

Zpráva o uplatňování Územního plánu Dolany (2019-2026).

a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.

Územní plán Dolan byl pořízen podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a nabyl účinnosti dne 25.12.2013. Pro území byla doposud pořízena změna č.1 územního plánu, která nabyla účinnosti dne 20.10.2020 a změna č.2, která nabyla účinnosti 9.6.2023.

Požadavek na zpracování Zprávy o uplatňování územního plánu Dolany vychází z požadavku § 106 odst.1 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon a obsahově vychází z § 107 stavebního zákona. Podle § 106 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování územního plánu obce. V souladu s tímto ustanovením a na základě podnětů na pořízení změny územního plánu, pořizovatel zahájil práce na Zprávě o uplatňování Územního plánu Dolany. Naposledy byla schválena Zpráva o uplatňování územního plánu k datu 6/2019.

Podmínky v území se od vydání změn územního plánu výrazně nezměnily- viz podmínka pro vyhodnocování dokumentace (§ 16 stavebního zákona).

V území nedošlo od vydání změny územního plánu k vymezení významnějších limitů území vyplývajících ze správních rozhodnutí či ze zákonných ustanovení speciálních zákonů.

Změny v území realizované od vydání změny č.2 územního plánu v území jsou bez významnějšího vlivu na koncepci stanovenou územním plánem.

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

Plochy zastavěného území jsou stabilizovány.

Plochy územních rezerv nejsou v územním plánu vymezeny, není nutné prověřovat jejich aktuálnost.

V územním plánu byla stanovena lhůta pro zpracování územní studie a vložení dat do evidence územně plán. činnosti do 7 let od vydání změny č.2 územního plánu. Tzn. podmínka nutnosti pořízení územní nepozbyla platnosti. (Marným uplynutím lhůty pro pořízení studie tato podmínka zaniká a v předmětné ploše se postupuje, jako by územní studie nebyla požadována).

Byl osloven Magistrát města Kladna, Odbor výstavby jako příslušný stavební úřad, který pracuje s vydaným územním plánem a tento odbor neměl žádné požadavky na jeho změnu či odstranění nedostatků dokumentace.

Komplexní pozemkové úpravy byly pro území zpracovány a ukončeny v roce 2007, tzn. závěry by měly být již součástí řešení územního plánu, není tedy předpoklad, že by z nich měl vyplynout požadavek na změnu územního plánu. Projektant prověří zpracování KPÚ.

b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP).

Aktualizace ÚAP z roku 2024 nespécifikuje žádné problémy k řešení v územním plánu.

Z aktualizace ÚAP z roku 2024 střety uvedené k řešení v územním plánu obce:

- střet zastavěného území a zastavitelných ploch s přírodní hodnotou, tj. střet koridoru aglomeračního okruhu úsek I/61 a regionálního biokoridoru 1139. *Pořizovatel: tento střet není možné v územním plánu vyřešit vzhledem k tomu, že koridor pro přeložku i biokoridor je závazně uveden v Zásadách územního rozvoje Stř. kraje.*

- střet záplavového území Q100 a aktivní záplavové zóny Zákolanského potoka se zastavěným územím, zastavitelnou plochou. *Pořizovatel konstatuje, že územní plán nevyomezuje zastavitelné plochy v aktivní zóně zápl. území, kromě nezbytné dopravní infrastruktury a nevyomezuje v souladu se zásadami Politiky územního rozvoje v záplavovém*

území nové zastavitelné plochy. Záplavové území malou částí zasahuje do zastavěného území, ale jedná se o stav území, tzn. nejsou to nově navržené zastavitelné plochy. Na základě výše uvedeného není nutné problematiku řešit změnou územního plánu.

Vymezené úkoly k řešení v územním plánu:

-Zpracovat veřejně prospěšnou stavbu a veřejně prospěšná opatření ze ZUR Středočeského kraje a to:

D052 Koridor aglomeračního okruhu: úsek I/61, Unhošť (D6) – Hřebeč, přeložka

D209 Koridor železniční tratě č.120: úsek Ruzyně - Kladno (Dubí), přeložky a

zdvoukolejnění tratě,

D309 dálnice D6 – plocha pro rekonstrukci MÚK Unhošť (D6 x I/61)

RC 1473 Dolanský háj a niva

RK 1139 Kožová hora- Dolanský Háj

Pořizovatel: výše uvedené plochy jsou v platném územním plánu akceptovány, projektant pouze prověří jejich aktuální rozsah podle aktuálních ZÚR.

-zachovat architektonické hodnoty a další památky: Kaplička 15. stol. Pořizovatel: výše uvedenou problematiku zachování hodnot je možné, aby projektant řešil, ale pouze v podrobnosti, kterou umožňuje územní plán.

c) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR)

Ve této změně územního plánu budou projektantem údaje týkající se nadřazené dokumentace aktualizovány.

Bude prověřeno respektování požadavků vyplývajících z dokumentu Politika územního rozvoje ČR ve znění poslední změny...

Tzn. zejména stanovené celostátní priority pro zajištění udrž. rozvoje.

Prověřit, zda z dalších oblastí PUR nevyplývají pro územní plán Dolany konkrétní požadavky, např.:

1-Obec leží v oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha se stanovenými úkoly k řešení pro územní plánování.

2-PUR vymezuje následující specifickou oblast pro celé území obce s rozšířenou působností Kladna, tím i pro území obce Dolany, tj. SOB9 specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Úkoly k řešení pro územní plánování z výše uvedeného vyplývající: a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy), b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině, c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody, d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů, e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody, f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

3-V PUR je nově vymezena specifická oblast SOB10 celostátního významu nezbytná z hlediska výroby energie z energie slunečního záření a specifická oblast SOB11 celostátního významu nezbytná z hlediska výroby energie z větrné energie. Projektant by měl prověřit úkoly pro územní plán z těchto specifických oblastí vyplývající. Zároveň stále platí, že vymezení akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

Podle názoru pořizovatele území obce leží mimo území dotčené rozvojovými osami a mimo záměry dopravní a technické infrastruktury sledované PÚR.

Vyhodnocení souladu se Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR).

Ve změně územního plánu bude výroková část a odůvodnění, kapitola týkající se nadřazené dokumentace, aktualizována v souladu se stavem ZÚR po poslední aktualizaci (č.9).

Aktualizován a popsán bude i soulad s ostatními obecnějšími částmi ZÚR, např. s prioritami udržitelného rozvoje území,...

Požadavky z aktuálních ZÚR na zpracování do územního plánu:

- D309 dálnice D6 – plocha pro rekonstrukci MÚK Unhošť (D6 x I/61), veřejně prospěšná stavba
- D052 Koridor aglomeračního okruhu: úsek I/61 Unhošť (D6) – Hřebeč, přeložka, veřejně prospěšná stavba
- D209 Koridor železniční tratě č.120: úsek Ruzyně - Kladno (Dubí), přeložky a zdvoukolejnění tratě, veřejně prospěšná stavba
- E05 Rozvodna 110 kV Pavlov, Dolany Dolany u Kladna, veřejně prospěšná stavba
- RC 1473 Dolanský háj a niv, veřejně prospěšné opatření
- RK 1139 Kožová Hora - Dolanský Háj, veřejně prospěšné opatření

Ve změně územního plánu budou prověřeno, zda rozsah je koridorů a ploch je aktuální a zda územní plán obsahuje v aktuálním rozsahu i tato veřejně prospěšná opatření a stavby. Např. E05...

Pozn.: v souladu s požadavky § 112 odst.1 stavebního zákona je obec povinna uvést do souladu stávající územní plán případně s později vydanými aktualizacemi Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,

Pořizovatel na základě dostupných podkladů nepředpokládá v řešeném území významnější vlivy na udržitelný rozvoj.

e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace.

Na základě nutnosti přepracování dokumentaci platného územního plánu do celorepublikového standardu podle požadavku stavebního zákona a prováděcí vyhlášky, dále na základě podaných podnětů na změnu v území, byla vyhodnocena potřeba na pořízení změny územního plánu.

Nový územní plán vzhledem k rozsahu požadavků na změnu v území není nutné pořídit.

f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace.

Pořizovatel konstatuje, že většina podaných podnětů na změnu splňují formální náležitosti z hlediska zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon a zákona č.500/2004 Sb., správní řád dostatečné pro jejich posouzení. Případně pořizovatel údaje doplnil.

Vzhledem k tomu, že o možnosti nařízení změny (na základě podnětu) musí rozhodnout zastupitelstvo obce (§ 27 odst.1 písm. a) stavebního zákona), předložil pořizovatel jednotlivě i tyto podané podněty k rozhodnutí ZO.

Vyhodnocení podnětů na změnu pořizovatelem:

-Požadavek Zastupitelstva obce Dolany (určená zastupitelka jako zástupce zastupitelstva obce), aby v návrhových i stabilizovaných plochách na celém území obce umožňujících výstavby rodinných domů, byla stanovena regulace, že rodinný dům může mít pouze jednu bytovou jednotku (tzn. omezení počtu bytových jednotek). Vzhledem k tomu, že tato regulace neodpovídá podrobnost územního plánu, bude změnou č.3 územního plánu dokumentace upravena a projednána jako územní plán s prvky regulačního plánu. Navržená regulace odpovídající regulačnímu plánu bude projektantem prověřena a řádně odůvodněna.

-Požadavek Zastupitelstva obce Dolany na změnu využití pozemků č. 725/5, 727/1, 728/1, 729/6, 730/8, 731/16, 737/17, 732/19, 732/20, 733/17, 733/18, 734/22, 734/23, 734/24, 735/8 v k.ú. Dolany u Kladna na zeleň soukromou vyhrazenou (není vlastníkem dotčených pozemků). Vzhledem k výstavbě rodinných domů lokality v Sadu umožnit vlastníkům pozemky oplotit, pouze za účelem realizace zeleně.

Pořizovatel: pořizovatel doporučuje prověřit projektantem tento požadavek na změnu, tzn. navrhnout druh soukromé zeleně, sloužící jako zahrada... Bez možnosti zástavby, např. související s rodinným domem. V případě, že by byl pozemek určen jako „zahrada“ s možností umístění zahradních domků či garáže, tak by se muselo jednat o součást zastavěného území či zastavitelné plochy a muselo by to být součástí stavebního pozemku rodinného domu...

Pořizovatel doporučuje požadavek prověřit projektantem ve změně územním plánu, akceptovat limity akceptovat limity zásady ochrany zemědělského půdního fondu,... Související zelený ochranný pás byl vymezen v územním plánu na základě výsledku komplexních pozemkových úprav nebo jako návrh projektanta územního plánu či jako požadavek vyplývající ze zpracovaného vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí, zpětně nedohledáno...

-Požadavek Zastupitelstva obce Dolany na změnu územního plánu na pozemku č.744/16 v k.ú. Dolany u Kladna za účelem realizace pěšího propojení (chodník, polní cesta?) na vlakové nádraží.

Pořizovatel: doporučuje prověření tohoto požadavku projektantem změny.

-Požadavek vlastníka parc.č. 890 v k.ú. Dolany u Kladna na změnu využití dotčeného pozemku z orné půdy na plochu pro rodinné domy (v územním plánu regulativ plochy bydlení venkovského typu).

Pořizovatel: Pořizovatel konstatuje, že území je územním plánem převážně vedeno jako stabilizované zemědělské plochy, bonita ZPF je III. třída ochrany.

Pořizovatel doporučuje požadavek prověřit projektantem ve změně územním plánu, akceptovat limity území, prověřit (umožnit) případné dopravní napojení dotčené rozvojové plochy na komunikaci (koncepce dopravy...), akceptovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu,...

Pořizovatel požaduje podnět prověřit projektantem ve změnách územního plánu i z hlediska nutnosti prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (formu výpočtu, metodický pokyn MMR). Podle § 108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových

zastavitelných ploch. Je předpoklad, že od doby vydání změny č.2 došlo k naplnění části zastavitelných ploch, např. vydaná územní rozhodnutí či realizace staveb,...

Zastupitelstvo obce Dolany souhlasí se zařazením požadavku do zadání změny územního plánu.

-Požadavek vlastníka parc.č. 889/1 v k.ú. Dolany u Kladna na změnu využití dotčeného pozemku z orné půdy na plochu pro rodinné domy, funkční využití smíšené obytné-venkovské.

S tímto návrhem žadatelky souvisí i požadavek na posun související návrhové plochy zeleně ochranné a izolační až na hranici nově vymezené zastavitelné plochy a zařadit do označení ZS- zeleň soukromá.

Žadatelka následně doplnila požadavek na změnu úp nad rámec podání: umožnit v lokalitě výstavbu řadových rodinných domů, výměra pozemku pro řadové domy 900 m² (pořizovatel: požadavek výměry pozemku je podle mého názoru chybný)

Pořizovatel: Pořizovatel konstatuje, že území je územním plánem převážně vedeno jako stabilizované zemědělské plochy, bonita ZPF je III. třída ochrany. Pořizovatel doporučuje požadavek prověřit projektantem ve změně územním plánem, akceptovat limity území, prověřit (umožnit) případné dopravní napojení dotčené rozvojové plochy na komunikaci (koncepte dopravy...), akceptovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu,...

Pořizovatel požaduje podnět prověřit projektantem ve změnách územního plánu a to i z hlediska nutnosti prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (formu výpočtu, metodický pokyn MMR). Podle §108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Je předpoklad, že od doby vydání změny č.2 došlo k naplnění části zastavitelných ploch, např. vydaná územní rozhodnutí či realizace staveb,.... Související zelený ochranný pás byl vymezen v územním plánu na základě výsledku komplexních pozemkových úprav nebo jako návrh projektanta územního plánu či jako požadavek vyplývající ze zpracovaného vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí, zpětně nedohledáno.

Zastupitelstvo obce Dolany souhlasí se zařazením požadavku do zadání změny územního plánu.

-Požadavek vlastníka parc.č.733/18, 734/22, 727/1, 725/5 v k.ú. Dolany u Kladna na změnu využití dotčených pozemků z orné půdy v ploše, kde je územním plánem navržena plocha smíšená nezastavěného území na plochy smíšené obytné- venkovské, případně změna výše uvedených pozemků na zahradu s možností umístění pouze zahradních domků či garáže.

Pořizovatel: v případě, že by byl pozemek určen jako zeleň „zahrada“ s možností umístění zahradních domků či garáže, tak by se muselo jednat o součást zastavěného území či zastavitelné plochy a muselo by to být součástí stavebního pozemku rodinného domu...

Pořizovatel doporučuje požadavek prověřit projektantem ve změně územním plánem, akceptovat limity území, akceptovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu,...

Pokud by se jednalo o návrh nových zastavitelných ploch tak pořizovatel požaduje podnět prověřit projektantem ve změnách územního plánu a to i z hlediska nutnosti prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (formu výpočtu). Podle §108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Je předpoklad, že od doby vydání změny č.2 došlo ke naplnění části zastavitelných ploch, např. vydaná územní rozhodnutí či realizace staveb,....

Pozemek 725/5 v k.ú. Dolany u Kladna není ve vlastnictví žadatelky.

Zastupitelstvo obce Dolany souhlasí se zařazením požadavku do zadání změny územního plánu. Požadavek ZO: pouze řešením pomocí soukromé zeleně.

-Požadavek vlastníků parc.č. 888 v k.ú. Dolany u Kladna na změnu využití dotčeného pozemku z orné půdy na plochu pro smíšené obytné území, s návrhem žadatele na posun související návrhové plochy zeleně ochranné a izolační směrem ke koridoru přeložky I/61. Vzhledem k tomu, že pozemek č.888 v podle údajů v K.N již neexistuje, tak pořizovatel dovodil podle listu vlastnictví, že se jedná o pozemek 888/1 v k.ú. Dolany u Kladna. Pozemky 888/2, 888/3 jsou již územním plánem vymezeny pro smíšené území a bydlení venkovské.

Pořizovatel: Pořizovatel konstatuje, že část území je územním plánem určeno k zástavbě a část jako stabilizované zemědělské plochy, bonita ZPF je III. třída ochrany.

Pořizovatel doporučuje požadavek prověřit projektantem ve změně územním plánu, akceptovat limity území, prověřit (umožnit) případné dopravní napojení dotčené rozvojové plochy na komunikaci (konceptce dopravy...), akceptovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu,...

Pořizovatel požaduje podnět prověřit projektantem ve změnách územního plánu a to i z hlediska nutnosti prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (formu výpočtu). Podle §108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezen pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Je předpoklad, že od doby vydání změny č.2 došlo k naplnění části zastavitelných ploch, např. vydaná územní rozhodnutí či realizace staveb,....

Zastupitelstvo obce Dolany souhlasí se zařazením požadavku do zadání změny územního plánu.

-Požadavek vlastníka parc.č. 885/1 v k.ú. Dolany u Kladna na změnu využití dotčeného pozemku z orné půdy na plochu pro smíšené obytné území venkovské, s návrhem žadatele na posun související návrhové plochy zeleně ochranné a izolační směrem ke koridoru přeložky I/61.

Pořizovatel: Pořizovatel konstatuje, že část území je územním plánem určeno k zástavbě a část jako stabilizované zemědělské plochy, bonita ZPF je II, III. třída ochrany na základě výše uvedeného nedoporučuje rozvoj v této lokalitě.

ZO požaduje prověřit požadavek ve změně územního plánu, tak je nutné, aby projektant požadavek prověřit komplexně v řešení změny územním plánu, akceptovat limity území, prověřit(umožnit) případné dopravní napojení dotčené rozvojové plochy na komunikaci (konceptce dopravy...), akceptovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu,...

Pořizovatel požaduje podnět prověřit projektantem ve změnách územního plánu a to i z hlediska nutnosti prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (formu výpočtu). Podle §108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezen pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Je předpoklad, že od doby vydání změny č.2 došlo ke naplnění části zastavitelných ploch, např. vydaná územní rozhodnutí či realizace staveb,....

Upozorňuji, že část území je umístěno na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I.,II. třídy ochrany, které lze dle § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb. odejmout ze zemědělského půdního fondu (ZPF) pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Projektant i pořizovatel je povinen se řídit podmínkami ochrany ZPF.

Dále, tato rozvojová plocha pro bydlení by navazovala na koridor přeložky komunikace I/61 což je v rozporu s koncepčními dokumenty týkajícími se územního plánování.

Související zelený ochranný pás byl vymezen v územním plánu na základě výsledku KPÚ nebo jako návrh projektanta územního plánu či jako požadavek vyplývající ze zpracovaného vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí, zpětně jsem nedohledala.

Zastupitelstvo obce Dolany souhlasí se zařazením požadavku do zadání změny územního plánu.

-Požadavek vlastníka parc.č. 770 v k.ú. Dolany u Kladna na změnu využití části dotčeného pozemku z orné půdy na plochu pro občanskou veřejnou vybavenost.

Pořizovatel: Pořizovatel konstatuje, že část území je územním plánem určeno jako stabilizované nezastavěné území zemědělské plochy a část pozemku je součástí dopravního koridoru pro přeložku komunikace I/61 (viz ZÚR). Pořizovatel nedoporučuje na základě výše uvedeného limitu rozvoj v této lokalitě.

Pokud ZO požaduje prověřit požadavek ve změně územního plánu, tak je nutné, aby projektant požadavek prověřit komplexně v řešení změny územním plánem, akceptovat limity území, prověřit (umožnit) případné dopravní napojení dotčené rozvojové plochy na komunikaci (koncepce dopravy...), akceptovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu,...

Pořizovatel požaduje podnět prověřit projektantem ve změnách územního plánu a to i z hlediska nutnosti prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (formu výpočtu). Podle §108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezen pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Je předpoklad, že od doby vydání změny č.2 došlo k naplnění části zastavitelných ploch, např. vydaná územní rozhodnutí či realizace staveb,....

Usnesením ZO Dolany ze dne 2.6.2025 nebyl požadavek na změnu akceptován.

-Požadavek vlastníka parc.č. 65/1 v k.ú. Dolany u Kladna na změnu využití části dotčeného pozemku z druhu pozemku ovocný sad za účelem stavebního pozemku pro výstavbu garáže.

Pořizovatel: nedoporučuje tuto změnu územního plánu, pozemek je součástí územního systému ekologické stability (navrženého nebo funkčního?). ÚSES má být vzájemně propojený soubor přirozených i pozmeněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu, zástavba pouze výjimečně, např. liniová stavba...

Část pozemku je omezena limitem záplavového území a část aktivní zónou záplavového území.

Pokud ZO požaduje prověřit požadavek ve změně územního plánu, tak je nutné, aby projektant požadavek prověřit komplexně v řešení změny územním plánem, akceptovat limity území, prověřit (umožnit) případné dopravní napojení dotčené rozvojové plochy na komunikaci (koncepce dopravy...), akceptovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu,...

Zastupitelstvo obce Dolany souhlasí se zařazením požadavku do zadání změny územního plánu.

-Dodatečný požadavek vlastníka pozemků 889/4 -889/13 v k.ú. Dolany u Kladna na změnu prostorové regulace stávající zastavitelné plochy smíšené obytné – venkovské a to konkrétně umožnit v dotčené lokalitě výstavbu řadových rodinných domů, výměra pozemku pro řadové domy 900 m² (?).

Pořizovatel: pravděpodobně špatně pochopeno žadatelkou, minimální výměra pozemku je vždy vztažena k 1 RD. V případě např. řadových domů se vždy jedná o samostatný RD se stavebním pozemkem...

Usnesením ZO Dolany ze dne 2.6.2025 nebyl požadavek na změnu akceptován.

-Požadavek vlastníka pozemků na změnu územního plánu a to na rozšíření stávající plochy smíšené- komerční, tzn. vznik nové zastavitelné plochy o stejném využití plochy smíšené- komerční na části pozemku parc.č.185/1, 528/1 v k.ú. Dolany u Kladna a to za účelem rozšíření parkoviště a obslužných ploch souvisejícím s umístěním bytového domu

Pořizovatel: nedoporučuji změnu územního plánu v dotčeném území za účelem vzniku zastavitelné plochy a to vzhledem k tomu, že v území je součástí regionálního biokoridoru č.1139, který je závazně převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Stř. kraje. Vzhledem k tomu, že centrální území obce je zcela zastavěno, je tato trasa vedení územního systému ekologické stability jedinou možností ... Územní systém

ekologické stability (dále ÚSES) je podle § 3 zákona o ochraně přírody a krajiny vzájemně propojený soubor přirozených i pozmeněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Prioritně má být nezastavitelný..

Zastupitelstvo obce Dolany souhlasí se zařazením požadavku do zadání změny územního plánu.

-Požadavek na změnu využití na poz. parcela č.157/4, 182, 183/2, 183/4, 184/1,184/2 v k.ú. Dolany u Kladna a to pro možné umístění řadových rodinných domů. Jedná se o zastavěné území obce, lokalita je určena územním plánem jako stabilizovaná plocha smíšená obytná - komerční. Bude využit nový regulativ, kde prostorová regulace či struktura zástavby umožní umístění řadových rodinných domů.

Pořizovatel: doporučuje požadavek prověřit projektantem ve změně územního plánu.

Zastupitelstvo obce Dolany souhlasí se zařazením požadavku do zadání změny územního a požaduje rozsah (minimální?) stavebních pozemků od 175 m2 do 500 m2.

- Požadavek majitelů pozemku č. 875 v k.ú Dolany u Kladna k využití pro výstavbu rodinného domu (či rodinných domů), výměra parcely je cca 11 800 m2.

Pořizovatel: pořizovatel nedoporučuje začlenit pozemek do ploch pro bydlení v rodinných domech a to z důvodu, že část pozemku je součástí dopravního koridoru pro umístění přeložky komunikace I/61, část pozemku leží na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I. třídy ochrany, které lze dle § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb. odejmout ze zemědělského půdního fondu (ZPF) pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Z toho důvodu pořizovatel nemůže doporučit změnu v území. Projektant i pořizovatel je povinen se řídit podmínkami ochrany ZPF.

Podle § 108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Nedoporučuji např. i na umístění základě dotčeného pozemku vzhledem k plánované přeložce komunikace I/61, viz znění bodu č. 23 Politiky územního rozvoje ČR „... Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl 15 zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Upozorňuji, že další umístění staveb v této lokalitě zakládá možnost na urbanistické srůstání obou obcí což je považováno za nevhodné urbanistické řešení v území.

ZO souhlasí se zařazením požadavku do zadání změny územního plánu.

g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

Bez podnětu.

Návrh zadání změny č.3 Územního plánu Dolany.

-podle § 9 a přílohy č.6 vyhl. 157/2024 Sb., o územně anal. podkladech a územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Vzhledem k tomu, že vyplynula z písm. e) této Zprávy potřeba pořízení změny územního plánu, je součástí této zprávy o uplatňování i návrh zadání územního plánu (dále jen "zadání změny").

a) Vymezení řešeného území.

Řešeným územím změny č.3 je katastrální území obce Dolany u Kladna.

b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace.

Navrhované požadavky změnu územního plánu budou prověřeny projektantem v návrhu změny č.3 územního plánu.

Požadavek č.1.

Uvedení Územního plánu Dolany do souladu s požadavky § 59 stavebního zákona a vyhlášky č.157/2024 Sb.,o územně anal. podkladech a územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu na zpracování Územního plánu Dolany do jednotném standardu.

Požadavky na změnu územního plánu od obce, projektant prověří jejich řešení:

-Požadavek Zastupitelstva obce Dolany (určená zastupitelka jako zástupce zastupitelstva obce), aby v návrhových i stabilizovaných plochách na celém území obce umožňujících výstavby rodinných domů, byla stanovena regulace, že rodinný dům může mít pouze jednu bytovou jednotku (tzn. omezení počtu bytových jednotek). **Vzhledem k tomu, že tato regulace neodpovídá podrobnost územního plánu, bude změnou č.3 územního plánu dokumentace upravena a projednána jako územní plán s prvky regulačního plánu.** Navržená regulace odpovídající regulačnímu plánu bude projektantem prověřena a řádně odůvodněna.

-Požadavek Zastupitelstva obce Dolany na změnu využití pozemků č. 725/5, 727/1, 728/1, 729/6, 730/8, 731/16, 737/17, 732/19, 732/20, 733/17, 733/18, 734/22, 734/23, 734/24, 735/8 v k.ú. Dolany u Kladna na zeleň soukromou vyhrazenou (není vlastníkem dotčených pozemků). Vzhledem k výstavbě rodinných domů lokality v Sadu umožnit vlastníkům pozemky oplotit, pouze za účelem realizace zeleně.

Pořizovatel: pořizovatel doporučuje prověřit projektantem tento požadavek na změnu, tzn. navrhnout druh soukromé zeleně, sloužící jako zahrada... Bez možnosti zástavby, např. související s rodinným domem. V případě, že by byl pozemek určen jako „zahrada“ s možností umístění zahradních domků či garáže, tak by se muselo jednat o součást zastavěného území či zastavitelné plochy a muselo by to být součástí stavebního pozemku rodinného domu...

Pořizovatel doporučuje požadavek prověřit projektantem ve změně územním plánu, akceptovat limity území,akceptovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu,... Související zelený ochranný pás byl vymezen v územním plánu na základě výsledku komplexních pozemkových úprav nebo jako návrh projektanta územního plánu či jako požadavek vyplývající ze zpracovaného vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí, zpětně nedohledáno...

-Požadavek Zastupitelstva obce Dolany na změnu územního plánu na pozemku č.744/16 v k.ú. Dolany u Kladna za účelem realizace pěšího propojení (chodník, polní cesta?) na vlakové nádraží.

Pořizovatel: doporučuje prověření tohoto požadavku projektantem změny.

Požadavky na změnu územního plánu od fyzických, právnických osob:

Požadavek vlastníka parc.č. 890 v k.ú. Dolany u Kladna na změnu využití dotčeného pozemku z orné půdy na plochu pro rodinné domy (v územním plánu regulativ plochy bydlení venkovské typu).

Pořizovatel: Pořizovatel konstatuje, že území je územním plánem převážně vedeno jako stabilizované zemědělské plochy, bonita ZPF je III. třída ochrany.

Pořizovatel doporučuje požadavek prověřit projektantem ve změně územním plánu, akceptovat limity území, prověřit (umožnit) případné dopravní napojení dotčené rozvojové plochy na komunikaci (koncepce dopravy...), akceptovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu,...

Pořizovatel požaduje podnět prověřit projektantem ve změnách územního plánu i z hlediska nutnosti prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (formu výpočtu, metodický pokyn MMR). Podle § 108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových

zastavitelných ploch. Je předpoklad, že od doby vydání změny č.2 došlo k naplnění části zastavitelných ploch, např. vydaná územní rozhodnutí či realizace staveb,...

Zastupitelstvo obce Dolany souhlasí se zařazením požadavku do zadání změny územního plánu.

-Požadavek vlastníka parc.č. 889/1 v k.ú. Dolany u Kladna na změnu využití dotčeného pozemku z orné půdy na plochu pro rodinné domy, funkční využití smíšené obytné-venkovské.

S tímto návrhem žadatelky souvisí i požadavek na posun související návrhové plochy zeleně ochranné a izolační až na hranici nově vymezené zastavitelné plochy a zařadit do označení ZS- zeleň soukromá.

Žadatelka následně doplnila požadavek na změnu úp nad rámec podání: umožnit v lokalitě výstavbu řadových rodinných domů, výměra pozemku pro řadové domy 900 m²
(pořizovatel: požadavek výměry pozemku je podle mého názoru chybný)

Pořizovatel: Pořizovatel konstatuje, že území je územním plánem převážně vedeno jako stabilizované zemědělské plochy, bonita ZPF je III. třída ochrany. Pořizovatel doporučuje požadavek prověřit projektantem ve změně územním plánem, akceptovat limity území, prověřit (umožnit) případné dopravní napojení dotčené rozvojové plochy na komunikaci (koncepte dopravy...), akceptovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu,...

Pořizovatel požaduje podnět prověřit projektantem ve změnách územního plánu a to i z hlediska nutnosti prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (formu výpočtu, metodický pokyn MMR). Podle §108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Je předpoklad, že od doby vydání změny č.2 došlo k naplnění části zastavitelných ploch, např. vydaná územní rozhodnutí či realizace staveb,.... Související zelený ochranný pás byl vymezen v územním plánu na základě výsledku komplexních pozemkových úprav nebo jako návrh projektanta územního plánu či jako požadavek vyplývající ze zpracovaného vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí, zpětně nedohledáno.

Zastupitelstvo obce Dolany souhlasí se zařazením požadavku do zadání změny územního plánu.

-Požadavek vlastníka parc.č.733/18, 734/22, 727/1, 725/5 v k.ú. Dolany u Kladna na změnu využití dotčených pozemků z orné půdy v ploše, kde je územním plánem navržena plocha smíšená nezastavěného území na plochy smíšené obytné- venkovské , případně změna výše uvedených pozemků na zahradu s možností umístění pouze zahradních domků či garáže.

Pořizovatel: v případě, že by byl pozemek určen jako zeleň „zahrada“ s možností umístění zahradních domků či garáže, tak by se muselo jednat o součást zastavěného území či zastavitelné plochy a muselo by to být součástí stavebního pozemku rodinného domu...

Pořizovatel doporučuje požadavek prověřit projektantem ve změně územním plánem, akceptovat limity území, akceptovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu,...

Pokud by se jednalo o návrh nových zastavitelných ploch tak pořizovatel požaduje podnět prověřit projektantem ve změnách územního plánu a to i z hlediska nutnosti prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (formu výpočtu). Podle § 108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Je předpoklad, že od doby vydání změny č.2 došlo ke naplnění části zastavitelných ploch, např. vydaná územní rozhodnutí či realizace staveb,....

Pozemek 725/5 v k.ú. Dolany u Kladna není ve vlastnictví žadatelky.

Zastupitelstvo obce Dolany souhlasí se zařazením požadavku do zadání změny územního plánu. Požadavek ZO: pouze řešením pomocí soukromé zeleně.

-Požadavek vlastníků parc.č. 888 v k.ú. Dolany u Kladna na změnu využití dotčeného pozemku z orné půdy na plochu pro smíšené obytné území, s návrhem žadatele na posun související návrhové plochy zeleně ochranné a izolační směrem ke koridoru přeložky I/61. Vzhledem k tomu, že pozemek č.888 v K.N již neexistuje, tak pořizovatel dovedl podle LV, že se jedná o pozemek 888/1 v k.ú. Dolany u Kladna. Pozemky 888/2, 888/3 jsou již územním plánem vymezeny pro smíšené území a bydlení venkovské.

Pořizovatel: Pořizovatel konstatuje, že část území je územním plánem určeno k zástavbě a část jako stabilizované zemědělské plochy, bonita ZPF je III. třída ochrany.

Pořizovatel doporučuje požadavek prověřit projektantem ve změně územním plánu, akceptovat limity území, prověřit (umožnit) případné dopravní napojení dotčené rozvojové plochy na komunikaci (koncepte dopravy...), akceptovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu,...

Pořizovatel požaduje podnět prověřit projektantem ve změnách územního plánu a to i z hlediska nutnosti prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (formu výpočtu). Podle §108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Je předpoklad, že od doby vydání změny č.2 došlo k naplnění části zastavitelných ploch, např. vydaná územní rozhodnutí či realizace staveb,....

Zastupitelstvo obce Dolany souhlasí se zařazením požadavku do zadání změny územního plánu.

-Požadavek vlastníka parc.č. 885/1 v k.ú. Dolany u Kladna na změnu využití dotčeného pozemku z orné půdy na plochu pro smíšené obytné území venkovské, s návrhem žadatele na posun související návrhové plochy zeleně ochranné a izolační směrem ke koridoru přeložky I/61.

Pořizovatel: Pořizovatel konstatuje, že část území je územním plánem určeno k zástavbě a část jako stabilizované zemědělské plochy, bonita ZPF je II, III. třída ochrany na základě výše uvedeného nedoporučuje rozvoj v této lokalitě.

ZO požaduje prověřit požadavek ve změně územního plánu, tak je nutné, aby projektant požadavek prověřit komplexně v řešení změny územním plánu, akceptovat limity území, prověřit(umožnit) případné dopravní napojení dotčené rozvojové plochy na komunikaci (koncepte dopravy...), akceptovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu,...

Pořizovatel požaduje podnět prověřit projektantem ve změnách územního plánu a to i z hlediska nutnosti prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (formu výpočtu). Podle §108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Je předpoklad, že od doby vydání změny č.2 došlo ke naplnění části zastavitelných ploch, např. vydaná územní rozhodnutí či realizace staveb,....

Upozorňuji, že část území je umístěno na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I.,II. třídy ochrany, které lze dle § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb. odejmout ze zemědělského půdního fondu (ZPF) pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Projektant i pořizovatel je povinen se řídit podmínkami ochrany ZPF.

Dále, tato rozvojová plocha pro bydlení by navazovala na koridor přeložky komunikace I/61 což je v rozporu s koncepčními dokumenty týkajícími se územního plánování.

Související zelený ochranný pás byl vymezen v územním plánu na základě výsledku KPÚ nebo jako návrh projektanta územního plánu či jako požadavek vyplývající ze zpracovaného vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí, zpětně jsem nedohledala.

Zastupitelstvo obce Dolany souhlasí se zařazením požadavku do zadání změny územního plánu.

-Požadavek vlastníka parc.č. 65/1 v k.ú. Dolany u Kladna na změnu využití části dotčeného pozemku z druhu pozemku ovocný sad za účelem stavebního pozemku pro výstavbu garáže.

Pořizovatel: nedoporučuje tuto změnu územního plánu, pozemek je součástí územního systému ekologické stability (navrženého nebo funkčního?). ÚSES má být vzájemně propojený soubor přirozených i pozmeněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu, zástavba pouze výjimečně, např. liniová stavba...

Část pozemku je omezena limitem záplavového území a část aktivní zónou záplavového území.

Pokud ZO požaduje prověřit požadavek ve změně územního plánu, tak je nutné, aby projektant požadavek prověřil komplexně v řešení změny územním plánu, akceptovat limity území, prověřit (umožnit) případné dopravní napojení dotčené rozvojové plochy na komunikaci (koncepte dopravy...), akceptovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu,...

Zastupitelstvo obce Dolany souhlasí se zařazením požadavku do zadání změny územního plánu.

-Požadavek vlastníka pozemků na změnu územního plánu a to na rozšíření stávající plochy smíšené- komerční, tzn. vznik nové zastavitelné plochy o stejném využití plochy smíšené- komerční na části pozemku parc.č.185/1, 528/1 v k.ú. Dolany u Kladna a to za účelem rozšíření parkoviště a obslužných ploch souvisejícím s umístěním bytového domu

Pořizovatel: nedoporučuji změnu územního plánu v dotčeném území za účelem vzniku zastavitelné plochy a to vzhledem k tomu, že v území je součástí regionálního biokoridoru č.1139, který je závazně převzat z nadřazené územně plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Stř. kraje. Vzhledem k tomu, že centrální území obce je zcela zastavěno, je tato trasa vedení územního systému ekologické stability jedinou možností ... Územní systém ekologické stability (dále ÚSES) je podle § 3 zákona o ochraně přírody a krajiny vzájemně propojený soubor přirozených i pozmeněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Prioritně má být nezastavitelný..

Zastupitelstvo obce Dolany souhlasí se zařazením požadavku do zadání změny územního plánu.

-Požadavek na změnu využití na poz. parcela č.157/4, 182, 183/2, 183/4, 184/1,184/2 v k.ú. Dolany u Kladna a to pro možné umístění řadových rodinných domů. Jedná se o zastavěné území obce, lokalita je určena územním plánem jako stabilizovaná plocha smíšená obytná - komerční. Bude využit nový regulativ, kde prostorová regulace či struktura zástavby umožní umístění řadových rodinných domů.

Pořizovatel: doporučuje požadavek prověřit projektantem ve změně územního plánu.

Zastupitelstvo obce Dolany souhlasí se zařazením požadavku do zadání změny územního a požaduje rozsah (minimální?) stavebních pozemků od 175 m² do 500 m².

- Požadavek majitelů pozemku č. 875 v k.ú Dolany u Kladna k využití pro výstavbu rodinného domu (či rodinných domů), výměra parcely je cca 11 800 m².

Pořizovatel: pořizovatel nedoporučuje začlenit pozemek do ploch pro bydlení v rodinných domech a to z důvodu, že část pozemku je součástí dopravního koridoru pro umístění přeložky komunikace I/61, část pozemku leží na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I. třídy ochrany, které lze dle § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb. odejmout ze zemědělského půdního fondu (ZPF) pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Z toho důvodu pořizovatel nemůže doporučit změnu v území. Projektant i pořizovatel je povinen se řídit podmínkami ochrany ZPF.

Podle § 108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Nedoporučuji např. i na umístění základě dotčeného pozemku vzhledem k plánované přeložce komunikace I/61, viz znění bodu č. 23 Politiky územního rozvoje ČR „ ... Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl 15 zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto

způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Upozorňuji, že další umístění staveb v této lokalitě zakládá možnost na urbanistické srůstání obou obcí což je považováno za nevhodné urbanistické řešení v území.

ZO souhlasí se zařazením požadavku do zadání změny územního plánu.

c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace.

Účelem změny je částečně naplnění požadavků stavebního zákona na dokumentaci územního plánu, tzn. standardizace. Dále úprava dokumentace vyplývá z prověření podaných podnětů na změnu v území projektantem změny územního plánu.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

Krajský úřad Středočeského kraje ve stanovisku č.j. 161084/2025/KUSK ze 17.12.2025 konstatoval, že v souladu s § 45i zákona lze vyloučit významný vliv předloženého návrhu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti krajského úřadu. A dále příslušný orgán nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č.3 ÚP Dolany na životní prostředí (tzv. SEA), viz stanovisko č.j. 159147/2025/KUSK z 18.12.2025.

Tzn. že v rámci zadání změny č.3 územního plánu není požadováno Vyhodnocení vlivů změny č.3 na udržitelný rozvoj, viz příslušná stanoviska Středočeského krajského úřadu, založeno ve spisu.

e) Další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace, zejména:

-Projektant zpracuje do návrhu změny č.3 územního plánu požadavky v souladu s dokumentem č.j. SMKL/036020/2026/OAUR

„Vyhodnocení požadavků z projednání návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Dolany 2019- 2026 , včetně návrhu zadání změny č.3 územního plánu, finální 2/2026“.

Požadavky pořizovatele.

Dalším použitelným územně plánovacím podkladem, který je zpracován i pro dotčené území je Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Kladno (ÚSK), 2018.

Účelem ÚSK je napomoci optimálnímu využití zjištěných krajinných potenciálů, řešení střetů, snižování rizika předcházení ohrožení v řešeném území z hlediska vývoje životního prostředí i z hlediska uspokojení potřeb člověka v krajině.

Územní studie vymezila střet ÚSES ZÚR SK se zastavěným územím. Část zastavěného území obce je zahrnuta do skladební části ÚSES ZÚR SK – úsek RC 1473 Dolanský háj a niva a RK1139 Kožová hora-Dolanský Háj. Závěry územní studie doporučují prověřit projektantem střet při pořízení změny územního plánu a upřesnit vedení ÚSES.

Územní studie vymezuje na území města krajinné okrsky pro které jsou uvedeny rámcové podmínky využití obsahující požadavky na řešení krajiny v územním plánu. Tyto požadavky a podmínky by měly být uplatněny v obsahu Zprávy o uplatnění územního plánu v rámci zadání změn k jejich prověření projektantem.

Konkrétní krajinné okrsky vymezené územní studií pro katastrální území Dolany:

- vyvážených hodnot označených v územní studii KO H10
- ochrany přírodních hodnot označených v územní studii KO P11 +KO P13 + KO P14
- ochrany sídel označených v územní studii KO R 5
- krajinný okrsek zemědělské produkce KO Z7

V rámci vymezených krajinných okrsků jsou stanoveny:

- charakterizující problémy okrsků,
- cílová kvalita krajinného okrsku,
- rámcová doporučení pro aktualizaci Zásad územního rozvoje
- rámcové podmínky využití
- požadavky na vymezení ploch a jejich druhů v územních plánech
- požadavky na stanovení podmínek pro vymezení zastavitelných ploch
- požadavky na vymezení ploch změn v krajině
- požadavky na stanovení podmínek využití ploch
- požadavky na stanovení podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu
- požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření
- požadavky na vyloučení určitých staveb, zařízení nebo opatření v nezastavěném území
- rámcová doporučení pro opatření
- rámcová doporučení pro podrobnější řešení problémů

Projektant prověří výše uvedené stanovené požadavky na obsah územního plánu v rámci řešení změny územního plánu a to jednotlivě podle krajinných okrsků a řešení prověří ve změně územního plánu. Návrh patřičně odůvodní.

- Další podkladem pro zpracování změny jsou podklady zpracované Krajským úřadem Stř. kraje, např. studie vyhodnocení krajinného rázu Stř. kraje, generel vodovody a kanalizace, aj.
- Obsah územního plánu bude upraven v souladu s požadavky zákona č. 283/2006 Sb., především § 324 stavebního zákona, zajistí se soulad s výše uvedeným zákonem. Projektant provede revizi a úpravu textové i grafické výrokové části úz. plánu i odůvodnění, tzn. aktualizovat podle znění nového stavebního zákona č.283/2021 Sb. a znění příslušné prováděcí vyhlášky (např. odstranění možného předkupního práva...).
- Bude provedena komplexní revize územního plánu, případná úprava textové části či grafické části za účelem odstranění případných nedostatků.
- Požadavek na úpravu regulativu SV-prostorového uspořádání a to, že nastavení % zeleně je nadbytečný údaj, a to vzhledem k tomu, že je stanoveno maximální % zastavěných a zpevněných ploch, platí např. i u plocha Sk, aj.,
- Textová část str.7,8, odstranit podmínku pro plochu Z3, Z12, Z10? s ohledem na to, že plochy jsou již vyřešeny, zastavěny..., aktualizovat tyto společné podmínky, odkaz na textovou část 7.2 není aktuální.
- Str.6, str.17,...- údaj o rozvodně Pavlov, ověřit, zda patří do řešeného území obce.
- Str.24 upravit společné zásady v textu, aby odpovídaly podrobnosti územního plánu nikoliv regulačního plánu. Současně vyřešit častý dotaz, zda těmito zásadami, tzn. akceptace charakteru venkovské zástavby, je tedy vyloučeno ploché zastřešení?
- Str.36- stanovení šířky veřejného prostranství v územním plánu je nepřijatelná podrobnost a to vzhledem k tomu, že rozsah vyplývá z vyhlášky 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, regulace nepřísluší podrobnosti územnímu plánu.
- Případně doplnit pojmy v územním plánu, které nejsou uvedeny v právních předpisech,
- Projektant prověří možnost či zájem obce podle §122 stavebního zákona na „vyloučení možného umístění staveb v nezastavěném území“(ve veřejném zájmu...).
- Aktualizovat využití území v územním plánu, tzn. prověřit stabilizované a návrhové plochy,
- Aktualizovat zastavěné území podle § 116 zákona č.283/2021 Sb.
- Zpracovat aktualizaci významnějších limitů v území na základě územně analytických podkladů (např. změnu rozsahu pásma od lesa na 30 metrů, kdy se dotčený orgán ochrany lesa vyjadřuje k záměrům touto hranici dotčeným).
- Prověřit návaznost územního systému ekologické stability na územní plány okolních obcí.
- Str.44 textová část odstranit údaj o vyvlastniteli, tento údaj není obsahem územního plánu
- Str.44 a jinde v textu...odstranit výčet zákonných ustanovení vzhledem k platnosti jiného zákona (úp by neměl obsahovat odkazy na zákonná ustanovení...).

- Při zpracování změny budou akceptovány závěry komplexních pozemkových úprav, viz <https://geoportal.spucr.cz/>. KPÚ byly v minulosti jedním s podkladů pro zpracování územního plánu.

- Upozornění, že pro přeložku silnice I/61, která je řešena formou koridoru, je již vydáno územní rozhodnutí pro umístění stavby.

- Upozornění, že pro stavbu zdoukolejnění žel. tratě č.120 Praha-Kladno, která je řešena formou koridoru, je již vydáno územní rozhodnutí pro umístění stavby.

Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.

Projektant ve změně územního plánu prověří případnou potřebu zastavitelných ploch. Podle § 108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Prokázání potřeby je nutné provést výpočtem, především na základě demografického vývoje v obci. Pozn.: v současnosti je k dispozici na stránkách MMR aktuální metodický pokyn „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“. Obec nepožaduje zapracování dalších rozsáhlejších ploch pro zástavbu.

Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny platného územního plánu nebude těmito změnami měněna.

Projektantem bude prověřena a doplněna urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny pouze v rozsahu požadavků na změny.

Projektantem bude aktualizovány kapitoly týkající se koncepce technické infrastruktury.

V územním plánu je striktně uveden v koncepci požadavek v zásobování vodou napojení na veřejný vodovod. Doporučuji v koncepci umožnit i individuální řešení (*viz. vyjádření VKM a.s. pro sousední obce týkající se omezené kapacity zdrojů a nemožnosti v současné době garantovat napojení nebo připojení celé plánované výstavby*).

- Požadavky na prověření aktuálnosti vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací.

Projektant prověří aktuálnost, případně návrh nových veřejně prospěšných staveb a opatření. Nově navržená veř. prospěšná opatření (veřejně prospěšné stavby, asanace) budou zakresleny ve výkresové části územního plánu, budou označeny identifikovatelným a nezaměnitelným způsobem a popsány v textové části změn územního plánu. Návrh ploch pro VPS, VPO, asanace bude projektantem řádně odůvodněn. Návrh těchto ploch bude zkontrolován s uživatelem změn.

Vzhledem ke znění nového stavebního zákona je nutné z dokumentace odstranit případné předkupní právo.

Zadání změny územního plánu neobsahuje požadavek na vymezení ploch a koridorů u kterých by bylo uloženo prověření ploch regulačním plánem.

Zadání změny územního plánu neobsahuje požadavek na vymezení dalších ploch a koridorů v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

V územním plánu je vymezeno rozvojové území jako plocha u které je stanovena podmínka zpracování územní studie (podmínka pro rozhodování v území). V územním plánu je stanovena lhůta pro zpracování územních studií a vložení dat do evidence územně plán. činnosti do 7 let od vydání změny č.2 územního plánu. Marným uplynutím lhůty pro pořízení studie tato podmínka zaniká a v předmětné ploše se postupuje, jako by územní studie nebyla požadována. Projektant prověří požadavek na opětovné stanovení podmínky územní studie u těchto rozvojových ploch.

-Projektant prověří ve změně územního plánu i požadavky uvedené ve Zprávě o uplatňování územního plánu, tzn. i koncepční požadavky uvedené mimo kapitolu návrh zadání změny

-Dokumentace změny územního plánu (rozsah, obsah, zpracování, předání...) bude odpovídat požadavkům zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a příslušné prováděcí vyhlášky.

-Změna územního plánu bude zpracována v rozsahu měněných částí v souladu s § 108 odst.1 stavebního zákona.

-Vzhledem k tomu, že stavební zákon nevyžaduje odevzdání dokumentace v papírové podobě a v současné době podle § 334b stavebního zákona není nutné prezentovat dokumentaci v Národním geoportálu územního plánování, tak pořizovatel doporučuje nad rámec, ke každému projednání návrhu změny územního plánu a k vydání změny předat 2 paré dokumentace, spolu s digitálním daty (pdf).

Po vydání změny územního plánu bude projektantem zpracována dokumentace právního stavu po vydání této změny územního plánu § 57 stavebního zákona - úplné znění.

Podklady pro zpracování Zprávy:

Územní plán Dolany v právní stavu po změně č.2

Zásady územního rozvoje Stř. kraje, po poslední aktualizaci

Politika územního rozvoje, po poslední změně

Územně anal. podklady 2024

Doplňující průzkumy- pořizovatel

Územní studie krajiny (2018).

Pořizovatel a předkladatel zprávy: Magistrát města Kladna, Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města ve spolupráci s určenou zastupitelkou 2/2026.

Schváleno ZO Dolany dne 23.2. 2026.

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