

Obec Dolany

Č.j. OÚDO-137/2023

V Dolanech 3.4.2023

Opatření obecné povahy obce Dolany č. 1/2023.

Změna č.2, kterou se mění Územní plán Dolany.

Zastupitelstvo obce Dolany, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), za použití ustanovení § 54, §55a, §55b, §55c stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č.500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
vydává

Změnu č.2 Územního plánu Dolany.

Touto změnou se mění Územní plán Dolany podle :

- 1. Textové části změny č.2 Územního plánu Dolany** (zpracované projektantkou), která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.
- 2. Grafické části změny č.2 Územního plánu Dolany** (zpracované projektantkou), která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy a obsahuje měněné části výkresu základního členění, hlavního výkresu, výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Odůvodnění:

1. Textová část odůvodnění - textová část odůvodnění zpracovaná projektantkou, jehož součástí je i srovnávací text, je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.

a) Postup při pořízení změny územního plánu:

Pořizovatelem změny č.2 Územního plánu Dolany je Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města a to jako pořizovatel příslušný k pořízení změny č.2 územního plánu podle § 6 odst.1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.

Pořízení části změny č.2 vyplynulo z podnětu Zastupitelstva obce Dolany, viz § 55a stavebního zákona. Obsahově se jedná o požadavky na změnu územního plánu z podnětu Zastupitelstva obce Dolany. Pořizovatel v souladu s § 55a stavebního zákona zpracoval návrh obsahu změny č.2 územního plánu Dolany a v souladu s požadavky stavebního zákona zajistil stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody, a stanovisko Středočeského krajského úřadu jako příslušného úřadu, vydáno pod č.j. 095397/2021/KUSK ze dne 17.8.2021 k návrhu obsahu změny č.2 Územního plánu Dolany. Z výše uvedených stanovisek nevyplýval požadavek na zpracování posouzení vlivu změny koncepce na životní prostředí. Návrh na pořízení změny obsahově splňoval požadavky § 55a odst.2 písm.a -f) stavebního zákona. Magistrát města Kladna jako pořizovatel změny č.2 územního plánu v souladu s požadavkem § 46 odst.2 a § 46 odst.3 stavebního zákona posoudil úplnost návrhu, jeho soulad s právními předpisy a zkonstatoval, že návrh na pořízení odpovídá výše uvedeným požadavkům a předložil návrh Zastupitelstvu obce Dolany k projednání. Zastupitelstvo obce Dolany následně dne 27.5. 2019 schválilo pořízení této změny, obsah změny a způsob pořízení „ zkráceným způsobem“ podle § 55a a násl. stavebního zákona.

Schválený obsah této části změny č.2 územního plánu je součástí správního spisu. Obsah změny č.2 Územního plánu Dolan:

1-Požadavek na změnu funkčního využití na pozemku parc. č. 198/4 v k.ú. Dolany u Kladna na plochu bydlení venkovského typu.

2-Požadavek na změnu funkčního využití na pozemku parc. č. 764 v k.ú. Dolany u Kladna na plochy bydlení venkovského typu, řadové rodinné domy. Obec požaduje prostorovou regulaci: min. rozloha stavebního pozemku 450 m², max. procento zastavěných ploch je 70%.

3 -Požadavek na změnu funkčního využití na pozemku parc. č. 277/72 v k.ú. Dolany u Kladna na plochu veřejné občanské vybavenosti.

4-Požadavek na změnu funkčního využití na pozemku parc. č. 731/16, 731/17 v k.ú. Dolany u Kladna, záměrem je posun lokálního biokoridoru 49 k hranici pozemku č. parc.714 v k.ú. Dolany u Kladna a zároveň s tím rozšíření zastavitelné plochy smíšené obytné až k hranici takto posunutého LBK 49.

5-Požadavek na změnu funkčního využití na pozemku parc. č. 185/1 v k.ú. Dolany u Kladna z plochy smíšené, komerční, bydlení v polyfunkčních objektech na plochu umožňující umístění bytového domu se dvěma nadz. podlažími a podkrovím.

6-Požadavek na změnu funkčního využití na pozemku parc. č. 732/19, 732/20 v k.ú. Dolany u Kladna, záměrem je posun lokálního biokoridoru 49 k hranici pozemku č. 714 v k.ú. Dolany u Kladna zároveň s tím posunutí plochy smíšené obytné k hranici takto posunutého LBK 49.

Požadavky obce na změnu využití území:

7-Požadavek na změnu funkčního využití na pozemku parc. č. 814 v k.ú. Dolany u Kladna na plochu občanského vybavení- tělovýchovná a sportovní zařízení. Záměrem je další rozvoj veřejné občanské vybavenosti, navazující na stávající občanskou vybavenost na poz. 815 v k.ú. Dolany u Kladna, konkrétně rozšíření sportoviště, související stavby, cesta, cyklostezka,...

8-Požadavek na změnu funkčního využití na pozemku parc. č.809 v k.ú. Dolany u Kladna na plochu občanského vybavení- veřejná infrastruktura. Záměrem je další rozvoj ploch veřejné občanské vybavenosti, navazující na stávající občanskou vybavenost na poz. 815 v k.ú. Dolany u Kladna, možnost rozšíření sportoviště, související stavby, odstavování vozidel,...

9-Požadavek na změnu funkčního využití části pozemku 750/1 v k.ú. Dolany u Kladna na plochu, která bude sloužit pro odstavování vozidel.

10-Požadavek na změnu funkčního využití na pozemku 510 v k.ú. Dolany u Kladna na plochu umožňující umístění veřejné technické infrastruktury (§2 odst.1 písm.m stavebního zákona), konkrétně plochu pro umístění kontejnerů pro odpad, dvůr pro bioodpad.

11-Požadavek na změnu funkčního využití na pozemku 755 v k.ú. Dolany u Kladna na plochu občanského vybavení- veřejná infrastruktura. Záměrem je umístění parkovacích ploch pro rodinné domy a plochy pro umístění kontejneru na odpad.

12-Požadavek na změnu funkčního využití na pozemku parc. č.277/74, 277/73 v k.ú. Dolany u Kladna na plochu veřejného občanského vybavení (předpoklad obecní úřad, školka,...)

13-Požadavek na změnu funkčního využití na pozemku parc. č.832 v k.ú. Dolany u Kladna na plochu umožňující umístění cesty a cyklostezky

14-Požadavek na změnu funkčního využití na pozemku parc. č.744/16 v k.ú. Dolany u Kladna na plochu bydlení venkovského typu v rodinných domech.

Pořízení části změny č.2 vyplynulo ze Zprávy o uplatňování územního plánu Dolany pro uplynulé období 2013-2019. Zadání této části změny č.2 územního plánu je součástí schválené zprávy o uplatňování územního plánu, pokyny pro zpracování návrhu změny nahrazují zadání změny územního plánu. Zpráva a tím i zadání změny č.2 bylo Zastupitelstvem obce Dolany schváleno 20.6.2019. Zpráva je založena ve správním spisu této změny územního plánu.

Projektantkou změny č.2 územního plánu byla vybrána Ing. arch. Dana Pokojová, autorizovaná architektka, která je oprávněnou osobou dle ustanovení §158 odst.1 stavebního zákona, autorizace České komory architektů 734.

Určeným zastupitelem pro spolupráci na změně územního plánu byl určen starosta obce pan Bartoš a pro volební období od roku 2022 byla určenou zastupitelkou starostka obce Jana Kovaříková.

Projektantka doplňující průzkumy a rozbory nezpracovala a to vzhledem k jednoznačnému rozsahu změny územního plánu a vzhledem ke znalosti území. Podkladem pro zpracování návrhu změny územního plánu byl především Územní plán obce Dolany a územní plány okolních obcí, územně analytické podklady pro obec s rozšířenou působností Kladno (aktualizace rok 2020), nadřazené územně plánovací dokumentace, aj. Z projednání s příslušnými orgány nevzešel požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj a byl vyloučen vliv předloženého obsahu změny na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Uvedené dokumentace nebyly tudíž v rámci této změny územního plánu zpracovány.

Veřejné projednání návrhu změny č.2 územního plánu v rámci zkráceného postupu pořizování proběhlo dne 21.9.2022 v 16 hodin v budově Obecního úřadu Dolany. Výklad v rámci veřejného projednání provedla projektantka Ing. arch. Dana Pokojová v souladu s požadavkem § 22 odst. 4 stavebního zákona.

Návrh změny č.2 územního plánu byl doručen veřejnou vyhláškou v souladu s § 52 odst.1, § 55b stavebního zákona a v souladu s § 25 zák. č.500/2004 Sb. správního řádu byl vyvěšen na úřední desce Magistrátu města Kladna a na úřední desce Obecního úřadu obce Dolany (§25 odst.3 správního řádu). Vzhledem k rozsahu návrhu změny územního plánu nebylo účelné vyvěsit na úřední desce celý obsah návrhu (vyvěšeno pouze jako oznámení) a proto byly kompletní požadované doklady vyvěšeny na úřední desce Magistrátu města Kladna umožňující dálkový přístup a Obecního úřadu Dolany.

Veřejného projednání se nezúčastnil zástupce žádného z dotčených orgánů. O průběhu veřejného jednání provedl pořizovatel záznam, který je rovněž založen ve správním spisu.

Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 55b odst.4 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje ČR a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a zkonstatoval ve svém stanovisku 125798/2022/KUSK ze dne 12.10.2022, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o vydání změny územního plánu.

Pořizovatelka zpracovala vyhodnocení došlých stanovisek dotčených orgánů, návrh vyhodnocení připomínek a to na základě dostupných podkladů.

Magistrát města Kladna jako pořizovatel této změny územního plánu předložil v souladu s § 53 odst.1 stavebního zákona vyhodnocení z veřejného projednání návrhu změny č.2 Územního plánu Dolany i s návrhem vyhodnocení připomínky určené zastupitelce k posouzení (vyhodnocení založeno ve správním spisu).

Dotčené orgány byly v souladu s § 53 odst.1 stavebního zákona vyzvány k vydání stanoviska k návrhu na vyhodnocení připomínek podaných v rámci veřejného projednání návrhu změny č.2 územního plánu. Byly osloveny pouze dotčené orgány, jejichž působnosti by se problematika podané připomínky mohla dotýkat, viz správní spis. Stanoviska dotčených orgánů podle § 53 odst.1 stavebního zákona nebyla vydána. Podle výše uvedeného ustanovení platí, že pokud dotčený orgán či krajský úřad stanovisko neuplatnil, tak s předloženým vyhodnocením připomínky souhlasí.

Pořizovatel posoudil požadavky na úpravu dokumentace návrhu změny územního plánu a konstatoval, že se nejedná o „podstatnou úpravu“ dokumentace podle §53 odst.2 stavebního zákona, ze které by vyplýval požadavek na nutnost opakovaného veřejného projednání návrhu této změny územního plánu. A to vzhledem k tomu, že drobné či formální požadavky na úpravu dokumentace uplatnily dotčené orgány a podle §4 stavebního zákona je jejich stanovisko pro vydání změny závazné a dále se jednalo o úpravu formální na základě požadavku pořizovatele. Pořizovatel zajistil pro obec úpravu návrhu změny územního plánu k vydání v souladu s výsledky projednání.

Projektantka upravil dokumentaci změny územního plánu k jejímu vydání a to na základě pokynů pořizovatele, tj. podle dokumentu „Vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu změny č.2 Územního plánu Dolany, finální 1/2023. Pokyny pro projektantku, úprava dokumentace k vydání změny.“, součást správního spisu.

Následně byl upravený návrh změny č.2 územního plánu předložen pořizovatelem Zastupitelstvu obce Dolany k jejich vydání.

Změna územního plánu a úplné znění územního plánu po této změně č.2 bude doručeno veřejnou vyhláškou. Dnem doručení změny územního plánu a úplného znění územního plánu nabývá změna č.2 účinnosti.

b) Přezkoumání souladu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Vyhodnocení řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.2 Územního plánu Dolany.

c) Přezkoumání souladu změny územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Vyhodnocení řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.2 Územního plánu Dolany.

d) Přezkoumání souladu změny územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Vyhodnocení řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.2 Územního plánu Dolany.

e) Přezkoumání souladu změny územního plánu s požadavky zvláštních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů.

Návrh změny územního plánu je zpracován v souladu s požadavky zvláštních předpisů. V průběhu pořizování tohoto návrhu změny územního plánu nebyly řešeny žádné rozpory mezi stanovisky dotčených orgánů, příp. pořizovatelem postupem podle § 136 odst.6 zák. č. 500/2004 Sb. správní řád. Stanoviska dotčených orgánů vydaná na základě veřejného projednání (§ 52 stavebního zákona) k návrhu změny územního plánu, tzn. pouze požadavky podložené zmocněním zákonného předpisu a v podrobnosti územního plánu, byly respektovány. Podrobné vyhodnocení z projednání je obsaženo v dokumentu „Vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu změny č.2 Územního plánu Dolany, finální 1/2023. Pokyny pro projektantku, úprava dokumentace k vydání změny“. viz spis.

f) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků na vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj nebylo v rámci zpracování změny územního plánu požadováno a zpracováno.

g) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj nebylo v rámci zpracování změny č.2 územního plánu požadováno a zpracováno. Uvedené stanovisko dotčeného orgánu nebylo tedy vydáno.

h) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení změny územního plánu provedla projektantka v odůvodnění dokumentace územního plánu.

ch) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch.

Problematiku řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.2 Územního plánu Dolany.

i) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Vyhodnocení řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.2 Územního plánu Dolany.

j) Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.

Projektantka výše uvedené požadavky v návrhu změny č.2 splnila.

k) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje.
Problematiku řešila projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.2 Územního plánu Dolany.

l) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Vyhodnocení provedla projektantka v odůvodnění dokumentace změny č.2 Územního plánu Dolany.

m) Návrh rozhodnutí o námitkách k návrhu změny č.2 územního plánu a jejich odůvodnění.
Bez podaných námitek.

n) Vyhodnocení připomínek k návrhu změny č.2 územního plánu.

Připomínka ze dne 21.9.2022, č. jednací PVL-65285/2020/240-SKU, podalo Povodí Vltavy, s.p. , adresa: Grafická 36, Praha 5, 150 21, podáno jako připomínka podle § 52 odst.2 stavebního zákona.

1.část připomínky

Znění připomínky: Srážkové vody z nově navrhovaných rozvojových ploch budou likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona a § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (resp. č. 431/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních. Možnost, resp. nemožnost likvidace srážkových vod vsakováním bude u jednotlivých projektů podložena vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie.

Řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: Připomínce nebude vyhověno. Změna územního plánu je projednávána pouze v rozsahu měněných částí změny č.2 územního plánu. Problematika nebyla ve změně č.2 územního plánu měněna. Poznámka: Územní plán má v souladu se zněním stavebního zákona a prováděcích vyhlášek řešit problematiku technické infrastruktury pouze na úrovni koncepčního řešení. Uvedený požadavek §20 vyhlášky 501/2006 Sb. je část vyhlášky příslušná až pro následná řízení v území nikoliv pro územní plán. Platný územní plán problematiku řeší.

2.část připomínky

Znění připomínky: Bude prověřena kapacita stávající vodohospodářské infrastruktury pro možnost návrhu dalších obytných ploch - zda je dostatečná kapacita vodovodu a kanalizace a ČOV

Řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: Připomínce nebude vyhověno. Vzhledem k navrhovanému rozsahu změny v území, tzn. k nulovému nárůstu rozvojových ploch v projednávané změně č.2 územního plánu nebylo nutné znovu prověřovat kapacitu vodohospodářské infrastruktury na úrovni územního plánu. Změna územního plánu je projednávána pouze v rozsahu měněných částí změny č.2 územního plánu

3.část připomínky

Znění připomínky: Splaškové vody z nově navrhovaných obytných ploch budou likvidovány v souladu s platnou legislativou

Řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: Připomínce nebude vyhověno. Požadavek nebude doplněn do textu změny územního plánu. Jedná se o požadavek , který je nutné uplatnit až

v následných řízeních v území. Územní plán řeší odkanalizování na úrovni koncepce.

4.část připomínky

Znění připomínky: Při projektování funkčního využití území požadujeme podél koryt drobných vodních toků zachovat volné nezastavitelné území o šíři 6 m a u významného vodního toku 8 m od břehové čáry na obě strany, dle § 49 odst. 2 písmeno c) a b) zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění, a to pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryta vodního toku, ve kterém nebudou umístěovány žádné nové stavby ani vysazovány nové trvalé porosty.

Řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: Připomínce nebude vyhověno. Změna územního plánu je projednávána pouze v rozsahu měněných částí a dotčená problematika nabyla obsahem změny č.2 územního plánu. Současně platný územní plán obsahuje vyznačení „ochranného pásma vodního“ toku což je nad rámec podrobnosti stanovené pro územní plán, jelikož 6 m,8 m není zobrazitelné v měřítku 1:5000.

5.část připomínky

Znění připomínky: S ohledem na ZÚ a AZZÚ Dolanského potoka je nutno respektovat § 67 (omezení v záplavových územích) zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, v platném znění- omezení platí i pro oplocení a doplňkové stavby.

Řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: Připomínce je v dokumentaci změny územního plánu vyhověno. Změny č.2 respektují záplavové území a aktivní záplavovou zónu jako limit v území vyplývající ze správních rozhodnutí, který je vyznačen v odůvodnění územního plánu.

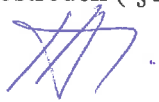
6.část připomínky

Znění připomínky: Jednotlivé stavební záměry umístěné v záplavových územích a záměry týkající se vodních toků ve správě Povodí Vltavy, státní podnik budou správci toku předloženy k vyjádření.


Řešení připomínky, odůvodnění řešení připomínky: Připomínce nebude vyhověno. Jedná se o požadavek , který je nutné uplatnit až v následných řízeních v území. (Jedná se o procesní podmínku, kterou nelze aplikovat v územním plánu).

2. Grafická část odůvodnění změny č.2 Územního plánu Dolany (zpracovaná projektantkou), je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy a obsahuje měněné části koordinačního výkresu a výkresu předpokládaných záborů půdního fondu.

Poučení: proti změně č.2 Územního plánu Dolany vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst.2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).


.....
Jana Kovaříková
starostka obce




.....
Ing. Jaroslav Pokorný
místostarosta obce

otisk úředního razítka obce:

Změny územního plánu a úplné znění územního plánu po této změně č.2 bylo doručeno veřejnou vyhláškou. Dnem doručení změny územního plánu a úplného znění nabývá změna č.2 účinnosti. Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dne 9.6.2023.