navrhovány k zatrubnění, bude respektován volný prostor od břehové hrany toků.
- Budou prověřeny plochy ve kterých je vhodné vyloučit umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona zejména z důvodů zachování prostupnosti krajiny a dochování krajinného rázu.
- Při navrhovaných úpravách bude zachována prostupnost krajiny pro turistiku, cykloturistiku a zemědělskou účelovou dopravu.

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

Vymezení územních rezerv se nepředpokládá, pokud to bude účelné budou po prověření projektantem vymezeny.

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

1. Budou prověřeny a vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a asanace pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo pro které lze uplatnit předkupní právo, popř. obojí. Jedná se zejména o plochy pro technickou a dopravní infrastrukturu a plochy pro retenci vod v krajině.
2. Vymezené plochy budou řádně odůvodněny.

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

Bude prověřena potřeba stanovení ploch a koridorů, jejichž podmínky budou prověřeny územní studií, a to zejména v případě nutnosti ověření možnosti využití:

- rozsáhlejších zastavitelných ploch, u nichž bude nutno vyřešit vazby na systémy veřejné infrastruktury, případně stanovit podmínky vnitřní organizace území včetně vymezení veřejných prostranství,
- z hlediska velikosti, funkce či polohy významných přestavbových ploch.

Pro každou takovou plochu a koridor se stanoví lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

Zpracování regulačního plánu ani návrh parcelace se nepředpokládá. Požadavek na vymezení těchto ploch bude uplatněn pouze v odůvodněných případech, za předpokladu, že požadavky na plošné a prostorové uspořádání území, které vyplynou z návrhu řešení, budou přesahovat svojí podrobností rámec řešení územního plánu. Pokud bude návrhem ÚP požadováno zpracování regulačního plánu, bude tento obsahovat zadání uvedeného regulačního plánu.

**e) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Není nutné zpracování variant, neboť záměry mají za cíl zachování stávající koncepce.

**f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Návrh ÚP Dobré bude zpracován v následujícím počtu:

- **Návrh ÚP Dobré pro společné jednání a posouzení návrhu ÚP Dobré Krajským úřadem:**  
tištěná podoba 3x, digit. na nosiči dat 3x.
- **Upravený návrh ÚP Dobré pro řízení dle § 52 stavebního zákona:**  
tištěná podoba 2x, digit. na nosiči dat 2x.
- **ÚP Dobré pro vydání dle § 54 stavebního zákona:**  
tištěná podoba 4x, digit. na nosiči dat 2x.

a rozsahu:

**I. ÚZEMNÍ PLÁN**

- I.A Textová část
- I.B Grafická část
  - a) Výkres základního členění území 1 : 5 000
  - b) Hlavní výkres 1 : 5 000
  - c) Výkres koncepce uspořádání technické infrastruktury 1 : 5 000
  - d) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

**II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

- II.A Textová část



- II.B Grafická část
  - a) Výkres širších vztahů 1 : 100 000
  - b) Koordinační výkres 1 : 5 000
  - c) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

Výkresy budou zpracovány pro celé řešené území. Nosiče dat budou obsahovat textovou a grafickou částí řešení a odůvodnění, a to ve formátu .pdf (min. rozlišení 300 dpi); grafická část čistopisu také ve vektorovém formátu (např.: .shp, .dgn, .dwg), textová část ve formátu .doc.

### **g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

g.1. Významný vliv na evropsky významnou lokalitu, nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000 se nepředpokládá z těchto důvodů:

- V severovýchodní části se nachází evropsky významná lokalita CZO525001 – Bažiny chráněná v rámci soustavy Evropské ochrany přírody a krajiny Natura 2000. V této části obce nebude docházet ke změnám v území.
- Ptačí oblast soustavy Natura 2000 se na území obce nenachází.
- Navrhované záměry v území nebudou mít dálkový negativní vliv na tyto lokality.

g.2. Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá z těchto důvodů:

- Obec leží mimo rozvojové oblasti ZÚR KHK, nepředpokládá se rozvoj, ale stabilizace funkce zemědělského a lesního hospodářství.
- Kompostárna, pro níž bude prověřena možnost návrhu plochy, bude mít kapacitu do 1 000 tun/rok.

V případě potřeby vydá orgán dotčený k posouzení vlivu své stanovisko v průběhu projednání zadání.

### **SCHVÁLENÍ ZADÁNÍ:**

Schváleno Zastupitelstvem obce Dobré podle § 47 odst. 5) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,

dne....., číslo usnesení .....

.....  
místostarosta obce

.....  
starosta obce