

# Změna č. 2 ÚPO Dolní Přím



## Změna č. 2 ÚPO Dolní Přím

Projektant:

REGIO, projektový ateliér s.r.o.

**REGIO**<sup>s.r.o.</sup>  
PROJEKTOVÝ ATELIÉR  
HRADEC KRÁLOVÉ

Autorský kolektiv: Ing. arch. Jana Šejvlová, RNDr. Lukáš Zemánek, Ph.D., Ing. arch. Ludmila Svobodová,  
Lucie Hostáková, Jan Harčarik, Pavel Kupka

Objednatel:

Obec Dolní Přím

Návrh:

únor 2011

Měřítko:

1 : 5 000

Čistopis:

srpen 2011

# **Změna č. 2**

## **Územního plánu obce Dolní Přím**

Zpracovatel: REGIO, projektový ateliér s.r.o.

### **Obsah:**

#### **Změna**

- 1 Textová část
- 2 Hlavní výkres – funkční využití území (výřezy)

#### **Odůvodnění Změny**

- 1 Textová část
- 2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výřezy)

# Změna č. 2 ÚPO Dolní Přím

Změna č. 2 ÚPO Dolní Přím

TEXOVÁ ČÁST

1

Projektant:

REGIO, projektový ateliér s.r.o.

**REGIO**<sup>s.r.o.</sup>  
PROJEKTOVÝ ATELIÉR  
HRADEC KRÁLOVÉ

Autorský kolektiv: Ing. arch. Jana Šejvlová, RNDr. Lukáš Zemánek, Ph.D., Ing. arch. Ludmila Svobodová,  
Lucie Hostáková, Jan Harčarik, Pavel Kupka

Objednatel: Obec Dolní Přím

Návrh: únor 2011

Měřítko: 1 : 5 000

Čistopis: srpen 2011

# Změna č. 2

## Územního plánu obce Dolní Přím

### Textová část

Závazná část Územního plánu obce Dolní Přím (dále jen ÚPO) se mění takto:

**Část 2 Závazná část územního plánu**, resp. příloha obecně závazné vyhlášky č.4/2006 o závazné části územního plánu obce Dolní Přím ze dne 14.9.2009 **Závazná část územního plánu – Regulativy územního rozvoje, bod 1 Urbanistická koncepce a čl. 22.3 Vymezení zastavitelného území** se doplňuje o:

Změnou č. 2 ÚPO Dolní Přím (dále jen Změnou) se vymezuje následující plocha, která se zařazuje do zastavitelných ploch:

- **lokalita B20** - „území venkovské obytné“ v k.ú. Probluz, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „zemědělské plochy – orná půda“;

Změnou se vymezují následující plochy, které se vyjímají ze zastavitelných ploch:










- **lokalita B9** - „zemědělské plochy – orná půda“ v k.ú. Probluz, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „území venkovské obytné“;
- **lokalita B10** - „zemědělské plochy – orná půda“ v k.ú. Probluz, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „území venkovské obytné“;
- **lokalita B13 (část)** - „zemědělské plochy – orná půda“ v k.ú. Horní Přím, přitom dochází ke změně původní funkční plochy „území venkovské obytné“;

Zastavěné území je ve Změně upraveno k datu 31.12.2011 v části Probluz, Dolní Přím a Horní Přím. Hranice zastavěného území je patrná z grafické části dokumentace (Hlavní výkres).

**Grafickou část Změny tvoří Hlavní výkres - výřezy v měřítku 1: 5 000**

# Změna č. 2 ÚPO Dolní Přím

## LEGENDA

STAV	NÁVRH	
		HRANICE ÚZEMNÍCH JEDNOTEK
		Hranice řešeného území
		Hranice katastrálního území území
		Hranice zastavěného území
		Hranice zastavitelných ploch dle ÚPO
		Hranice zastavitelných ploch dle Změny č. 2
		Hranice rušených zastavitelných ploch dle Změny č. 2
		Území venkovské obytné
		Zemědělské plochy - orná půda

Změna č. 2 ÚPO Dolní Přím

HLAVNÍ VÝKRES

2

Projektant:

REGIO, projektový ateliér s.r.o.

**REGIO**  
s.r.o.  
PROJEKTOVÝ ATELIÉR  
HRADEC KRÁLOVÉ

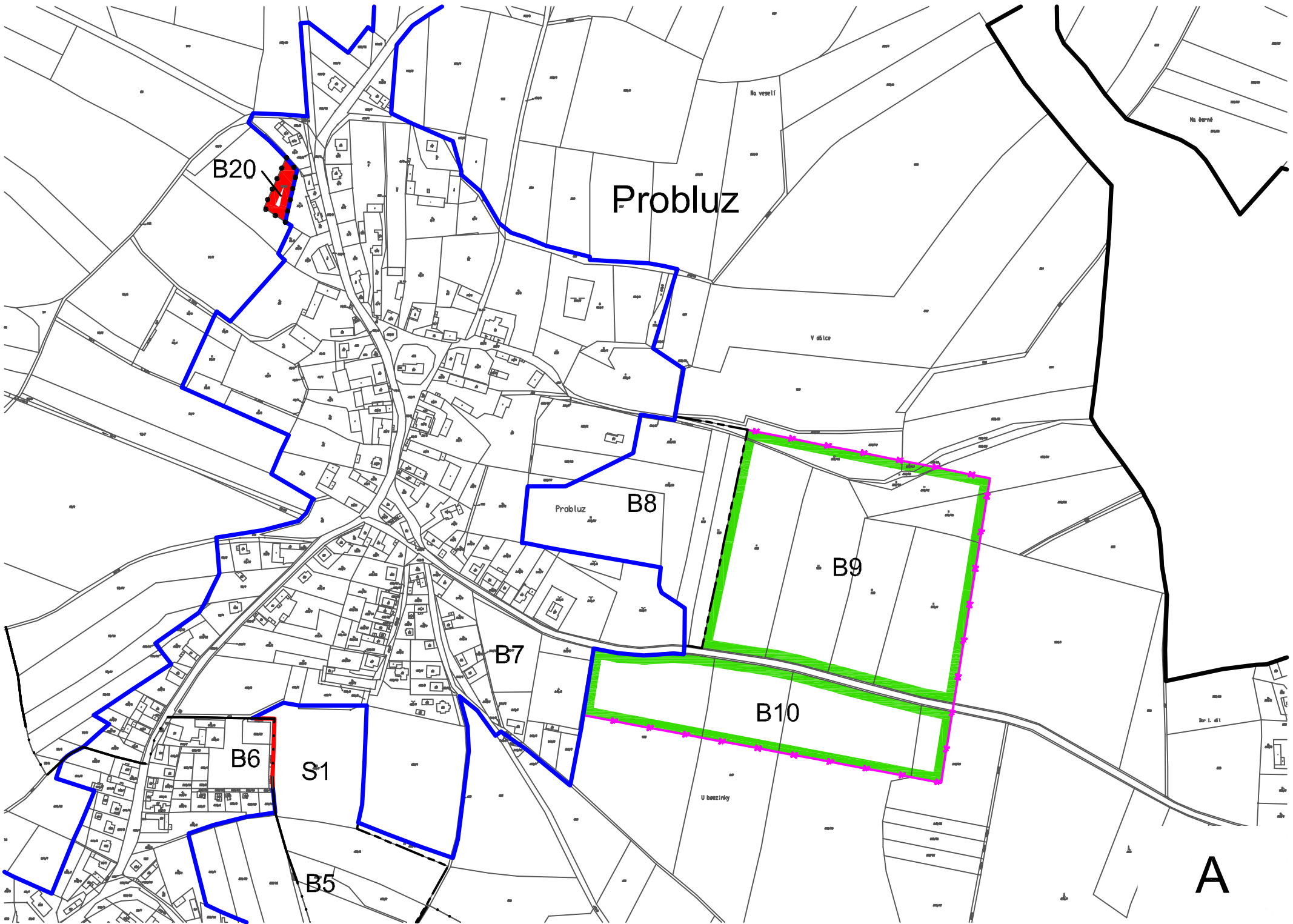
Autorský kolektiv: Ing. arch. Jana Šejvlová, RNDr. Lukáš Zemánek, Ph.D., Ing. arch. Ludmila Svobodová,  
Lucie Hostáková, Jan Harčarik, Pavel Kupka

Objednatel: Obec Dolní Přím

Návrh: únor 2011

Měřítko: 1 : 5 000

Čistopis: srpen 2011



B20

Probluz

Probluz B8

B9

B7

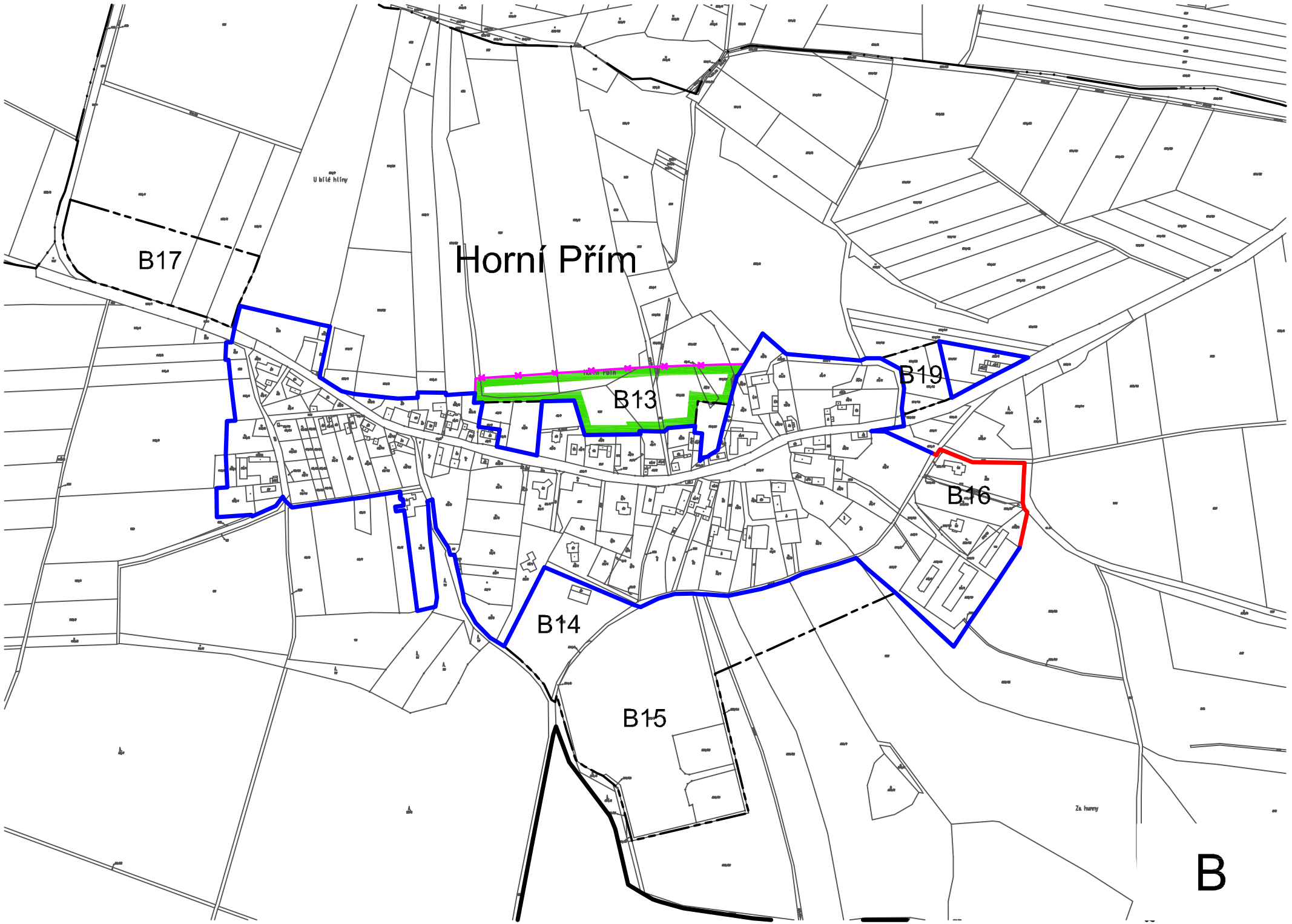
B10

B6

S1

B5

A



Horní Přím

B17

B13

B19

B16

B14

B15

B

U bílé hlíny

Za hruvy

# Odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Dolní Přím

Odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Dolní Přím			
TEXOVÁ ČÁST			1
Projektant:		<b>REGIO</b> s.r.o. PROJEKTOVÝ ATELIÉR HRADEC KRÁLOVÉ	
Autorský kolektiv:		Ing. arch. Jana Šejvlová, RNDr. Lukáš Zemánek, Ph.D., Ing. arch. Ludmila Svobodová, Lucie Hostáková, Jan Harčarik, Pavel Kupka	
Objednatel:	Obec Dolní Přím	Návrh:	únor 2011
Měřítko:	1 : 5 000	Čistopis:	srpen 2011



# Odůvodnění Změny č. 2

## Územního plánu obce Dolní Přím

### Textová část

#### a) Postup při pořízení změny územního plánu

O pořízení Změny č.2 Územního plánu obce Dolní Přím (dále jen Změna č.2) rozhodlo Zastupitelstvo obce Dolní Přím na svém zasedání dne 8.listopadu 2010 a určilo zastupitele pana Petra Švastu pro spolupráci s pořizovatelem podle § 47 – 55 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen: stavební zákon). Ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona pořídil tuto změnu na žádost obce Dolní Přím ze dne 18.11.2010 Magistrát města Hradec Králové, odbor hlavního architekta, příslušný úřad územního plánování (dále jen :pořizovatel).

Návrh zadání Změny č.2 zpracoval pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce Dolní Přím v souladu s ustanovením § 11 a přílohy č.6 vyhlášky č. 500/2006, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovacích činností (dále jen vyhláška). Dotčeným orgánům, sousedním obcím, obci Dolní Přím a krajskému úřadu byl návrh zadání Změny č.2 zaslán dopisem ze dne **26.11.2010**. Oznámení o projednávání návrhu zadání Změny č.2 bylo vyvěšeno na úředních deskách Magistrátu města Hradec Králové a obce Dolní Přím od 29.11.2010 do 3.1.2011 (resp. 31.12.2010). Zadání Změny č.2 bylo projednáno v souladu s § 47 stavebního zákona v průběhu listopadu a prosince 2010 a schváleno zastupitelstvem obce Dolní Přím dne **18.ledna 2011**.

Návrh této změny zpracoval projektant – REGIO, projektový ateliér s.r.o. Ing. arch. Jana Šejvlová, autorizovaný architekt v souladu s platnou legislativou na úseku územního plánování, zejména se stavebním zákonem a vyhláškou. Projednání návrhu Změny č.2 oznámil pořizovatel podle § 50 stavebního zákona dopisem ze dne 18.2.2011 dotčeným orgánům, obci Dolní Přím, sousedním obcím a projektantovi. Společné jednání se konalo dne **15.března 2011** na Magistrátu města Hradec Králové. V průběhu projednání návrhu nebyla ze strany dotčených orgánů uplatněna žádná připomínka.

Ve smyslu ustanovení § 51 stavebního zákona posoudil návrh Změny č.2 krajský úřad a sdělil své stanovisko **11.5.2011**.

V souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona bylo zahájeno řízení o vydání Změny č.2. O posouzení Změny č.2 se konalo dne **12.července 2011** veřejné projednání na Magistrátu města Hradec Králové, které bylo oznámeno dotčeným orgánům, sousedním obcím a obci Dolní Přím dopisem ze dne 23.května 2011 a veřejnosti veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úředních deskách Magistrátu města Hradec Králové a Obecního úřadu Dolní Přím od 25.5.2011 do 13.7.2011.

V průběhu veřejného projednání nebyly uplatněny žádné námítky ani připomínky, proto bylo konstatováno, že po dopracování odůvodnění pořizovatelem, bude možno předložit Zastupitelstvu obce Dolní Přím Změnu č.2 k vydání.

#### b) Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydané krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Navrženou Změnou nedochází ke změně poměrů souvisejících s využíváním území z hlediska širších vztahů, resp. z hlediska rozvojových záměrů nadmístního významu, z hlediska ploch a koridorů pro stavby dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu, z hlediska regionálních a nadregionálních systémů ekologické stability, z hlediska limitů využití území nadmístního významu a kromě obecných republikových priorit (hospodárné využívání zastavěného území, zajištění ochrany nezastavěného území zejména zemědělské a lesní půdy, resp. účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, tzn. Změnami je reagováno na obecné republikové priority č. 14, 19, 20, 24) a polohy

obce v rozvojové oblasti OB4 nevyplývají ze schválené Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR 2008 pro řešené území Změny žádné konkrétní požadavky. Návrh Změny je v souladu s PÚR ČR 2008 schválenou usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009.

Území obce není řešeno v rámci žádného ÚP VÚC, tzn. z tohoto dokumentu nevyplývají pro navrhovanou Změnu žádné požadavky,

Zásady územního rozvoje (ZÚR) Královéhradeckého kraje nejsou dosud vydány, z pořizovaných ZÚR vyplývá pro řešené území pouze zohlednění polohy obce v rámci rozvojové oblasti OB4.

### **Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování**

Změna není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a 19 stavebního zákona, zejména jsou na základě prověření potřeby změn v území vytvářeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území, jsou stanoveny podmínky pro provedení změn v území.

### **c) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.**

Zadání Změny č. 2 bylo zpracováno, projednáno a schváleno v souladu s ustanovením § 47 stavebního zákona. Změna č. 2 byla zpracována v souladu s ustanovením § 55 odst. 2 stavebního zákona a v souladu s vyhláškou. Vyhláška ve své příloze č. 7 stanovuje obsah územního plánu. Obsah Změny č. 2 má věcnou návaznost na platný Územní plán obce Dolní Přím, jeho struktura však odpovídá požadavkům přílohy č. 7 vyhlášky, je členěna na vlastní řešení Změny č. 2 a odůvodnění. Projednání návrhu Změny č. 2 se uskutečnilo v souladu s § 50 – 54 stavebního zákona.

Lze tedy konstatovat, že Změna č.2 je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

### **d) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

V průběhu projednání Změny č. 2 s dotčenými orgány nebyla ze strany dotčených orgánů k předložené územně plánovací dokumentaci uplatněna žádná připomínka.

Na základě toho lze konstatovat, že návrh Změny č. 2 je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

### **e) Vyhodnocení splnění zadání**

Dne 10. 1. 2011 bylo usnesením č. 1/2011 Zastupitelstva obce Dolní Přím schváleno zadání pro zpracování Změny č. 2 Územního plánu obce Dolní Přím. Toto zadání je návrhem Změny respektováno – viz přehled dále (uspořádání se vztahuje k jednotlivým požadavkům formulovaným v zadání); odůvodněny jsou zejména ty prvky změny územního plánu, jejichž návrh vyplynul z řešení odlišného od předpokladů uvedených v zadání, resp. byly upřesněny:

- ad a) - Změna není v rozporu se zájmy vyplývajícími z nadřazené dokumentace, rovněž lokality Změny nekolidují s dosud nevydanými ZÚR Královéhradeckého kraje;
- ad b) - Změna není v rozporu s problémy definovanými v závěrech SWOT analýzy pro území obce Dolní Přím (brownfields, demolice nefunkčních objektů apod.);
- ad c) - V rámci zpracování návrhu Změny byla prověřena návrhová zastavitelná plocha Změny definovaná v zadání. Lze konstatovat, že se jedná o požadavek, který logicky navazuje na zastavěné území.;
- ad d) - Vymezením lokalit B9, B10 a B13 zastupitelstvo obce reaguje na ustanovení § 122 stavebního zákona, který je v době pořizování Změny aktuální ve vztahu k možným následným požadavkům budoucích investorů (na těchto plochách) ohledně financování

veřejné dopravní a technické infrastruktury z prostředků obce (viz. § 19 bod 1j) stavebního zákona). Změna si nevyžádala změnu koncepce rozvoje jednotlivých systémů technické vybavenosti;

- ad e) - Koncepce jednotlivých druhů technické infrastruktury se Změnou nemění, pro napojení lokality B20 bude využito stávajících systémů v místech, kde existují; při řešení Změny nevznikla potřeba vymezení nových veřejných prostranství;
- ad f) - Navržená Změna nepředstavuje ohrožení hodnot řešeného území, zrušením některých zastavitelných ploch je chráněna zemědělská půda;
- ad g) - Při řešení Změny nevystala potřeba vymezení VPS a VPO;
- ad h) - Kromě obecných legislativních požadavků a požadavků vyplývajících z platného ÚPO nebyly vzneseny konkrétní požadavky;
- ad i) - Střety v území nebyly SWOT analýzou obsaženy ve zhotovených ÚAP ORP Hradec Králové naznačeny, s problematikou brownfields a demolice nefunkčních objektů není pořizovaná Změna v rozporu;
- ad j) - Je vymezena nová zastavitelná plocha, což je významně kompenzováno zrušením jiných zastavitelných ploch – hledisko ochrany ZPF a účelného využití zastavěného území; jsou respektovány obecné limity využití území;
- ad k) - Při řešení Změny nevystala potřeba vymezení ploch a koridorů pro prověřené územní studii;
- ad l) - Při řešení Změny nevystala potřeba vymezení ploch a koridorů pro prověřené regulačním plánem;
- ad m) - Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno;
- ad n) - Zpracování konceptu či variant nebylo požadováno;
- ad o) - Dokumentace obsahuje textovou část návrhu, Hlavní výkres, textovou část Odůvodnění a Výkres předpokládaných záborů půdního fondu;

## f) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Předmětem Změny je vymezení menší zastavitelné plochy navrhované k bydlení a vrácení tří lokalit určených stávajícím ÚPO jako návrhové k rozvoji bydlení zpět do ZPF.

Vztah k urbanistické struktuře obce: lokalita B20 doplní plochy venkovského bydlení v Probluzi, logicky navazuje na zastavěné území Probluzi. Plocha již není využívána jako orná půda a tvoří funkční součást sousedního, resp. východně umístěného rodinného domu. Je žádoucí, aby nově umístěvaný objekt měl proporce charakteristické pro zdejší zástavbu.

Vztah k hodnotám řešeného území: jednou z nejvýznamnějších hodnot řešeného území je kulturní památka zámek v Dolním Přímu, resp. socha sv. Jana Nepomuckého na okraji Dolního Přímu, kdy především zámek v Dolním Přímu se významně uplatňuje v pohledových osách okolní krajiny. Změnová lokalita B20 je vymezena mimo pohledové osy na dominantu zámku. Rovněž se vzhledem k poloze a charakteru nebude lokalita B20 uplatňovat v dálkových pohledech a průhledech na místní část Probluz.

Pořizovanou Změnou nebudou rovněž dotčeny další památkově chráněné objekty a areály vyskytující se na území obce Dolní Přímu, a to zejména budova fary čp. 1 a zájezdní hostinec čp. 13 v Probluzi. Je nutno respektovat skutečnost, že řešené území je územím s archeologickými nálezy s prokázaným výskytem archeologického dědictví především z prusko-rakouské války z roku 1866. Na území s archeologickými nálezy je stavebník povinen dle § 22 a 23 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, oznámit záměr stavební činnosti Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci na dotčeném území provést archeologický výzkum. Archeologický ústav AV ČR a oprávněná organizace jsou povinny uzavřít s vlastníkem nemovitosti dohodu o provedení záchranného archeologického výzkumu v rozsahu nutném pro zajištění ochrany a záchrany archeologických památek

Navrženou Změnou nejsou významněji dotčeny vysoce chráněné půdy, vrácením tří ploch zpět do ZPF bude mít pozitivní dopad na krajinu, resp. krajinný ráz. Budoucí realizací záměru Změny se zásadně nezmění odtokové poměry v území.

**Koncepce dopravy** se Změnou nemění a vychází ze stávajících dopravních poměrů, nenavrhuje se rozšíření sítě místních komunikací.

**Koncepce technické infrastruktury** – nedochází ke změně. Lokalita B20 bude napojena na stávající systémy TI. Do doby koncepčního řešení odvodu a čištění odpadních vod bude likvidace odpadních vod řešena individuálním způsobem.

Požizovanou Změnou nebyly vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby a zařízení, veřejně prospěšná opatření a ani plochy asanace.

Požizovanou Změnou se nemění koncepce ochrany obyvatel. V rámci Změny nejsou navrhovány nové plochy a zařízení pro úkryty obyvatel ani plochy a objekty pro evakuaci a ubytování. Nemění se koncepce nouzového zásobování vodou a elektrickou energií, rovněž nejsou vymezeny plochy pro obnovovací, záchranné a likvidační práce.

Předmětná Změna není v rozporu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

Při realizaci záměrů je nutno respektovat limity využití vyplývající z právních předpisů a rozhodnutí (severní část lokality B20 se nachází v ochranném pásmu VN 35 kV a obec se nachází v území s archeologickými nálezy). Archeologický limit využití území je obecným limitem pro postup stavebníka při vlastních zemních pracích a případné umístění objektu nebo objektů na zastavitelné ploše B20 bude řešeno v rámci podrobnějších dokumentací s ČEZ Distribuce, a.s.

Grafickou část Odůvodnění Změny tvoří „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ v měřítku 1:5000.

#### **g) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

V průběhu projednávání zadání Změny dotčený orgán neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

Z výše uvedených důvodů nebylo nutno přistoupit ke zpracování posouzení dokumentace z hlediska vlivů na životní prostředí, resp. udržitelný rozvoj území dle § 47 odst. 3 stavebního zákona.

#### **h) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa**

V souvislosti s vyhodnocením potřeby nových zastavitelných ploch dle § 55 odst. 3) stavebního zákona lze konstatovat, že požizovaná Změna výše uvedené ustanovení zcela naplňuje. U vymezené lokality dochází k záboru půdy II. třídy ochrany výši 0,13 ha. Jedná se o oplocený pozemek využívaný jako zahrada sousedního rodinného domu. Navíc je nový zábor významně kompenzován skutečností, že požizovanými Změnami jsou navrhovány ke vrácení do ZPF tři lokality B9, B10 a B13 (část), vymezené platným ÚPO.

Přehled předpokládaného odnětí ZPF:

Číslo lokality	účel vymezení	Celková výměra lokality (ha)	BPEJ	Třída ochrany	Dílčí výměra zemědělské půdy (ha)	kultura	Výměra nezemědělských pozemků (ha)
B20	bydlení	0,13	31010	II.	0,13	orná	
<b>celkem</b>	<b>bydlení</b>	<b>0,13</b>			<b>0,13</b>		

Přehled předpokládaného odnětí ZPF:

B9	Plochy navrácení	6,87	31110, 31300	III.
B10		3,07	31100, 31300	II., III.
B13		1,66	31110	III.
celkem		11,6		

Změnou nedochází k záboru ploch určených k plnění funkcí lesa, do lokality B20 nezasahuje ochranné pásmo lesa, které by bylo nutno při realizaci záměru respektovat.

**i) Rozhodnutí o námitkách a jejich zdůvodnění**








Při projednání Změny č. 2 podle § 52 stavebního zákona nebyly podány žádné námitky.

**j) Vyhodnocení připomínek**

Na společném jednání o návrhu Změny č. 2 dle § 50 stavebního zákona a na veřejném projednání dle § 52 stavebního zákona nebyly uplatněny žádné připomínky veřejnosti ani ze strany sousedních obcí.

# Odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Dolní Přím

## LEGENDA

STAV	NÁVRH	
		HRANICE ÚZEMNÍCH JEDNOTEK
		Hranice řešeného území
		Hranice katastrálního území území
		Hranice zastavěného území
		Hranice zastavitelných ploch dle ÚPO
		Hranice zastavitelných ploch dle Změny č. 2
		Hranice rušených zastavitelných ploch dle Změny č. 2
		Plochy záboru ZPF dle Změny č. 2
		Plochy k navrácení do ZPF
		Hranice BPEJ
31010		Kód BPEJ
II.		Třída ochrany BPEJ

Odůvodnění Změny č. 2 ÚPO Dolní Přím

VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU 2

Projektant:

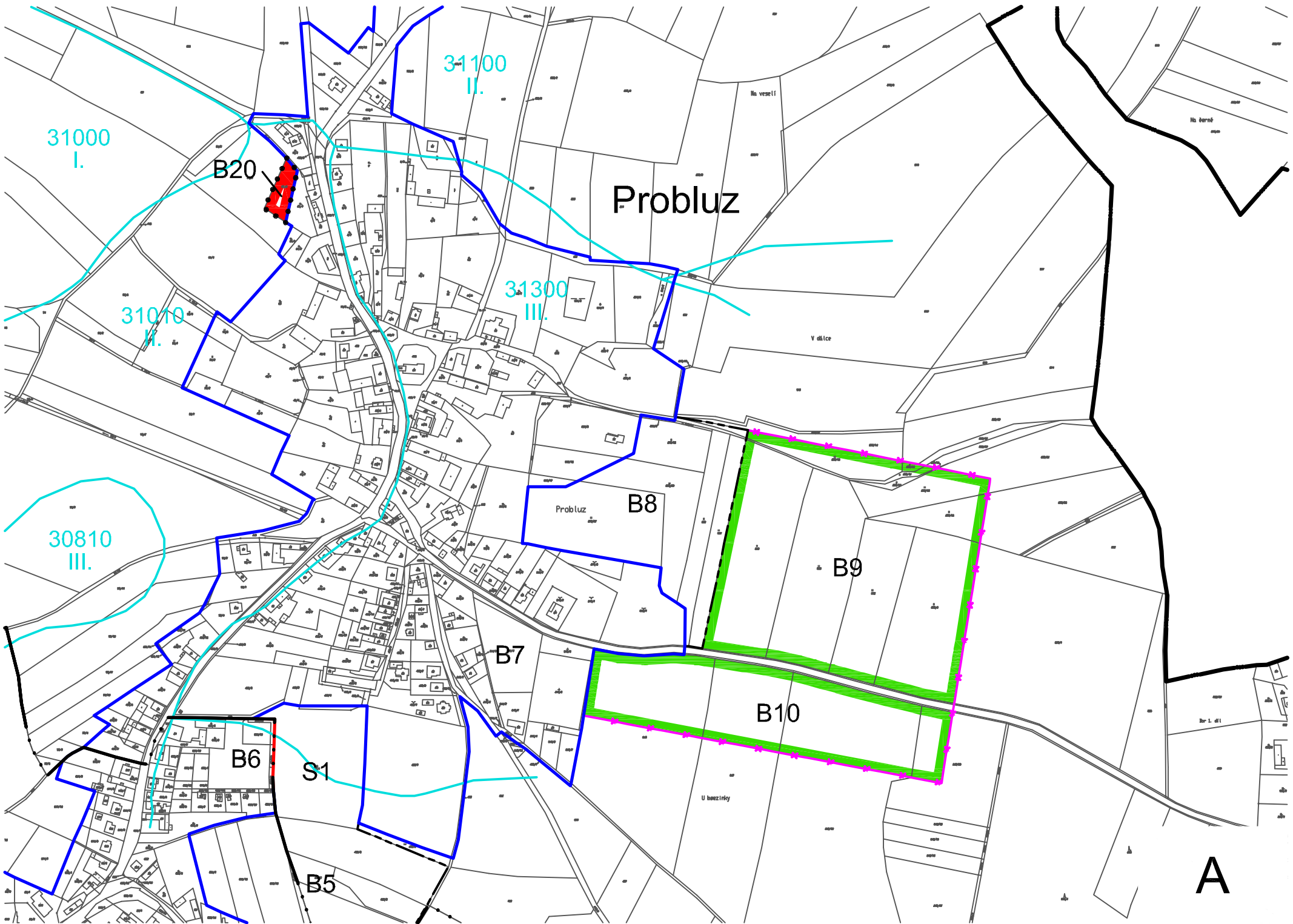
REGIO, projektový ateliér s.r.o.

**REGIO** s.r.o.  
PROJEKTOVÝ ATELIÉR  
HRADEC KRÁLOVÉ

Autorský kolektiv: Ing. arch. Jana Šejvlová, RNDr. Lukáš Zemánek, Ph.D., Ing. arch. Ludmila Svobodová,  
Lucie Hostáková, Jan Harčarik, Pavel Kupka

Objednatel: Obec Dolní Přím      Návrh: únor 2011

Měřítko: 1 : 5 000      Čistopis: srpen 2011



31000  
I.

B20

31100  
II.

Probluz

31010  
IV.

31300  
III.

Probluz  
B8

30810  
III.

B9

B7

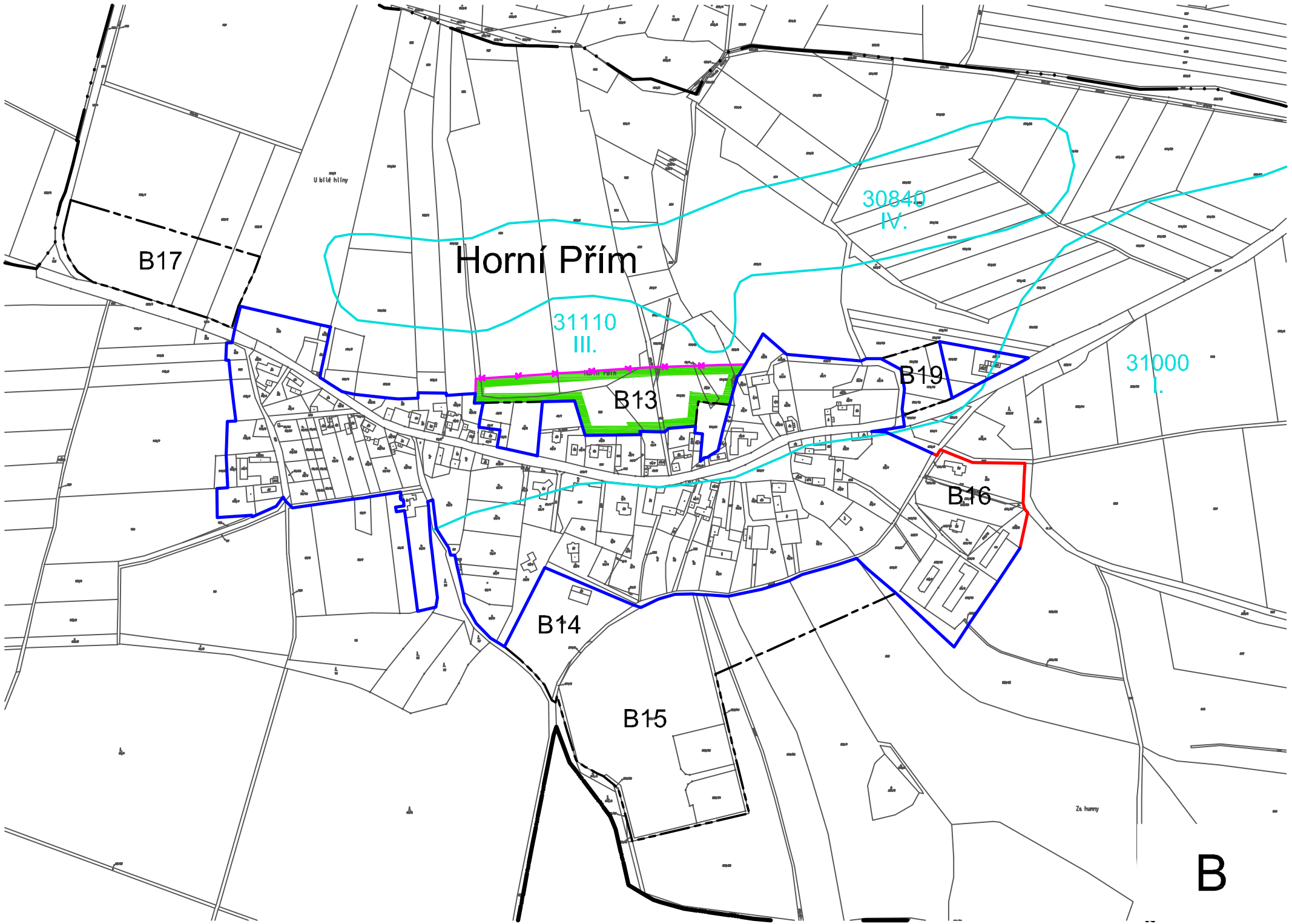
B10

B6

S1

B5

A



B17

Horní Přím

31110  
III.

30840  
IV.

B13

B19

31000  
I.

B16

B14

B15

B

U bílé hřby

Za hruvy