

An aerial photograph of a rural landscape. A river flows through the center, winding between fields and a small village. The fields are a mix of green and brown, indicating different stages of agricultural activity. The village is clustered in the middle-right part of the image. The overall scene is a typical rural setting.

12-2014

ZMĚNA Č. 2 ÚPO DOLANY

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:

1. ZMĚNA Č. 2 ÚPO DOLANY

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚPO DOLANY

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který Změnu č. 2 ÚPO Dolany vydal usnesením č.2/2014 ze dne 17. prosince 2014 jako opatření obecné povahy č.1/2014/OOP:	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
Zastupitelstvo obce Dolany	
Datum nabytí účinnosti změny:	2. ledna 2015
Pořizovatel:	Obecní úřad Dolany
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení:	Josef Dobš
Funkce:	starosta obce
	(otisk úředního razítka)

POŘIZOVATEL

OBECNÍ ÚŘAD DOLANY
DOLANY 95, 278 01 KRALUPY NAD VLTAVOU
STAROSTA OBCE: JOSEF DOBŠ
TEL. 739 084 853
e-mail info@dolany.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

PRISVICH, s.r.o.
NA NÁMĚSTÍ 63, 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 prisivich@prisivich.cz

PROJEKTANT ZMĚNY



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
TEL., FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE
ODD. ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING. JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

1.

ZMĚNA č. 2 ÚPO DOLANY

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

1a	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ 1,	1: 5000
1b	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ 2,	1: 5000
1c	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ 3,	1: 5000
2a	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ 1,	1: 5000
2c	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ 3,	1: 5000
3a	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ 1,	1: 5000
3b	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ 2,	1: 5000
3c	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ 3,	1: 5000

1. Změna č. 2 ÚPO Dolany

ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE DOLANY SE ZMĚNOU č.2 MĚNÍ NÁSLEDOVNĚ:

1) Změnou č. 2 se doplňuje kapitola **C.VII. Vymezení zastavěného území:**

Hranice zastavěného území byla aktualizována v řešených lokalitách a navazujícím okolí ve výřezech změny č. 2 o již stavebně využitě pozemky, a to ke dni 15.4. 2014.

2)

Změnou č. 2 se do kapitoly **C.VI. Vymezení zastavitelných a nezastavitelných území** doplňuje text: „Změna č. 2 vymezuje v zastavěném území, zastavitelných plochách i nezastavitelných plochách následující lokality:“

Z2-1	sport a rekreace – návrh (zastavitelná plocha)	1,2161 ha
Z2-2	chaty a zahrádkářské kolonie – návrh (zastavitelná plocha)	0,0623 ha
Z2-3	chaty a zahrádkářské kolonie – návrh (zastavitelná plocha)	1,0284 ha
Z2-4	rekreačně obytné území – stav (zastavěné území)	0,1872 ha
Z2-5	chaty a zahrádkářské kolonie – stav (zastavěné území)	0,6409 ha
Z2-6	chaty a zahrádkářské kolonie – návrh (zastavitelná plocha)	0,0416 ha
Z2-7	obytné území malých sídel – stav (zastavěné území)	0,0644 ha
Z2-8	obytné území malých sídel – stav (zastavěné území)	0,1485 ha
Z2-9	obytné území malých sídel – stav (zastavěné území)	0,0487 ha
Z2-10	obytné území malých sídel – stav (zastavěné území)	0,0471 ha
Z2-11	obytné území malých sídel – stav (zastavěné území)	0,3049 ha
Z2-12	obytné území malých sídel – stav (zastavěné území)	0,4614 ha
Z2-13	obytné území malých sídel – stav (zastavěné území)	0,0707 ha
Z2-14	obytné území malých sídel – stav (zastavěné území)	0,0391 ha
Z2-15	obytné území malých sídel – stav (zastavěné území)	0,3219 ha
Z2-16	obytné území malých sídel – návrh (zastavitelná plocha)	0,1430 ha
Z2-17	obytné území malých sídel – stav (zastavěné území)	0,2800 ha
Z2-18	obytné území malých sídel – stav (zastavěné území)	0,3330 ha
Z2-19	obytné území malých sídel – návrh (zastavitelná plocha)	0,3292 ha
Z2-20	obytné území malých sídel – návrh (zastavitelná plocha)	0,8097 ha

3)

Změnou č. 2 se do „Regulativů využití území“ v kapitole **C.II. Polyfunkční území** doplňují pravidla pro plochy s rozdílným způsobem využití takto:

Odstavec „1. Obytná území,

Bod 1.1. Obytné území malých sídel“

se doplňuje o text znění:

„V případě umístování staveb do stanoveného záplavového území Vltavy mimo jeho aktivní zónu, je ke stavbám potřeba získat souhlas vodoprávního úřadu podle § 17 vodního zákona, který uděluje věcně a místně příslušný vodoprávní úřad na základě žádosti žadatele.“

„Plochy pro bydlení v blízkosti železniční trati jsou podmíněně zastavitelné stavbami pro bydlení. Stavby pro bydlení lze umístit, pokud v rámci územního řízení bude prověřeno dodržování hygienických limitů hluku ze železniční dopravy v chráněném venkovním prostoru staveb příp. v chráněném venkovním prostoru.“

„Nové stavby v lokalitách změny č. 2 musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci odpadních vod podle platných předpisů.“

Bod 1.3. Rekreačně obytné území“

se doplňuje o text znění:

„Nové stavby v lokalitách změny č. 2 musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci odpadních vod podle platných předpisů.“

Odstavec **„4. Zvláštní území,**

Bod 4.1. Sport a rekreace“

se doplňuje o text znění:

„V ploše lokality Z2-1 jsou přípustné pouze záměry nevyjmenované v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.“

„V ploše lokality Z2-1 je nutno respektovat skutečnost, že její část leží v aktivní zóně stanoveného záplavového území Vltavy a platí zde omezení, stanovená v § 67 vodního zákona. V části plochy lokality Z2-1, která leží mimo aktivní zónu, je k případným stavbám potřeba získat souhlas vodoprávního úřadu podle § 17 vodního zákona, který uděluje věcně a místně příslušný vodoprávní úřad na základě žádosti žadatele.“

„Plocha pro sport a rekreaci v lokalitě Z2-1 je podmíněně zastavitelná stavbami pro bydlení. Stavby pro bydlení lze umístit, pokud v rámci územního řízení bude prověřeno dodržování hygienických limitů hluku ze železniční dopravy v chráněném venkovním prostoru staveb příp. v chráněném venkovním prostoru.“

„Nové stavby v lokalitách změny č. 2 musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci odpadních vod podle platných předpisů.“

Bod 4.2. Chaty a zahrádkářské kolonie“

se doplňuje o text znění:

„V případě umístování staveb do stanoveného záplavového území Vltavy mimo jeho aktivní zónu, je ke stavbám potřeba získat souhlas vodoprávního úřadu podle § 17 vodního zákona, který uděluje věcně a místně příslušný vodoprávní úřad na základě žádosti žadatele.“

„V případě umístování staveb pro rekreaci v blízkosti zdrojů hluku (železniční trať) budou dodrženy požadavky nařízení č.272/2011 Sb, o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací“

„Nové stavby v lokalitách změny č. 2 musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci odpadních vod podle platných předpisů.“

4)

Změnou č. 2 se kapitola **G.I. Limity využití území** doplňuje takto:

„Celé území se nachází ve vymezeném území AČR ochranného pásma radaru letiště Kbely (jev 103- letecká stavba včetně OP) dle § 175 zákona č. 183/2006 Sb., jehož ustanovení je nutno dodržovat.“

5)

Grafická část ÚPO Dolan se změnou č. 2 upravuje takto:

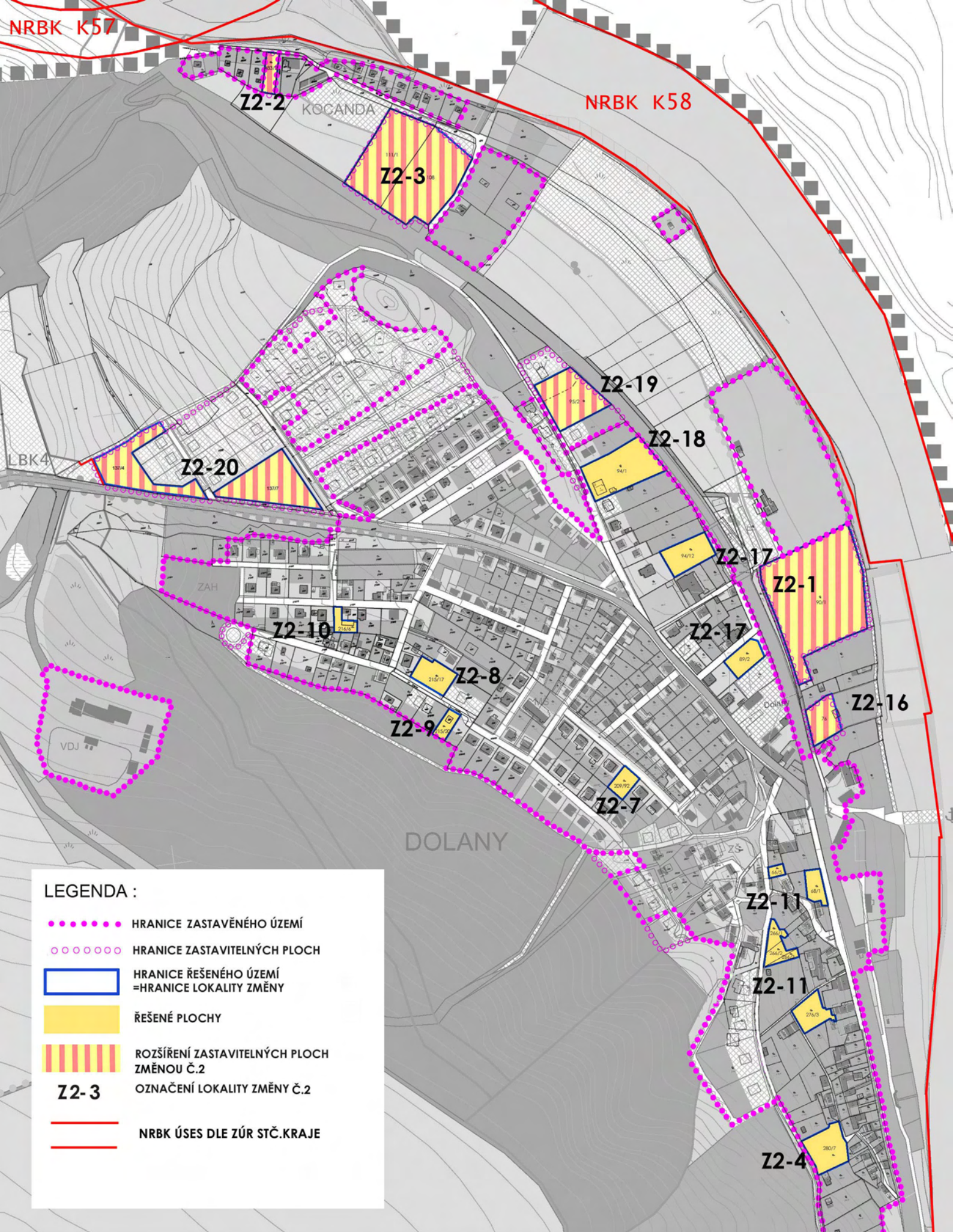
-doplňuje se o výřezy výkresu základního členění území:

1a	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ 1,	1: 5000
1b	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ 2,	1: 5000
1c	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ 3,	1: 5000

-doplňuje o výřezy změnou dotčených výkresů ÚPO:

2a	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ 1,	1: 5000
2c	LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ 3,	1: 5000
3a	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ 1,	1: 5000
3b	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ 2,	1: 5000
3c	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ 3,	1: 5000

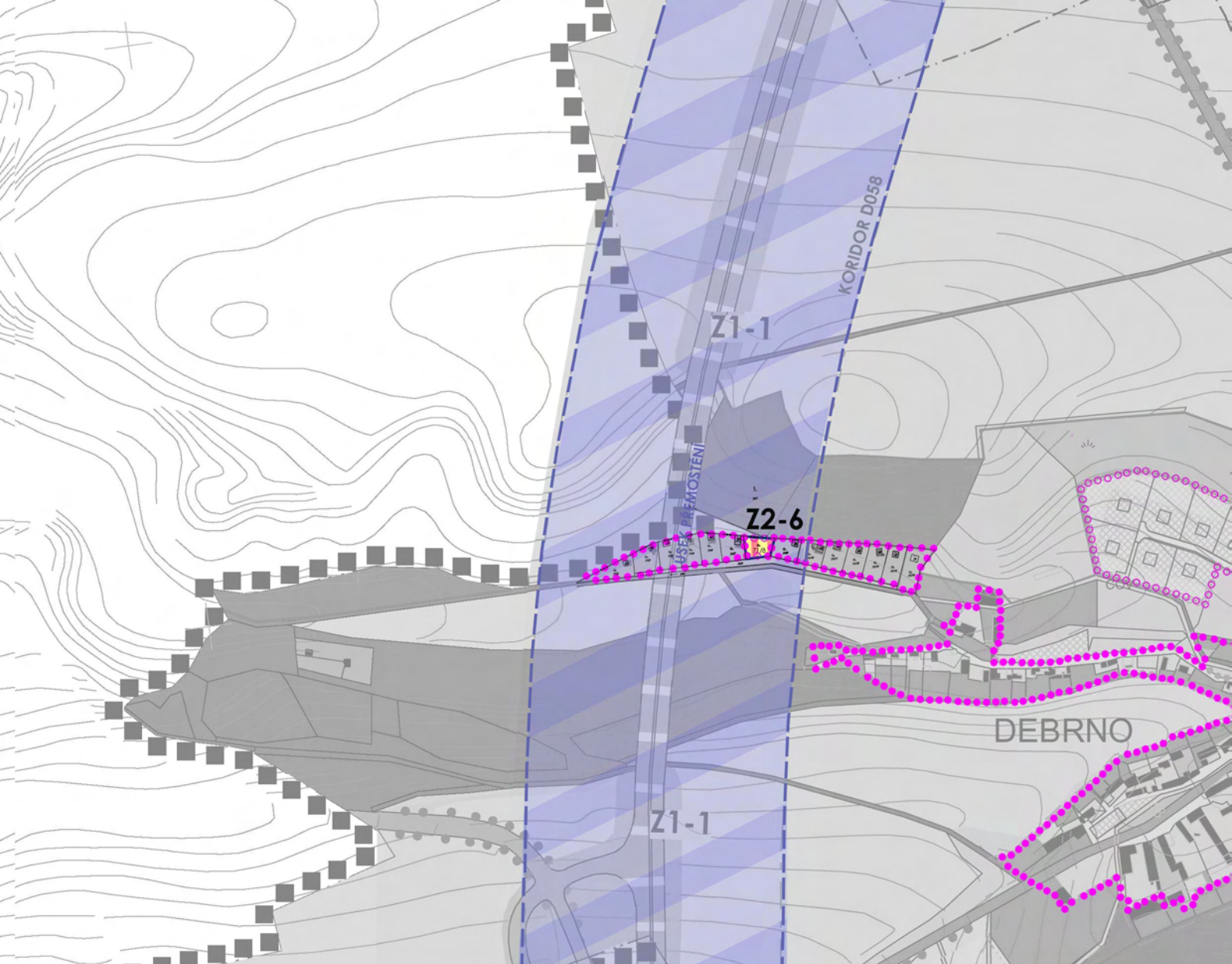
6) Počet listů změny č.1: 2 listy textové části, grafické přílohy: 8



ZMĚNA Č.2 ÚPO DOLANY

1a VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ 1, 1: 5000

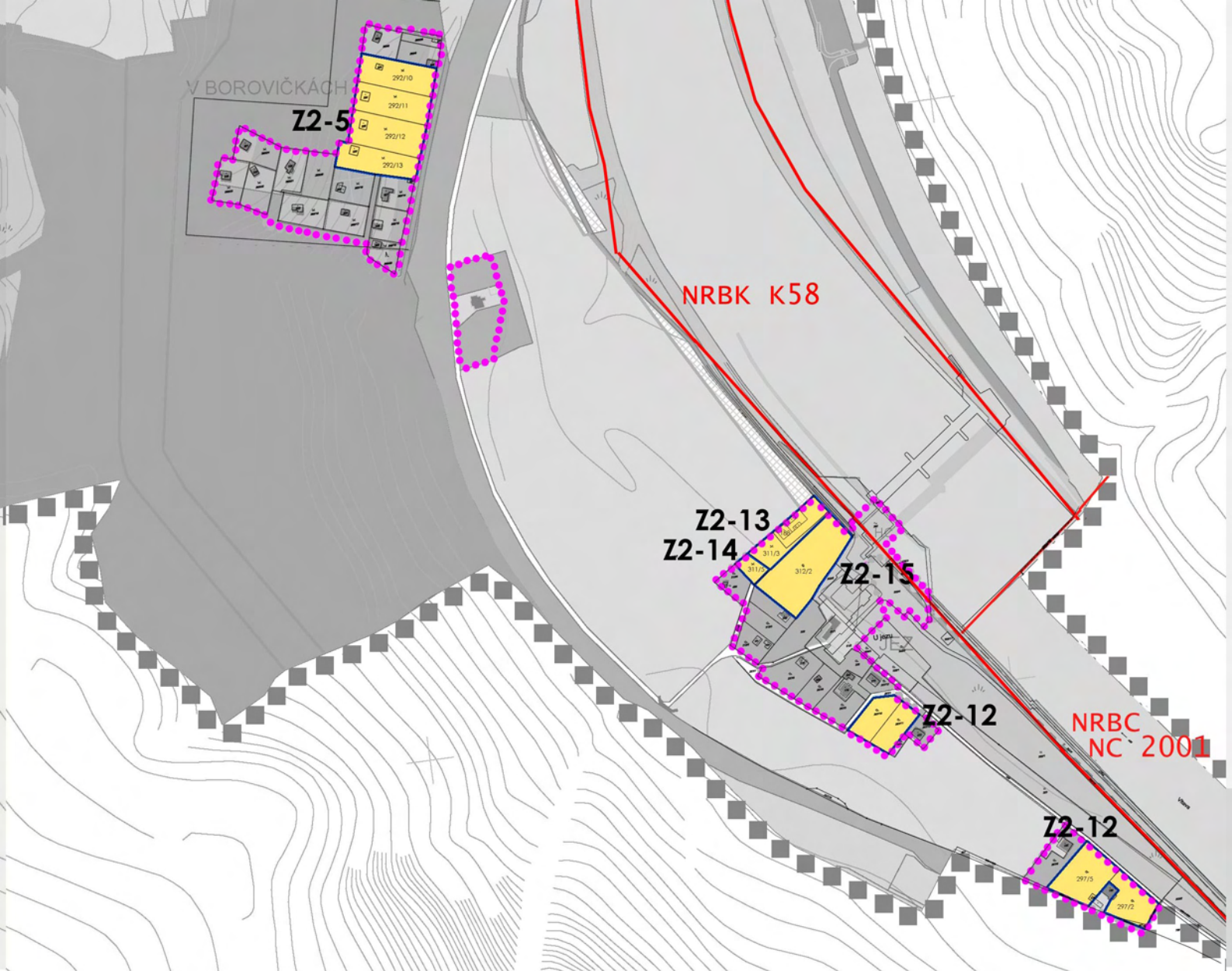
(NA PODKLADĚ SOUTISKU VÝŘEZU VÝKRESU Č.3- HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPO DOLANY A VÝŘEZŮ MAPY KN)



LEGENDA :

- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- ▭ H R A N I C E Ř E Š E N É H O Ú Z E M Í
=HRANICE LOKALITY ZMĚNY
- ŘEŠENÉ PLOCHY
- ▨ ROZŠÍŘENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
ZMĚNOU Č.2
- Z2-6** OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY Č.2
- ▨ KORIDOR DOPRAVNÍ STAVBY D058-SILNICE II/101
DLE ZÚR STČ. KRAJE

ZMĚNA Č.2 ÚPO DOLANY
1b VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ 2, 1: 5000
 (NA PODKLADĚ SOUTISKU VÝŘEZU VÝKRESU Č.3- HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPO DOLANY A VÝŘEZŮ MAPY KN)



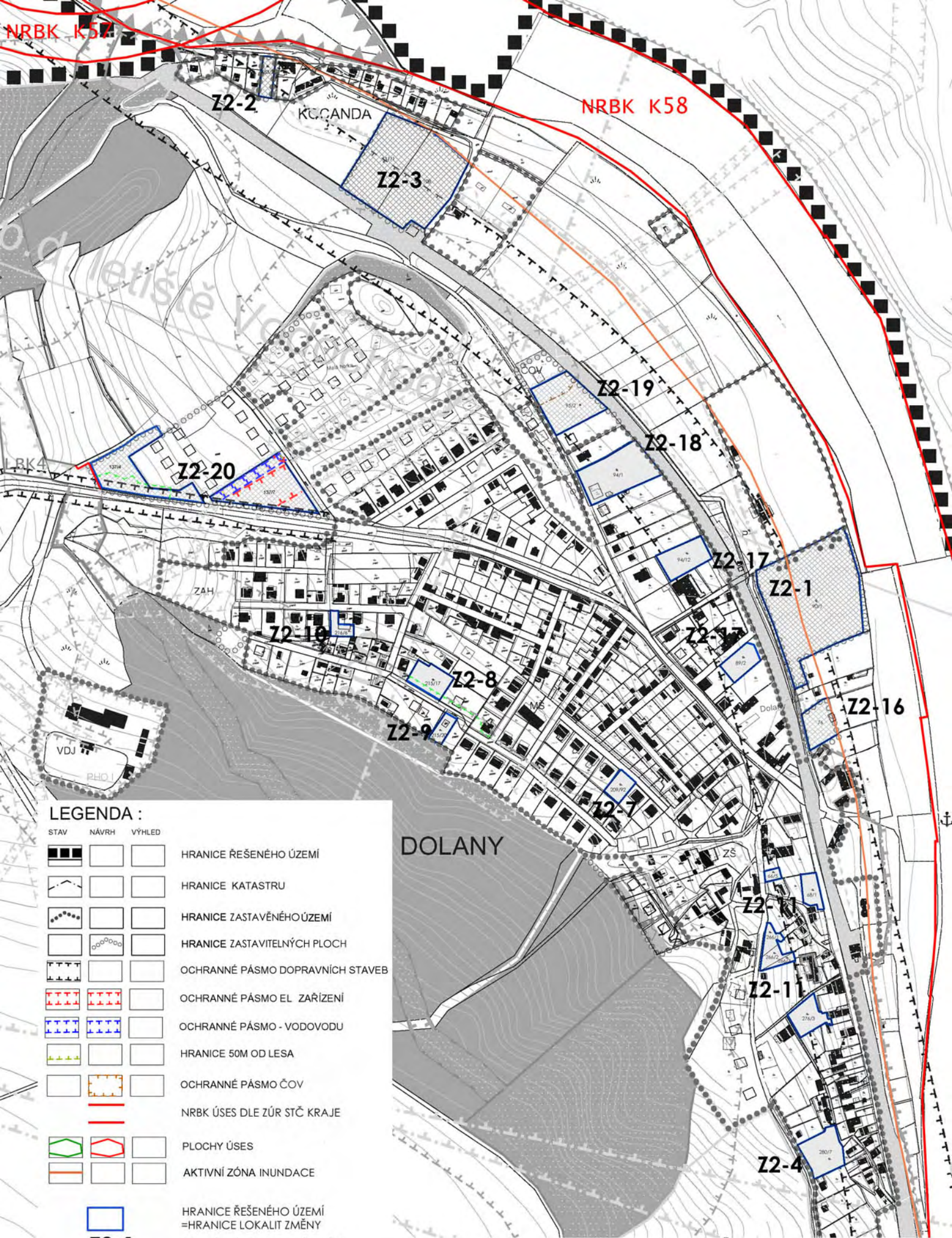
LEGENDA :

- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- ▭ HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
=HRANICE LOKALITY ZMĚNY
- ŘEŠENÉ PLOCHY
- ▨ ROZŠÍŘENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH
ZMĚNOU Č.2
- Z2-5** OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY Č.2
- NRBC ÚSES DLE ZÚR STČ.KRAJE

ZMĚNA Č.2 ÚPO DOLANY
1c VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ 3, 1: 5000
 (NA PODKLADĚ SOUTISKU VÝŘEZU VÝKRESU Č.3- HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPO DOLANY A VÝŘEZŮ MAPY KN)

NRBK K57

NRBK K58



LEGENDA :

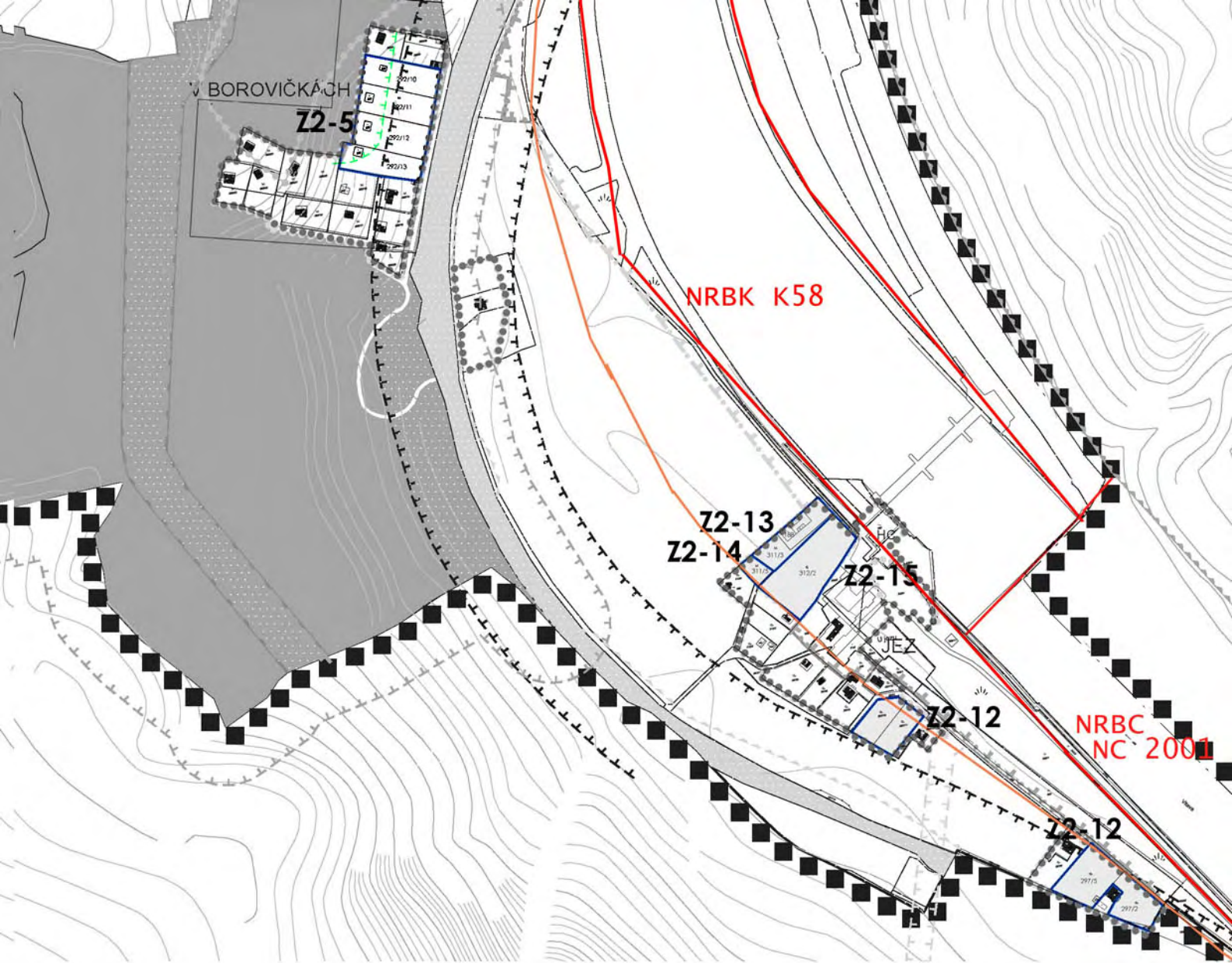
STAV	NÁVRH	VÝHLED	
			HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
			HRANICE KATASTRU
			HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
			HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
			OCHRANNÉ PÁSMO DOPRAVNÍCH STAVEB
			OCHRANNÉ PÁSMO EL. ZAŘÍZENÍ
			OCHRANNÉ PÁSMO - VODOVODU
			HRANICE 50M OD LESA
			OCHRANNÉ PÁSMO ČOV
			NRBK ÚSES DLE ZÚR STČ KRAJE
			PLOCHY ÚSES
			AKTIVNÍ ZÓNA INUNDACE
			HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ =HRANICE LOKALIT ZMĚNY
			OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY Č.2

DOLANY

ZMĚNA Č.2 ÚPO DOLANY

2a LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ 1, 1: 5000

(NA PODKLADĚ SOUTISKU VÝŘEZU VÝKRESU Č.2 ÚPO DOLANY A VÝŘEZŮ MAPY KN)



LEGENDA :

STAV NÁVRH VÝHLED

			HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
			HRANICE KATASTRU
			HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
			HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
			OCHRANNÉ PÁSMO DOPRAVNÍCH STAVEÍ
			HRANICE 50M OD LESA
			OCHRANNÉ PÁSMO ČOV
			NRBK ÚSES DLE ZÚR STČ KRAJE
			PLOCHY ÚSES
			AKTIVNÍ ZÓNA INUNDACE

Z2-1

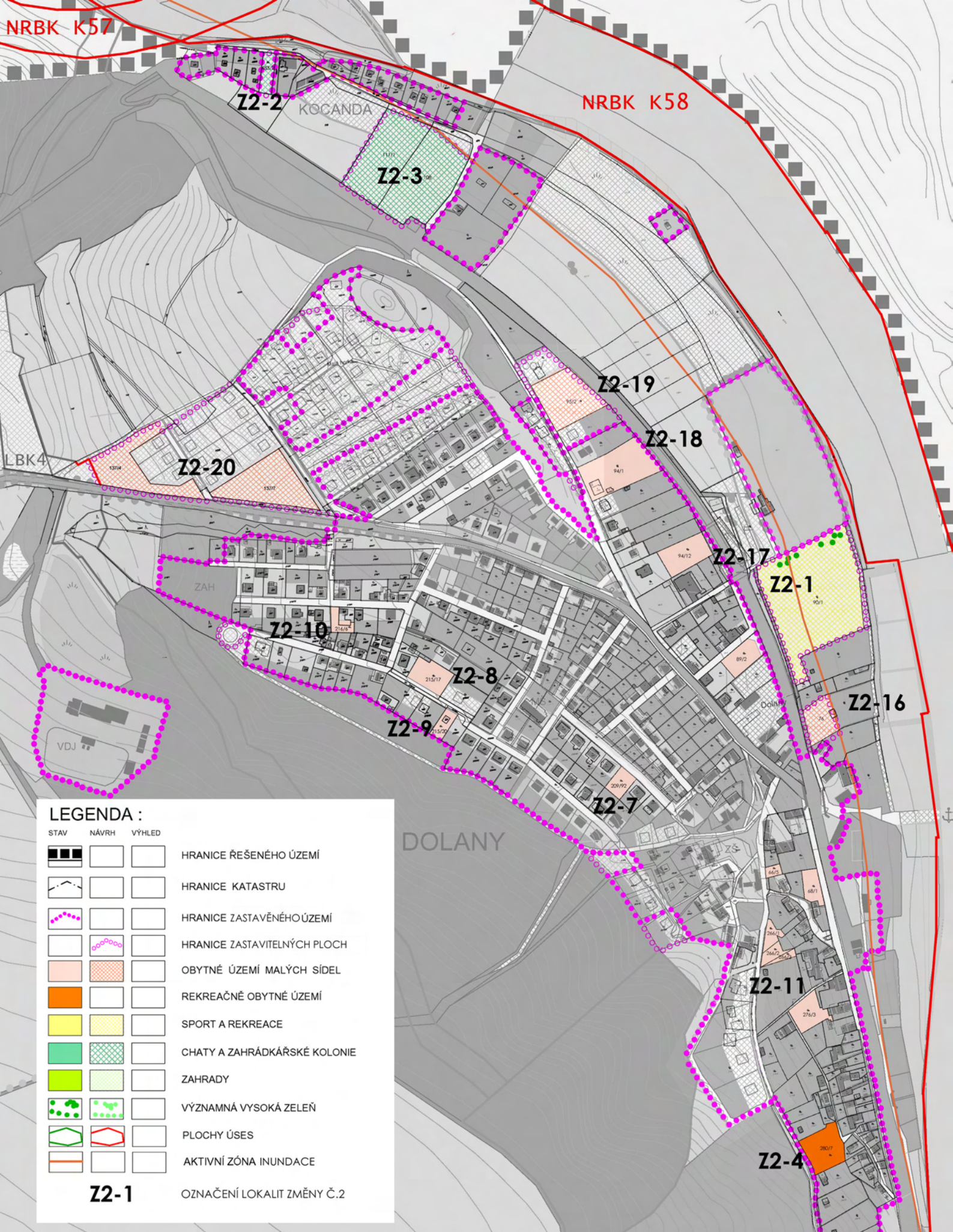
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
=HRANICE LOKALIT ZMĚNY
OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY Č.2

ZMĚNA Č.2 ÚPO DOLANY
2c LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ3, 1: 5000
(NA PODKLADĚ SOUTISKU VÝŘEZU VÝKRESU Č.2 ÚPO DOLANY A VÝŘEZŮ MAPY KN)

NRBK K57

NRBK K58

LBK4



LEGENDA :

STAV NÁVRH VÝHLED

			HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
			HRANICE KATASTRU
			HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
			HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
			OBYTNÉ ÚZEMÍ MALÝCH SÍDEL
			REKREAČNĚ OBYTNÉ ÚZEMÍ
			SPORT A REKREACE
			CHATY A ZAHRÁDKÁŘSKÉ KOLONIE
			ZAHRADY
			VÝZNAMNÁ VYSOKÁ ZELEŇ
			PLOCHY ÚSES
			AKTIVNÍ ZÓNA INUNDACE

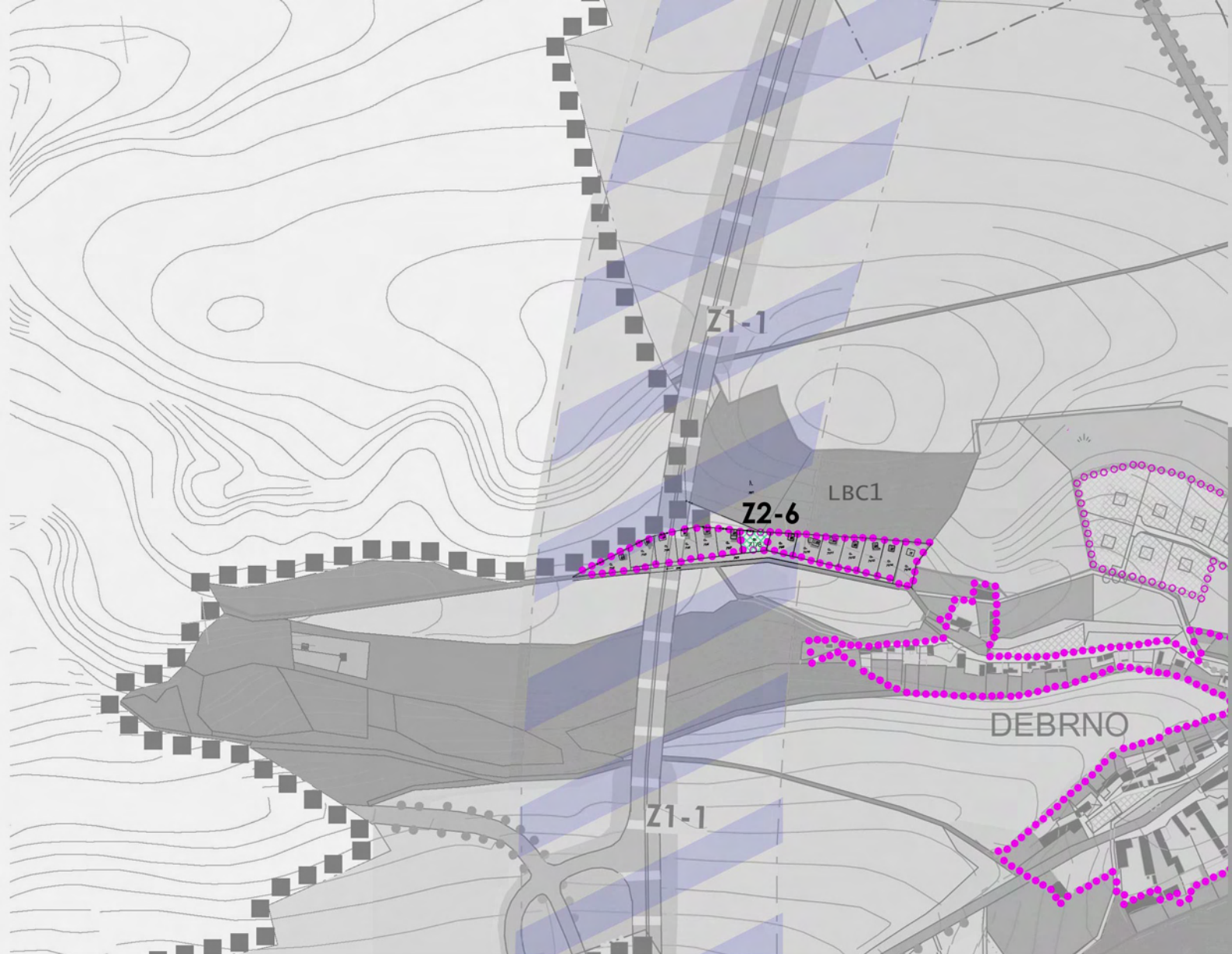
Z2-1

OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY Č.2

ZMĚNA Č.2 ÚPO DOLANY

3a HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ 1, 1: 5000

(NA PODKLADĚ SOUTISKU VÝŘEZU VÝKRESU Č.3- HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPO DOLANY A VÝŘEZŮ MAPY KN)



LEGENDA :

STAV NÁVRH VÝHLED

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

HRANICE KATASTRU

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH

CHATY A ZAHRÁDKÁŘSKÉ KOLONIE

PLOCHY ÚSES



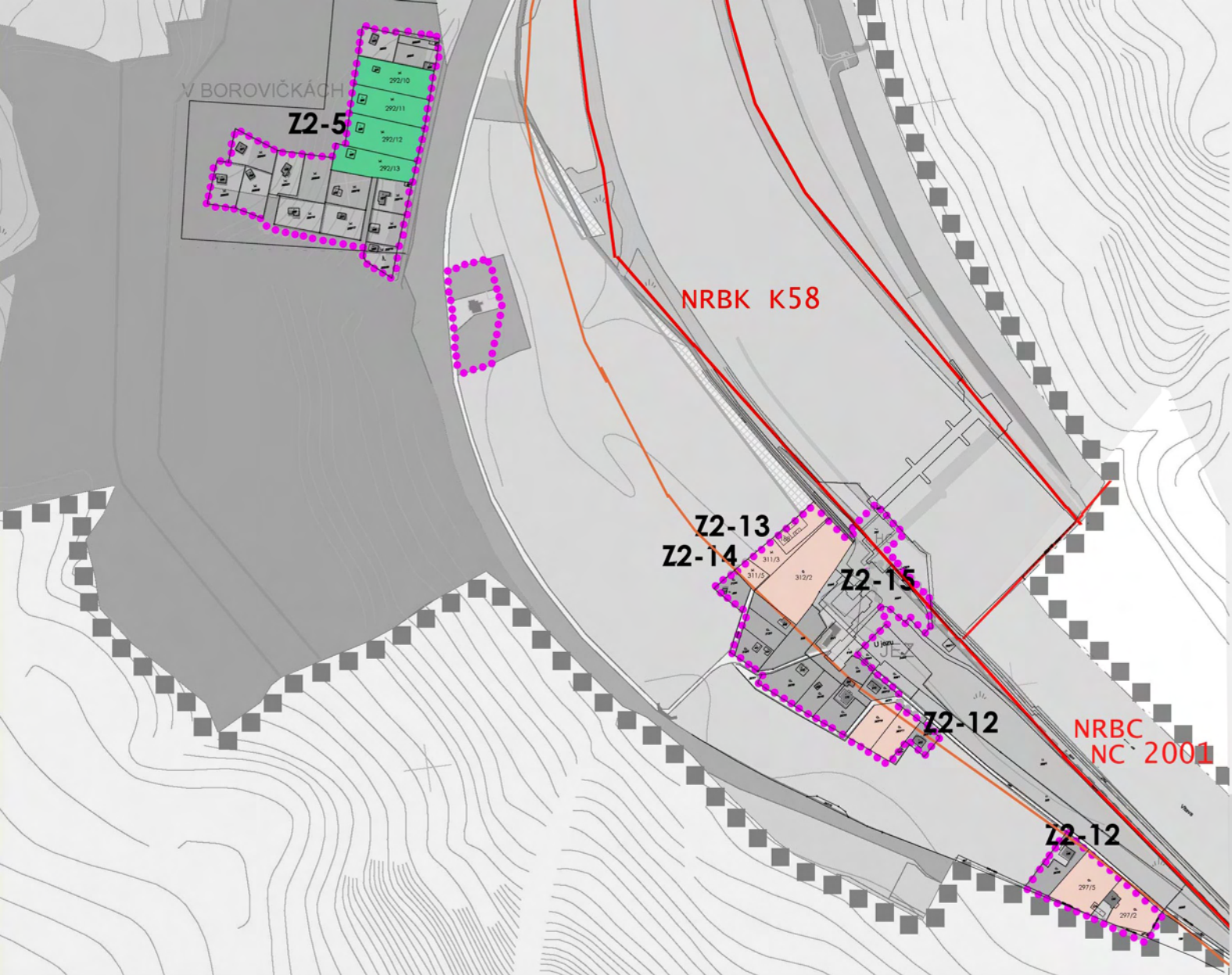
KORIDOR D058-SILNICE II/101 DLE ZÚR STČ.KRAJE

Z2-6

OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY Č.2

ZMĚNA Č.2 ÚPO DOLANY
3b HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ 2, 1: 5000

(NA PODKLADĚ SOUTISKU VÝŘEZU VÝKRESU Č.3- HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPO DOLANY PO ZMĚNĚ Č.1 A VÝŘEZŮ MAPY KN)



LEGENDA :

STAV NÁVRH VÝHLED

			HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
			HRANICE KATASTRU
			HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
			HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
			OBYTNÉ ÚZEMÍ MALÝCH SÍDEL
			CHATY A ZAHRÁDKÁŘSKÉ KOLONIE
			PLOCHY ÚSES
			AKTIVNÍ ZÓNA INUNDACE

Z2-5 OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY Č.2

ZMĚNA Č.2 ÚPO DOLANY
3c HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ 3, 1: 5000

(NA PODKLADĚ SOUTISKU VÝŘEZU VÝKRESU Č.3- HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPO DOLANY A VÝŘEZŮ MAPY KN)

An aerial photograph of a rural landscape. The image shows a mix of agricultural fields, a winding river, and a small village with buildings. The text '12-2014' is overlaid in large white letters across the top half of the image.

12-2014

ZMĚNA Č. 2 ÚPO DOLANY

ODŮVODNĚNÍ

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚPO DOLANY

OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

2.1.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, souladu s cíli a úkoly územního plánování a souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	
2.1.1.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	1
2.1.2.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	1
2.1.3.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	2
2.1.4.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	2
2.2.	Vyhodnocení splnění Zadání změny č. 2, pokynů pro úpravu návrhu po společném jednání, pokynů pro nepodstatnou úpravu návrhu před vydáním, popřípadě vyhodnocení v souladu s pokyny v případě postupu podle §51 odst. 2 nebo §51 odst. 3 nebo §54 odst. 3 nebo §55 odst. 3 stavebního zákona	3
2.3.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, cíle řešení, koncepce řešení změny	5
2.3.1.	Vymezení zastavěného území	8
2.3.2.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	8
2.3.3.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	8
2.3.4.	Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umísťování Koncepce dopravní infrastruktury Koncepce technické infrastruktury Nakládání s odpady Koncepce řešení občanského vybavení	8
2.3.5.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů Prvky ÚSES a ochrana přírody a krajiny Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití Prostupnost krajiny Ochrana území před povodněmi, protierozní opatření Rekreace Dobývání nerostů	10
2.3.6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	10

2.3.7.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	11
2.3.8.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	11
2.3.9.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	11
2.4.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	11
2.5.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	13
2.6.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL	13
2.7.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	14
2.8.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	15
2.9.	Údaje o počtu listů změny územního plánu	16

GRAFICKÁ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY:

O1	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ		
O2a	ZEMĚDĚLSTVÍ, LESNICTVÍ, PLÁN ÚSES	– VÝŘEZ 1,	1: 5000
O2c	ZEMĚDĚLSTVÍ, LESNICTVÍ, PLÁN ÚSES	– VÝŘEZ 3,	1: 5000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚPO DOLANY

2.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

2.1.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Území obce Dolany je tvořeno dvěma katastrálními územími, a to Dolany u Prahy (364,799 ha) a Debrno (185,2595 ha). Obec Dolany o výměře území 550,0258 ha leží v okrese Mělník a kraji Středočeském.

Obec Dolany má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán obce Dolany (dále jen „ÚPO Dolany“), vydaný dne 22. prosince 2004, schválený 22. prosince 2004. V následujícím období byla pořízena změna č. 1 schválená dne 21. prosince 2006.

O pořízení změny č. 2 ÚPO Dolany (dále jen „změna č. 2“) rozhodlo Zastupitelstvo obce Dolany usnesením č. 18-1.4/2013 ze dne 27. srpna 2013, z vlastního podnětu podle § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v návaznosti na § 55 odst. 2 a § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona.

Z hlediska širších územních vztahů, vzhledem k poloze a velikosti řešeného území, nedojde změnou č. 2 k žádným významným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce – města Kralupy nad Vltavou a Libčice nad Vltavou, obce Holubice, Chvatěruby, Máslovice, Tursko a Zlončice.

Řešené území je součástí ORP Kralupy nad Vltavou, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona. Vzhledem k charakteru změny a vymezení dotčeného území nevyplývají ze zpracovaných ÚAP pro řešení změny č. 2 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost prověřit záměr na změnu funkčního využití území.

Celé území se nachází ve vymezeném území AČR ochranného pásma radaru letiště Kbely (jev 103-letecká stavba včetně OP) dle § 175 zákona č. 183/2006 Sb., jehož ustanovení je nutno dodržovat.

Jako podklad pro zpracování změny sloužil stávající ÚPO Dolany ve znění jeho platné změny č. 1 a dále doplňující průzkumy a rozborů zpracovatele provedené k vyhodnocení limitů území a jeho hodnot.

2.1.2. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Obec Dolany je součástí rozvojové oblasti „OB1 Rozvojová oblast Praha“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Kralupy nad Vltavou, obce s rozšířenou působností, dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009. Pro řešení změny č. 2 nevyplývají z PÚR ČR 2008 žádné konkrétní požadavky. Změna č. 2 je v souladu s tímto dokumentem.

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje), byla vydána dne 7. února 2012 podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 a účinnosti nabyla dne 22. února 2012. ZÚR Stč. kraje navrhuje na území obce Dolany čtyři veřejně prospěšné stavby, a to:

- D058 – koridor silnice II/101 a II/240: úseky Tursko – Debrno a Debrno – Chvatěruby
- územní systém ekologické stability nadregionálního biocentra NC 2001 Údolí Vltavy (Šárka, Roztoky, Větrušice)
- územní systém ekologické stability nadregionálního biokoridoru NK 57 Šebín - K58

- územní systém ekologické stability nadregionálního biokoridoru NK 58 Údolí Vltavy - K10

Jiné koncepční záměry stabilizované v ZÚR Stč. kraje nejsou řešenou změnou dotčeny.

Návrh změny č. 2 ÚPO Dolany je v rámci řešeného území v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací.

2.1.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Návrhu změny č. 2 ÚPO Dolany je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Změna č. 2 nemění pro řešené lokality prostorové podmínky a je v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací, s ohledem na stávající podobu sídla a krajinný ráz.

Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚPO Dolany, se změnou č. 2 nemění. Záměry mají vesměs lokální charakter a neovlivňují významně plošné a prostorové uspořádání krajiny. V případě lokalit, které zasahují do zóny aktivní inundace vodního toku Vltavy, byl rozsah lokalit omezen na plochy inundací nezasažené. Lokality, které se nacházejí zcela v plochách aktivní inundace (lokality Z2-13, 14, 15) byly ponechány stávajícímu funkčnímu využití a nové zastavitelné plochy zde nejsou vymezovány. Pro ty části lokalit, které se nacházejí v záplavovém území mimo aktivní zónu inundace, byly stanoveny pravidla využití vyplývající z patřičných ustanovení vodního zákona.

Pro návrhovou lokalitu Z2-1 „sport a rekreace“ byly vyloučeny veškeré záměry, které jsou uvedeny v příloze č. 1 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Cíle a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území v rozsahu, který změna územního plánu má řešit, byly splněny.

Změnou č. 2 nejsou dotčeny zájmy státní ochrany památkové péče. Na území obce se nacházející nemovité kulturní památky kple sv. Václava (č.rejstř. 22182/2-3389), výklenková kaplička sv. Gotharda (číslo rejstříku 38262/2-2237), venkovská usedlost čp. 1 (číslo rejstříku 23186/2-3388), venkovská usedlost čp.3 (číslo rejstříku 25540/2-2231) a zemědělský dvůr čp. 6 (číslo rejstříku 100941), ani chráněné území Vesnické památkové zóny Debrno (číslo rejstříku 2233) nejsou řešením změny dotčeny.

2.1.4. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Zadání bylo sestaveno podle zákona 183/2006 Sb. Obsah změny č. 2 ÚPO Dolany odpovídá požadavkům přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Návrh změny vychází při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití z platné územně plánovací dokumentace obce. V plochách s rozdílným způsobem využití jsou zachovány podmínky dle ÚPO Dolany, vyjma lokality Z2-1, kde bylo do podmínek využití plochy doplněno vyloučení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (nadlimitních záměrů z hlediska posuzování vlivu na životní prostředí).

V lokalitách které se, byť zčásti, nacházejí v záplavovém území, byla do pravidel využití plochy doplněna omezení z dané problematiky vyplývající.

Návrh změny č. 2 územního plánu obce Dolany je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY č. 2, POKYŇŮ PRO ÚPRAVU NÁVRHU PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ, POKYŇŮ PRO NEPODSTATNOU ÚPRAVU NÁVRHU PŘED VYDÁNÍM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ V SOULADU S POKYNY V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE §51 odst. 2 NEBO §51 odst. 3 NEBO §54 odst.3 NEBO §55 odst.3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V návrhu změny č. 2 jsou zohledněny veškeré požadavky, vyplývající ze schváleného zadání.

[1]

Dle schváleného zadání byl upřesněn (prověřen) průběh koridorů NK 57 a NK 58 v místech kde by mohlo dojít ke kolizi s navrhovanými změnami, a to lokalitami Z2-1, Z2-6, Z2-2, Z2-3, Z2-13 a Z2-15.

Z detailního prozkoumání lokalizace nadregionálních biokoridorů K-58 a K-57 nad mapovými podklady a řešením ÚPO Dolany vyplývá, že je křížení obou nadregionálních biokoridorů lokalizováno nad lokální biocentrum ÚSES LBC 2 „Kocanda“, charakterizované jako funkční lokální biocentrum vložené do NRBK. Tento prvek ÚSES je popsán jako „zacházející říční rameno a tůň oddělené navigací, s doporučením ponechání přirozenému vývoji. Z daných skutečností nepochybně vyplývá, že hranice obou nadregionálních biokoridorů korespondují s hranicemi daného lokálního biocentra LBC 2 a nezasahují do zmíněné lokality Z2-2 a dále, že hranice NK 58 kopíruje břehovou linii Vltavy a do řešených lokalit tak nezasahuje.

[2]

Pro jednotlivé lokality změny platí jejich soulad se ZÚR stč.kraje i PÚR ČR. Záměry sledované v ZÚR na území obce Dolany:

- veřejně prospěšná stavba koridoru silnice II/101 a II/240 : trasa byla zanesena v platné změně č. 1 ÚPO Dolany. Lokalita Z2-6 leží ve trase koridoru, avšak mimo předpokládané těleso komunikace. V daném úseku je navrhováno přemostění terénní deprese, kterou v území navazujícím na lokalitu Z2-6 představují plochy „chat a zahrádkářských kolonií“, přičemž řešená lokalita tvoří proluku mezi jednotlivými oplocenými pozemky staveb pro rodinnou rekreaci (v ÚPO Dolany „chaty a zahrádkářské kolonie“) a jako jediný nezastavěný pozemek je dosud klasifikován dle ÚPO Dolany jako „zahrada“. Při provedení pracovního soutisku trasy silnice II/101 se ZÚR bylo konstatováno že trasa silnice v ZÚR těsně míjí západní okraj lokality Z2-6, to znamená že navrhovaná trasa silnice II/101 přemostňuje již stavebně využitě pozemky nacházející se západně od okraje pozemku 71/6 v k.ú. Debrno.

[3]

Požadavky na řešení koncepce technické infrastruktury: koncepce zásobování obce pitnou vodou byla doplněna o bilanci potřeby vody v návrhových plochách. Jednotlivé lokality změny nicméně představují velmi malou zátěž území, neboť se jedná o jednotlivé stavební pozemky. Do „Regulativů využití území byla doplněna podmínka, že „Nové stavby v lokalitách změny č. 2 musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci odpadních vod podle platných předpisů.“

[4]

Požadavky na řešení koncepce občanského vybavení: lokalita Z2-1 umísťuje do blízkosti vodoteče Vltavy plochu pro sport a rekreaci, která, s omezeními vyplývajícími z polohy v blízkosti vodního toku (ochrana před povodněmi, blízkost nadregionálního biokoridoru ÚSES) a z omezení z hlediska vlivu na životní prostředí, doplňují nabídku aktivit občanského vybavení v obci. Hranice nadregionálních biokoridorů ÚSES byla v dokumentaci změny č. 2 upřesněna podle soutisku ZÚR Stč Kraje a mapových podkladů pro zpracování změny č. 2.

[5]

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:

Dotčení prvků ÚSES – problematika dotčení prvků nadregionálního ÚSES je popsána v bodě [1].

Změna č. 2 se dále dotýká prvků lokálního ÚSES v místě lokality Z 2-20, kde západní okraj pozemku parc. č. 137/4 překračuje lokální biokoridor LBC 4. V daném místě byl rozsah zastavitelných ploch redukován tak, aby plocha dotčená vymezením LBC 2 zůstala nezastavitelná.

Požadavky na ochranu nemovitých kulturních památek:

Řešení změny se nedotýká registrovaných nemovitých kulturních památek ani vymezeného území Vesnické památkové zóny Debrno.

Omezení vyplývající z polohy území v aktivní zóně inundace byla vyjádřena vypuštěním dotčených ploch lokalit z řešení změny, poloha v záplavovém území byla vyřešena doplněním pravidel využití.

[6]

Požadavky na ochranu ovzduší:

V lokalitách změny se nevymezují nové koncepční zastavitelné obytné plochy do těsné blízkosti ploch pro výrobu (průmysl).

[7]

Požadavky na ochranu veřejného zdraví:

Požadavek na umístování staveb pro bydlení a pro sport a rekreaci do blízkosti zdrojů hluku (např. železniční trať) a dodržení požadavků nařízení č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací bude řešen při vlastní projektové přípravě staveb. Navržené rozsáhlejší lokality pro bydlení a rekreaci jsou umístěny mimo sousedství železniční trati. Do pravidel pro uspořádání ploch s různým způsobem využití (regulativů využití území) byla doplněna podmínka, že „Stavby pro bydlení lze umístit, pokud v rámci územního řízení bude prověřeno dodržování hygienických limitů hluku ze železniční dopravy v chráněném venkovním prostoru staveb příp. v chráněném venkovním prostoru.“

V upraveném návrhu změny č. 2 po společném jednání jsou zohledněny veškeré stanovené požadavky.

[1]

V Odůvodnění změny v kapitole 2.8. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů-„Řešení požadavků požární a civilní ochrany“ byly přiměřeně upraveny a doplněny příslušné body, týkající se požární ochrany - zejména splnění požadavků vyhlášek č.23/2008 ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č.501/2006.

[2]

Do textové části Návrhu změny bylo doplněno, že celé území se nachází ve vymezeném území AČR ochranného pásma radaru letiště Kbely (jev 103- letecká stavba včetně OP) dle § 175 zákona č. 183/2006 Sb., jehož ustanovení je nutno dodržovat.

§175

(1) V územích vymezených Ministerstvem obrany nebo Ministerstvem vnitra lze v zájmu zajišťování obrany a bezpečnosti státu vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě jejich závazného stanoviska. Vymezená území oznámí pořizovatelům územně analytických podkladů a stavebním úřadům, v jejichž správních obvodech se nacházejí.

(2) Ministerstvo obrany nebo Ministerstvo vnitra mohou v územích vymezených podle odstavce 1 uplatňovat u staveb již zřízených požadavky na nezbytné úpravy nebo si u nich vyhradit předchozí závazné stanovisko ke změnám stavby. Náklady na nezbytné úpravy provedené na zvláštní požadavek Ministerstva obrany nebo Ministerstva vnitra hradí tyto orgány.

[3]

V Odůvodnění změny v kapitole 2.7 bylo doplněno podrobnější zdůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch a provedeno doplnění aktualizace zastavěného území v dotčených lokalitách a v jižní části sídla Dolany.

V Čistopisu změny č. 2 jsou zohledněny veškeré požadavky, stanovené v pokynech pro nepodstatnou úpravu návrhu před vydáním

[VP*1]

V textové části změny č. 2 byl v souladu s pokyny upraven text bodů 1.1, 4.2 a 2.3.6, na výsledné znění příslušného odstavce: „V případě umístování staveb do stanoveného záplavového území Vltavy mimo jeho aktivní zónu, je ke stavbám potřeba získat souhlas vodoprávního úřadu podle § 17 vodního zákona, který uděluje věcně a místně příslušný vodoprávní úřad na základě žádosti žadatele.“

[VP*2]

V textové části změny č. 2 byl dále v souladu s pokyny upraven text bodů 4.1 a 2.3.6 na výsledné znění příslušného odstavce: „V ploše lokality Z2-1 je nutno respektovat skutečnost, že její část leží v aktivní zóně stanoveného záplavového území Vltavy a platí zde omezení, stanovená v § 67 vodního zákona. V části plochy

lokality Z2-1, která leží mimo aktivní zónu, je k případným stavbám potřeba získat souhlas vodoprávního úřadu podle § 17 vodního zákona, který uděluje věcně a místně příslušný vodoprávní úřad na základě žádosti žadatele.“
[VP*3]

V textové části odůvodnění změny č. 2 byl v kapitole 2.3.4 upraven provozovatel veřejného vodovodu a doplněn provozovatel kanalizace v Dolanech (vodovod-Středočeské vodárny, a.s., kanalizace- První vodohospodářská společnost s.r.o.)

[VP*4]

Text “aktivní zóny inundace vodoteče Vltavy“ v textové části odůvodnění byl upraven na “aktivní zóny stanoveného záplavového území vodního toku Vltavy“.

[VP*5]

V textové části změny č. 2 byl v souladu s pokyny upraven text odstavce 4) na: „Celé území se nachází ve vymezeném území AČR ochranného pásma radaru letiště Kbely (jev 103- letecká stavba včetně OP) dle § 175 zákona č. 183/2006 Sb., jehož ustanovení je nutno dodržovat.“ Tato úprava byla též provedena v textové části odůvodnění změny č. 2 v bodech 2.1.1 a 2.2.

[VP*6]

V textové části změny č. 2 byly vypuštěny části textu odstavce 2), které se týkají způsobu využití vypuštěných částí ploch u lokalit Z2-3, Z2-16 a Z2-20.

[VP*7]

V textové části změny v odstavci 3) byly názvy funkčních ploch (resp. jejich gramatické tvary) uvedeny do souladu s ÚPO Dolany.

[VP*8]

V textu odstavce 3) textové části změny byly upřesněny podmínky v regulativech využití území pro plochy bydlení v blízkosti železniční trati:

Bod 1.1. Obytné území malých sídel „Plochy pro bydlení v blízkosti železniční trati jsou podmíněně zastavitelné stavbami pro bydlení. Stavby pro bydlení lze umístit, pokud v rámci územního řízení bude prověřeno dodržování hygienických limitů hluku ze železniční dopravy v chráněném venkovním prostoru staveb příp. v chráněném venkovním prostoru.“

Bod 4.1. Sport a rekreace „Plocha pro sport a rekreaci v lokalitě Z2-1 je podmíněně zastavitelná stavbami pro bydlení. Stavby pro bydlení lze umístit, pokud v rámci územního řízení bude prověřeno dodržování hygienických limitů hluku ze železniční dopravy v chráněném venkovním prostoru staveb příp. v chráněném venkovním prostoru.“

2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

CÍLE ŘEŠENÍ

Důvodem pořízení změny č. 2 je realizovat usnesení Zastupitelstva obce Dolany, ve kterém bylo rozhodnuto o pořízení změny ÚPO Dolany v jednotlivých řešených lokalitách.

Cílem zpracované změny je vymezit v předmětných zájmových lokalitách změny zastavitelné plochy, popřípadě aktualizovat územně plánovací dokumentaci v předmětných lokalitách podle skutečného způsobu využití pozemků, a to při dodržení souladu se zájmy ochrany území a v souladu se záměry vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace a limitů využití území.

KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY č. 1

Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚPO Dolany, se změnou č. 2 nemění. Záměry mají vesměs lokální charakter a neovlivňují významně plošné a prostorové uspořádání krajiny. V případě lokalit, které zasahují do zóny aktivní inundace a záplavového území vodního toku Vltavy, byl rozsah lokalit omezen na plochy inundací nezasážené. Do stanovení pravidel pro využití ploch bylo doplněno omezení přípustných záměrů pro lokalitu Z2-1 (plochy pro sport).

Tabulka: lokality změna č.2 ÚPO Dolany:

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚPO DOLANY

Označení lokality	Dotčené pozemky parc.č.	Rozloha lokality (m ²)	Funkční využití dle ÚPO Dolany	Funkční využití navrhané změnou č.2	Rozšíření zastavitelné plochy (m ²)
Z2-1	90/1 v k.ú. Dolany	12161	přírodní nelesní zeleň	sport a rekreace	+12161
Z2-2	483/2 v k.ú. Dolany	623	zahrady	chaty a zahrádkářské kolonie (návrh)	+623
Z2-3	108, 111/1 v k.ú. Dolany	10754	pole louky	chaty a zahrádkářské kolonie (návrh)	+10284
				louky 470 m ²	
Z2-4	280/7 v k.ú. Dolany	1872	zahrady	rekreačně obytné území (stav)	-
Z2-5	292/10 292/11 292/12 292/13 v k.ú. Dolany	6409	chaty a zahrádkářské kolonie zahrady	chaty a zahrádkářské kolonie (stav)	-
Z2-6	71/8 v k.ú. Debrno	416	zahrady	chaty a zahrádkářské kolonie	+416
Z2-7	209/92 v k.ú. Dolany	644	obytné území malých sídel zahrady	obytné území malých sídel (stav)	-
Z2-8	215/17 v k.ú. Dolany	1485	obytné území malých sídel	obytné území malých sídel (stav)	-
Z2-9	215/20 v k.ú. Dolany	487	obytné území malých sídel zahrady	obytné území malých sídel (stav)	-
Z2-10	216/6 v k.ú. Dolany	471	zahrady	obytné území malých sídel (stav)	-
Z2-11	266/1 266/2 266/3 276/3 66/5 68/1 v k.ú. Dolany	3049	zahrady	obytné území malých sídel (stav)	-
Z2-12	297/2 297/5 297/10 297/11 v k.ú. Dolany	4614	zahrady	obytné území malých sídel (stav)	-
Z2-13	311/3 v k.ú. Dolany	707	zahrady	obytné území malých sídel (stav)	-

Označení lokality	Dotčené pozemky parc.č.	Rozloha lokality (m ²)	Funkční využití dle ÚPO Dolany	Funkční využití navrhané změnou č.2	Rozšíření zastavitelné plochy (m ²)
Z2-14	311/5 v k.ú. Dolany	391	rekreačně obytné území	obytné území malých sídel (stav)	-
Z2-15	312/2 ÚPO Dolany v k.ú. Dolany	3219	sady	obytné území malých sídel (stav)	-
Z2-16	76 v k.ú. Dolany	3581	sady	obytné území malých sídel (návrh)	+1430
				sady (stav) 2151 m ²	
Z2-17	89/2 94/12 v k.ú. Dolany	2800	zahrady	obytné území malých sídel (stav)	-
Z2-18	94/1 v k.ú. Dolany	3330	obytné území malých sídel zahrady	obytné území malých sídel (stav)	-
Z2-19	95/2 v k.ú. Dolany	3292	sady	obytné území malých sídel (návrh)	+3292
Z2-20	137/4 137/7 v k.ú. Dolany	8956	přírodní nelesní zeleň (návrh)	obytné území malých sídel (návrh)	+8097
				přírodní nelesní zeleň (návrh) 859 m ²	
Celkem (ha)		6,93 ha			+3,63 ha

Lokality u který není uvedeno rozšíření zastavitelných ploch, představují proluky ve stávající zástavbě, popřípadě již stavebně využitě pozemky které již byly bilancovány v ÚPO Dolany.

Specifikace nárůstu zastavitelných ploch:

Číslo lokality	Rozloha lokality (výsledná navrhaná výměra zastavitelných ploch)	Předpokládaný počet jednotek (rodinných domů, případně objektů rodinné rekreace)	Předpokládaný nárůst počtu obyvatel (uživatelů staveb)
Z 2-2	623 m ²	1 stavba pro rodinnou rekreaci	Cca + 3
Z 2-3	10280 m ²	Max. 16 staveb pro rodinnou rekreaci	Max. cca + 48
Z 2-6	416 m ²	1 stavba pro rodinnou rekreaci	Cca + 3
Z 2-16	1430 m ²	Max. 2 RD	Max. cca + 6
Z 2-19	3292 m ²	Cca max. 3 RD	Max. cca + 9
Z 2-20	Cca 8100 m ²	Cca max. 8 RD	Max. cca + 24
Celkem v lokalitách			cca max. + 93 obyvatel (osob)

Záměry změny č. 2 významně neovlivňují kromě urbanistické koncepce ani koncepci uspořádání krajiny.

Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚPO Dolan zůstávají zachovány.

Textová část platného ÚPO Dolany se změnou č. 5 doplňuje v kapitole:

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití - textem uvedeným v odstavci 2.3.6. tohoto odůvodnění změny č. 2.

2.3.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území změny č. 2 ÚPO Dolany jsou vymezeny v grafické části Odůvodnění změny – výkresu O1 – širší vztahy.

Hranice zastavěného území byla v řešených lokalitách a navazujícím okolí aktualizována o již stavebně využitá pozemky, a to ke dni 15. 4. 2014.

2.3.2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 2 nemění základní koncepci rozvoje obce stanovenou ve schváleném ÚPO Dolany. Jednotlivé lokality změny představují plošně omezená území, která jsou doplňována do jednotlivých proluk stávající zástavby, popřípadě do sousedství přírodních prvků. Zásahy do struktury území obce neovlivní zásadně plošné ani prostorové uspořádání krajiny.

Kapitola „B.I. Řešené území, jeho hlavní vlastnosti z hlediska vnějších a vnitřních vztahů“, ani kapitola „B.II. Koncepce hlavních funkčních složek“, textové části platného ÚPO Dolany se nemění.

2.3.3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Celková urbanistická koncepce územního plánu je změnou č. 2 respektována, řešení změny se soustřeďuje na dílčí problematiku rozsahem nevelkých lokalit.

Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚPO Dolany zůstává zachována. K rozšíření zastavitelných ploch dochází v lokalitách Z2-1(sport a rekreace), Z2-2 (chaty a zahrádkářské kolonie), Z2-3 (chaty a zahrádkářské kolonie), Z2-6 (chaty a zahrádkářské kolonie), Z2-16 (obytné území malých sídel), Z2-19 (obytné území malých sídel), Z2-20 (obytné území malých sídel).

Lokality Z2-12 až 15 byly sjednoceny do funkčního využití obytné území malých sídel – stav, a to na základě doplňujících průzkumů a rozborů. Předmětné plochy tvoří jeden související areál se stavbou pro bydlení na pozemku parc. č. st. 188 v k.ú. Dolany.

Detailní bilance jsou provedeny v tabulce v kapitole 2.3.

2.3.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Změna č. 2 se nedotýká koncepce dopravní infrastruktury platného ÚPO.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Změnou č. 2 se nemění základní koncepce technického vybavení na území obce udaná ve schváleném ÚPO Dolany. Dochází k doplnění bilance potřeby vody a energií v jednotlivých zastavitelných plochách.

Změna č. 2 respektuje stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně příslušných ochranných a bezpečnostních pásem. V lokalitě Z2-20 bude zajištěn příjezd ke stavbám a nástupním plochám mimo ochranné pásmo el. nadzemního vedení.

VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍŤE

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A KANALIZACE

Obec Dolany je zásobována vodou z vodárenské soustavy KSKM, provozovaná firmou Středočeské vodárny, a.s. Provozovatelem kanalizace v Dolanech je První vodohospodářská společnost s.r.o. Územím obce (k.ú. Dolany) a JV část katastru Debrno prochází trasa vodovodu DN 800, který zásobuje vodou vodojem Dolany. VDJ Dolany má objem 2 x 5000 m³ a leží na kótě 275,00 m. Obec je zásobována vodou přímo z hlavního řádu, a to z úseku mezi zhlavím shybky a vodojemem.

Vodovodní síť Dolan má dostatečnou rezervu pro napojení řešených ploch.

Místní část Debrno má vlastní vodovodní síť s místním zdrojem vody.

Bilance potřeby vody v lokalitách, ve kterých se předpokládá nárůst počtu obyvatel:

potřeba vody na obyv. $q = 158$ l/os./den

koef. denní potřeby $k_d = 1.5$

koef. hodinové potřeby $k_h = 1.8$

Bilance potřeby pitné vody v lokalitách změny

Lokalita	Obyv	Qp	Qp	Qd	Qd	Qh
		[m ³ /den]	[l/s]	[m ³ /den]	[l/s]	[l/s]
Z 2-2	3	0,474	0,0055	0,711	0,0083	0,0099
Z 2-3	48	7,584	0,0877	11,376	0,1315	0,1579
Z 2-6	3	0,474	0,0055	0,711	0,0083	0,0099
Z 2-16	6	0,948	0,0110	1,422	0,0110	0,0198
Z 2-19	9	1,422	0,0164	2,130	0,0246	0,0295
Z 2-20	24	3,792	0,0439	5,688	0,0659	0,0790

(bilance produkovaného množství splaškových vod je totožná)

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

(obytné území malých sídel) lokalitách :

Parametry 6 kW/b.j., koeficient soudobosti 0,6

Číslo lokality	počet bytů (jednotek)	specifický příkon	soudobý příkon
Z2-1	bude posouzeno individuálně		
Z2-2	1 b.j.	6 kW	3,6 kW
Z2-3	16 b.j.	96 kW	58 kW
Z2-6	1 b.j.	6 kW	3,6 kW
Z2-16	2 b.j.	12 kW	7,2 kW
Z2-19	3 b.j.	18 kW	10,8 kW
Z2-20	8 b.j.	48 kW	28.8 kW

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Likvidace odpadů bude probíhat způsobem, odpovídajícím okolním plochám území obce Dolany, změna se nedotýká koncepce likvidace odpadů.

KONCEPCE ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce vymezení ploch občanského vybavení na území obce Dolany je doplněna o aktivity na plochách pro sport v lokalitě Z2-1. Aktivity v této ploše jsou omezeny pouze na podlimitní jevy z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí.

2.3.5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

PRVKY ÚSES A OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Změna č. 2 se dotýká prvků ÚSES v lokalitách ležících v blízkosti vodoteče Vltavy (Z 2-1, Z2-2, Z2-16). Při zpracování změny bylo prověřeno vymezení nadregionálního biokoridoru ÚSES NK 57 a NK 58, a bylo konstatováno, že jeho hranice odpovídá levobřežní břehové čáře Vltavy. Zákres hranice nadregionálního biokoridoru byl v lokalitách změny upřesněn promítnutím jejich vymezení dle ZÚR a bylo zjištěno, že jmenované lokality do tohoto prvku nezasahují.

Lokalita Z2-20, nacházející se na náhorní plošině na západním okraji sídla Dolany, sousedí s trasou lokálního biokoridoru, a dotčený úsek území byl ponechán jako nezastavitelný, s využitím pro „přírodní nelesní zeleň“.

VYMEZENÍ PLOCH VÝZNAMNÝCH KRAJINNÝCH PRVKŮ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Změnou nejsou vymezeny ani dotčeny plochy Významných krajinných prvků.

PROSTUPNOST KRAJINY

Vlivem změny využití území není ovlivněna prostupnost krajiny. Lokalita Z2-20 ustupuje trase lokálního biokoridoru ÚSES. Prostupnost krajiny v údolní nivě vodoteče Vltavy zůstala nedotčena a nezmenšena (lokality změny č. 2 se vyhýbají hranici nadregionálního ÚSES).

OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Nové zastavitelné plochy byly vymezeny mimo území aktivní zóny stanoveného záplavového území vodního toku Vltavy. Pro části území změny, které se nacházejí v záplavovém území, byly do podmínek využití ploch doplněny, požadavky vyplývající z ustanovení zákona č. 254/2001 (vodní zákon).

Pro lokality změny není třeba řešit problematiku erozí a sesuvů půdy.

REKREACE

Plochy pro sport a rekreaci vymezené v lokalitě Z2-1 navazují na stávající plochy.

Plochy pro rodinnou rekreaci vymezené v rámci nově vymezovaných území chat a zahrádkářských kolonií navazují na již existující plochy v bezprostředním okolí, popřípadě doplňují související plochy zahrad.

DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Na území obce Dolany neprobíhá těžba nerostných surovin, ani do něj nezasahují dobývací prostory a chráněná ložisková území nerostných surovin.

2.3.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podmínky využití ploch, stanovené v kapitole Regulativy využití území platného ÚPO Dolany, se doplňují o následující ustanovení:

Odstavec „1. Obytná území, Bod 1.1. Obytná území malých sídel“ se doplňuje o text znění:

„V případě umístování staveb do stanoveného záplavového území Vltavy mimo jeho aktivní zónu, je ke stavbám potřeba získat souhlas vodoprávního úřadu podle § 17 vodního zákona, který uděluje věcně a místně příslušný vodoprávní úřad na základě žádosti žadatele.“

Odstavec „4. Zvláštní území, Bod 4.1. Sport a rekreace“ se doplňuje o text znění:

„V ploše lokality Z2-1 jsou přípustné pouze záměry nevyjmenované v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.“

„V ploše lokality Z2-1 je nutno respektovat skutečnost, že její část leží v aktivní zóně stanoveného záplavového území Vltavy a platí zde omezení, stanovená v § 67 vodního zákona. V části plochy lokality Z2-1, která leží mimo aktivní zónu, je k případným stavbám potřeba získat souhlas vodoprávního úřadu podle § 17 vodního zákona, který uděluje věcně a místně příslušný vodoprávní úřad na základě žádosti žadatele.“

Bod 4.2. Chaty a zahrádkářské kolonie“

se doplňuje o text znění:

„V případě umístování staveb do záplavového území Vltavy budou splněny omezující podmínky stanovené vodoprávním úřadem, ve smyslu § 67 odstavce (3) vodního zákona.“

2.3.7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Změna č. 2 nedoplňuje ani nevypouští žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření. Změna č. 2 nestanovuje žádné plošné asanační zásahy v území.

2.3.8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změna nevymezuje, neupravuje ani nevypouští žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství na území obce Dolany, pro které lze uplatnit předkupní právo.

2.3.9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna nemá vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast, kompenzační opatření nebudou muset být příslušným orgánem ochrany přírody (podle § 4 odst. 2 písm. b) stanovená.

2.4. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

2.4.1. VLIV NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

Změna č. 2 se týká velmi malých ploch, které nemají dopad na udržitelný rozvoj území a osídlení, ani ochranu jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot při zajištění podmínek pro realizaci předemných záměrů.

Lokalita změny Z2-1 (vymezení plochy pro sport a rekreaci) navazuje na již realizovaný areál sportovišť a hřiště, nedojde k významným terénním úpravám, které by měnily topografii terénu pobřežní rovinné enklávy při vodoteči Vltavy. Podmínka omezení přípustnosti záměrů v dané lokalitě na rozsah podlimitní vůči záměrům vyjmenovaným v zákoně o posuzování vlivů na životní prostředí zaručuje vyloučení negativního vlivu na udržitelný rozvoj.

Lokalita Z2-2 má rozsah jednoho dosud volného pozemku mezi plochami chat a zahrádkářských kolonií (se stavbami pro rodinnou rekreaci), a to velmi malého rozsahu. Doplněním zastavitelné plochy dosud

nevyužitého pozemku nedojde k zásahu do prvků ochrany přírody ani k záboru krajiny o novou enklávu zastavěného území a zastavitelných ploch.

Lokalita Z2-3 je včleněna mezi stabilizované plochy chat a zahrádkářských kolonií a železniční trať. Lokalita byla vůči výchozímu vymezení redukována o plochu západního okraje, kam zasahuje plocha aktivní inundace Vltavy. Vzhledem k předpokládanému využití zastavitelné plochy lokality pro využití území jako oplocených zahrad s možností výstavby objektů pro rodinnou rekreaci nedojde k „tvrdé“ urbanizaci dané plochy a její charakter bude odpovídat rekreačnímu území.

Lokalita Z2-4 je součástí navazujícího a obklopujícího rekreačně obytného území a jejím zařazením do zastavitelných ploch nebude dotčeno ochranné pásmo lesa.

Lokalita Z2-5 představuje stabilizované zastavěné území chat a zahrádkářských kolonií, v ÚPO Dolany zbytečně fragmentované zakreslenými zahradami, přičemž plocha má stejnorodý charakter v celém svém rozsahu. Změna č. 2 napravuje tento stav bez jakéhokoliv dopadu na udržitelný rozvoj.

Lokalita Z2-6 je jednoznačně začlenitelná do navazujících ploch chat a zahrádkářských kolonií, neboť svou velikostí, poloze v osídlení a charakteru odpovídá sousedícím pozemkům v současné době již stavebně využitým.

Lokality Z2-7, 8, 9 a 10 i lokalita Z2-11 představují dílčí proluky, popřípadě části pozemků v zastavěném území, jejichž skutečné využití odpovídá přilehlému navazujícímu území. V daných plochách nedochází k žádné faktické změně stavu a rovnováhy osídlení a krajiny.

Lokalita Z2-12 doplňuje již existující skupiny staveb v blízkosti levého břehu Vltavy, mimo plochu aktivní inundace. Navrhované využití jako plocha obytného území malých sídel sceluje a defragmentuje obrys zastavěného území sídla. Změna v lokalitě nepředstavuje žádný nový zásah do obrysu osídlení, není novým zásahem do sousedícího biotopu.

Lokality Z2-13, 14, 15 dohromady tvoří jeden souvislý funkční, již stavebně využitý celek. Dané plochy slouží jako pozemek rodinného domu nacházejícího se na vedlejším pozemku, avšak dohromady s danými lokalitami tvořící nedílný, oplocený a současně využívaný celek. Dané území se nachází na ploše aktivní inundace, avšak již v kontextu místa dlouhodobě existující.

Lokalita Z2-16 byla redukována mimo rozsah aktivní inundace a doplňuje zastavitelné plochy v území poblíže středu obce. Nové stavební pozemky nezasahují do krajinných prvků obce, využívají území mezi železniční tratí a stávajícím osídlením.

Lokality Z2-17 a Z2-18 řeší doplnění ploch obytného území malých sídel ve využitím území kompaktní zástavby blízko centra obce. Plochy již slouží jako pozemky staveb pro bydlení.

Lokalita Z2-19 leží na okraji zastavěného území, při železniční trati, v sousedství plochy s ČOV. Z daného faktu vyplývá nutnost řešit při projektové přípravě vlivy z provozu, popř. dotek s ochranným pásmem ČOV. Z hlediska skladby urbanizovaného prostředí a krajiny jde jednoznačně o enklávu uvnitř stavebně využitých ploch.

Lokalita Z2-20 doplňuje zastavitelné plochy obce v území navazujícím na plochy novodobé zástavby. Z hlediska území obce jde v daném místě o prakticky jedinou novou souvislou, koncepčně navrženou zastavitelnou plochu pro bydlení, doplňující budovanou obytnou zónu. Plochy lokality doplňují okrajové části obytné čtvrti v těsné návaznosti, bez dalšího záboru krajiny nebo vytváření vnořených enkláv osídlení. Respektování plochy lokálního biokoridoru ÚSES v západní části území zajistí prostupnost krajiny, a zároveň přirozený okraj sídla – přechod mezi volnou krajinou (poli) a osídlením.

V rámci projektové přípravy území bude respektováno ochranné pásmo el. nadzemního vedení, které územím prochází.

Posouzení změny č. 2 z hlediska vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů změny č. 2 na území Natura 2000 nejsou požadovány, z tohoto důvodu není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 2 na udržitelný rozvoj území.

Kvalita životního prostředí, při respektování limitů a podmínek využití, nebude narušena.

2.4.2. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Plošné a prostorové regulativy uvedené závazné části ÚPO Dolany se změnou doplňují o podmínku, stanovující pro plochu pro sport v lokalitě Z2.1 vyloučení záměrů nadlimitních z hlediska posuzování vlivu na životní prostředí.

Posuzovaná změna územního plánu, resp. důsledky z ní plynoucí, je bez negativních vlivů na obyvatelstvo. Do území nebudou vneseny žádné aktivity, které by měly za následek obtěžování

obyvatel hlukem. Změnou ÚPO resp. důsledky z ní plynoucí, nedojde k obtěžování obyvatel hlukem nebo k významnému zhoršení kvality ovzduší v území s dopadem na lidské zdraví.

Vlivem naplnění změny územního plánu nehrozí nebezpečí zhoršení kvality povrchových a podzemních vod. Uvažovaná změna se nedostává do střetu s žádným zvláště chráněným územím, významným segmentem ÚSES či registrovaným VKP.

2.5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Žádné problémové jevy nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou předmětem řešení změny.

2.6. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Změnou č. 2 bude zemědělský půdní fond dotčen, jedná se však o plošně nevelká území obklopená zastavěnými a zastavitelnými plochami, popřípadě navazujícími na zastavěné území sídla.

Označení Lokality Změny	Označení lokality v záborech ZPF ÚPO Dolany	Dotčené pozemky parc.č.	Rozloha lokality (m ²)	Navrhované využití dle změny č.2	Zábor ZPF (m ²)	BPEJ	Třída ochrany
Z2-1	Z2-24	90/1 v k.ú. Dolany	12161	sport a rekreace	12161	1.56.0.0.	I.
Z2-2	Z2-45	483/2 v k.ú. Dolany	623	chaty a zahrádkářské kolonie	623	1.56.0.0.	I.
Z2-3	Z2-46	108, 111/1 v k.ú. Dolany	10754	chaty a zahrádkářské kolonie	10284	1.56.0.0.	I.
Z2-6	Z2-47	71/8 v k.ú. Debrno	416	chaty a zahrádkářské kolonie	416	1.56.0.0.	I.
Z2-16	Z2-48	76 v k.ú. Dolany	3581	obytné území malých sídel	1430	1.56.0.0.	I.
Z2-19	Z2-49	95/2 v k.ú. Dolany	3292	obytné území malých sídel	3292	1.56.0.0. 1.41.7.8.	I. V.(146 m ²)
Z2-20	Z2-50	137/4, 137/7 v k.ú. Dolany	8956	obytné území malých sídel	8097	1.08.5.0.	III.
celkem			3,9783 ha		3,6303 ha		

Odůvodnění záborů ZPF:

Území obce Dolany neobsahuje rozsáhlé vymezené zastavitelné plochy. Krajinný charakter části obce i její poloha při vodoteči Vltavy daly vznik osídlení právě při vodoteči a posléze podél železniční trati. Změny č. 2 doplňuje do zastavitelných ploch dílčí území drobných proluk ve stávající zástavbě. Rozsáhlejší plochy navržené k odnětí ze ZPF (lokality Z2-20) navazují na zastavěné území a představují jedinou prostorovou rezervu pro rozvoj obce v dohledném časovém horizontu. Kvalita půdy v daném místě záboru odpovídá charakteru náhorní plošiny nad údolní nivou vodoteče (III. třída ochrany ZPF). Lokality přilehlé k vodnímu toku (Z2-1, 2, 3 a 16) jsou začleněny do okolního zastavěného území a nejsou využívány pro zemědělskou produkční činnost. Lokality Z2-1 (sport a

rekreace) leží v ploše aktivní inundace vodního toku. Lokalita Z2-3 (chaty a zahrádkářské kolonie) je vymezena v území které pro zemědělskou produkci představuje pouze malou lokalitu odtrženou od ucelených produkčních zemědělských ploch nacházejících se ve výše položených částech obce. Území chat a zahrad bude kromě využití pro stavby pro rodinnou rekreaci využíváno pro oplocené zahrady, které představují významný ekologicko stabilizační faktor v krajině.

Celkovou bilanci záborů ZPF pro lokality řešené změnou č. 2 lze považovat za přiměřenou.

2.7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č.2 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚPO A VYDANÝCH ZMĚNÁCH.

Obec Dolany leží v příměstském prostoru hlavního města Prahy, s dobrou dopravní dostupností, která bude vylepšena po realizaci navrhované trasy silnice II/101 dle ZÚR. Atraktivní poloha pobřežní obce vodoteče Vltavy a kvalitní krajinné zázemí vedou k zájmu o bydlení v obci. Dolany dosud odolávají realizaci kobercové suburbánní monofunkční obytné výstavby, a rozvojové zastavitelné plochy byly ÚPO vymezeny pouze na severozápadním okraji sídla Dolany. Tato rozvojová lokalita je již z velké části vyčerpána a doplnění zastavitelných ploch při jejím okraji nemění obraz sídla a rovnováhu mezi krajinnou a urbánní složkou osídlení na území obce. Lokalita změny Z2-20 doplňuje plochu cca 8 pozemků pro rodinné bydlení v prostoru mezi silnicí a již parcelované plochy, přičemž hranice mezi osídlení a krajinou (severní okraj sídla) zůstává nezměněna.

Lokality nacházející se v blízkosti vodního toku Vltavy jsou začleněny do již existujících enkláv osídlení a změny č. 2 nevytváří novou hranici mezi biotopem údolní nivy Vltavy a osídlením. Navrhované zastavitelné plochy nezasahují do ploch nadregionálního ÚSES vymezeného v ZÚR.

Lokality, nacházející se uvnitř zastavěného území sídla Dolany i Debrno, řešící změnu využití ploch zahrad popřípadě sadů na plochy pro rekreační nebo rodinné bydlení, buď těsně navazují a sousedí s dlouhodobě stabilizovanými stavebními pozemky, nebo již jsou pro bydlení přímo využity a změna tak reaguje na skutečný stav využívání území.

Navrhované rozšíření zastavitelných ploch je v odpovídající proporcii vůči potřebám rozvoje sídla, a vůči potřebám efektivního využívání vynaložených veřejných prostředků na vybudovanou sídelní dopravní a technickou infrastrukturu obce i realizovanou a zamýšlenou nadřazenou dopravní infrastrukturu (poloha obce přímo na linii pražské železniční integrované dopravy).

Navrhované rozšíření ploch pro sport při vodoteči Vltavy uspokojuje poptávku po zvýšení kapacity již existujícího zařízení na sousedících stabilizovaných plochách.

Navrhovanou změnou se nezmění obraz obce v širším území, obec i nadále bude charakterizována jako nevelké sídlo ležící v atraktivní příměstské obytně – rekreační krajině severního předpolí Prahy.

Zastavitelné plochy, vymezené platným územním plánem Dolan, jsou v současné době z větší části již zastavěným územím, změnou č. 2 dochází pouze k drobnému doplnění zastavitelných ploch v některých lokalitách změny.

V rámci změny č. 2 došlo v lokalitách změny a v rámci dotčených výřezů grafické části ÚPO, k aktualizaci zastavěného území dle skutečného stavu mapy KN. Vzhledem k tomu, že změnou č. 1 ÚPO nebyly žádné nové rozvojové plochy vymezovány, změna č. 2 je tak po 10 letech (ÚPO schválen v r. 2004) prvním rozšířením za tuto dobu již téměř vyčerpáných zastavitelných ploch.

Dolany: Z výřezů výkresu Základního členění území (zejména výřez 1a) je dobře patrný poměr mezi již zastavěnými a nezastavěnými pozemky v plochách dle ÚPO zastavitelných.

Je zřejmé, že z původně vymezených rozsáhlejších zastavitelných ploch na severozápadě sídla Dolany, byla již většina (téměř 75%) za uplynulých 10 let zastavěna rodinnými domy, tyto plochy jsou změnou č. 2 pouze doplněny. Stejně tak je již realizována zástavba v okrajové části ploch na jihu Dolan (zastavěno 60% v ÚPO vymezených zastavitelných ploch) a v také prolukách uvnitř obce.

Debrno: Sídlo Debrno (výřez 1b) ještě sice disponuje dosud nezastavěnou plochou vymezenou v ÚPO jako zastavitelnou, je však od obce Dolany ve zcela odtržené pozici a poptávku po nové výstavbě v těchto dvou sídlech není možno vzájemně alternovat. Současně i v této části území musí být umožněn budoucí rozvoj a tato plocha je zde v současné době jedinou možností pro výstavbu rodinného domu.

2.8. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Řešení požadavků požární a civilní ochrany

Požadavky požární a civilní ochrany jsou integrální součástí platného ÚPO Dolany.

Požární ochrana:

Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do vzdálenosti min. 20 m od objektů, příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8t, minimální průjezdná šířka komunikace bude 300 cm.

-Parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám budou řešeny v souladu s přílohou č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb ve znění pozdějších předpisů- vyhl. 268/11 Sb (*Přístupové komunikace v místech s vnějším odběrným místem zdrojů požární vody musí umožňovat její odběr požární technikou, vjezdy na pozemky obestavěné, ohrazené nebo jiným způsobem zneprístupněné a určené pro příjezd požární techniky musí být navrženy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1m*), což bude předmětem projektové přípravy území. Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel.

Změnou č. 2 není zásadním způsobem dotčeno řešení zásobování požární vodou, vztahující se k lokalitám změny. Bude zajištěno splnění požadavků §23 odst. 1 vyhl. č. 501/2006- pro plochy určené pro zástavbu budou zajištěny zdroje požární vody, přístupové komunikace a nástupní plochy v dostatečném rozsahu (v lokalitě Z2-20 bude zajištěn příjezd ke stavbám a nástupním plochám mimo ochranné pásmo el. nadzemního vedení). Pro území lokalit změny č. 2 platí podmínka řešit jednoznačně zásobování požární vodou a to ve vztahu k jejich charakteru: v rámci projektové přípravy území (územní a stavební řízení) bude při zajištění dodávky požární vody z obecního vodovodu postupováno dle normy ČSN 730873 (2003). Dimenze vodovodního potrubí musí splňovat požadavky uvedené normy, v případě, že obecní vodovod neumožní dodržení předepsaných parametrů, musí být k tomuto účelu odpovídajícím způsobem využity nebo vybudovány jiné vhodné vodní zdroje.

Jako významný zdroj požární vody lze v případě lokalit ležících u vodoteče Vltavy požadovat předmětný vodní tok.

Při projektové přípravě území lokalit změny budou splněny požadavky § 41 odst. 1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb. (o stanovení podmínek požární bezpečnosti).

Civilní ochrana:

Pro zpracování změny č. 1 nebyly v Zadání stanoveny žádné požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu. Případné požadavky civilní ochrany budou řešeny při projektové přípravě staveb.

A) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Stanovené záplavové území Vltavy zasahuje do řešeného území některých lokalit změny, umístování staveb je podmíněno splněním omezujících podmínky stanovené vodoprávním úřadem, ve smyslu § 67 odstavce (3) vodního zákona.

B) zóny havarijního plánování

Změnou č. 2 ÚPO se nemění údaje o havarijním plánování. Ve spádovém území se nenachází provozy, které představují potenciální nebezpečí průmyslové havárie.

C) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Změna č. 2 nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakově odolné kryty na území obce nejsou, ani se nenavrhují.

D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování

Změna č. 2 ÚPO nevymezuje významné plochy vhodné pro kapacitní ubytování obyvatelstva v případě evakuace.

E) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Předmětem změny ÚPO není vymezení území pro umístění objektů pro skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci.

F) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území

Změna nenavrhuje takové zásahy do území, které by znemožňovaly vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území.

G) návrh ploch pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací

Vymezení těchto ploch nebylo součástí zadání změny.

H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Změnou se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č. 2 nenavrhuje takové zásahy do území, v navrhovaných plochách nedochází ke skladování nebezpečných látek.

I) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Vyčíslení subjektů zajišťujících nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el.energií není zahrnuto do Změny č. 2.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

Požadavky na ochranu veřejného zdraví jsou integrální součástí platného ÚPO Dolan, změnou č. 2 není tato problematika dotčena - v řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

Na území obce Dolany se nevyskytuje žádné ložisko, dobývací prostor ani chráněné ložiskové území, které by bylo nutné respektovat.

Požadavky na ochranu geologické stavby území

Požadavky na ochranu geologické stavby se nestanovují.

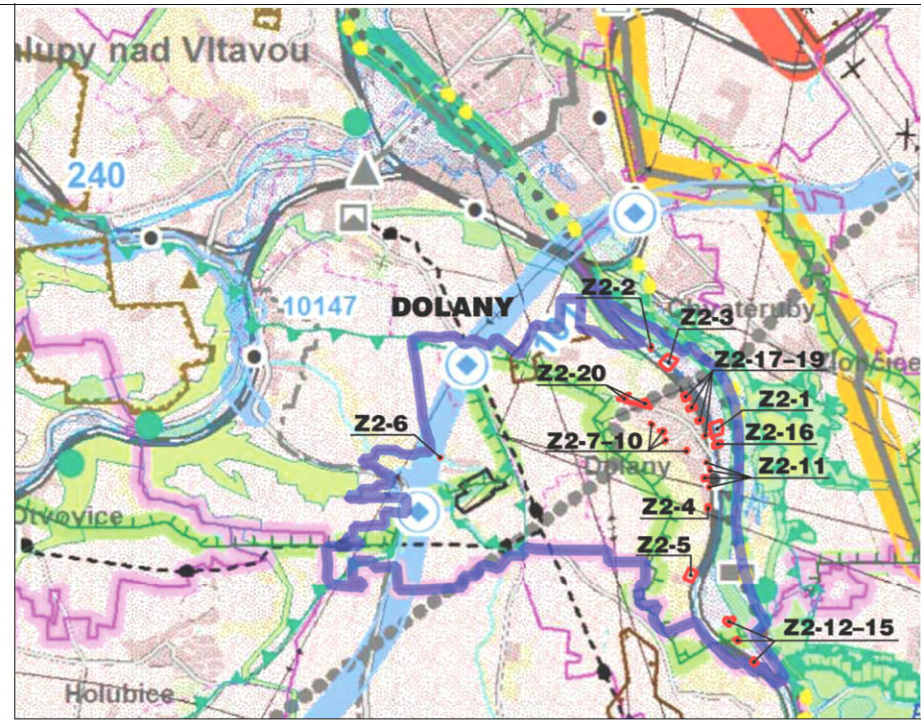
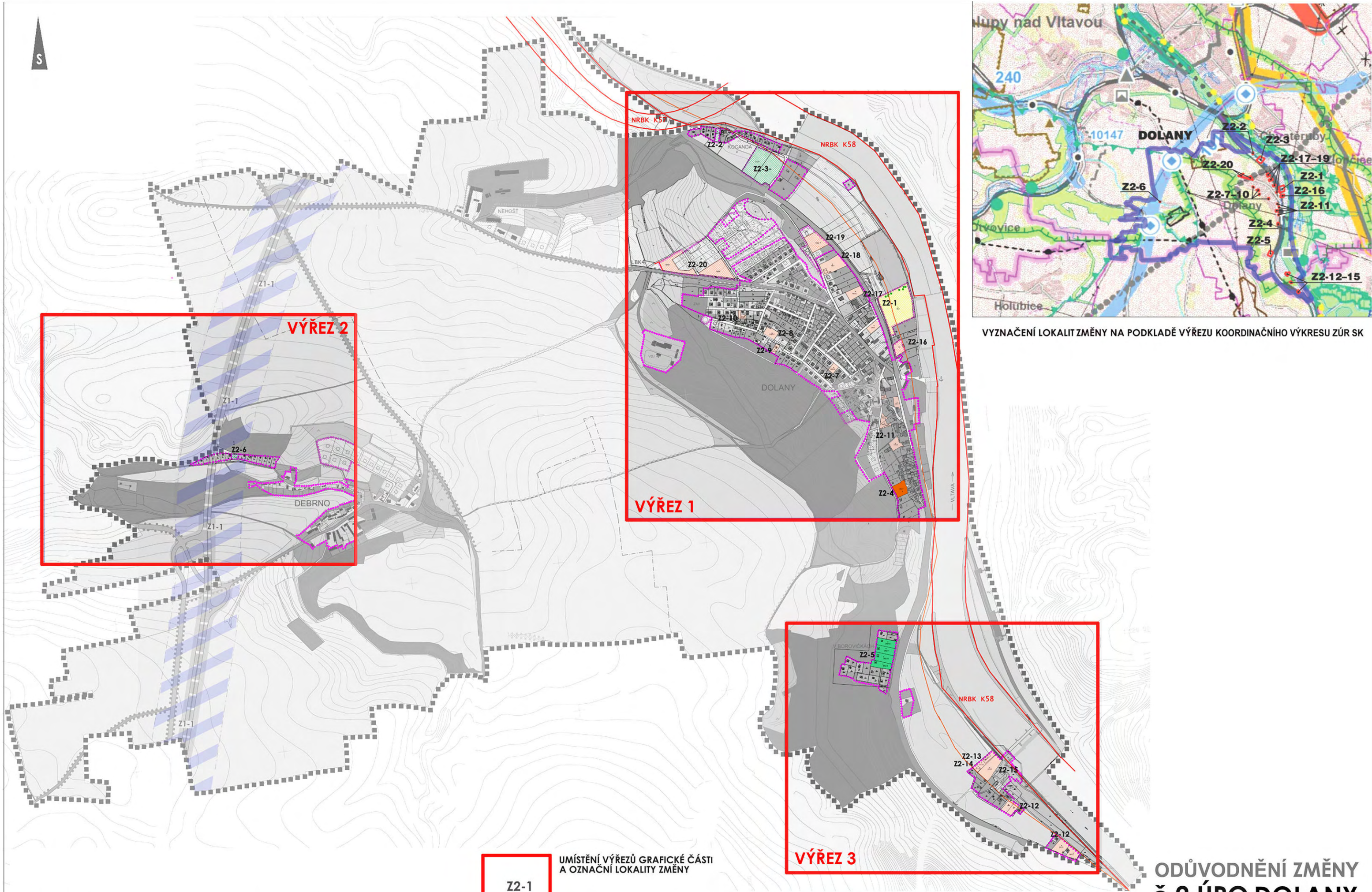
Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Problematika území před povodněmi je v řešení změny č. 2 podrobně řešena. Při zpracování změny byla pro řešené lokality aktualizována a upřesněna hranice zóny aktivní inundace záplavového území. Požadavky vyplývající z ustanovení vodního zákony byly do řešení změny implementovány. Změny č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy v území aktivní inundace vyjma lokality Z2-1 (plochy pro sport), která má zvláštní specifika a je nutno posuzovat zásahy do území na ploše této lokality podle konkrétních stavebních záměrů. Plocha lokalit Z2-13, 14, 15 tvoří jeden související celek využívaný pro bydlení který v kontextu záplavového území a inundačního území existuje již dlouhodobě.

2.9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ NÁVRHU A ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Návrh změny: 2 listy textové části, 8 listů grafické části

Odůvodnění změny: 16 listů textové části, 3 listy grafické části



VYZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY NA PODKLADĚ VÝŘEZU KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ZÚR SK

VYMEZENÍ LOKALIT ZMĚNY NA PODKLADĚ ZMENŠENÉHO SCHEMATU HLAVNÍHO VÝKRESU

UMÍSTĚNÍ VÝŘEZŮ GRAFICKÉ ČÁSTI
A OZNAČNÍ LOKALITY ZMĚNY

Z2-1

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY
Č.2 ÚPO DOLANY
O1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ, BEZ MĚŘÍTKA

NRBK K57

KP 2
C 3

NRBK K58

LBK 4
LBK4

P 8

LEGENDA :

STAV	NÁVRH	VÝHLED	
			HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
			HRANICE KATASTRU
			HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
			HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
			ZÁBOR ZPF PRO VÝSTAVBU, ČÍSLO
			KÓD BPEJ
			HRANICE BPEJ
			PLOCHY ÚSES
			NRBK ÚSES DLE ZÚR STČ KRAJE
			HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - HRANICE LOKALIT ZMĚNY Č.2
			ZÁBOR ZPF ZMĚNY Č.2
			OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY Č.2

Z2-2
Z2-45
1.56.00

KCCANDA
Z2-46
Z2-3

1.08.50

Z2-51
Z2-20
Z2-50

1.56.00

Z2-49
Z2-19
1.41.78
Z2-18

Z2-10

Z2-8
Z2-9

Z2-17

Z2-1
Z2-44
1.56.00

Z2-16
Z2-48

Z2-7

DOLANY

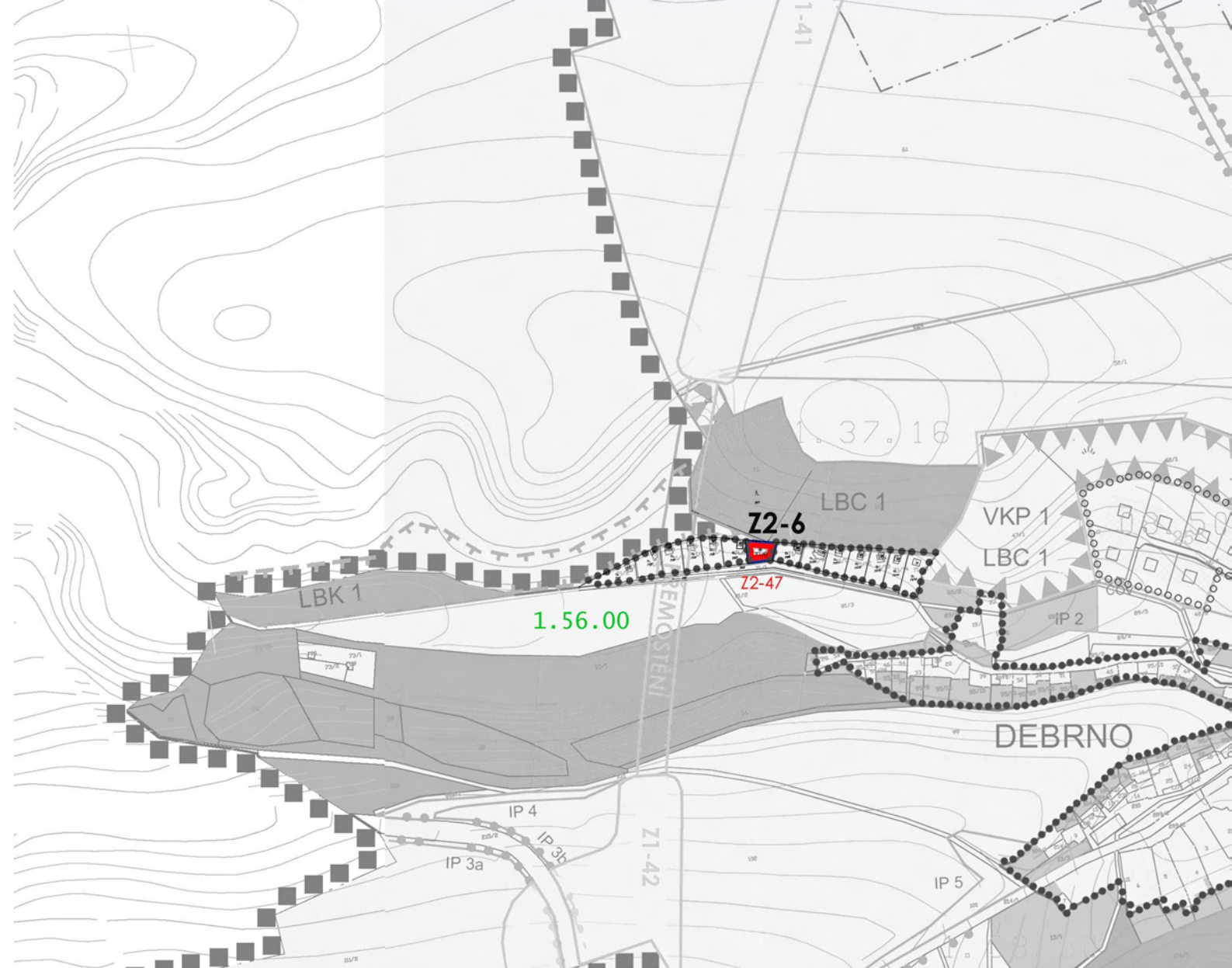
Z2-11

Z2-11

LBC 4

























Z2-4

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚPO DOLANY
O2a- ZEMĚDĚLSTVÍ, LESNICTVÍ, PLÁN ÚSES - VÝŘEZ 1, 1: 5000
 (NA PODKLADĚ SOUTISKU VÝŘEZU VÝKRESU Č.9 ÚPO DOLANY A VÝŘEZŮ MAPY KN)



LEGENDA :

STAV NÁVRH VÝHLED

- | | | | |
|--|---|---|---|
|  |  |  | HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ |
|  |  |  | HRANICE KATASTRU |
|  |  |  | HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ |
|  |  |  | HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH |
|  |  |  | ZÁBOR ZPF PRO VÝSTAVBU, ČÍSLO |
| 1.56.00 | | | KÓD BPEJ |
|  |  |  | HRANICE BPEJ |
|  |  |  | PLOCHY ÚSES |
|  | | | NRBK ÚSES DLE ZÚR STČ KRAJE |
|  | | | HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ-
=HRANICE LOKALIT ZMĚNY Č.2 |
|  | | | ZÁBOR ZPF ZMĚNY Č.2 |
| Z2-6 | | | OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY Č.2 |

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚPO DOLANY

O2b- ZEMĚDĚLSTVÍ, LESNICTVÍ, PLÁN ÚSES – VÝŘEZ 2, 1: 5000

(NA PODKLADĚ SOUTISKU VÝŘEZU VÝKRESU Č.9 ÚPO DOLANY A VÝŘEZŮ MAPY KN)