

Zpráva o uplatňování Územního plánu Dolany

v uplynulém období (2013-2019).

-návrh zprávy zpracovaný v rozsahu § 15 vyhlášky 500/2006 Sb., určený pro projednání přiměřeně podle § 47 odst. 1) až 4) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“) a na základě ustanovení § 55 odst. 1) stavebního zákona.

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území,

Územní plán Dolany byl pořízen již podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a nabyl účinnosti 12/2013 .

Pro území je souběžně pořizována změna územního plánu z podnětu Ředitelství silnic a dálnic.

Požadavek na zpracování návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Dolany vychází z požadavku § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (dále jen vyhláška). V § 55 odst. 1) stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V souladu s tímto ustanovením a na základě podnětů na pořízení změny územního plánu pořizovatel zahájil práce na Zprávě o uplatňování Územního plánu Dolany.

Podmínky v území se od vydání územního plánu se změnilly (viz. podmínka §5 odst.6) stavebního zákona), např. vymezením limitu záplavové území a aktivní zóna, dále v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje byl soudně zrušen koridor veřejně prospěšné stavby s označením E01 a popisem „ Vedení 400kV-TR Řeporyje“.

(Požadavek na změnu v území týkající se odstranění zrušeného koridoru pro vedení elektřiny je již součástí řešení změny č.1 územního plánu Dolany a to vzhledem k tomu, že v územním plánu nebyl vyznačen tento koridor samostatně, ale jako sloučený koridor pro umístění dopravní stavby a výše uvedené technické infrastruktury).

V průběhu sledovaného období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj.

Plochy zastavěného území jsou stabilizovány.

V územním plánu je vymezena zastavitelná plocha Z6 a to plocha u které je stanovena podmínka zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území. V územním plánu je stanovena lhůta pro zpracování územní studií a vložení dat do evidence územně plán. činnosti k datu 5 let od vydání územního plánu. Podmínka nutnosti pořízení územní studie uplynutím lhůty pozbyde platnost. Marným uplynutím lhůty pro pořízení studie tato podmínka zaniká a v předmětné ploše se postupuje, jako by územní studie nebyla požadována. Projektant změny č.2 prověří aktuálnost stanovení podmínky pro plochu Z6 v dokumentaci a odůvodní řešení.

V území není územním plánem navržena plocha pro územní rezervu, není proto nutné tedy v rámci této zprávy prověřovat žádnou plochu.

Byl osloven příslušný stavební úřad, který pracuje s vydaným územním plánem a tento odbor neměl žádné požadavky na jeho změnu či požadavek na odstranění nedostatků dokumentace.

b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP).

Z aktualizace územně anal. podkladů pořízených Magistrátem města Kladna v roce 2016

-rámcová doporučení pro podrobnější řešení problémů

Projektant prověří výše uvedené stanovené požadavky na obsah územního plánu, tzn. v rámci řešení změny územního plánu a to jednotlivě podle krajinných okrsků a případně navrhne změnu územního plánu a odůvodní navržené. Studie bude předána.

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č.1).

- Územní plán respektuje požadavky vyplývající z dokumentu „Politika územního rozvoje ČR (není zde ještě řešena aktualizace č.1 PÚR).

- Změny územního plánu by měly respektovat požadavky vyplývající z dokumentu „Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1“ (z roku 2015).

-Tzn. územní plán a změny územního plánu budou respektovat stanovené republikové priority pro zajištění udrž. rozvoje. Projektant prověří, případně doplní, především soulad s bodem č.26.

-Z dalších oblastí Politiky územního rozvoje ČR nevyplývají pro obec Dolany žádné konkrétní požadavky. Obec leží v oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Dolany leží mimo území dotčená rozvojovými osami, mimo specifické oblasti a mimo koridory a plochy dopravy infrastruktury navržených v Politice územního rozvoje.

-V dokumentaci změny územního plánu budou údaje týkající se nadřazené dokumentace prověřeny a aktualizovány a to především vzhledem k provedené aktualizaci Politiky územního rozvoje ČR.

Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“).

Územní plán akceptuje Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Upřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Praha (dle PÚR 2008) a území obec Dolany je zahrnuto do této rozvojové oblasti.

-ZÚR vymezují v území jako veřejně prospěšná opatření RC 1473, RK 1139 a veřejně prospěšné stavby E05, D052, D209. Územní plán je akceptuje, pořizovatel požaduje v rámci změn prověřit umístění VPS E05. V ZÚR před její aktualizací tato VPS nebyla v grafické části ZÚR umístěna v k.ú. Dolany. VPS E01 by měla být z územního plánu odstraněna v rámci řešení změny č.1 úp Dolany. V ZÚR byl soudně zrušen koridor veřejně prospěšné stavby s označením E01 a popisem „ Vedení 400kV-TR Řeporyje“. Pokud nebudou změny č.1 již vydány , je nutné, aby bylo akceptováno i v řešení těchto změn.

Pořizovatel požaduje koridor železniční tratě č.120, úsek Ruzyně – Kladno zapracovat v rámci změn ve formě koridoru nikoliv funkční plochy, tak jak požadují ZÚR. Koridor bude zpřesněn do územního plánu na základě dostupných podkladů.

-Projektant změn úz. plánu prověří soulad územního plánu s požadavky vyplývajících ze ZÚR a ve změnách územního plánu bude kapitola týkající se nadřazené dokumentace aktualizována.

d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4) stavebního zákona.

Pořizovatel konstatuje, že územním plánem je navržen dostatek využitelných zastavitelných ploch určených, především pro bydlení a průmysl. Větší navržené zastavitelné plochy nejsou zatím zastavovány. Z předpokládaného demografického vývoje obce nevyplývá výraznější potřeba vymezení dalších rozvojových ploch pro bydlení.

e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změn.

- návrh této zprávy bude sloužit jako návrh zadání změny č.2 Územního plánu Dolany, pokyny pro zpracování návrhu změny nahrazují zadání změny úz. plánu.

akcí.

Pořizovatel doporučuje prověřit projektantem změny územ. plánu, dotčený pozemek nebyl součástí řešení komplexních pozemkových úprav. Projektant problematiku prověří i vzhledem k podmínkám zpracovaného posouzení vlivu na životní prostředí zpracovaného v rámci pořízení územního plánu.

4-Požadavek obce na zrušení v zastavitelné ploše Z16- (plánovaná výstavba v sadu) obou navržených komunikací DSMn-plochu dopravní infrastruktury (silniční místní obslužné komunikace) a nechat označení Bvn -plochy bydlení venkovského typu v rodinných domech. Odůvodnění: podle našeho názoru lze dopravní obslužnost lokality Z16, Z9 řešit až na základě projektu k územnímu rozhodnutí.

Pořizovatel doporučuje požadavek prověřit projektantem změn územního plánu

5-Požadavek na změnu využití pozemku parc.č. 198/4 v k.ú. Dolany u Kladna z ploch určených pro plochy sídelní zeleně- zeleň soukromá na a plochu umožňující bydlení venkovského typu- bydlení v rodinných domech. Žadatelé plánují výstavbu jednoho rodinného domu pouze na části pozemku, která bezprostředně navazuje na současnou zástavbu, cca 2000 m² .

Pořizovatel: Jako pořizovatel konstatuji, že v území dostatek ploch pro bydlení a podle § 55 odst.4) stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Pořizovatel doporučuje podnět prověřit projektantem ve změnách územního plánu a to i z hlediska prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných. Bude prověřeno i z hlediska dopravního řešení a limitů území, aj.

Požadavky pořizovatele na obsah změny územního plánu.

- rozdělit textovou část na samostatnou výrokovou část a část odůvodnění,
- projektant provede revizi textové i grafické výrokové části úz. plánu, tzn. aktualizovat podle znění zákona č.183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a podle aktuálního znění příslušné prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění 458/2012 Sb. a 13/2018 Sb. (názvy kapitol, obsah kapitol, řešení předkup,.....) Např. název kapitoly pro územní studii neodpovídá znění vyhlášky, plochy změn v krajině ve výkresu zákl. členění, aj.,
- revize textové části vzhledem k aktuálnosti textu , u jednotlivých funkčních využití udělat úpravy, hlavní využití by mělo být jedno z důvodu posouzení záměru s hlavní funkcí, obsah regulativu přizpůsobit požadovanému obsahu regulativů podle vyhl. 501/2006 Sb. §4- §18, tzn. popsat, že zahrnují pozemky staveb a zařízení, apod..., případně odstranění jiných nedostatků v dokumentaci,
- u funkčních využití upravit názvy hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné, ,....pokud textová část nebude obsahovat, např. podmíněně přípustné využití bude to v textu uvedeno,
- neuvádět v regulaci, že prostorové řešení musí být navrženo v souladu s právními předpisy, zákonná ustanovení platí i bez uvedení požadavku v úp, např. SV,
- údaj o likvidaci dešťových vod uvedený v jednotlivých regulativech vyřešit pouze v kapitole koncepce infrastruktury,
- pro regulativ VZ upravit podmínku podmíněně přípustnosti, v době kdy bude dotčený orgán vydávat stanovisko k souladu záměru na ustájení zvířat s úp, není ještě ochranné pásmo vymezeno,
- odstranit čísla zákonných ustanovení zákonů uvedených v textu výrokové části,
- prostorová regulace může obsahovat i charakter zástavby, strukturu zástavby, projektant prověří vhodnost použití i této regulace,
- hranice zastavěného území bude stanovena na základě aktuálních údajů z katastru nemovitostí v souladu s § 58 stav. zákona, tzn. bude aktualizována,
- aktualizovat využití území v územním plánu (prověřit stavové, návrhové plochy),

vedena do souladu s platnými práv. předpisy v těchto změnách územního plánu.

Ve změnách úz. plánu není s asanacemi uvažováno, ale mohou případně vzejít z řešení projektanta.

Případně nově navržená veř. prospěšná opatření ,veřejně prospěšné stavby, asanace budou zakresleny ve grafické části změn územního plánu, budou označeny identifikovatelným a nezaměnitelným způsobem a popsány v textové části územ. plánu. Návrh případných ploch pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace bude projektantem řádně odůvodněn. Návrh těchto ploch bude předběžně projednán s pořizovatelem změn.

Dokumentaci výroku upravit u předkupního práva a to použít pojem „ oprávněná osoba“ a u kapitoly týkající se možnosti vyvlastnění odstranit údaje, kdo je vyvlastnitel a držitel, toto úp neřeší. V části týkající se možnosti vyvlastnění pro koridor pro dopravní infrastrukturu je nutné, aby popis VPS byl pro tu konkrétní stavbu nikoliv pro koridor. Pokud nelze pozemkově vymezit plochu pro návrh na předkupní právo (koridor) , tak nelze na těchto plochách navrhnout předkup.

Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Bez požadavků na vymezení ploch a koridorů ve změnách územního plánu u kterých by bylo uloženo prověření ploch regulačním plánem.

Bez požadavků na vymezení ploch u kterých by bylo zpracování územní studie uvedeno jako podmínka pro rozhodování v území. Projektant prověří účelnost vymezení ploch pro zpracování územní studie.

Bez požadavků na vymezení ploch a koridorů v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změn územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění ,včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Změna územního plánu bude zpracována k vydání v rozsahu měněných částí- § 55 odst.6) stavebního zákona.

Grafická výroková část bude obsahovat:

- graficky vyznačit na samostatném výkresu jen, to co se mění,
- bude zpracováno v členění na výkresy, které jsou obsaženy ve výrokové části územního plánu,
- mapovým podkladem výrokové části změny není původní výkres, ale čistý mapový list

Grafická část odůvodnění bude obsahovat:

- koordinační výkres- s využitím původního koordinačního výkresu zakreslit změny zvýrazněným způsobem,
- výkres širších vztahů, pokud je vliv měněných částí na sousední území,
- výkres záborů zemědělského půdního fondu v rozsahu měněných ploch,

Textová část

- pro textovou část bude podkladem poslední právní stav výrokové části,
- textová část bude zpracována tak, že jednotlivé změny textu budou popsány stejnou formou zvýrazněného doplnění, jako se píše např. změna zákona,

Změna územního plánu (rozsah, obsah, počet dokumentací,) bude odpovídat požadavkům zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a příslušným prováděcím vyhláškám.

rozvoj území, neboť negativní dopady na udržitelný rozvoj nebyly v rámci vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.

j) Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Podle zásad územního rozvoje je v k.ú. Dolany u Kladna veden regionální biokoridor 1139, který je i touto dokumentací určen jako veřejně prospěšné opatření s možností vyvlastnění. Vedení koridoru je podle ZÚR navrženo přes centrum obce, částečně i přes zastavěné území, stávající stavbu. Jeho trasu také přetíná navržený koridor ze ZÚR pro umístění stavby D025 aglomeračního okruhu. Obec navrhuje upravit koridor RBK 1139 tak, aby mohl plnit na území obce svoji funkci.

k) Další požadavky vyplývající např. z projednání s dotčenými orgány a veřejností: projektant prověří a zapracuje do návrhu změn úz. plánu požadavky v souladu s materiálem „Vyhodnocení požadavků z projednání Zprávy o uplatňování Územního plánu Dolany, včetně zadání změn č.2 územního plánu, stanovisek krajského úřadu, připomínek a podnětů sousedních obcí, ,které je nedílnou součástí této Zprávy o uplatňování územního plánu.

Podklady pro zpracování zprávy byly zejména:

- Územní plán Dolany,
- Zásady územního rozvoje Stř. kraje,
- Politika územního rozvoje, po aktualizaci č.1,
- Územně anal. podklady,
- Doplnující podklady pořizovatele,
- Územní studie krajiny (2018).

Pořizovatel a předkladatel zprávy: Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města ve spolupráci s určeným zastupitelem.

Schváleno ZO v Dolanech dne: 20.6.2019.

Magistrát města Kladna
oddělení architektury,
územního plánování a rozvoje města
nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno