

**ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU
DOBŠÍN
(06/2009 - 03/2022)**

POŘIZOVATEL: Magistrát města Mladá Boleslav
odbor stavební a rozvoje města
oddělení územního plánování
Komenského náměstí 61
293 01 Mladá Boleslav

SPIS. ZN.:

Č.J. :

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA:

TEL.:

E-MAIL:

OStRM/23558/2022/HeSi

48229/2002/ÚP/HeSi

Ing. Hedvika Simandlová

326 715 694

simandlova@mb-net.cz

Obsah

ÚVOD	1
A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN (§ 5 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA), A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	1
A.1. Využití zastavitelných ploch.....	1
A.2. Zastavěné území.....	6
A.3. Udržitelný rozvoj území.....	8
A.4. Požadavky obce na rozvoj.....	8
A.5. Změna stavebního zákona.....	8
A.6. Požadavky vyplývající z uplatňování územního plánu	9
A.7. Změna mapového podkladu.....	9
B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	10
B.1. Územně analytické podklady ORP Mladá Boleslav	10
B.2. Územně analytické podklady Středočeského kraje.....	10
C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	10
C.1. Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č. 1 duben 2015).....	10
C.2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje	10
C.2. 1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území	10
C.2. 2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu	11
C.2. 3. Zpřesnění specifické oblasti, vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu	12
C.2. 4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu	12
C.2. 5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.....	12
C.2. 6. Vymezení cílových charakteristik krajiny	12
C.2. 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	13
C.2. 8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí.....	13
C.2. 9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření Změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	14
C.2. 10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití	14
C.2. 11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost	14
C.2. 12. Zadání regulačního plánu.....	14
C.2. 13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	14
D. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA	14
E. POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY:	15
E.1. 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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:	15
E.1.1. Urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	15
E.1.2. Koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn	16
E.1.3. 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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.....	16

E.2.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	16
E.3.	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	16
E.4.	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	16
E.5.	Případný požadavek na zpracování variant řešení	16
E.6.	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	17
E.7.	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území...20	
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	20
G.	POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO	20
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.....	20
I.	POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY	20
J.	NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE	20

ÚVOD

Územní plán Dobšín (dále jen "ÚP Dobšín") byl vydaný zastupitelstvem Obce Dobšín dne 26. 5. 2009 jako opatření obecné povahy č. 1/2009. Opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 12. 6. 2009. Zpráva o uplatňování Územního plánu Dobšín (dále jen "ZOUUP Dobšín") se vyhotovuje za období od účinnosti opatření obecné povahy č. 1/2009 do dubna 2022. V roce 2013 byla vyhotovena ZOUÚP Dobšín za období od účinnosti opatření obecné povahy do dubna 2013, tato ZOUÚP Dobšín však nebyla schválena zastupitelstvem Obce Dobšín. ÚP Dobšín vypracoval Ing. arch. Jiří Maňák, pořizovatelem byl Magistrát města Mladá Boleslav, odbor stavební a rozvoje města, oddělení územního plánování.

ZOUÚP Dobšín je zpracována v souladu s obsahovými náležitostmi uvedenými v § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a v rozsahu podle § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále „vyhláška“).

A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN (§ 5 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA), A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

A.1. Využití zastavitelných ploch

ÚP Dobšín preferuje bydlení jako hlavní funkci – plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV). V místní části Kamenice je kromě bydlení také velmi výrazně zastoupena pobytová rekreace – plochy smíšené obytné - rekreační (SR), plochy rekreace - hromadná rekreace (RH), plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI). Rozvoj obce řeší především v oblasti bydlení – plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV), doplněné o plochy místních komunikací IV. tř. funk. D1 (DS1D), nebo plochy místních komunikací IV. účelové kom. (DSU), pro které je vymezeno 24 zastavitelných ploch (Z1-Z10, Z14-Z19, Z22-Z28, Z30) a 1 plocha přestavby (P1) a v oblasti rekreace – plochy rekreace - hromadná rekreace (RH), pro kterou jsou vymezeny 2 zastavitelné plochy (Z20 a Z21). Rozvoj ekonomických aktivit je řešen stabilizací stávajících ploch určených pro výrobu – plochy výroby a skladování - drobná řemeslná výroba (VD), stabilizací plochy specifické - dvojúčelové (plochy rekreace - rekreace se specifickým využitím (RX) nebo plochy výroby a skladování - zemědělská výroba (VZ)) a vymezením zastavitelné plochy (Z12) pro plochu specifickou - dvojúčelovou (RX nebo VZ). Využití území k ekonomickým aktivitám v oblasti služeb umožňují plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM), plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) a plochy smíšené obytné - rekreační (SR). Rozvoj v této oblasti je zajištěn vymezením zastavitelné plochy (Z11) pro plochu občanského zařízení - komerční zařízení malá a střední (OM). Občanské vybavení je stabilizováno v ploše občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV). Plochy, které nejsou přímo určeny pro dopravní nebo technickou infrastrukturu, mohou být využity i pro dopravní a technickou infrastrukturu související s využitím plochy podle její funkce.

Vyhodnocení využití zastavitelných ploch vychází z terénního šetření a z podkladů zaslaných stavebním úřadem (Městský úřad Dolní Bousov), v nichž jsou uvedena rozhodnutí nebo souhlasy pro záměry v jednotlivých zastavitelných plochách vydaná za období účinnosti ÚP Dobšín. Výsledek vyhodnocení terénního šetření a podkladu stavebního úřadu byl zahrnut do tabulky využití zastavitelných ploch, z níž je zřejmá intenzita využití zastavitelných ploch vymezených v ÚP Dobšín.

Některé parcely, či jejich části vymezené v ÚP Dobšín jako zastavitelné plochy, neumožňují další zastavění. Jedná se většinou o parcely, či jejich části, které byly stávajícím zastavěným stavebním pozemkem zařazeným do zastavitelné plochy, či jeho součástí a dále o parcely, či jejich části, které při této skutečnosti zastavění neumožňují svou velikostí, polohou a tvarem (viz tab. 1). Při vyhodnocování využití zastavitelných ploch je z tohoto faktu nutné vycházet.

Zastavitelná plocha a plocha přestavby		Výměra dle ÚP (m ²)		Část zastavitelné plochy (plocha přestavby) neumožňující zastavění			Část zastavitelné plochy (plocha přestavby) umožňující zastavění			
				Parcely č.	Zastavitelná plocha celkem		Zastavitelná plocha celkem		Celkem funkce	
Využití	Označení	Plocha	Funkce			m ²	%	m ²	%	m ²
Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) včetně ploch místních komunikací IV. tř. funk. D1 (DS1D), nebo ploch místních komunikací IV. účelové kom. (DSU)	P1	22610	219715	347/25, 347/28, 354/5, st. 120/1, 120/2, 120/3, 120/4, 121, 425	11311	50,1 ¹⁾	11299	49,9	138373	63
	Z1	12590		319/6, st. 419	538	4	12052	96		
	Z2	19710		357, 359/2, 359/4, 361	5990	30	13720	70		
	Z3	8280		310/24, 353/5, st. 420, 432	2083	25	6197	75		
	Z4	9910		309/1, 310/5, 310/1, 310/14, st. 424	6808	69	3102	31		
	Z5	3820		-	0	0	3820	100		
	Z6	14160		290/2 (část), 292/4 (část), 295 (část), 297/1(část), 299/6 (část), 299/7 (část), st. 405	6393	45	7767	55		
	Z7	1700		403, 407	1700	100	0	0		
	Z8	730		841	730	100	0	0		
	Z9	4390		399/1, 399/2, 399/3, 399/4, 399/5, 399/6, 399/7, 399/8, 399/9, 399/10, st. 448	4390	100	0	0		
	Z10	7350		302/9	1433	19	5917	81		
	Z14	2020		-	0	0	2020	100		
	Z15	36330		681/3	2064	6	34266	94		
	Z16	11160		627/9, 627/37, 665/5, 665/25, 665/26 (část), 665/31, 665/44, 665/51, 665/56	5953	53	5207	47		

	Z17	7350		672/2, 672/3 (část), 672/13 (část), 692/1, 690/30, 690/31, 690/38 st. 440, 426	7350	100	0	0		
	Z18	1010		693/1 (část), 693/4, 694/1, 694/2, st. 444	1010	100	0	0		
	Z19	465		690/19	465	100	0	0		
	Z22	1510		655/2, 650 (část), st. 422	1510	100	0	0		
	Z23	4880		638/1 (část), st. 441, 442, 443	2545	52	2335	48		
	Z24	3220		641/1 (část), 641/7, st. 409	3220	100	0	0		
	Z25	590		813 (část)	590	100	0	0		
	Z26	1540		813 (část)	1540	100	0	0		
	Z27	6190		639/4, 647/3, 647/4, 647/6, 647/8, 647/9, 647/10, st. 390, 398, 399, 401, 423	6190	100	0	0		
	Z28	9010		802/1 (část), 802/2, st. 406	2946	33	6064	67		
	Z30	29190		698, 699/20, 699/21, st. 417	4583	16	24607	84		
Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)	Z11	1020	1020	309/7	1020	100	0	0	0	0
Plochy specifické – dvojúčelové (RX nebo VZ)	Z12	2100	2100	-	0	0	2100	100	2100	100
Plochy rekreace - hromadná rekreace (RH)	Z20	2000	3540	-	0	0	2000	100	2000	56
	Z21	1540		687/1	1540	100	0	0		
Plochy vodní a vodohospodářské (W)	Z13	60	130	-	0	0	60	100	130	100
	Z29	70		-	0	0	70	100		

Tabulka č. 1 - Zastavitelné plochy podle možnosti zastavění

- 1) Pozemky parc. č. 347/25, 347/26, 347/28, st. parc. č. 120/1, 120/2, 120/3, 120/4, 121 jsou využívány jako zemědělský areál.

Zastavitelná plocha a plocha přestavby		Výměra dle ÚP		Využito (skutečně zastavěno)							
				Využito		Vedená řízení (vydaná rozhodnutí stavebního úřadu + ZS)		Zastavitelná plocha celkem		Celkem funkce	
Využití	Označení	Plocha	Funkce	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) včetně ploch místních komunikací IV. tř. funk. D1 (DS1D), nebo ploch místních komunikací IV. účelové kom. (DSU)	P1	22610	219715	11311	50	0	0	11311	50	89009	41
	Z1	12590		538	4	1750	14	2288	18		
	Z2	19710		5990	30	0	0	5990	30		
	Z3	8280		2083	25	0	0	2083	25		
	Z4	9910		6808	69	0	0	6808	69		
	Z5	3820		0	0	0	0	0	0		
	Z6	14160		6393	45	0	0	6393	45		
	Z7	1700		1700	100	0	0	1700	100		
	Z8	730		730	100	0	0	730	100		
	Z9	4390		4390	100	0	0	4390	100		
	Z10	7350		0	0	7350	100	7350	100		
	Z14	2020		0	0	0	0	0	0		
	Z15	36330		2064	6	0	0	2064	6		
	Z16	11160		5953	53	0	0	5953	53		
	Z17	7350		4200	57	3150	43	7350	100		
	Z18	1010		1010	100	0	0	1010	100		
	Z19	465		465	100	0	0	465	100		
	Z22	1510		1510	100	0	0	1510	100		
	Z23	4880		2545	52	0	0	2545	52		
	Z24	3220		3220	100	0	0	3220	100		
Z25	590	590	100	0	0	590	100				
Z26	1540	1540	100	0	0	1540	100				
Z27	6190	6190	100	0	0	6190	100				
Z28	9010	2946	33	0	0	2946	33				
Z30	29190	4583	16	0	0	4583	16				
Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)	Z11	1020	1020	1020	100	0	0	1020	100	1020	100
Plochy specifické - dvojúčelové (RX nebo VZ)	Z12	2100	2100	0	0	0	0	0	0	0	0
Plochy rekreace - hromadná	Z20	2000	3540	0	0	0	0	0	0	1540	44

rekreace (RH)	Z21	1540		1540	100	0	0	1540	100		
Plochy vodní a vodohospodářské (W)	Z13	60	130	0	0	0	0	0	0	0	0
	Z29	70		0	0	0	0	0	0		

Tabulka č. 2 - Plošné využití zastavitelných ploch

Z vyhodnocení zastavitelných ploch vycházejícího z prostého vyjádření výměr ploch a zastavěných pozemků bez územních vlivů a faktorů vyplývá, že zastavitelné plochy nejsou využívány v takovém rozsahu, který by již neumožňoval další rozvoj obce, zakládal požadavek na vymezení nových zastavitelných ploch a současně nebylo prokázáno, že zastavitelné plochy vymezené v ÚP Dobšín není možné využít. Tento pohled však nemůže objektivně zhodnotit intenzitu využívání zastavitelných ploch.

Zastavitelná plocha a plocha přestavby		Předpokládané využití dle ÚP (počet RD nebo staveb vyplývajících z polyfunkčního využití plochy)		Předpokládané využití dle tab. 1 (počet RD nebo staveb vyplývajících z polyfunkčního využití plochy)			Skutečné využití ploch (počet RD nebo staveb vyplývajících z polyfunkčního využití plochy)		Zbývá k využití (na základě územních podmínek ploch nebo prověření plochy územní studií)	
		Zastavitelná plocha celkem		Zastavitelná plocha umožňující zastavění						
Využití	Označení	Plocha	Funkce	%	Plocha	Funkce	Plocha	Funkce	Plocha	Funkce
Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) včetně ploch místních komunikací IV. tř. funk. D1 (DS1D), nebo ploch místních komunikací IV. účelové kom. (DSU)	P1	11	131	56	6	84	1	26	5	76
	Z1	6		96	6		1		5	
	Z2	9		70	6		0		6	
	Z3	4		75	3		2		2	
	Z4	8		31	2		1		2	
	Z5	3		100	3		0		3	
	Z6	11		55	6		0		6	
	Z7	1		0	0		0		0	
	Z8	1		0	0		0		0	
	Z9	3		0	0		5		0	
	Z10	4		81	3		1		3	
	Z14	1		100	1		0		1	
	Z15	25		94	24		0		24	
	Z16	5		47	2		0		2	
	Z17	4		0	0		3		0	
	Z18	1		0	0		1		0	
	Z19	1		0	0		0		0	
	Z22	1		0	0		1		0	
	Z23	2		48	1		1		0	
	Z24	1		0	0		2		0	
Z25	1	0	0	0	0					
Z26	1	0	0	0	0					
Z27	3	0	0	6	0					
Z28	4	67	3	1	2					

	Z30	20		84	17		1		16	
Plochy občanského zařízení - komerční zařízení malá a střední (OM)	Z11	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Plochy specifické - dvojúčelové (RX nebo VZ)	Z12	1	1	100	1	1	0	0	1	1
Plochy rekreace - hromadná rekreace (RH)	Z20	3	6	100	3	3	0	0	3	3
	Z21	3		0	0		0		0	

Tabulka č. 3 - Využití zastavitelných ploch podle počtu staveb

A.2. Zastavěné území

Na základě kontroly aktuálního stavu katastrální mapy a průzkumu terénu bylo zjištěno, že změnami v území vznikly pozemky, které je třeba zahrnout do zastavěného území, neboť způsob jeho využití splňuje podmínky pro zahrnutí pozemku do zastavěného území obce podle § 58 odst. 2 stavebního zákona. Jedná se o následující pozemky v katastrálním území Dobšín, které budou v rámci změny ÚP Dobšín prověřeny z hlediska možnosti jejich zařazení do zastavěného území:

Pozemek	Důvod zahrnutí do zastavěného území obce
st. p. 415, parc. č. 351/7	nově vzniklý zastavěný stavební pozemek mimo zastavěné území
st. p. 432, část parc. č. 310/24	součást zastavěného stavebního pozemku zahrnutého do zastavěného území
st. p. 420, parc. č. 353/5	nově vzniklý zastavěný stavební pozemek mimo zastavěné území
parc. č. 310/25, 310/26	pozemek, který je obklopen ostatními pozemky zastavěného území
část parc. č. 505	část veřejné pozemní komunikace, ze které je vjezd na nově vzniklý pozemek zastavěného území
st. p. 421, 427, 428, parc. č. 480/8, 869	nový pozemek obce Dobšín, který je zastavěným stavebním pozemkem
část parc. č. 478/1	část veřejné pozemní komunikace, ze které je vjezd na nově vzniklý pozemek zastavěného území
st. p. 448399/4399/7	nově vzniklý zastavěný stavební pozemek mimo zastavěné území
část parc. č. 478/1	část veřejné pozemní komunikace, ze které je vjezd na nově vzniklý pozemek zastavěného území (st. p. č. 448)
st. p. 391, parc. č. 677/1, 677/2, 678/3, 678/4, 678/5	zastavěné stavební pozemky mimo zastavěné území
parc. č. 690/33	stavební proluka a veřejná pozemní komunikace, ze které je vjezd na pozemky zastavěného území

část parc. č. 627/18	pozemek, který je obklopen ostatními pozemky zastavěného území
část parc. č. 672/3, 692/1	součástí zastavěného stavebního pozemku zahrnutého do zastavěného území
st. p. 426, 440, parc. č. 690/38,	nově vzniklý zastavěný stavební pozemek mimo zastavěné území
parc. č. 690/9, část 690/1, 682/3	veřejná pozemní komunikace, ze které je vjezd na pozemky zastavěného území
parc. č. 690/40	součást zastavěného stavebního pozemku zahrnutého do zastavěného území
parc. č. 672/2	pozemek, který je obklopen ostatními pozemky zastavěného území
parc. č. 672/9	součást zastavěného stavebního pozemku zahrnutého do zastavěného území
parc. č. 665/10, 665/54, 665/53, část 798/1	části veřejných pozemních komunikací, ze kterých je vjezd na pozemky zastavěného území
st. p. 422, parc. č. 650	nově vzniklý zastavěný stavební pozemek mimo zastavěné území
st. p. 445, parc. č. 655/2, část 653, 655/6 a 655/7	nově vzniklý zastavěný stavební pozemek mimo zastavěné území
st. p. 441, 442, 443, parc. č. 638/1	nově vzniklý zastavěný stavební pozemek mimo zastavěné území
st. p. 409, parc. č. 641/7	nově vzniklý zastavěný stavební pozemek mimo zastavěné území
st. p. 390, parc. č. 639/4	nově vzniklý zastavěný stavební pozemek mimo zastavěné území
st. p. 398, parc. č. 647/10	nově vzniklý zastavěný stavební pozemek mimo zastavěné území
st. p. 399, parc. č. 647/9	nově vzniklý zastavěný stavební pozemek mimo zastavěné území
parc. č. 647/8	stavební proluka
st. p. 423, parc. č. 647/6	nově vzniklý zastavěný stavební pozemek mimo zastavěné území
st. p. 401, parc. č. 647/3	součástí zastavěného stavebního pozemku zahrnutého do zastavěného území
parc. č. 647/4	veřejná pozemní komunikace, ze které je vjezd na pozemky zastavěného území
parc. č. 802/2, část st. p. 406	nově vzniklý zastavěný stavební pozemek mimo zastavěné území
parc. č. 802/3	součást zastavěného stavebního pozemku zahrnutého do zastavěného území
část parc. č. 802/1	součást zastavěného stavebního pozemku zahrnutého do zastavěného území
st. p. 417, parc. č. 699/21	nově vzniklý zastavěný stavební pozemek mimo zastavěné území
parc. č. 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855	součást zastavěného stavebního pozemku zahrnutého do zastavěného území

Tabulka č. 4 - Změna zastavěného území

V průběhu zpracování návrhu změny ÚP Dobšín může dojít ke změně některých pozemků v katastrálním území Dobšín, jejichž způsob využití splňuje podmínky pro zahrnutí pozemku

do zastavěného území obce podle § 58 odst. 2 stavebního zákona a nejsou v tabulce č. 4 uvedeny. Tyto pozemky budou v rámci změny ÚP Dobšín prověřeny z hlediska možnosti jejich zařazení do zastavěného území.

A.3. Udržitelný rozvoj území

Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Vydáním ÚP Dobšín tohoto cíle bylo dosaženo a územním plánem tak byly vytvořeny předpoklady pro udržitelný rozvoj v územních podmínkách obce Dobšín. Podmínky, za nichž byl ÚP Dobšín vydán, se nezměnily tak, aby vznikla potřeba pořídit změnu územního plánu, která by měnila předpoklady pro trvale udržitelný rozvoj vyjádřené v územním plánu.

V průběhu pořizování ÚP Dobšín nebyly projednávány takové změny v území, které by mohly mít významný vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Vypracování vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo při pořizování ÚP Dobšín požadováno.

Na území obce nebyly zaznamenány činnosti, které by měly negativní dopad na území obce.

A.4. Požadavky obce na rozvoj

Obec Dobšín požaduje pořízení změny územního plánu, která by měla obsahovat:

- změnu využití severní části parc. č. 299/3 v k. ú. Dobšín z BV – bydlení v rodinných domech - venkovské na ZV – plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích v souvislosti se záměrem na vybudování dětského hřiště;
- prověření možnosti napojení zastavitelných ploch na dopravní infrastrukturu;

Změna územního plánu prověří potřebu vymezení nových zastavitelných ploch v souvislosti se skutečným využitím stávajících zastavitelných ploch v rozsahu umožňujícím přiměřený plynulý rozvoj obce.

A.5. Změna stavebního zákona

Podle čl. II. bodu 4 zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony, části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí, se nepoužijí a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypuštěny; toto ustanovení se nepoužije pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a u regulačního plánu na dokumentaci vlivů. Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Podrobnosti územního rozhodnutí a regulačního plánu je třeba ve smyslu čl. II. bodu 4 zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony, považovat za části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí, se nepoužijí a které musí být při nejbližší změně územního plánu vypuštěny. Územní plán Dobšín obsahuje podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, např. uvedení délek technické infrastruktury, uvedení parcelních čísel, nebo omezující podmínky pro využití zastavitelných ploch jako je vyřešení majetkových vztahů k pozemkům a budovám, aj. Tyto podrobnosti budou při následující změně územního plánu vypuštěny.

A.6. Požadavky vyplývající z uplatňování územního plánu

Při uplatňování územního plánu byly v územním plánu zjištěny nesprávnosti, které budou vyřešeny změnou územního plánu:

- Textová část nebude obsahovat podrobnosti náležící odůvodnění územního plánu.
- Bylo zjištěno stávající využití části bývalého zemědělského areálu určeného pro přestavbu na plochy BV – bydlení v rodinných domech – venkovské k zemědělské činnosti (chov krav). Jedná se o tyto parcely v k. ú. Dobšín: parc. č. 347/25, 347/26, 347/28, st. parc. č. 120/1, 120/2, 120/3, 120/4, 121. Změna ÚP Dobšín prověří možnost ponechání této části zemědělského areálu ve stabilizované ploše VZ – plochy výroby a skladování, zemědělská výroba, s ohledem na okolní navržené zastavitelné plochy a plochu přestavby určené k bydlení v RD.
- Změna zastavěného území, které bude aktualizováno vč. pozemků uvedených v tabulce č. 4.
- V podmínkách prostorového a objemového uspořádání plochy BV - bydlení v rodinných domech – venkovské změnit koeficient zastavění pro plochy zastavěné před rokem 1990 na plochy zastavěné do doby vydání ÚP Dobšín (pro plochy zastavěné mezi rokem 1990 a účinností ÚP Dobšín by jinak nebyl stanoven koeficient zastavění).
- Uvedení do souladu využití stavebních pozemků s přílehlými pozemky (zahradou).
- Stanovení podmínek využití ploch, které nejsou ve stávajícím ÚP uvedeny (např. plochy DS1D, DSU).
- Uvést do souladu legendu hlavního výkresu se strukturou ÚP (např. vypustit z legendy objekty stávající)
- Zpracování výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
- Úprava grafického zpracování ÚP podle aktuálního metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj - Standard vybraných částí územního plánu (Standard) a podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. vyhláška o obecných požadavcích na využívání území ve znění účinném od 1.7.2022.

A.7. Změna mapového podkladu

Po vydání ÚP Dobšín došlo ke změně mapového podkladu, nad nímž byl návrh ÚP Dobšín zpracován. Při pořizování změny územního plánu, bude prověřen soulad hranic vymezených ploch s rozdílným způsobem využití s hranicemi pozemků dle katastru nemovitostí a v případě potřeby bude prověřena možnost úpravy jednotlivých ploch tak, aby jejich hranice odpovídaly hranicím pozemků dle katastru nemovitostí, nebo budou hranice ploch jednoznačně identifikovány jiným způsobem.

Také bylo rozšířeno k. ú. Dobšín o parc. č. 363/1 a st. parc. č. 110 k. ú. Přepeře. Tyto plochy jsou nově evidovány jako parc. č. 869 a st. parc. č. 421. Změnou územního plánu budou tyto parcely zahrnuty do změny ÚP Dobšín.

B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

B.1. Územně analytické podklady ORP Mladá Boleslav

Závady

OZNAČENÍ	CHARAKTERISTIKA	ŘEŠIT V ÚPD	ŘEŠIT V ZÚR
ZÁVADY URBANISTICKÉ			
ZU_16	Rozsáhlé návrhové plochy pro bydlení v místní části Kamenice bez dostatečné regulace prostorového uspořádání (územní studie) v rekreační oblasti na hranici CHKO Český ráj.	A	

Návrh řešení:

Změna ÚP prověří možnost vymezení ploch pro bydlení, ve kterých je prověřeno změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

Rizika (ohrožení v území)

OZNAČENÍ	CHARAKTERISTIKA	ŘEŠIT V ÚPD	ŘEŠIT V ZÚR
R_40	Staré ekologické zátěže území a kontaminované plochy.	A	

Návrh řešení:

Závada je v ÚP již řešena. Při příští aktualizaci ÚAP bude tato závada z ÚAP vypuštěna.

B.2. Územně analytické podklady Středočeského kraje

Územně analytické podklady Středočeského kraje nedefinují v problémovém výkresu na území obce Dobšín žádný problém.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

C.1. Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č. 1 duben 2015, aktualizace č. 2 září 2019, aktualizace č. 3 září 2019, aktualizace č. 4 červenec 2021, aktualizace č. 5 srpen 2020)

Územní plán Dobšín byl zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje ČR schválenou Vládou ČR v květnu 2006, což je zdokumentováno v odůvodnění územního plánu Dobšín v kap. A. *Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem* a vyplývá tak i ze stanoviska nadřízeného správního orgánu územního plánování pro obce vydaného k návrhu územního plánu Dobšín Krajským úřadem Středočeského kraje odborem regionálního rozvoje. Z aktualizací č. 1-5 Politiky územního rozvoje nevyplývaly pro správní území obce Dobšín žádné požadavky na územně plánovací činnost.

C.2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

C.2. 1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, z nichž se na správní území obce Dobšín vztahují tyto priority:

- sledovat vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje jako základní požadavek na zpracování územních studií, územních a regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území;
- vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:
 - a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
 - b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
 - c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
 - d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
 - e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů;
- vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:
 - f) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;
 - g) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;

Územní plán Dobšín tyto priority v odpovídajícím rozsahu naplňuje navrženou urbanistickou koncepcí sídla a koncepcí uspořádání krajiny. Navrhuje plochy pro rozvoj bydlení, občanské vybavenosti, rekreace i drobné výroby, jako hlavních funkcí zastoupených v řešeném území. Území obce Dobšín je zařazeno do území s cílovou charakteristikou krajiny P02 - Krajina přírodní; podle územního plánu je naplněna charakteristika krajiny a jsou naplněny zásady pro plánování změn a rozhodování o nich.

Územní plán Dobšín rovněž prověřil možnost využití ploch v zastavěném v území obce s ohledem na zachování urbanistické celistvosti sídla. Tyto plochy vymezil jako zastavitelné plochy. K zachování vyššího procenta zeleně v sídle stabilizoval plochy veřejné zeleně a stanovil zachování minimálního procenta zeleně v zastavitelných plochách.

C.2. 2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

ZÚR SK zpřesňují na území Středočeského kraje kromě jiných vymezení rozvojové osy republikového významu (dle Politiky územního rozvoje ČR 2008, dále jen PÚR ČR) OS3 Praha – Mladá Boleslav – Liberec, do níž správní území obce Dobšín nespadá.

ZÚR SK vymezují na území Středočeského kraje kromě jiných rozvojovou oblast krajského významu OBk2 Mladá Boleslav – Mnichovo Hradiště, do níž správní území obce Dobšín nespadá.

ZÚR SK vymezují na území ORP Mladá Boleslav rozvojovou osu krajského významu OSk4 Mladá Boleslav - Jičín. Obec Dobšín nespadá do vymezené rozvojové osy krajského významu OSk4.

ZÚR SK vymezují kategorie center osídlení dle jejich významu. Do definovaných kategorií obec Dobšín nespadá.

C.2. 3. Zpřesnění specifické oblasti, vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu

ZÚR SK zpřesňují specifické oblasti vymezené v PÚR ČR vymezují specifické oblasti krajského významu SOBk5 Kněžicko – Rožďalovicko a SOBk6 Mšensko, částečně zasahující i správní obvod obce s rozšířenou působností (ORP) Mladá Boleslav, přičemž správní území obce Dobšín do těchto oblastí nespadá.

C.2. 4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

ZÚR SK zpřesňují plochy a koridory vymezené v PÚR ČR a vymezují plochy a koridory krajského významu.

Na správní území obce Dobšín nezasahují zpřesněné plochy a koridory dopravy a technické infrastruktury mezinárodního, republikového ani nadmístního významu.

Na správním území obce Dobšín ZÚR SK nevymezuje plochy a koridory technické infrastruktury, plochy pro umístění staveb protipovodňové ochrany, ani nejsou navrženy jako územní rezervy lokality pro akumulaci povrchových vod.

Na správním území obce Dobšín ZÚR SK vymezuje regionálního biocentrum územního systému ekologické stability RC 1228 Údolí Plakánek a regionální biokoridor RK 6001 Údolí Plakánek - Příhrazské skály. ÚP Dobšín toto biocentrum a biokoridor obsahuje.

C.2. 5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Na správním území obce Dobšín ZÚR SK definují jako přírodní hodnotu kraje CHKO Český ráj, obsahující přírodní rezervaci Plakánek.

ÚP Dobšín ochranu těchto přírodních hodnot respektuje, protože v době jeho pořizování byla všechna území vymezena a jejich ochrana v rámci pořizování ÚP Dobšín byla projednána a řešena.

ZÚR SK také mimo jiné definují jako přírodní hodnotu kraje skladebné části ÚSES. ÚP Dobšín respektuje a vymezuje jednotlivé skladebné části ÚSES na území obce v souladu s ÚSES vymezeným ZÚR SK.

Zásady stanovené ZÚR SK pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami kraje a možného rozvoje těchto území jsou územním plánem Dobšín respektovány.

Na správním území obce Dobšín ZÚR SK nedefinuje žádné kulturní ani civilizační hodnoty kraje, které by svým rozsahem ovlivnily významné území kraje nebo by měly národní či regionální význam.

C.2. 6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

Z hlediska cílových charakteristik krajiny vymezených ZÚR SK je správní území obce Dobšín zařazeno do krajinného typu s cílovou charakteristikou krajiny P02 - Krajina přírodní.

Podle řešení koncepce uspořádání krajiny v územním plánu jsou územním plánem naplněny požadavky na cílovou charakteristiku krajiny.

ZÚR SK stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) zachování přírodních a krajinářských hodnot;

- b) změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

ZÚR SK dále stanovují zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich a úkol pro územní plánování:

- chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
- cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu
- při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

Výše uvedené požadavky zásad péče o krajinu a úkolů pro územní plánování zohledňuje platný územní plán Dobšín návrhem koncepce uspořádání krajiny, řešící obecnou ochranu přírody a krajiny v souladu s platnými právními předpisy a metodickými doporučeními v oblasti péče o krajinu.

C.2. 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ZÚR SK nevymezují na správním území obce Dobšín žádné veřejně prospěšné stavby a opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

ZÚR SK nevymezují na správním území obce Dobšín koridory pro veřejně prospěšné stavby protipovodňové ochrany.

ZÚR SK vymezuje veřejně prospěšné opatření – územní systém ekologické stability RC 1228 Údolí Plakánek jako biocentrum regionálního významu a RK 6001 Údolí Plakánek - Příhrazské skály jako biokoridor regionálního významu.

Územní plán Dobšín vymezuje tento koridor v souladu se ZÚR SK jako stabilizovaný a funkční, pro takové opatření již nelze pozemky vyvlastnit, a územní plán je tak v souladu se ZÚR SK.

C.2. 8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí

ZÚR SK stanovují na správním území obce Dobšín požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí u záměru biocentra regionálního významu RC 1228 Údolí Plakánek a záměru biokoridoru regionálního významu RK 6001 Údolí Plakánek - Příhrazské skály.

V územním plánu plošné vymezení uvedených záměrů odpovídá plochám vymezeným v ZÚR SK.

C.2. 9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření Změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

ZÚR SK nestanovují plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

C.2. 10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití

ZÚR SK nestanovují plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

C.2. 11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost

ZÚR SK nestanovují plochy a koridory, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost.

C.2. 12. Zadání regulačního plánu

ZÚR SK nestanovují zadání regulačního plánu.

C.2. 13. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

ZÚR SK nestanovují pořadí změn, uvádějí však priority v oblasti veřejných investic, směřujících zejména do dopravní infrastruktury. Na správním území obce Dobšín není stanovena žádná priorita v oblasti veřejných investic.

D. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Obec Dobšín eviduje podněty na změnu územního plánu. ZOUÚP Dobšín obsahuje požadavky na změny ve využití území, které se týkají vymezení nových zastavitelných ploch i podle evidovaných podnětů. Podle § 55 odst. 4 stavebního zákona další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Rozsah dosud vymezených zastavitelných ploch a možnosti jejich využití jsou ovlivněny skutečnou polohou, tvarem, a využitím jednotlivých parcel, či jejich částí, vymezených jako zastavitelné, které však neumožňují další zastavění. Jedná se převážně o parcely, či jejich části, které jsou zastavěnými stavebními pozemky, či jejich součástmi. Předpokládané využití zastavitelných ploch v oblasti bydlení bylo pro 131 rodinných domů, avšak využití zastavitelných ploch umožňujících zastavění po vyhodnocení možnosti skutečného využití na základě této zprávy je možné pouze pro 84 rodinných domů. Realizováno bylo 27 rodinných domů, a zastavitelné plochy nadále umožňují výstavbu 76 rodinných domů.

Podle statistických údajů o počtu obyvatel, i ze kterého je třeba ve vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení vycházet, vyplývá, že se za dobu účinnosti územního plánu prostým průměrem každoročně počet obyvatel zvyšuje o 5,1 obyvatel. K 31. 12. 2020 měla obec Dobšín 281 obyvatel, což je o 66 více než v době, kdy byl ÚP Dobšín pořízen, přičemž ÚP Dobšín uvažuje s nárůstem o 346 obyvatel, dle zjištěných skutečností, ÚP Dobšín, při obsazenosti jednoho bytu 2,65 obyv., v současné době umožňuje rozvoj o 201 obyvatel.

Z výše uvedených údajů vyplývá, že ÚP Dobšín nadále umožňuje rozvoj obce, ovšem v menším rozsahu, než bylo původně pro dlouhodobý horizont (do 20 let) územním plánem zamýšleno. Z tohoto důvodu je potřebné k zajištění plynulého rozvoje obce v časovém

horizontu uvažovaném územním plánem, aby změna ÚP Dobšín prověřila možnost vymezení nových zastavitelných ploch určených k bydlení.

rok	2008	2009*	2010*	2011*	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017*	2018*	2019*	2020*
počet obyvatel	215	210	218	220	227	228	241	246	250	265	274	281	281

Tabulka č. 5 - Vývoj počtu obyvatel (k 31. 12., zdroj ČSÚ)

*) účinnost územního plánu Dobšín

E. POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY:

E.1. 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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:

E.1.1. Urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Změna ÚP Dobšín prověří možnost změny využití severní části parc. č. 299/3 v k. ú. Dobšín z BV – bydlení v rodinných domech - venkovské na ZV – plochy systému sídelní zeleně, zeleň na veřejných prostranstvích v souvislosti se záměrem na vybudování dětského hřiště.

Změna ÚP Dobšín aktualizuje hranice zastavěného území podle § 58 odst. 2 stavebního zákona.

Změna ÚP Dobšín prověří skutečné využití stávajících zastavitelných ploch v zastavěném území. V případě, že zastavitelná plocha není součástí zastavěného stavebního pozemku, ponechá se v zastavitelné ploše.

Změna územního plánu prověří potřebu vymezení nových zastavitelných ploch zejména k bydlení, v rozsahu umožňujícím přiměřený plynulý rozvoj obce, v souvislosti se skutečným využitím stávajících zastavitelných ploch. Na základě tohoto prověření podle potřeby vymezí nové zastavitelné plochy bez redukce stávajících zastavitelných ploch, nebo vymezí nové zastavitelné plochy za předpokladu redukce nevyužívaných zastavitelných ploch nebo jejich úplného vypuštění anebo stanovení etapizace.

Změna ÚP Dobšín prověří možnost vymezení části zemědělského areálu, která je nadále využívána k výrobní zemědělské funkci, do stabilizované plochy VZ – plochy výroby a skladování, zemědělská výroba, s ohledem na okolní navržené zastavitelné plochy a plochu přestavby určené k bydlení v RD.

Změna ÚP Dobšín zahrne do území řešeného ÚP území, o které bylo k. ú. Dobšín rozšířeno. Jedná se např. o parc. č. 363/1 a st. parc. č. 110 k. ú. Přepeře. Tyto plochy jsou nově evidovány jako parc. č. 869 a st. parc. č. 421 v k. ú. Dobšín.

Změna prověří funkční využití pozemků nově navržených k zahrnutí do zastavěného území ve vztahu k funkci stavby na stavební parcele.

Změna prověří vymezení zastavitelných ploch v souvislosti se změnou mapového podkladu.

Sjednotit podmínky využití stabilizovaných s pozemky evidovanými v katastru nemovitostí jako stavební (např. v ploše SR nejsou pozemky evidované v katastru nemovitostí jako

stavební zařazené do žádné plochy s rozdílným způsobem využití, ale jsou definovány pouze jako chatky individuální rekreace chaty a rekreační domky; ...).

Bude vypuštěno řešení náležející svým obsahem územnímu rozhodnutí nebo regulačnímu plánu (např. délka elektrických vedení, provedení vedení, ...)

Změna ÚP Dobšín prověří vzájemný soulad textové a grafické části.

Změna ÚP stanoví podmínky využití ploch, které nejsou ve stávajícím ÚP stanoveny (např. plochy DS1D, DSU).

V podmínkách prostorového a objemového uspořádání plochy BV - bydlení v rodinných domech – venkovské změnit koeficient zastavění pro plochy zastavěné před rokem 1990 na plochy zastavěné do doby vydání ÚP Dobšín (pro plochy zastavěné mezi rokem 1990 a účinností ÚP Dobšín by jinak nebyl stanoven koeficient zastavění).

E.1.2. Koncepti veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Změna ÚP Dobšín prověření možnosti napojení zastavitelných ploch na dopravní infrastrukturu a technickou infrastrukturu, tak aby byly vytvořeny předpoklady pro výstavbu v jednotlivých zastavitelných plochách.

E.1.3. Koncepti 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

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, nejsou vzhledem k charakteru prověřovaných změn uplatněny.

E.2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit, nejsou vzhledem k charakteru prověřovaných změn uplatněny.

E.3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, nejsou vzhledem k charakteru prověřovaných změn uplatněny.

E.4. 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

Změna ÚP prověří potřebu podmínit rozhodování v jednotlivých zastavitelných plochách pro bydlení neumožňujících jednoznačné založení urbanistické struktury nebo řešení technické a dopravní infrastruktury zpracováním územní studie.

E.5. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant řešení není vzhledem k charakteru prověřovaných změn uplatněn.

E.6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny ÚP Dobšín bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném od 1. 7. 2022. Návrh změny územního plánu bude zpracován v rozsahu správního území Dobšín a nebude obsahovat podrobnosti řešení, které přísluší regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

Návrh změny ÚP Dobšín bude obsahovat výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Návrh změny ÚP Dobšín uvede do souladu legendu hlavního výkresu se strukturou ÚP (např. vypustit z legendy objekty stávající).

Odůvodnění bude vypracované v tomto členění a rozsahu:

Odůvodnění územního plánu bude vypracováno ve spolupráci s pořizovatelem a jednotlivé body odůvodnění vypracuje v bodu odůvodnění uvedená osoba (pořizovatel nebo projektant) a v rozsahu uvedeném v příslušném bodu.

Textová část

1. Postup pořízení územního plánu (vypracuje pořizovatel)
2. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem v rozsahu:
 - 2.1. Soulad s politikou územního rozvoje (soulad musí být prokázán ke všem částem, které se vztahují k řešenému území a to jednotlivě po těchto částech a zcela konkrétně, jak jsou naplňovány jednotlivé priority - nestačí obecné prohlášení o souladu) (vypracuje projektant);
 - 2.2. Soulad se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (soulad musí být prokázán ke všem částem, které se vztahují k řešenému území a to jednotlivě po těchto částech a zcela konkrétně, jak jsou naplňovány jednotlivé kapitoly výroku ZÚR SK - nestačí obecné prohlášení o souladu) (vypracuje projektant).
3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území (vypracuje projektant) - musí obsahovat vyhodnocení po jednotlivých odstavcích a písmenech § 18 a 19 SZ, které se vztahují k územnímu plánu.
4. Srovnávací text výroku s vyznačením změn dokládající, co se v textové části územního plánu mění oproti předchozímu právnímu stavu (vypracuje projektant).
5. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů (vypracuje projektant) musí obsahovat prokázání souladu:
 - 5.1. s ustanoveními stavebního zákona (vypracuje projektant);
 - 5.2. s ustanoveními vyhlášky ÚPČ, které se týkají obsahu územního plánu (vypracuje projektant);
 - 5.3. s ustanoveními vyhlášky OPVÚ, které se týkají obsahu územního plánu (vypracuje projektant).
6. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů (vypracuje projektant), popřípadě s výsledkem řešení rozporů (vypracuje pořizovatel).

7. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí (vypracuje projektant).
8. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (SEA) - stanovisko SEA vloží pořizovatel (pouze za předpokladu, že bude požadováno vyhodnocení vlivu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území).
9. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (SEA) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly (vypracuje pořizovatel pouze za předpokladu, že bude požadováno vyhodnocení vlivu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území).
10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení (vypracuje projektant) v rozsahu:
Budou zdůvodněny všechny části návrhu v členění podle výroku územního plánu. Pokud byly výjimečně stanoveny některé plochy odchylně od vyhlášky OPVÚ uvede se zvláště podrobné odůvodnění.
11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (vypracuje projektant) např. dle metodického pokynu "VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH" Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje ze srpna 2008.
Vyhodnocení bude zpracováno podle jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití (zejména pro bydlení). Musí být doložena celková potřeba ploch, od které se odečte součet ploch významnějších proluk. Rozdílem mezi potřebou ploch a možností využití proluk je potřeba zastavitelných ploch, které mohou být vymezeny mimo zastavěné území.
12. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území (vypracuje projektant) v rozsahu:
Vyhodnocení postavení obce v sídelní struktuře, vazba na územně plánovací dokumentace sousedních obcí a z toho vyplývající vlivy, dále pak hlediska dopravní a technické infrastruktury, územního systému ekologické stability apod., včetně návazností liniových částí na hranicích obce; u územního systému ekologické stability i hodnocení, zda jsou dodrženy max. přípustné vzdálenosti biocenter. Hodnocena je i slučitelnost navazujícího funkčního využití apod.
- 12.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání v členění dle jednotlivých bodů zadání (vypracuje projektant), popřípadě vyhodnocení souladu:
- 12.2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona (vypracuje projektant),
- 12.3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona (vypracuje projektant),
- 12.4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona (vypracuje projektant).
13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení (vypracuje projektant).
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa - dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP "VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND V ÚZEMNÍM PLÁNU" ze srpna 2013. Vyhodnocení bude obsahovat mimo jiné i údaje o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách (vypracuje projektant).

15. Přezkoumání souladu návrhu územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona pořizovatelem (vypracuje pořizovatel):
 - 15.1. s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
 - 15.2. s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
 - 15.3. s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
 - 15.4. s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.
16. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění (vypracuje pořizovatel).
17. Vyhodnocení připomínek (vypracuje pořizovatel).

Grafická část odůvodnění územního plánu (vypracuje projektant):

- a) koordinační výkres,
- b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států,
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu

V případě, že dojde ke změně metodiky k obsahu odůvodnění, bude obsah odůvodnění upraven podle této metodiky.

Uspořádání obsahu může být doplněno na základě vlastní úvahy projektanta o další body.

Měřítko jednotlivých výkresů budou obdobná jako měřítko výkresů Územního plánu Dobšín.

Změna územního plánu bude zpracována na aktuálním státním mapovém dílem katastrální mapy digitalizované. Zpracování ÚP bude podle aktuálního metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj - Standard vybraných částí územního plánu (Standard).

Počet vyhotovení pro účely veřejného projednání:

2 x v tištěné verzi a 2 x v el. verzi ve strojově čitelném formátu na CD/DVD nosiči:

- textová část výroku a odůvodnění ve formátu *.doc nebo *.docx a *.pdf
- výkresy grafické části výroku a odůvodnění v rastrové podobě ve formátech *.pdf, hlavní a koordinační výkres také v georeferencovaném *.png nebo *.tiff

Počet vyhotovení pro účely vydání změny ÚP se záznamem o nabytí účinnosti:

1x v tištěné formě a 1 x el. podobě na CD/DVD nosiči pro projednání územního plánu zastupitelstvem obce se záznamem o nabytí účinnosti obsahující známé údaje podle § 14 vyhlášky ÚPČ obsahující:

- textovou část výroku ve formátu *.doc nebo *.docx a ve formátu *.pdf
- textovou část odůvodnění ve formátu *.doc nebo *.docx a formátu *.pdf
- výkresy grafické části výroku v rastrové podobě ve formátech *.pdf * a georeferencovaných *.png nebo *.tiff
- výkresy grafické části odůvodnění v rastrové podobě ve formátech *.pdf * a georeferencovaných *.png nebo *.tiff

3 x v tištěné formě a 4 x elektronické podobě na CD/DVD nosiči po vydání územního plánu se záznamem o nabytí účinnosti obsahující všechny údaje podle § 14 vyhlášky ÚPČ obsahující:

- textovou část výroku ve formátu *.doc nebo *.docx a ve formátu *.pdf
- textovou část odůvodnění ve formátu *.doc nebo *.docx a ve formátu *.pdf
- výkresy grafické části výroku v rastrové podobě ve formátech *.pdf * a georeferencovaných *.png nebo *.tiff
- výkresy grafické části odůvodnění v rastrové podobě ve formátech *.pdf * a georeferencovaných *.png nebo *.tiff

- data územního plánu v datovém modelu dle Standardu.

Po nabytí účinnosti změny ÚP Dobšín bude vyhotoveno úplné znění ÚP Dobšín.

E.7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Prověřovaná změna územního plánu nevyvolá potřebu vyhodnocení vlivu změny využití území z hlediska udržitelného rozvoje území.

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo při pořizování ÚP Dobšín požadováno. Není předpoklad, že změna ÚP Dobšín v rozsahu této zprávy bude mít vliv na udržitelný rozvoj území.

G. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO

Prověřovaná změna ÚP Dobšín nevyvolá potřebu ověřit řešení ve variantách.

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

Změnou ÚP Dobšín pořizované na základě této zprávy nedojde ke změně koncepce, která by vyvolala potřebu pořídit nový územní plán.

I. POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY

Ve vyhodnocení uplatňování ÚP Dobšín nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území (viz bod A. 3.).

J. NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Při vyhodnocování požadavků na nové záměry nebo požadavky v území nebyly zjištěny žádné záměry nadmístního významu.

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŠÍN POŘIZOVANÁ NA ZÁKLADĚ TÉTO ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŠÍN BUDE POŘIZOVÁNA ZKRÁCENÝM POSTUPEM PODLE § 55b STAVEBNÍHO ZÁKONA.