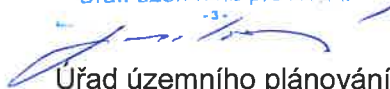


# Zpráva o uplatňování Územního plánu Dobkovice v období 2021 – 2025

zpracované Úřadem územního plánování Magistrátu města Děčín, pořizovatelem Územního plánu Dobkovice v součinnosti s určeným zastupitelem, v souladu s ust. § 107 zákona č. 283/2021 Sb. v platném znění (dále jen stavební zákon)

projednaná a schválená v souladu s ust. § 88 – 90  
stavebního zákona

MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN  
Odbor stavební úřad  
Úřad územního plánování



**Pořizovatel:**

Úřad územního plánování OSÚ Magistrátu města Děčín

**Oprávněná úřední osoba:**

Ing. Alena Singolová

vedoucí Úřadu územního plánování MM Děčín

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



**Schváleno zastupitelstvem obce Dobkovice dne: 22.4.2026 usnesením č. 10**

## **Obsah:**

### **I. Úvod**

### **II. Zpráva o uplatňování územního plánu**

- a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,
- b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,
- e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace,
- f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace,
- g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

## I. Úvod

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

Do současnosti nebyla pořízena žádná změna Územního plánu Dobkovice.

## II. Zpráva o uplatňování územního plánu

### a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

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 Dobkovice 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.

Rozvoj obce nezaznamenal od doby vydání územního plánu přílišných rozměrů.

Využití rozvojových ploch vymezených v územním plánu k 31.12.2025

Označení plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Využití plochy)	Maximální kapacita plochy (počet domů)	Katastrální území
BI 2	Plocha bydlení - bydlení individuální	0,97	nevyužita	12	Prosetín
BI 3	Plocha bydlení - bydlení individuální	0,46	nevyužita	5	Prosetín
BI 4	Plocha bydlení - bydlení individuální	0,65	využito pro 1 RD	7	Prosetín
BI 5	Plocha bydlení - bydlení individuální	0,12	nevyužito	1	Prosetín
BI 7	Plocha bydlení - bydlení individuální	0,66	nevyužito	7	Dobkovice
BI 9a	Plocha bydlení - bydlení individuální	1,17	využito pro 3 RD	12	Dobkovice
BI 9b	Plocha bydlení - bydlení individuální	3,79	nevyužito	40	Dobkovice
BI 10	Plocha bydlení - bydlení individuální	1,40	nevyužito	12	Dobkovice
OX.R 1	Plocha rekreace - rozhledna	0,02	nevyužito	-	Dobkovice
OX.R 2	Plocha rekreace - rozhledna	0,02	nevyužito	-	Dobkovice
OX.R 3	Plocha rekreace - rozhledna	0,02	nevyužito	-	Dobkovice

OS 2	Plocha občanského vybavení tělovýchova a sport	0,27	využito	-	Dobkovice
OS 3	Plocha občanského vybavení - tělovýchova a sport	0,72	nevyužito	-	Prosetín
OS.P	Plocha občanského vybavení - tělovýchova a sport - přístaviště	0,27	nevyužito	-	Dobkovice
SO.3 2	Plocha smíšená obytná - vesnická	0,34	vydáno územní rozhodnutí pro umístění 1 RD	-	Dobkovice
SO.3 3	Plocha smíšená obytná - vesnická	0,77	nevyužito	-	Prosetín
SO.3 4	Plocha smíšená obytná - vesnická	0,14	nevyužito	-	Dobkovice
SO.3 5	Plocha smíšená obytná - vesnická	0,46	nevyužito	-	Prosetín
SO.3 6a	Plocha smíšená obytná - vesnická	1,97	částečně využito	-	Dobkovice
SO.3 6b	Plocha smíšená obytná - vesnická	1,44	částečně využito	-	Dobkovice
SO.4	Plocha smíšená obytná - rekreační	1,69	nevyužito	-	Dobkovice
TO.1 4	Plocha technické infrastruktury - technické zabezpečení obce - nakládání s odpady - ČOV, ČS	0,02	nevyužito	-	Dobkovice
TO.1 5	Plocha technické infrastruktury - technické zabezpečení obce - nakládání s odpady - ČOV, ČS	0,05	nevyužito	-	Dobkovice
DS 1	Plocha dopravní infrastruktury - silniční doprava - místní komunikace	0,09	nevyužito	-	Prosetín
DS 2	Plocha dopravní infrastruktury - silniční doprava - místní komunikace	0,03	nevyužito	-	Dobkovice
DS 3	Plocha dopravní infrastruktury - silniční doprava - místní komunikace	0,29	nevyužito	-	Dobkovice
DS.P 1	Plocha dopravní infrastruktury - silniční doprava - parkoviště	0,01	nevyužito	-	Prosetín
DS.P 2	Plocha dopravní infrastruktury - silniční doprava - parkoviště	0,01	využito - garáže	-	Dobkovice
DS.M	Plocha dopravní infrastruktury - silniční doprava - komplexní služby motoristům	0,16	nevyužito	1	Dobkovice
DX.TS	Plocha dopravní infrastruktury - turistická stezka	2,85	nevyužito	-	Dobkovice
VD	Plocha výroby a skladování - drobná výroba a výrobní služby	0,27	nevyužito	-	Dobkovice
VVP2	Plocha vodní a vodohospodářská - vodní plocha	0,38	nevyužito	1	Prosetín
VVP4	Plocha vodní a vodohospodářská - vodní plocha	0,56	nevyužito	1	Dobkovice
VVP5	Plocha vodní a vodohospodářská - vodní plocha	0,38	nevyužito	1	Dobkovice

### Využití ploch přestavby:

Číslo plochy	Způsob využití plochy	Rozloha plochy v ha	Využitelnost plochy	Maximální kapacita plochy	Katastrální území
BI 6	Plocha bydlení - bydlení individuální	1,27	částečná – parcelace, stavební povolení na účelovou komunikaci	15	Dobkovice
OV 1	Plocha občanského vybavení - občanská vybavenost	0,37	nevyužito	-	Dobkovice
TO.1 1	Plocha technické infrastruktury - technické zabezpečení obce - nakládání s odpady - skládka	0,19	nevyužito	-	Dobkovice
TO.1 2	Plocha technické infrastruktury - technické zabezpečení obce - nakládání s odpady - skládka	0,26	částečně využito	-	Dobkovice
TO.1 3	Plocha technické infrastruktury - technické zabezpečení obce - nakládání s odpady - ČOV	0,01	nevyužito	-	Dobkovice
OS 1	Plocha občanského vybavení - tělovýchova a sport	0,11	využito	-	Dobkovice
SO.3 6c	Plocha smíšená obytná - vesnická	3,08	částečně využito	-	Dobkovice
SO.3 6d	Plocha smíšená obytná - vesnická	0,39	částečně využito	-	Dobkovice

K 31. 12.2025 byly k účelu navrženému v územním plánu využity pouze část plochy BI 4 – umístěna stavba 1 RD a část plochy BI 9a – umístěny stavby 3 RD. Pro část plochy SO 3 2 bylo vydáno územní rozhodnutí na umístění 1 RD.

Zahájeny byly práce na využitelnosti plochy BI 6 – provedena parcelace, vydáno územní rozhodnutí pro účelovou komunikaci.

Navrženému účelu slouží plochy OS 1 a OS 2 – plochy tělovýchovy a sportu.

Částečně je využita plocha TO.1 2, na které byly umístěny kontejnery pro tříděný odpad.

Byly zahájeny práce na revitalizaci areálu „Skrytín“, jehož využitelnost navrhuje územní plán v plochách smíšených obytných – vesnických SO.3 6a, SO.3 6b, SO.3 6c a SO.3 6d. V souladu s požadavky územního plánu byla pro tento areál zpracována územní studie.

Ostatní záměry realizované v obci v posuzovaném období se týkaly především sítí technické infrastruktury, jejichž umístění připouští územní plán ve všech plochách; doplňkových staveb, v některých případech jejich legalizace, které byly realizovány ve stavových plochách zastavěného území obce. Ve stabilizované ploše SO byla umístěna stavba kanceláří a skladů.

## **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 31.12.2024, 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

Hygienické závady:

- hlučný provoz ze silnice I/62 v k.ú. Dobkovice
- staré ekologické zátěže v území, potenciálně kontaminované
  - skládka Dobkovice

Urbanistické závady:

- záplavové území prochází zastavěným územím obce  
záplavové území řeky Labe zasahuje do zastavěného území, vysoké ohrožení  
povodněmi
- povodňové riziko vysoké v zastavěném území  
zasahuje do části zastavěného území obce
- území zvláštní povodně pod vodním tokem  
VD Střekov, VD Orlík
- nevyužitá území - brownfield  
opuštěné, chátrající areály – vymezení brownfields (st.p.č. 82/1 a 153 v k.ú. Dobkovice
- kritické místo migrace zvěře  
migrační bariéra silnice, železnice, vodní plocha, zástavba
- sesuvná území  
ohrožení zastavěného území a zastavitelných ploch sesuvným územím – vymezení  
lokalit sesuvných území jako riziko v území

- poddolované území  
v jižní části obce výskyt poddolovaného území Roztoky s projevy haldy + propadliny + otevřená ústí
- ohrožení půdy vodní erozí  
nejvyšší podíl půdy ohrožené vodní erozí se nachází v severní části obce

#### Problémy ostatní:

- útlum hospodářských/ekonomických aktivit  
podprůměrná míra podnikatelské aktivity v rámci ORP, nízký počet aktivních ekonomických subjektů – pod 10,0 ES/100 obyvatel – k 31.12.2023

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. Návrhová plocha DS.P1 byla zužitkována pro dvě garáže.  
Realizace ostatních návrhů je závislá na finančních možnostech obce. Vzhledem k poloze obce podél mezinárodního dopravního silničního a železničního koridoru, v souběhu s řekou Labe, úzkým údolním prostorem ve směru na Prosetín a celkové 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. V případě reálného zájmu by bylo možné obec plynofikovat.

- 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 jako limit využití území, 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 jsou vymezeny jako podmíněně přípustné.

Záplavové území, povodňové riziko ani území zvláštní povodně pod vodním dílem ve stabilizovaných plochách zastavěného území územní plán neovlivní, pouze tyto limity respektuje. Současně územní plán nenavrhuje využitelnost území, která by rizika ohrožení území vyplývající z těchto limitů zhoršovala.

Chátrající nevyužívané areály na území obce „brownfield“ řeší územní plán tak, že na jejich místech vymezuje přestavbovou plochu bydlení BI6 a přestavbovou plochu technické infrastruktury TO.11.

Pro chátrající areál „Skrytín“ navrhuje územní plán využitelnost v plochách 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 podmínil zpracováním územní studie. Územní studie byla schválena 30.12.2016. Práce na revitalizaci areálu byly zahájeny.

Kritické místo migrace zvěře – migrační bariery jsou dány historickým vývojem sídla. Prostupnost území řeší ÚPD prostřednictvím ÚSES, který je vymezen jako limit v území a jednotlivé záměry na změnu využití území jej respektují.

Na území obce je evidováno mnoho 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.

V případě zájmu či nutnosti lze realizovat opatření proti ohrožení půdy vodní erozí jak v zastavěném, tak v nezastavěném území obce.

- Problémy ostatní – podprůměrnou míru podnikatelských aktivit v rámci ORP, nízký počet aktivních ekonomických subjektů ovlivňuje mimo jiné i samotná poloha obce mezi městy Ústí nad Labem a Děčínem, ve kterých se tyto aktivity odvíjejí. Přesto, že územní plán prostřednictvím regulace stabilizovaných i nově vymezených rozvojových ploch a ploch přestavby rozvoj podnikatelských aktivit umožňuje, nesetkal se dosud jejich rozvoj s aktivním zájmem.

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

V územně analytických podkladech Ústeckého kraje, jejichž 5. úplná aktualizace byla projednána v Zastupitelstvu ÚK 1.11.2021 je obec Dobkovice dle významnosti vzhledem k sídelní struktuře Ústeckého kraje zařazena do kategorie VI. V rámci vyhodnocení vyváženosti územních podmínek v obcích Ústeckého kraje je zařazena v kategorii 4 – mezi nejhůře hodnocené oblasti, tedy obce, které mají nevyvážené územní podmínky ve všech třech pilířích.

Stav sociálního pilíře na území ORP Děčín je příznivý víceméně pouze v samotném administrativním centru ORP městě Děčín a několika přilehlých obcích. Problematické z hlediska soudržnosti společenství obyvatel je území přísně chráněných území národního parku a CHKO. Zahrnuje několik obcí, které obdržely negativní hodnocení zejména kvůli špatnému stavu dopravní infrastruktury, bytového fondu, trhu práce a ekonomické funkce území.

Řešení těchto problémů může územní plán ovlivnit pouze částečně a toto také činí.

Územní plán v plochách s rozdílným způsobem využití prostřednictvím podmínek jejich využití podporuje proměnu ekonomické infrastruktury v ekonomiku zaměřenou na služby (v cestovním ruchu, živnostenská a podnikatelská činnost, práce z domova apod.).

Územní plán podporuje zřízení pracovních míst, založení nových hospodářských aktivit, umožňuje kombinaci bydlení s různými ekonomickými aktivitami a dále posiluje význam rekreačních aktivit na území obce, což může vést k větší zaměstnanosti v této ekonomické oblasti.

Stav pilíře životního prostředí je v obci Dobkovice zhoršený výrazněji ve srovnání s celou ORP Děčín především z důvodu zhoršené kvality ovzduší souvisejícího se samotnou polohou obce.

K řešení těchto problémů napomáhá územní plán například tím, že pro minimalizaci hlukové zátěže navrhuje ve směru k návrhovým plochám B17 a SO.34 podél silnice I/62 a podél místní komunikace protihlukové stěny.

Negativní hodnocení hospodářského pilíře připisují ÚAP kraje na vrub rozsáhlému chráněnému území, které znemožňuje rozvoj významnějších rozvojových aktivit. Území má dobré předpoklady pro cestovní ruch, který se přílišného rozvoje v této oblasti prozatím nedočkal.

Území obce Dobkovice vyniká mimořádnými přírodními hodnotami, většina území je zařazena do II. zóny CHKO České středohoří.

Koncepce rozvoje území obce, navržená v územním plánu, včetně ochrany a rozvoje jejích hodnot vychází z geografické polohy sídla v zázemí města Děčína a podél řeky Labe. Územní rozvoj obce sleduje vytvoření přiměřeně rozvojového příměstského venkovského sídla, které nabízí plochy pro výstavbu převážně individuálních rodinných domů. Rekreační se realizuje ve stabilizovaných plochách rekreace, k občanskému využití je navrženo pět ploch.

Větší rozvoj cestovního ruchu lze předpokládat po dokončení revitalizace areálu „Skrytín“.

Územní plán je ve stanovení rozvojových koncepcí, ve formulování strategických vizí, součástí kontinuálního procesu, do něhož přirozeně vstupují obyvatelé. A také většina záměrů promítnutých do územního plánu vychází z přímého zájmu majitelů a uživatelů dotčených pozemků při současném respektování všech limitů území.

Z problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích se obce Dobkovice dotýká zejména dosud nedostatečné využití zanedbaných areálů – brownfield a vymezení záplavového území v části zastavěného území obce.

- Chátrající nevyužívané areály na území obce „brownfield“ řeší územní plán tak, že na jejich místech vymezuje přestavbovou plochu bydlení B16 a přestavbovou plochu

technické infrastruktury TO.11. Tyto plochy nebyly dosud k navrhovaným záměrům využity.

Pro areál „Skrytín“ navrhl územní plán využitelnost v plochách smíšených obytných, podmíněnou zpracováním územní studie. Ta byla schválena 30.12.2016. Práce na revitalizaci areálu byly zahájeny.

### **c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací**

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

Územní plán byl pořízen a vydán v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění platném v době jeho vydání.

Dle tohoto dokumentu nebyla obec Dobkovice zařazena do žádné rozvojové oblasti ani specifické oblasti.

V úplném znění Politiky územního rozvoje ČR (ve znění závazném od 1.10.2025) jsou nově vymezeny některé specifické oblasti.

Území obcí ORP Děčín, a tím i území obce Dobkovice, bylo zařazeno do specifické oblasti SOB9 – specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Pro územní plánování jsou v PÚR ČR stanoveny tyto úkoly:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky a doprovodnou zeleň), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy)

Stávající územní plán není s tímto úkolem v rozporu.

Navrženým řešením nedochází k nadměrným záborům pozemků ZPF ani PUPFL, které by měnily přirozený vodní režim v krajině.

K zajištění retenčních a akumulčních vlastností přispívají stávající vodní a vodohospodářské plochy - vodní toky – především Labe.

Pro zvyšování retenčních a akumulčních vlastností území územní plán navrhuje 3 plochy vodní a vodohospodářské – vodní plochy VVP2, VVP 4 a VVP 5.

- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině

Žádná konkrétní opatření stávající územní plán nenavrhuje, jejich realizaci ani nevylučuje.

- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody

Nakládání se srážkovými vodami je koncepčně řešeno již ve stávajícím územním plánu.

Zeleň v urbanizovaném území je součástí jak soukromých pozemků (zejména zahrady u staveb pro bydlení), tak veřejných prostranství. Zeleň je a může být součástí všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Pro zadržování a zasakování vody slouží rovněž stabilizované plochy vodní a vodohospodářské.

- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů

Konkrétní opatření územní plán nenavrhuje, jejich případnou realizaci však nevyklučuje.

- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody

Obec Dobkovice má vybudovaný místní vodovod se 4 vodojemy. Na vodovod je napojena většina obyvatel. Provozovatelem vodovodu jsou Severočeské vodovody a kanalizace a.s. Teplice.

Koncepce spočívá ve využití této infrastruktury s případnou její rekonstrukcí a rozšířením a s využitím individuálního zásobování tam, kde připojení na vodovod nebude možné či efektivní.

Stanovené podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují umístění prvků technické infrastruktury.

- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny

Územní studie krajiny nebyla pro řešené území pořízena a nebyla podkladem pro územní plán.

Realizaci vhodných opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině územní plán nevyklučuje.

- g) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v návaznosti na veřejnou infrastrukturu
- h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany

Přesto, že v platném územním plánu nejsou pro řešení těchto úkolů vymezeny konkrétní plochy, jejich řešení je umožněno prostřednictvím nastaveného způsobu využití ploch s rozdílným způsobem využití.

- i) vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací

Většina obyvatel řeší dnes likvidaci splaškových vod individuálně. Obec má zájem na výstavbě nové kanalizace. Dle PRVKUK navrhuje studie odkanalizování Dobkovic výstavbu DN 300 dl. 1,5 km, ČOV pro 600 EO a ČSOV s výtlakem 0,2 km. Napojeno by tak mohlo být cca 90% obyvatel. U zbývajících cca 10% obyvatel zůstane i nadále individuální likvidace splaškových vod. Z ekonomických důvodů je výstavba kanalizace navržena po roce 2030.

Stávající územní plán není s navrhovaným řešením v rozporu.

Správní území obce Dobkovice leží 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 byl rovněž vyhodnocen ve vztahu k republikovým prioritám územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedeným ve znění PÚR ČR platném v době vydání územního plánu.

Od té doby byly schváleny aktualizace č. 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změna č. 8 a 9 PÚČR.

Dle úplného znění PÚR ČR závazného od.1.10.2025 se v řešeném území uplatňují zejména tyto celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

Celostátní priorita 14 - ochrana hodnot byla v územním plánu pojednána. Územní plán vstupuje do území poměrně mírně, s žádným razantním návrhem, tak, že zachovává urbanistickou strukturu sídla a jen střídmě ji rozvíjí. Urbanistické hodnoty jsou respektovány v rámci regulativů a lokalizací jednotlivých ploch. Na území obce se nenachází nemovitě kulturní památky. Ochrana přírodních hodnot je rovněž stávajícím územním plánem zabezpečena – jsou zpřesněny nadregionální a regionální prvky ÚSES, vymezen lokální systém ÚSES. Ochranu krajiny mimo to zajišťuje SCHKO České středohoří, neboť většina

území obce spadá do II. zóny CHKO. Krajina je obhospodařovaná a nehrozí jí úpadek v důsledku nedostatku lidských zásahů.

Celostátní priorita 14a - územní plán vymezuje nové plochy s rozdílným způsobem využití a respektuje stávající, přičemž dbá na zohlednění ochrany kvalitní zemědělské půdy. Všechny navrhované lokality byly umístěny primárně na zemědělskou půdu s nižším stupněm ochrany ZPF.

Celostátní priorita 16 - území obce je sice konglomerátem mnoha funkcí, avšak návrh se soustřeďuje jen na rozvoj několika málo funkcí, a to zejména bydlení. Ostatní, stávající funkce však stabilizuje, a tak je možné jej považovat za dokument obsahující komplexní řešení území obce, a to vč. krajiny.

Celostátní priorita 19 - na území obce se nachází několik areálů, které různě oscilují ve využitelnosti, a některé z nich jsou klasifikovatelné jako brownfields.

V územním plánu jsou tyto areály vymezeny jako přestavbové plochy, které mají v podmínkách využití ploch navrženo takové, které jim poskytuje předpoklady k jejich budoucímu využití. Nejvýznamnějším areálem je lokalita bývalého rekreačního střediska Skrytín. Pro tuto lokalitu je zpracována územní studie.

Celostátní priorita 20a - územní plán vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka vymezením a zpřesněním prvků územního systému ekologické stability.

Celostátní priorita 22 - pro rozvoj turistiky navrhuje územní plán turistickou stezku podél řeky Labe. Rekreační funkce území se realizuje ve stávajících plochách rekreace. Pro krátkodobou rekreaci slouží stávající zařízení v obci – plochy sportu, pro rozvoj v této oblasti navrhuje územní plán 4 plochy občanského vybavení – tělovýchovy a sportu. Atraktivitu území zvýší revitalizace areálu „Skrytín“.

Celostátní priorita 25 - do aktivní zóny záplavového území nejsou umístěny zastavitelné plochy. Realizace záměrů v záplavovém území jsou podmíněčně přípustné, rovněž tak využitelnost ploch na pozemcích s potencionálními sesuvy. Podmínky pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod jsou zakotveny v regulativech jednotlivých zastavěných a zastavitelných ploch. Preventivní ochrana území je realizovatelná i mimo zastavěné území obce.

Celostátní priorita 30 - zásobování pitnou vodou v obci je omezené. Jde o problém, který není schopna řešit obec samostatně. Realizace staveb pro bydlení je proto v územním plánu podmíněčně přípustná. Pro likvidaci odpadních vod navrhuje územní plán vybudování kanalizace a ČOV. Do doby realizace zůstává čištění individuální všemi vhodnými způsoby.

Územní plán v mezích možných (daných malým řešeným územím a zejména velikostí obce a jejím místem v hierarchii osídlení) splňuje uvedené republikové priority územního plánování.

Veškeré navrhované záměry v území jsou v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

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

Územní plán Dobkovice byl projednán a vydán v souladu s nadřazenou dokumentací – ZÚR ÚK platnou a účinnou v době vydání ÚP.

Následně byly pořízeny Aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje č. 1, 2, 3, 4, 5, 7 a 8.

Úplné znění ZÚR ÚK nabylo účinnosti 13.12.2024.

Dle této dokumentace je obec Dobkovice součástí rozvojové oblasti nadmístního významu NOB2 – Děčínsko a krajinného celku KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a).

Pro správní území obce Dobkovice vyplývají ze ZÚR ÚK tyto povinnosti:

- vyhodnotit územní plán ve vztahu k prioritám územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, stanoveným v kapitole 1. ZÚR ÚK

ZÚR ÚK stanovily tyto základní priority:

- (1) Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.

Územní plán vymezuje plochy s různým funkčním využitím s ohledem na udržitelný rozvoj obce. Územní předpoklady pro řešení problematiky stabilizace obyvatelstva jsou řešeny vymezením 8 ploch bydlení, 9 ploch smíšených obytných a 4 ploch občanského vybavení – tělovýchovy a sportu, které budou využívat převážně obyvatelé Dobkovic. Hospodářský rozvoj je podpořen vymezením plochy výroby a skladování a 9 plochami smíšenými obytnými. Ochrana životního prostředí je zajištěna vymezením ploch s odpovídající funkcí a jednotlivých prvků ÚSES. Většina území obce je ve II. zóně CHKO České středohoří.

Vytvoření příznivých podmínek vyvážených ve všech třech pilířích, může splnit územní plán jen v mezích, daných řešením poměrně malého území. Obec velikosti Dobkovic bude vždy ve spoustě oblastí závislá na okolních obcích/městech, vždy budou její možnosti vyplývat z postavení v hierarchii sídelní struktury.

- (2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození anebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

Územní plán Dobkovice není s touto prioritou v rozporu, stanovuje limity rozvoje území v rámci hlavního, přípustného, podmíněně přípustného či nepřípustného využití jednotlivých ploch. Svými návrhy vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území, přičemž nebrání rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

Na území obce se nenavrhuje žádná činnost, která by přesahovala meze únosnosti území a způsobovala jeho poškození.

Stávající územní plán umožňuje rovněž naplňování ostatních priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, stanovených v ZÚR ÚK, které se řešeného území týkají – zejména priority 3, 5, 8, 11, 14, 19, 31, 37, 38, 41, 45, 45a a 46.

- řešit úkoly, vyplývající ze zařazení obce Dobkovice do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB2 Děčínsko

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje jsou v ZÚR ÚK stanoveny pro územní plánování tyto úkoly:

- 1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.
- 2) Řešit územní podmínky pro přestavbu silničního napojení rozvojové oblasti na dálnici D8 a k prostoru Ústecko – Teplicka (silnice I/13 v úseku MÚK D8 Knínice).
- 3) Využívat celorepublikového i mezinárodně významného potenciálu oblasti pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu při zachování klidového charakteru oblasti.
- 4) Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfield, využít územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách nadmístního významu.
- 5) Chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti: urbanizované území s historickými dominantami v prostředí romantické krajiny, na soutoku řek Labe, Ploučnice a Jílovského potoka, sevřeném pískovcovými skalami s lesními porosty Českého středohoří a Labských pískovců.
- 6) Podporovat koridor Labské vodní cesty mezinárodního významu, při respektování hledisek ochrany krajiny a přírody.
- 7) Řešit územní souvislosti spojené s vybudováním zařízení typu veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum na území města Děčín a přilehlých obcí.
- 8) V území CHKO neumísťovat rozvojové aktivity, které by byly v rozporu s posláním CHKO a mohly negativně ovlivnit přírodní hodnoty a krajinný ráz.

Již stávající územní plán ověřil a zpřesnil možné řešení problémů v území a navrhl přiměřený rozvoj obce. Řešení stanovených úkolů pro územní plánování, které se správního území obce Dobkovice týkají, stávající územní plán umožňuje.

- řešit úkoly vyplývající z upřesnění podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Stávající územní plán respektuje tento bod v plném rozsahu. Vymezuje plochy se změnou funkčního využití tak, aby nebyly znehodnoceny přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty v řešeném území. Od doby vydání územního plánu nedošlo na území obce Dobkovice ke změnám v souvislosti s ochranou výše uvedených hodnot.

- řešit úkoly, vyplývající ze zařazení obce Dobkovice do krajinného celku KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a)

- a) preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku
- b) ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro podporu hodnot krajinného rázu a posílení biologické diverzity
- c) stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech uvážlivou podporou cestovního ruchu, turistiky, rekreace i výrobních funkcí (zejména tradičních forem zemědělství), v souladu

s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny a diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku

- d) zamezit otvírce nových lokalit těžby nerostných surovin (zejména se jedná o čediče, znělice, štěrkopísky)
- e) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních
- f) koordinovat rozvoj krajiny s dosažením cílových parametrů Labské vodní cesty mezinárodního významu

Dílčí kroky naplňování cílových charakteristik krajiny (odvozené z plánu péče CHKO) již stávající územní plán respektuje a v souladu s nimi navrhl přiměřený rozvoj obce.

- řešit požadavky na koordinaci koridorů a ploch v ZÚR ÚK vymezených veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření

Pro územní plánování a využívání území koridoru ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:

V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit v ÚPD dotčených obcí vymezení koridoru VD1 pro zabezpečení splavnosti Labe jako vodní cesty mezinárodního významu.

Tento bod je splněn vymezením plochy dopravní infrastruktury – vodní doprava VD 1.

Pro územní plánování a využívání území vymezeného ÚSES stanovují tyto úkoly:

V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí nadregionálního a regionálního ÚSES.

V souladu s těmito úkoly zpřesňuje ÚP prvky nadregionálního a regionálního ÚSES – NRBK K8 „Stříbrný roh (19) – státní hranice“ – šířka biokoridoru je vymezena v územním rozsahu vodní plochy dle stavu v katastru nemovitostí; NRBK K4 „Jezeří (71) – Stříbrný roh (19)“, NRBK K10 „Stříbrný roh (19) – Polabský luh (7)“ a RBC 1320 „Labské stráně“ – jsou zpřesněny dle platných metodik tak, že nedochází ke střetu se stabilizovanými a rozvojovými plochami, je zajištěna návaznost prvků ÚSES a jsou respektovány přírodní podmínky.

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

#### **d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci**

Při pořizování územního plánu Dobkovice příslušný orgán ochrany přírody vyloučil ve svém stanovisku významný vliv koncepce na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a KÚÚK jako příslušný orgán nepožadoval ve svém stanovisku posouzení návrhu územního plánu z hlediska vlivu na životní prostředí. Z těchto důvodů nebylo zpracováno vyhodnocení vlivu uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území.

Od doby vydání územního plánu Dobkovice nebyly shledány ani řešeny nepředpokládané negativní dopady koncepce na udržitelný rozvoj území.

### **e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace**

Vzhledem k uvedenému nebude obec Dobkovice na základě této Zprávy pořizovat změnu územně plánovací dokumentace ani novou územně plánovací dokumentaci.

Návrh zadání proto není její součástí.

### **f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace**

Obec eviduje celkem 5 podnětů na změnu územního plánu:

#### **I.**

Požadavek na změnu využití pozemku p.č. 497 v k.ú. Prosetín u Dobkovic ze stávající návrhové plochy tělovýchovy a sportu na plochu pro rekreaci s možným umístěním rekreačního objektu o zastavěné ploše cca 50 m<sup>2</sup>.

#### Řešení:

V době pořizování nového územního plánu nebyla v KN zapsána v předmětné lokalitě žádná stavba. Dle tehdy platného územního plánu obce Dobkovice byl stávající pozemek p.č. 497 v k.ú. Prosetín u Dobkovic součástí pozemku p.č. 450/2 v k.ú. Prosetín u Dobkovic zařazeného do návrhové plochy 10 – plochy pro sport. Stavebním povolením ze dne 7.3.1990 bylo na části pozemku p.č. 450/2 v k.ú. Prosetín u Dobkovic povoleno umístění dočasné zemědělské účelové stavby.

Využitelnost pozemku se novým územním plánem nezměnila, s touto využitelností byl oddělený pozemek p.č. 497 v k.ú. Prosetín u Dobkovic obcí odprodán.

Následně bylo 30.1.2018 kolaudačním rozhodnutím povoleno užívání zemědělské účelové stavby umístěné na st.p.č. 161 v k.ú. Prosetín u Dobkovic (odděleno z p.p.č. 497 k.ú. Prosetín u Dobkovic) o zastavěné ploše 16 m<sup>2</sup>.

Vymezení plochy pro individuální rekreaci na pozemku p.č. 497 k.ú. Prosetín u Dobkovic by bylo v rozporu s urbanistickou koncepcí stanovenou v závazné části ÚPD.

Cílem urbanistického řešení je zachovat stávající urbanistický půdorys obce. Nové rozvojové plochy jsou situovány v návaznosti na stávající zástavbu, s cílem zkompatnit zastavěné území a novou výstavbou toto území pouze arondovat.

Pozemek p.č. 497 v k.ú. Prosetín u Dobkovic je solitérem v území, bez návaznosti na stávající zástavbu a bez přístupu z veřejné komunikace.

Požadavek byl uplatněn osobou, která pozbyla oprávnění podnět podat (změna vlastníka nemovitosti).

#### **II.**

Požadavek na změnu využití pozemků p.č. 450/4 a 450/5 v k.ú. Prosetín u Dobkovic ze stávající návrhové plochy tělovýchovy a sportu na plochu pro chov hospodářských zvířat.

### Řešení:

Pozemek p.č. 450/4 v k.ú. Prosetín u Dobkovic je v KN veden jako ostatní plocha se způsobem využití sportoviště a rekreační plocha. K tomuto účelu byl vymezen již v Územním plánu obce Dobkovice jako součást návrhové plochy 10 – plochy pro sport. Pozemek 450/5 v k.ú. Prosetín u Dobkovic byl součástí plochy zemědělské mimo zastavěné území.

V průběhu pořizování nového územního plánu nebyl oprávněnou osobou podán žádný podnět, připomínka ani námitka na změnu využití pozemků p.č. 450/4 ani 450/5 v k.ú. Prosetín u Dobkovic.

Plocha pro tělovýchovu a sport byla převzata do nového územního plánu a částečně rozšířena o část pozemku p.č. 450/3 v k.ú. Prosetín u Dobkovic, na základě požadavku obce. Na základě požadavku orgánu ochrany ZPF byl do plochy následně přičleněn i pozemek p.č. 450/4 v k.ú. Prosetín u Dobkovic z důvodu zamezení vzniku enklávy neobhospodařovatelné zemědělské půdy. Jedná se o plochu pro realizaci volnočasových aktivit, s minimem stavebních zásahů, která má navázat na volnou krajinu.

Předmětné pozemky nebyly nikdy navrženy pro výstavbu rodinných domů, jak je v podané žádosti uvedeno. Vzhledem k jejich svažitosti a neodpovídajícímu dopravnímu napojení by byly k takovému využití nevhodné. Rovněž tak nejsou vhodné k vymezení požadované plochy pro chov hospodářských zvířat. Pro tento účel vymezil územní plán ve vhodnějších lokalitách dostatek ploch.

Požadavek byl uplatněn osobou, která pozbyla oprávnění podnět podat (změna vlastníka nemovitosti).

### III.

Požadavek na změnu využití pozemku p.č. 909 v k.ú. Dobkovice ze stávající plochy rekreace rodinné na plochu pro umístění rodinného domu.

### Řešení:

Požadavek nebyl v průběhu pořizování územního plánu uplatněn. Požadovaná změna využití pozemku není v rozporu s rozvojovými záměry obce. Vzhledem k množství dosud nevyužitých rozvojových ploch určených pro výstavbu rodinných domů však není důvodem pro pořízení změny územního plánu na základě této Zprávy.

Požadavek byl uplatněn osobou, která pozbyla oprávnění podnět podat (změna vlastníka nemovitosti).

### IV.

Požadavek na změnu využití pozemku p.č. 57 v k.ú. Prosetín u Dobkovic ze stávající plochy zeleně na plochu pro bydlení, jelikož tvoří funkční celek s rodinným domem. Důvodem je

požadované umístění doplňkových staveb – bazén, stodola. Pro výstavbu plánují použít jen část navazující na RD.

Řešení:

Požadavek nebyl v průběhu pořizování územního plánu uplatněn.

Pozemek p.č. 57 je v KN veden jako zahrada. V územním plánu byl vymezen jako součást stávajících ploch zeleně z důvodu zajištění ochrany vzrostlé zeleně.

Požadovaná změna využití části pozemku není při zachování podmínky ochrany vzrostlé zeleně v rozporu s koncepcí rozvoje obce. Není však důvodem pro pořízení změny územního plánu na základě této Zprávy.

Některé z požadovaných doplňkových staveb jsou již dnes v území umístěny.

**V.**

Požadavek na změnu využití pozemků p.č. 194/20 a 186/2 v k.ú. Dobkovice ze stávající plochy krajinné zeleně (ppč. 186/2) a plochy zemědělské (194/20) na plochu pro umístění 2 rodinných domů.

Řešení:

Záměr je navrhován na okraj obce, ve které se uplatňuje stávající rozptýlená zástavba s přechodem do volné krajiny. Rozšiřování zástavby v této lokalitě je i vzhledem k jiným rozvojovým možnostem obce nežádoucí.

Současně není pro vymezení nových rozvojových ploch pro bydlení vzhledem k dosavadnímu minimálnímu využití v platné ÚPD vymezených rozvojových ploch pro bydlení reálný důvod.

Požadavek byl uplatněn osobou, která pozbyla oprávnění podnět podat (změna vlastníka nemovitosti).

Sama obec nemá požadavky na provedení změn v území.

Změna územního plánu může být pořízena nezávisle na této zprávě, rozhodne - li o jejím pořízení zastupitelstvo obce z vlastního podnětu, z podnětu oprávněného investora, orgánu veřejné správy, nebo z podnětu občana obce nebo osoby, která má vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.

Změna územního plánu prověří a zapracuje všechny požadavky vyplývající z PÚR ČR a ze ZÚR ÚK v aktuálním čase. Do doby vydání změny územního plánu nelze rozhodovat podle částí územního plánu, které by byly v rozporu se ZÚR ÚK.

**g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje**

Obec neuplatňuje podněty na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.