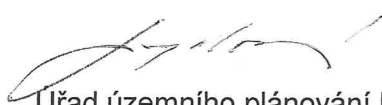


**Návrh**  
**Zpráva o uplatňování Územního plánu Dobkovice**  
**v období 01/2013 – 12/2016**

zpracovaná Úřadem územního plánování Magistrátu města Děčín, pořizovatelem Územního plánu Dobkovice, ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva obce, v souladu s ust. § 55 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění v rozsahu dle § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění

určená k projednání dle § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.  
v platném znění

MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN  
Odbor stavební úřad  
Úřad územního plánování  
-3-



**Pořizovatel:**

Úřad územního plánování Magistrátu města Děčín

**Oprávněná úřední osoba:**

Ing. Alena Singolová

vedoucí Úřadu územního plánování MM Děčín

**Určený člen zastupitelstva obce Dobkovice:** Michal Faltus  
starosta obce



## Obsah:

- I. Úvod
- II. Zpráva o uplatňování územního plánu

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

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

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,

d) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,

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

f) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,

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

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

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

j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

## I. Úvod

Územní plán Dobkovic byl vydán zastupitelstvem obce Dobkovic dne 4.12.2012 usnesením č. 10/11/2012., vyhlášen byl dne 17.12.2012 veřejnou vyhláškou č.j. OSU/17091/2013/ZZ a nabyl účinnosti dne 1.1.2013.

Do současnosti nebyla pořízena žádná změna Územního plánu Dobkovic.

## II. Zpráva o uplatňování územního plánu

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

#### 1) Vyhodnocení uplatňování ÚP:

- Urbanistická koncepce dlouhodobého územního rozvoje obce sleduje vytvoření přiměřeně rozvojového příměstského venkovského sídla, které nabízí plochy pro výstavbu převážně individuálních rodinných domů, navrhuje rovněž rozvoj rekreačních a sportovních aktivit, rozvoj technické a dopravní infrastruktury a další využití území tak, aby jeho rozvoj byl vyvážený. Rozvoj obce je však závislý na zajištění dostatečného množství pitné vody – výhledově propojením vodovodních řadů mezi obcemi Malšovice a Dobkovic a je současně limitován polohou obce podél mezinárodního dopravního silničního a železničního koridoru, v souběhu s řekou Labe.

Územní plán vymezil 9 ploch bydlení individuálního pro umístění max. 111 rodinných domů, 8 ploch smíšených obytných – vesnických, 1 plochu smíšenou obytnou – rekreační, 4 plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport, 3 plochy rekreace – rozhledna, 5 ploch technické infrastruktury, 6 ploch dopravní infrastruktury, 1 plochu výroby a skladování 4 plochy zeleně, 3 plochy vodní a vodohospodářské a 2 plochy veřejného prostranství.

Celkem je v obci územním plánem navrženo k odnětí ze ZPF 18,58 hektarů zastavitelných ploch.

K 30. 11. 2016 byly k účelu navrženému v územním plánu využity pouze část plochy BI 4 – umístěna stavba 1 RD a část plochy BI 9a – umístěna stavba 1 RD.

2) Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán:

- Podmínkami pro rozvoj obce je respektování současné urbanistické struktury, dané historickým vývojem obce, charakterem přírodního prostředí a krajinným rázem včetně ochrany nemovitých kulturních památek a objektů místně tradičních. Tyto podmínky se v posuzovaném období nezměnily, rovněž tak se nezměnily limity využití území.  
Na území obce nebyly zaznamenány žádné činnosti, které by změnily podmínky, na základě kterých byl územní plán vydán.
- K 31. 12. 2014 byla provedena úplná aktualizace územně analytických podkladů. Změny podmínek v území vyplývající z této dokumentace jsou vyhodnoceny v kapitole b).
- Územní plán byl vydán v souladu s nadřazenou dokumentací - Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, která nabyla účinnosti 20.10.2011. Její aktualizace nebyla dosud vydána.
- Usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015 byla schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky. Změny podmínek v území vyplývající z této dokumentace jsou vyhodnoceny v kapitole c).

3) Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území:

- od doby vydání ÚP nebyly shledány nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území

#### **b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

V územně analytických podkladech (dále jen ÚAP) pro území obce s rozšířenou působností Děčín, jejichž poslední úplná aktualizace byla zpracována k 31. 12. 2014, jsou pro obec Dobkovice uvedeny tyto problémy k řešení nástroji územního plánu:

Závady v dopravní infrastruktuře:

- nedostatečné technické parametry místních komunikací, absence chodníků  
nedostatečné šířkové uspořádání stávajících komunikací, lokálně zúžené profily, nedostatečné rozhledové poměry, absence chodníků
- nedostatek parkovacích ploch  
nedostatek parkovacích míst v rámci území celé obce

#### Závady v technické infrastruktuře:

- absence kanalizace  
obec není odkanalizovaná, chybí ČOV, riziko znečištění vod
- absence plynovodu  
obec není plynofikována, převážně vytápění tuhými palivy

#### Hygienické závady:

- hlučný provoz ze silnice I/62 v k.ú. Dobkovice
- staré zátěže území  
riziko kontaminace ploch

#### Urbanistické závady:

- záplavové území prochází zastavěným územím obce  
záplavové území řeky Labe zasahuje do zastavěného území, ohrožení povodněmi
- nevyužitě území - brownfield  
opuštěné, chátrající areály – vymezení brownfields (st.p.č. 82/1- 82/10, 153, 78/1, 81/2, 143, 66/1, 666/7 v k.ú. Dobkovice
- sesuvná území  
ohrožení zastavěného území a zastavitelných ploch sesuvným územím – vymezení lokalit sesuvných území jako riziko v území

Problémy, jejichž řešení může územní plán ovlivnit, umožňuje řešit již stávající územní plán a jsou postupně dle možností odstraňovány:

- Závady v dopravní infrastruktuře – územní plán připouští realizaci staveb nezbytné dopravní infrastruktury ve všech plochách. Konkrétně navrhuje územní plán úpravu křižovatky silnice III/25377 v místě, kde navazuje na silnici I/62, realizaci tří úseků místních komunikací především pro zajištění příjezdu k návrhovým plochám bydlení, jednu turistickou stezku a dvě plochy pro zajištění parkovacích míst v obci.  
Realizace jednotlivých návrhů je závislá na finančních možnostech obce. Vzhledem k poloze obce podél mezinárodního dopravního silničního a železničního koridoru, v souběhu s řekou Labe, úzkými údolními prostory ve směru na Prosetín a celkovou terénní konfiguraci obce není však reálné všechny dopravní závady odstranit.
- Závady v technické infrastruktuře – obec není dosud odkanalizována ani plynofikována. Pro zajištění odkanalizování a čištění odpadních vod navrhuje územní plán v části Dobkovice vybudování kanalizace napojené na čistírnu odpadních vod a dvou čerpacích stanic odpadních vod.

Mimo tento návrh umožňuje územní plán v rámci přípustného či podmíněně přípustného využití jednotlivých ploch umisťovat stavby nezbytné technické infrastruktury.

- Hygienické závady – způsobuje především stávající problematický průchod silnice I. tř. zastavěným územím. Umisťování staveb pro bydlení je v plochách ohrožených hlukem z předmětné komunikace podmíněno splněním stanovených hlukových limitů. Pro minimalizaci hlukové zátěže navrhuje územní plán ve směru k návrhovým plochám BI7 a SO.34 podél silnice I/62 a podél místní komunikace protihlukové stěny.

Staré zátěže území jsou evidovány na severním okraji Dobkovic, v ploše vymezené v územním plánu jako stávající plocha drobné výroby a výrobních služeb.

- Urbanistické závady – záplavového území zasahuje i do zastavěného území. Konkrétní protipovodňová opatření územní plán nenavrhuje, jejich realizaci připouští. Podél vodotečí je v územním plánu ponechán volný nezastavitelný manipulační pruh o šířce 6 m pro umožnění přístupu správců toků. Návrhové plochy v záplavovém území stoleté vody - plocha tělovýchovy a sportu – přístaviště a plocha technického zabezpečení obce mají v regulativech stanoveno podmíněně přípustné využití. Územní plán navrhuje využitelnost chátrajících areálů „brownfield“ tak, že na jejich místech vymezuje přestavbovou plochu bydlení BI6 a přestavbovou plochu technické infrastruktury TO.11.

Pro chátrající areál „Skrytín“ navrhuje platný územní plán využitelnost ploch smíšených obytných – vesnických SO.3 6a, SO.3 6b, SO.3 6c a SO.3 6d na pozemcích p.č. 666/1, 666/7, 1021, 716/2, 666/8, část 680/1, st.p.č. 78/1 a st.p.č. 143 v k.ú. Dobkovice, kterou podmiňuje zpracováním územní studie. Přípravné práce na této studii již byly zahájeny.

Na území obce je evidováno 26 potenciálních sesuvných území, jedno poddolované území a jedno chráněné ložiskové území. Bez jejich částečné využitelnosti by nebyl umožněn rozvoj obce. Využitelnost konkrétních návrhových lokalit umístěných v plochách ohrožených potenciálním sesuvným územím je v územním plánu podmíněně přípustná - omezena a podmíněna geologickými průzkumy. Způsoby zakládání staveb v těchto lokalitách musí vycházet z těchto geologických průzkumů, na které mohou navazovat i další stabilizační opatření.

Přetrvávající problémy jsou prověřovány v rámci aktualizace ÚAP, budou prověřovány při pořizování změny územního plánu, případně nového územního plánu.

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

#### 1) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje:

Územní plán Dobkovice není v rozporu s Aktualizací č. 1 Politiky územního rozvoje ČR, schválenou usnesením vlády ČR č. 276 dne 15.4.2015. Dle tohoto dokumentu není obec Dobkovice zařazena do rozvojové oblasti ani specifické oblasti.

Dle PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1, leží správní území obce na rozvojové ose OS2 Rozvojová osa Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (-Dresden). V úseku Ústí nad Labem – Děčín je rozvojovým záměrem PÚR

ČR kapacitní silnice, pokračující do Liberce. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

Platné ZÚR ÚK zpřesňují vymezení rozvojové osy republikového významu OS2, vymezené v PÚR 2008, mimo území obce Dobkovice.

PÚR ČR vymezuje na území obce koridor vodní dopravy VD1 Labe: Pardubice – hranice SRN, pro vytvoření územních podmínek pro zabezpečení splavnosti Labe jako vodní cesty mezinárodního významu.

ZÚR ÚK zpřesňují koridor vodní dopravy VD1 Labe: Pardubice – hranice SRN tak, že vymezily koridor Labské vodní cesty mezinárodního významu v úseku hranice okresu Děčín – státní hranice ČR/SRN. Koridor je vymezen jako návrh VD1. Šířka koridoru je vymezena šíří vodního toku. Územní plán Dobkovice vymezil na území obce v šíři vodního toku řeky Labe plochu dopravní infrastruktury – vodní dopravy VD 1.

Dále PÚR ČR vymezuje na území obce Dobkovice koridor vysokorychlostní dopravy VR1(železniční), vymezený z důvodu zajištění ochrany navržených koridorů vysokorychlostní dopravy v návaznosti na obdobné koridory v zahraničí. Územní plán tento koridor respektuje.

Územní plán Dobkovice respektuje rovněž republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, a to zejména:

- Územní plán je nástrojem k ochraně a rozvoji přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, k vyváženému uplatnění jednotlivých zájmů v území, umožňuje rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny (republiková priorita 14, 14a).
- Vymezením širšího spektra možností využití ploch stabilizovaných a zastavitelných (cca 20 typů ploch s rozdílným způsobem využití) vytváří územní plán předpoklad pro proporcionální rozvoj území – rozvoj bydlení, veřejné infrastruktury i podnikání ve venkovském prostoru v souladu s určením a charakterem oblasti, při respektování os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR (republiková priorita 16).
- Územní plán vymezuje 8 ploch přestavby, které umožňují revitalizaci zchátralých nevyužívaných areálů (tzv. brownfields). V jednom případě je navržena přestavbová plocha bydlení, další plochy mají sloužit občanskému vybavení a rekreaci. Jsou tak nastaveny podmínky pro hospodárné využití zastavěného území. (republiková priorita 19)

- Návrhem přestavbových ploch pro obnovu rekreačně sportovního areálu ve Skrytíně, turistické stezky podél řeky Labe, dalších 4 ploch tělovýchovy a sportu z nichž jedna má sloužit jako zázemí a přístaviště pro vodní sporty, jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území (republiková priorita č. 22).
- Návrhové plochy v záplavovém území jsou vymezeny zcela výjimečně a mají omezenou – podmíněčně přípustnou využitelnost (republiková priorita 26).
- Návrhem technické infrastruktury či její přípustností ve všech plochách sleduje územní plán vytváření podmínek pro zkvalitnění životního prostředí (republiková priorita č. 30).

2) Vyhodnocení souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem:

Dosud platné Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen ZÚR ÚK) byly vydány 5.10.2011 a nabyly účinnosti 20.10.2011, tj. před nabytím účinnosti Územního plánu Dobkovic, který byl zpracován a vydán v souladu s požadavky, vyplývajícími z této nadřazené dokumentace. Tento soulad je deklarován v textové části Odůvodnění Územního plánu Dobkovic na str. 4 – 18. (zveřejněno na [http://mmdecin.cz/dokumenty/cat\\_view/9-uzemni-planovani/185-uzemne-planovaci-cinnost-orp-decin/161-dobkovic/187-uzemni-plan/191-textova-cast/193-oduvodneni-uzemniho-planu](http://mmdecin.cz/dokumenty/cat_view/9-uzemni-planovani/185-uzemne-planovaci-cinnost-orp-decin/161-dobkovic/187-uzemni-plan/191-textova-cast/193-oduvodneni-uzemniho-planu) )

Povinnosti pro správní území obce Dobkovic, vyplývají ze ZÚR ÚK, umožňuje stávající územní plán naplňovat.

**d) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona**

Z vymezených zastavitelných ploch byla dosud k navrženému účelu využita minimální část (na návrhových plochách pro 111 RD byly dosud postaveny pouze 2 RD). Podmínky pro využití návrhových ploch se od vydání územního plánu významně nezměnily. Z celkové navržené výměry zastavitelných ploch 18,58 hektarů bylo dosud využito pouze cca 2%. Nemožnost využití zbývajících zastavitelných ploch nelze prokázat.

Od doby vydání územního plánu obec eviduje tři požadavky na provedení změn v území:

- I. změnu využití stávající plochy rekreace na plochu pro umístění stavby RD
- II. změnu využití části návrhové plochy tělovýchovy a sportu OS 3 na plochu pro umístění rekreačního objektu
- III. změnu využití části návrhové plochy tělovýchovy a sportu OS 3 na plochu pro zemědělské účely – chov hospodářských zvířat

Sama obec žádné změny územního plánu nenavrhuje.



Požadavky na provedení změn v území č. II. a III. se týkají shodné lokality, označené v platném Územním plánu Dobkovice jako návrhová plocha tělovýchovy a sportu OS 3. Stavebníci se do projednání územního plánu aktivně nezapojili, nevyužili svého práva uplatnit námitku k funkčnímu vymezení plochy. Přesto v předmětné ploše realizovali stavby bez projednání s příslušným stavebním úřadem, v rozporu s využitelností plochy, stanovenou v závazné části platné ÚPD.

Dle vyjádření AOPK ČR – SCHKO České středohoří jsou záměry na legalizaci nepovolených staveb mimo jiné v rozporu s plánem péče CHKO a představují nevhodný stavební zábor nezastavěné krajiny II. zóny CHKO České středohoří.

Požadavek na provedení změny v území č. I. – ani v tomto případě se vlastník pozemku aktivně nezapojil do projednání územního plánu a nevyužil svého práva uplatnit námitku k funkčnímu využití plochy. V územním plánu jsou vymezeny plochy pro umístění 111 staveb RD, z čehož jsou využity pouze 2.

#### **e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny**

Vzhledem k výše uvedenému nebude obec na základě této zprávy pořizovat změnu územního plánu a pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nejsou proto její součástí.

Změna územního plánu může být pořízena nezávisle na této zprávě na základě samostatného zadání, rozhodne – li o jejím pořízení obec. Tato změna územního plánu, bude-li vyvolána výhradní potřebou navrhovatele, bude podmíněna v souladu s ust. § 45 odst. 4) zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění úplnou úhradou nákladů na její zpracování, na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a na mapové podklady navrhovatelem.

Taková změna územního plánu zpracovává všechny požadavky vyplývající z PÚR ČR a ze ZÚR ÚK v aktuálním čase a bude respektovat aktuální územně analytické podklady.

#### **f) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Součástí této Zprávy o uplatňování územního plánu nejsou pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, nestanovují se proto požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

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

V současné době nejsou žádné požadavky na zpracování variant řešení.

*Zpráva o uplatňování Územního plánu Dobkovice*

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

Taková potřeba ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) nevyplývá.

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

Takové požadavky nebyly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.

- j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Obec Dobkovice neuplatňuje žádné návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.