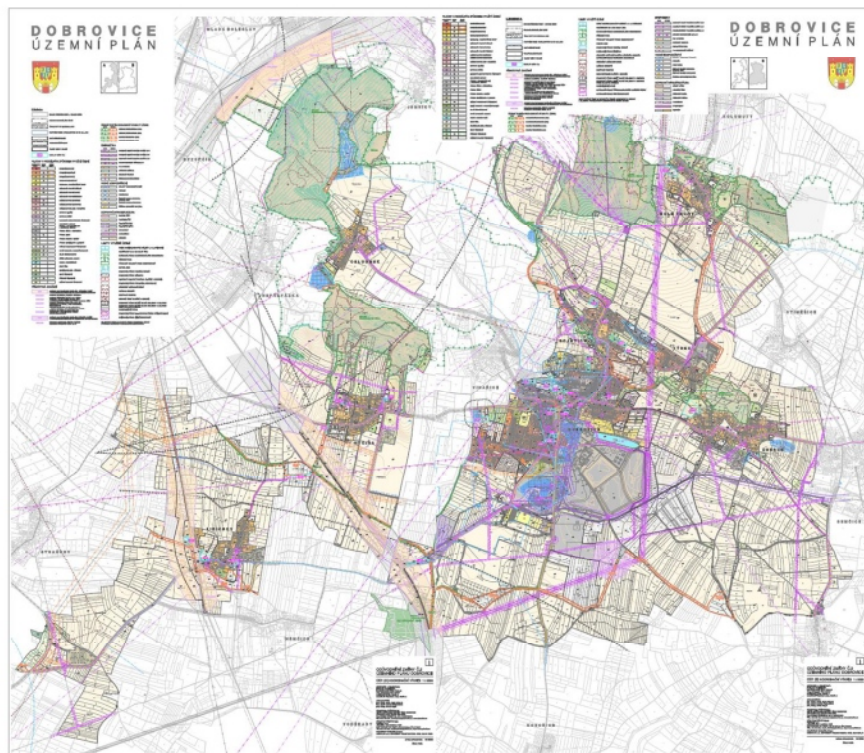


ZMĚNA č.2 ÚP DOBROVICE



NÁVRH A ODŮVODNĚNÍ

04/2026

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:

- TECHNICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 2 - KONVERZE ÚP DOBROVICE

I.1 – TEXTOVÁ ČÁST

I.2 - GRAFICKÁ ČÁST

I.2 – A - VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 10 000
I.2 – B - HLAVNÍ VÝKRES	1 : 10 000
I.2 – C - VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 10 000
I.2 – D - VÝKRES ETAPIZACE	1 : 10 000
II.2 – A - KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 10 000

- NÁVRH A ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚP DOBROVICE:

1. ZMĚNA Č. 2 ÚP DOBROVICE

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

I.2-A – VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ Č.1	1: 10 000
I.2-A – VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ Č.2	1: 10 000
I.2-B – HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ Č.1	1: 10 000
I.2-B – HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZY Č.2 A Č. 3	1: 10 000
I.2-D – VÝKRES POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) – VÝŘEZ Č.1	1: 10 000
I.2-C – VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1: 10 000
I.2-D – VÝKRES POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) – VÝŘEZ Č.2	1: 10 000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP DOBROVICE

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

OD1-A– KOORDINAČNÍ VÝKRES (SAMOSTATNÝ VÝKRES)	1: 5 000
OD1-B– KOORDINAČNÍ VÝKRES (SAMOSTATNÝ VÝKRES)	1: 5 000
OD2 – VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 7 500
OD3 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU – VÝŘEZ Č.1	1: 10 000
OD3 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU – VÝŘEZ Č.2	1: 10 000

POŘIZOVATEL

MĚSTSKÝ ÚŘAD DOBROVICE
PALACKÉHO NÁMĚSTÍ 28, 294 41 DOBROVICE
STAROSTA MĚSTA:
MGR.TOMÁŠ SEDLÁČEK
e-mail: sedlacek@dobrovice.cz

ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE

PRISVICH, s.r.o.
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 271101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT ZMĚNY Č.2



Digitálně podepsal
Ing. arch. Akad.arch.
Petr Foglar
Datum: 2026.06.16
17:40:34 +02'00'



FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED. PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH PETR FOGLAR
ING.ARCH.ZUZANA FOGLAROVÁ
ING.ARCH.JAKUB KOLÍN
TEL.,FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A KRAJSKÝ STAVEBNÍ ÚŘAD
TEL. 257 280 289

1. ZMĚNA Č. 2 ÚP DOBROVICE – TEXTOVÁ ČÁST

1) Technickou částí změny č. 2 se nahrazuje textová část ÚP Dobrovice v celém rozsahu (viz technická část změny č. 2) a na jejím podkladě je provedena věcná změna.

Součástí technické části je úprava názvů jednotlivých kapitol textové části.

2) Věcnou částí změny č. 2 není dotčena textová část ÚP Dobrovice (ve znění technické části změny č. 2) v těchto kapitolách:

- A. Vymezení zastavěného území
- B. Základní koncepce rozvoje území obce
- D. Koncepce veřejné infrastruktury
- E. Koncepce uspořádání krajiny
- H. Kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny
- I. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv
- J. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- M. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

3) Změnou č. 1 je doplněna a upravena textová část ÚP Jenče v těchto kapitolách následujícím způsobem:

C. Urbanistická koncepce

C.2. Zastavitelné plochy

Změnou č. 2 se v tabulce zastavitelných ploch upravují tyto řádky (upravená hodnota je zvýrazněna):

označení plochy	navržený způsob využití	výměra (ha)	katastrální území
„Z.9	BI, ZP, ZS - zástavba dle studie „Do Vrbiček“, využití plochy je podmíněno přijetím opatření k odvodnění spolu s hydrogeolog. posouzením	5,554	Dobrovice
Z.10	BI, DS - zástavba u ulice Vinařická - doplněno změnou č.1	1,60	Dobrovice
Z.20	BI, DS - zástavba při komunikaci III/27514	1,544	Bojetice, Týnec
Z.38	BV, SV - zástavba na západě obce	0,973	Holé Vrchy
Z.47	OS - rekreační sportoviště navazující na zastavěné území	0,423	Sýčina
Z.50	DS - komunikační napojení lokality Z.50, podm. RP	0,330	Sýčina
Z.55	BV, ZP - zástavba západně od centra Libichova	2,556	Libichov“

Změnou č. 2 se do tabulky zastavitelných ploch doplňují tyto řádky:

označení plochy	navržený způsob využití	výměra (ha)	katastrální území
„Z.56	BV - zástavba na západním okraji Libichova	0,303	Libichov
Z.56	VL - rozšíření výrobních ploch jihozápadně od Dobrovice	0,541	Dobrovice“

Změnou č. 2 se z tabulky zastavitelných ploch vypouštějí tyto řádky:

označení plochy	navržený způsob využití	výměra (ha)	katastrální území
„Z.25	BV - zástavba na severozápadě obce	0,847	Úherce
Z.26	BV - zástavba na severovýchodě obce	0,529	Úherce“

C.3. Transformační plochy

Změnou č. 2 se upravuje znění subkapitoly nahrazuje textem tohoto znění:

(14) „Územní plán vymezuje tyto transformační plochy:

označení plochy	navržený způsob využití	výměra (ha)	katastrální území
T.1	BI, ZS - zástavba v severní části Dobrovice	0,465	Dobrovice
T.2	OV - občanská vybavenost u kostela sv. Bartoloměje	0,141	Dobrovice“

F. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Změnou č. 2 se na konec odstavce *Podmínky prostorového uspořádání funkce BI – Bydlení individuální* doplňuje odrážka:

b) „minimální velikost stavebních pozemků pro umístění RD v zastavitelných a transformačních plochách: 800 m²“

Změnou č. 2 se na konec odstavce *Podmínky prostorového uspořádání funkce BV – Bydlení venkovské* doplňuje odrážka:

e) „minimální velikost stavebních pozemků pro umístění RD v zastavitelných a transformačních plochách: 800 m²“

Změnou č. 2 se z odstavce *Podmíněně přípustné využití funkce VL – Výroba lehká* vypouští odrážka:

„Stavby pro bydlení (např. služební, zaměstnanecké, ...)“ doplňují 2 odrážky:

a) „Malá ubytovací zařízení (tj. stavby pro přechodné ubytování do 20 lůžek), pouze jako provozní součást staveb nebo areálů hlavního využití.

b) „Služební byty a byty majitelů v počtu max. 2 a pouze jako součást staveb nebo areálů hlavního nebo přípustného využití.“

Změnou č. 2 se na konec odstavce *Přípustné využití funkce ZP – Zeleň parková a parkově upravená* doplňuje odrážka:

f) „v ploše ZP.1: komunikace pro dopravní propojení ploch Z.1 a Z.8“

Změnou č. 2 se na konec odstavce *Přípustné využití funkce plochy MU – Smíšené krajinné všeobecné* doplňuje odrážka:

i) „v ploše MU.2: komunikace pro dopravní propojení ploch Z.1 a Z.8“

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Změnou č. 2 se na konec seznamu VPS pro dopravní infrastrukturu doplňuje řádek:

„VD.22 rozšíření komunikace napojující zastavitelnou plochu Z.50 na západním okraji Sýčiny“

Změnou č. 2 se za kapitolu I. doplňuje nová kapitola tohoto znění:

J. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

(105) **Územní plán vymezuje 3 plochy s podmínkou plánovací smlouvy se lhůtou pro uzavření do 6 let od nabytí účinnosti změny č. 2:**

PS.1 zastavitelná plocha Z.2 v rozsahu plochy regulačního plánu RP.1

PS.2 zastavitelná plocha Z.9 v rozsahu plochy regulačního plánu RP.2

PS.3 zastavitelné plochy Z.54 a Z.55 v rozsahu plochy regulačního plánu RP.3

Stávající kapitola J. je spolu s následujícími kapitolami přečíslována v odpovídajícím pořadí.

L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Změnou č. 2 se za první článek (107) kapitoly doplňuje článek tohoto znění:

„Lhůta pro nabytí účinnosti regulačních plánů se stanovuje do 6 let od nabytí účinnosti změny č. 2.“

M. Stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace)

Změnou č. 2 se upravuje znění druhého článku kapitoly na toto znění:

(114) **„Územní plán Dobrovice vymezil plochy pro bydlení druhé etapy Z.55 Libichov o rozloze 2,556 ha.“**

4) Grafická část ÚP Dobrovice se změnou č. 2 upravuje a doplňuje o výřezy změnou dotčených výkresů takto:

výřezy výkresů ÚP po konverzi:

I.2-A – VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ Č.1	1: 10 000
I.2-A – VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ Č.2	1: 10 000
I.2-B – HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ Č.1	1: 10 000
I.2-B – HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZY Č.2 A Č. 3	1: 10 000
I.2-C – VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANYCÍ	1: 10 000
I.2-D – VÝKRES POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) – VÝŘEZ Č.1	1: 10 000
I.2-D – VÝKRES POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) – VÝŘEZ Č.2	1: 10 000

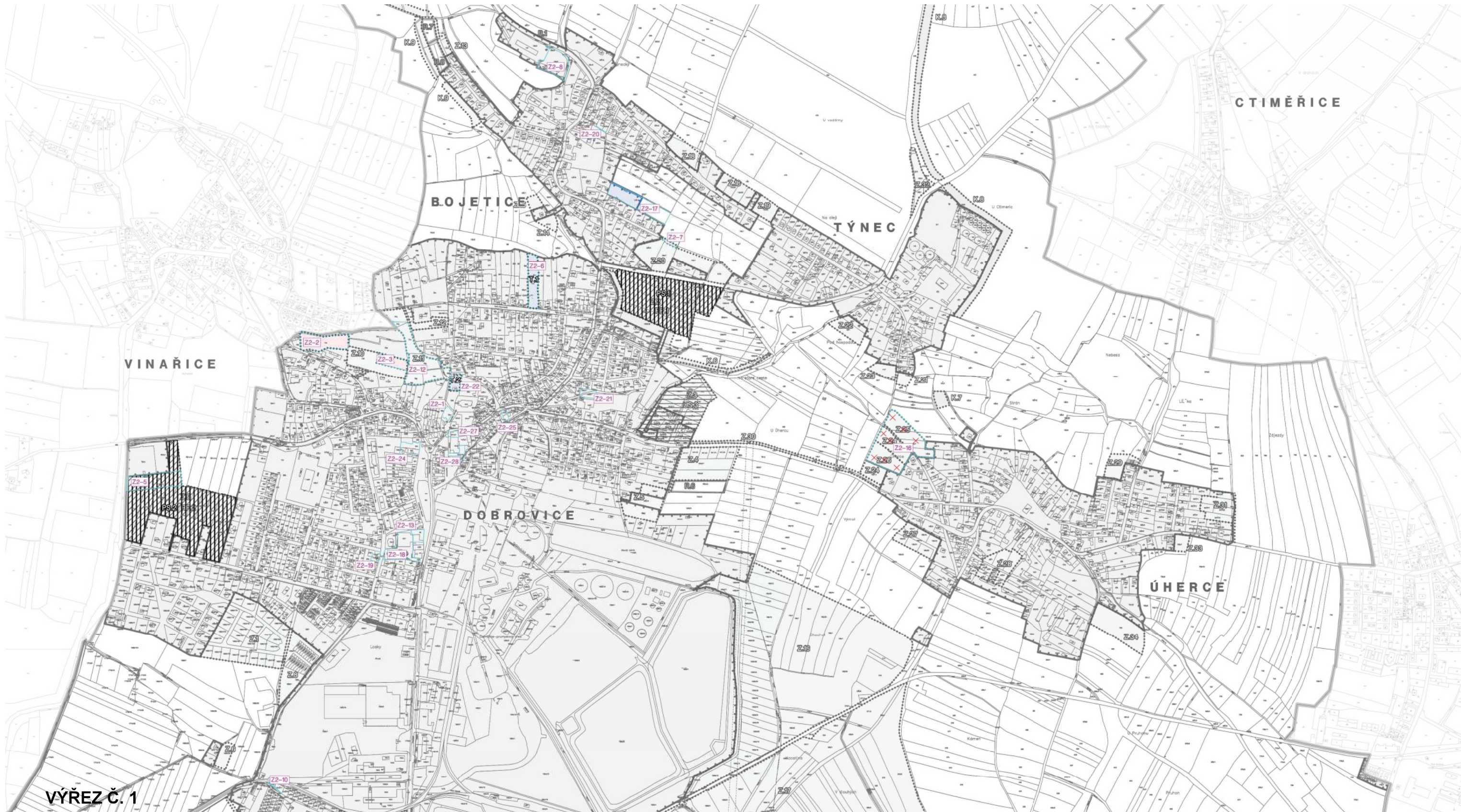
5) Údaje o počtu listů změny č. 2 územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části

Technická část změny (konverze ÚP): 61 listů textové části (včetně titulní strany, předšedky a obsahu)
4 samostatné výkresy a 1 výkres jako příloha

Věcná část změny: 3 listy textové části, 7 výkresů grafické části

Odůvodnění změny: 22 listů textové části (a příloha č.1: 61 listů, příloha č.2: 4 listy)

3 výkresy grafické části, 1 samostatný výkres (část A a část B)



VÝŘEZ Č. 1



LOKALITY ZMĚNY Č. 2

LEGENDA

ZASTAVITELNÁ PLOCHA ROZŠÍŘENÁ ZMĚNOU Č. 2

ZASTAVITELNÉ PLOCHY VYPUŠTĚNÉ ZMĚNOU Č. 2

TRANSFORMAČNÍ PLOCHA DOPLNĚNÁ ZMĚNOU Č. 2

PLOCHY DOPLNĚNÉ DO ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZMĚNOU Č. 2



PLOCHY PODMÍNĚNÉ PLÁNOVACÍ SMLOUVOU DOPLNĚNÉ ZMĚNOU Č. 2

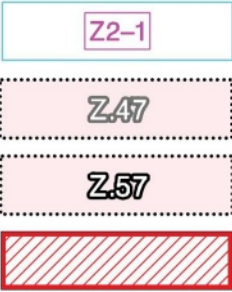
I.2-A

ZMĚNA Č. 2 ÚP DOBROVICE
VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - VÝŘEZ Č. 1 1 :10000



VÝŘEZ Č. 2

LEGENDA



LOKALITY ZMĚNY Č. 2

ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z.47 A Z.50 ROZŠÍŘENÉ ZMĚNOU Č. 2

ZASTAVITELNÉ PLOCHY DOPLNĚNÉ ZMĚNOU Č. 2

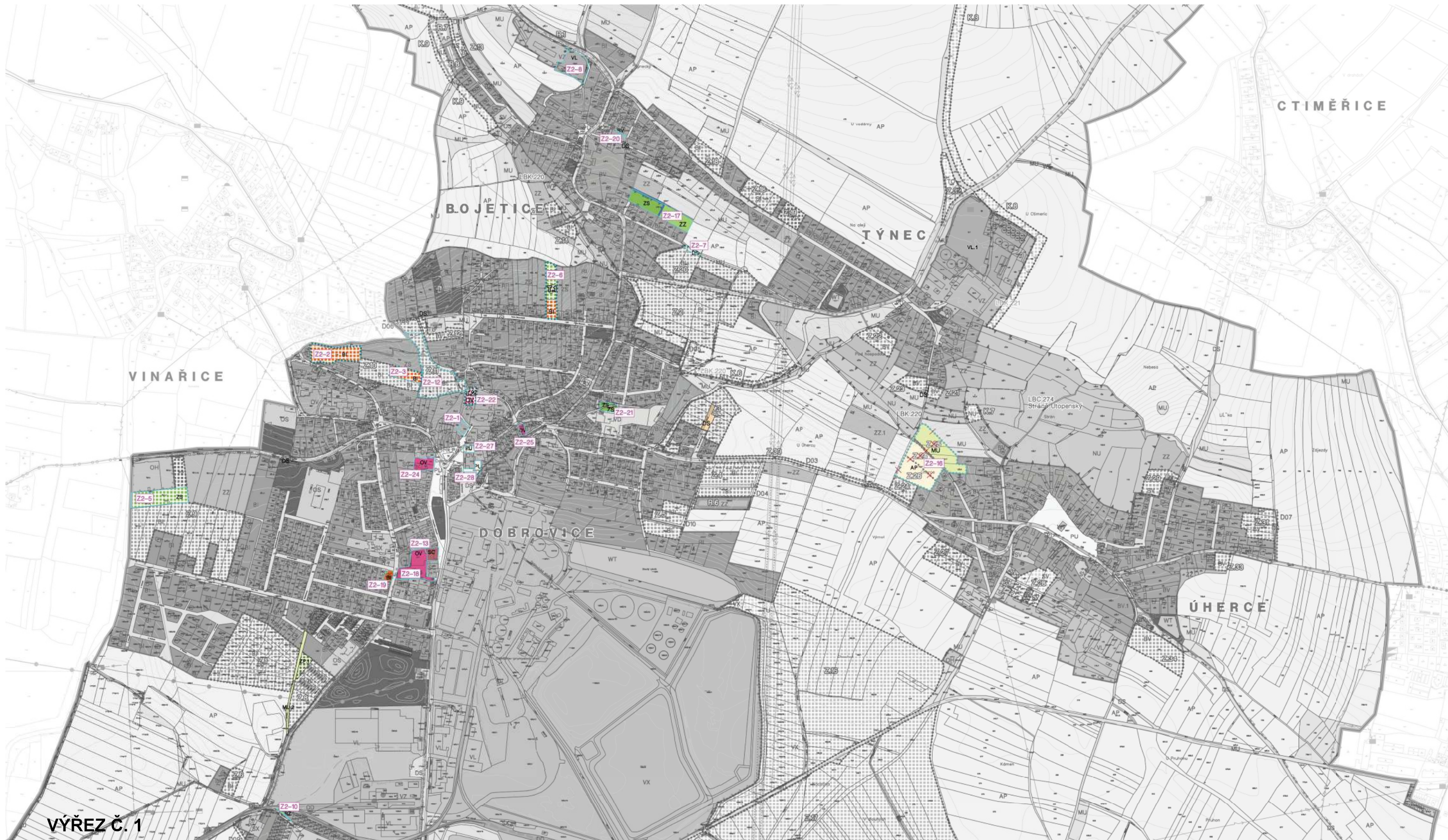
PLOCHA VYPUŠTĚNÁ Z PLOCHY S PODMÍNKOU
VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP.3 ZMĚNOU Č. 2



PLOCHY PODMÍNĚNÉ PLÁNOVACÍ SMLOUVOU DOPLNĚNÉ ZMĚNOU Č. 2

I.2-A

ZMĚNA Č. 2 ÚP DOBROVICE
VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - VÝŘEZ Č. 2 1 :10000



VÝŘEZ Č. 1

PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN
BI	BI
RZ	
OV	OV
SC	
DS	DS
VL	

BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
REKREACE
V ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH
OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ
DOPRAVA SILNIČNÍ
VÝROBA LEHKÁ

PU	
	ZP
ZS	ZS
ZZ	
AP	
MU	
	Z2-1

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ
ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ
ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ
ORNÁ PŮDA
SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ
LOKALITY ZMĚNY Č. 2

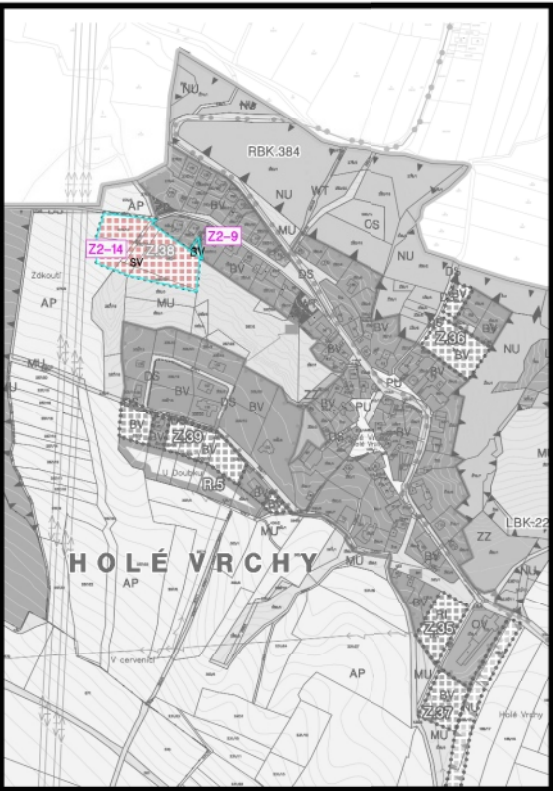
Z10
ZX5
T1

I.2-B

LEGENDA

PLOCHY DOPLNĚNÉ DO ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZMĚNOU Č. 2
ZASTAVITELNÁ PLOCHA ROZŠÍŘENÁ ZMĚNOU Č. 2
ZASTAVITELNÉ PLOCHY VYPUŠTĚNÉ ZMĚNOU Č. 2
TRANSFORMAČNÍ PLOCHA DOPLNĚNÁ ZMĚNOU Č. 2

ZMĚNA Č. 2 ÚP DOBROVICE
HLAVNÍ VÝKRES - VÝŘEZ Č. 1 1 :10000



VÝŘEZ Č. 3

VÝŘEZ Č. 2

- LOKALITY ZMĚNY Č. 2
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z.47 A Z.50 ROZŠÍŘENÉ ZMĚNOU Č. 2
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY DOPLNĚNÉ ZMĚNOU Č. 2
- ÚPRAVA HRANICE LOKÁLNÍHO BIOKORIDORU ÚSES ZMĚNOU Č. 2

PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	
BV	BV	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
	OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT
	SV	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
DS	DS	DOPRAVA SILNIČNÍ
	VL	VÝROBA LEHKÁ
PU		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
		Z2-1
		Z47
		Z57

LEGENDA

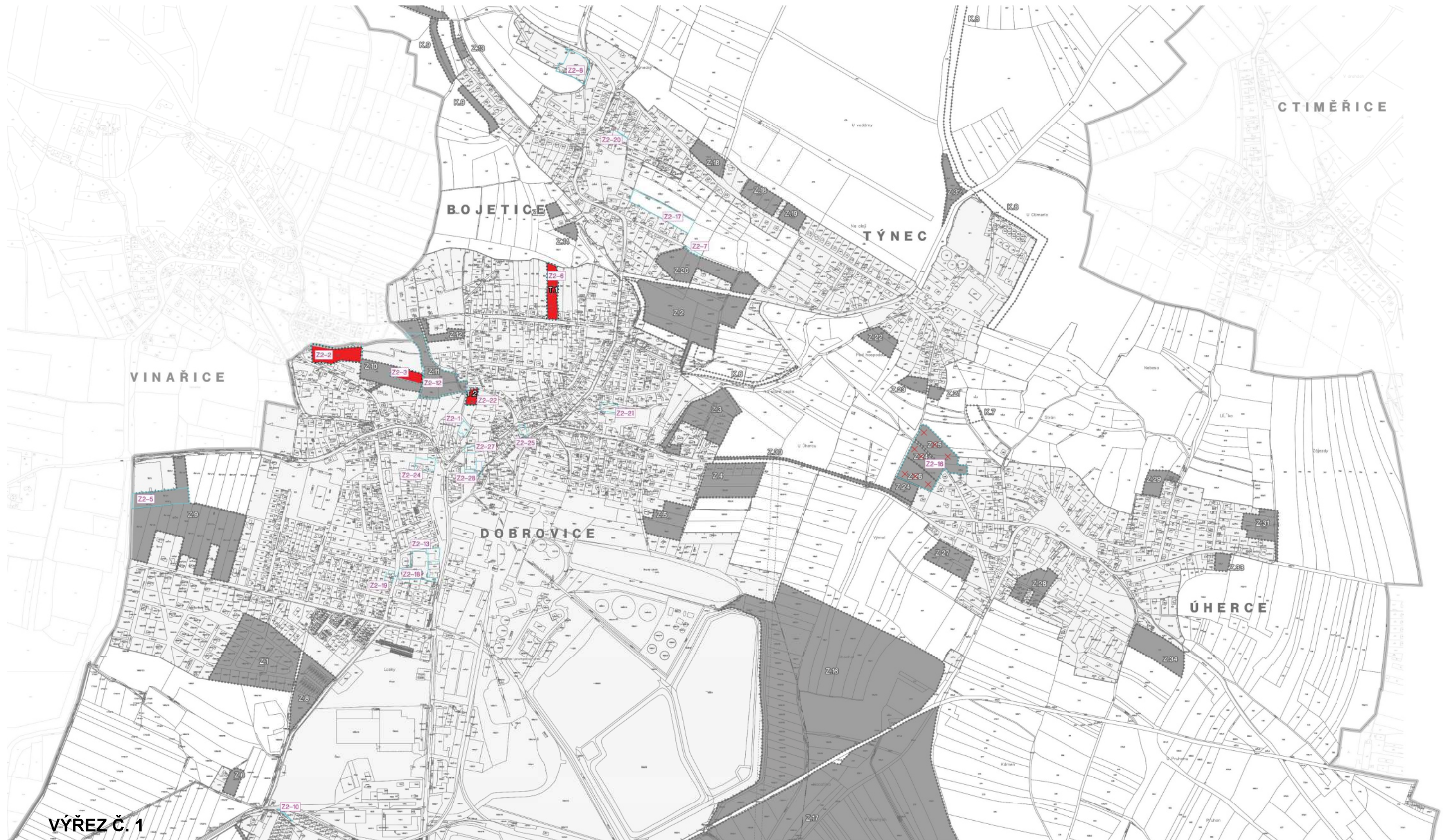


VÝŘEZ Č. 2

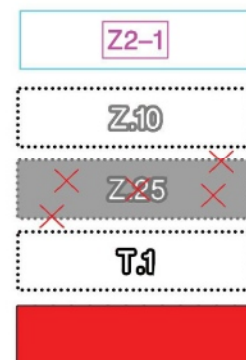
LEGENDA



- LOKALITY ZMĚNY Č. 2
- VPS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY DOPLNĚNÁ ZMĚNOU Č. 2 V LOKALITĚ Z2-31



VÝŘEZ Č. 1



LOKALITY ZMĚNY Č. 2

LEGENDA

ZASTAVITELNÁ PLOCHA ROZŠÍŘENÁ ZMĚNOU Č. 2

ZASTAVITELNÉ PLOCHY VYPUŠTĚNÉ ZMĚNOU Č. 2

TRANSFORMAČNÍ PLOCHA DOPLNĚNÁ ZMĚNOU Č. 2

PLOCHY ZAŘAZENÉ DO I. ETAPY ZMĚNOU Č. 2

I.2-D ZMĚNA Č. 2 ÚP DOBROVICE
VÝKRES POŘADÍ ZMĚN ÚZEMÍ (ETAPIZACE) - VÝŘEZ Č. 1 1 :10000

