

Zadání územního plánu Dolany

Návrh

Objednatel : Obec Dolany, Dolany čp. 125, 339 01 Klatovy

**Pořizovatel : Městský úřad Klatovy, odbor výstavby a územního plánování,
nám. Míru 62, 339 20 Klatovy**

Datum : 1/2013

Obsah zadání územního plánu (Příloha č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

Zadání územního plánu obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování územního plánu, zejména

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jeho území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na

1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,

2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,

3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

c) požadavky na prověření vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

d) 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,

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

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

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Shora uvedené body zahrnují:

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje;

2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem;

3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů;

4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jeho území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje;
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem;
3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů;
4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností

Důvody pro pořízení územního plánu a stanovení hlavních cílů rozvoje

Zastupitelstvo obce Dolany, se podle § 44, písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za účelem získání legislativně závazného nástroje k účinné a účelné regulaci a koordinaci činností v území obce, rozhodlo dne 5.4.2012, usnesením č.13, o pořízení nového územního plánu obce s ohledem na nutnost aktualizace stávajícího územního plánu sídelního útvaru Dolany zpracovaného v roce 1997 + 6 změn ÚPN SÚ.

Územně plánovací dokument bude sloužit obci Dolany a dotčeným orgánům jako koncepční podklad pro řízení rozvoje a rozhodování v řešeném území.

Územní plán stanoví základní podmínky pro novou výstavbu v obci a zajistí základní předpoklady pro udržitelný rozvoj řešeného území, spočívající ve vyváženém vztahu příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území.

Územní plán bude komplexně řešit účelné využití a prostorové uspořádání území s cílem dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji správního území obce.

Koncepce rozvoje území bude zapracována do územního plánu s ohledem na hodnoty řešeného území, zejména hodnoty přírodní, kulturní a civilizační.

Rozsah řešeného území - výčet katastrálních území tvořících území obce

Územní plán Dolany bude řešit celé správní území obce. To tvoří 5 katastrálních území a 4 části obce :

katastrální území	kód k.ú.	místní část	kód m.č. (ZSJ)
Dolany u Klatov	654612	Dolany	02834 7
		Komošín	40598 1
		Sekrýt	40599 0
Balkovy	654604	Balkovy	02833 9
Malechov	654621	Malechov	02836 3
		Výrov	02838 0
Řakom	654639	Řakom	02836 3
Svrčovec	628379	Svrčovec	02737 1
		Andělice	19789 1

Počet obyvatel: 853

Rozloha: 2529 ha

Urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a uspořádání krajiny

Urbanistická koncepce územního plánu včetně koncepce uspořádání krajiny bude vycházet z postavení a funkce jednotlivých částí obce Dolany, jejich významu v řešeném území a z jejich konkrétních potřeb a dále z koncepčních zásad obsažených v platném ÚPN SÚ Dolany. Stávající urbanistická koncepce bude zachována – bude respektováno a posíleno centrum obce, respektovány dominanty obce a stávající charakter sídla a hladina zástavby.

Celé řešené území bude v územním plánu pokryto plochami s rozdílným způsobem využití rozdělenými na :

- a) plochy stabilizované (bez změny)
- b) plochy změny (navržena budoucí změna funkčního využití)
- c) plochy územních rezerv

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití bude odpovídat vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití budou přiřazeny „podmínky pro využívání ploch“ (regulativy funkčního využití území), včetně podmínek prostorového uspořádání území.

V rámci územního plánu Dolany bude vymezeno zastavěné území (§ 58, zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon).

Nové zastavitelné plochy budou přednostně situovány do proluk ve stávající zástavbě sídel a po obvodu sídel tak, aby přiléhaly k hranici zastavěného území. Nové lokality ležící ve volné přírodě a tzv. samoty nebudou navrhovány.

Z hlediska prostorové regulace bude navržena cílová míra využití jednotlivých území se stanovením maximálně přípustné podlažnosti, maximálním podílem podlažních ploch a minimálním podílem zeleně.

Z hlediska uspořádání dopravy lze současný skelet považovat za stabilizovaný. Místní komunikační síť bude přizpůsobena navrženému řešení územního plánu, včetně nároků na dopravu v klidu. Dále bude rozvíjena síť cyklostezek a pěších tras.

Ve všech částech obce Dolany bude řešeno případné navýšení výkonu v souvislosti s plánovanou výstavbou a budou navrženy případné potřebné TS na okraji zastavitelných ploch. Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou České republiky.

V rámci občanského vybavení bude navrženo doplnění základní vybavenosti v návaznosti na růst počtu obyvatel v jednotlivých sídlech a navrhované rozvojové plochy.

Pro sportovní vyžití bude sloužit stávající plocha sportoviště; v ÚPN bude prověřena možnost rozšíření zázemí.

Politika územního rozvoje

Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 pro řešená území se týkají obecně platných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Řešená území nejsou součástí rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti. Řešená území se nachází ve správním obvodu ORP Klatovy.

Zásady územního rozvoje

Pro území Plzeňského kraje jsou zpracovány a schváleny Zásady územního rozvoje ze dne 17.10.2008.

Ze schválené dokumentace vyplývají některé požadavky na řešení v územně plánovací dokumentaci obce zejména v oblasti zajištění ÚSES. Při tvorbě územního plánu budou požadavky z ní plynoucí pro řešené území do územního plánu Dolany zapracovány. Územní plán bude koordinován rovněž s existující, případně rozpracovanou územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

Územně analytické podklady

Pro obec Dolany byly zpracovány územně analytické podklady v roce 2008. Z jejich obsahu byly vyvozeny následující závěry pro zpracování územního plánu:

1. Urbanistické, dopravní a hygienické závady

- čištění odpadních vod
- kvalitní pitné vody

2. Ohrožení území, např. povodněmi aj. rizikovými přírodními jevy

- zátopa v údolí Úhlavy

3. Konkrétní známé uvažované rozvojové záměry, potřeby přestavby

- **rozvojové úkoly z Politiky územního rozvoje ČR: -**

- **rozvojové úkoly ze Zásad územního rozvoje PK:**

- dopr. infrastruktura D 321 silnice II/184 úprava průtahu Malechov, VPS 184/02
- dopr. infrastruktura D 322 silnice II/185 prostorová úprava trasy Balkovy - Dolany, VPS 185/01
- dopr. infrastruktura D 323 silnice II/185 prostorová úprava trasy Dolany – Svrčovec, VPS 185/02
- nadreg. cyklostezka Plzeň - Klatovy - Železná Ruda, VPS C2
- zajištění ÚSES
- **rozvojové návrhy z ÚPD a ostatní**
- plochy pro bydlení u Klatov
- plochy pro smíšené venkovské funkce
- plochy pro rekreaci
- kanalizace a ČOV Dolany
- rozšíření vodovodu
- sportovní areál
- ATC a parkoviště
- protipovodňová opatření
- oprava střechy ZŠ
- krajinářské úpravy a doplnění veřejné zeleně
- zpřístupnění vrchu Doubrava a rozhledna

4. Vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety záměrů na provedení změn v území

- střety těžby šterkopísků a obalovny živice na udržitelnost dotčené bioty
- střety výrobních areálů a trvalého bydlení
- střety při narušování krajinného rázu.

5. Celkové rozvojové předpoklady

Problémový rozvoj, osídlení v údolí Úhlavy (zátopa, ochrana vodárenského toku), městský region Klatovy.

Vlivy na eliminaci nebo snížení hrozeb řešeného území

Při nerealizování rozvojové koncepce ÚP jsou následující hrozby:

- omezení koncepčního rozvoje území
- živelná rekreace
- necitlivá výstavba
- nedostatečná údržba krajiny.

Vlivy na omezení slabých stránek řešeného území

Realizace ÚP obce umožní:

- doplnit byty a občanskou vybavenost, jež je podmínkou pro harmonický urbanistický vývoj i pro rozvoj cestovního ruchu
- regulaci rozvoje rekreace a CR.

Vlivy na využití silných stránek a příležitostí řešeného území

Uskutečnění navrhovaných aktivit ve využití území umožňuje:

- využití přírodního potenciálu pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu
- ekonomický rozvoj.

Vlivy na stav a vývoj hodnot řešeného území (využití příležitostí)

Realizace ÚP obce umožňuje uskutečnění pozitivních kvalitativních změn:

- zajištění podmínek pro stabilizaci demografického vývoje
- využití rozvojových potenciálů
- stimulace přílivu investic
- zajištění vyváženého environmentálního, ekonomického, sociálního vývoje zdejšího území.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- rozsah území obce Dolany zůstává beze změn a nevyžaduje žádnou změnu
- pro rozvoj jednotlivých částí obce vystačí plochy obsažené v ÚPN Dolany

c) Požadavky na prověření vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- pokračovat v realizaci schváleného protipovodňového opatření ve Svrčovci
- pokračovat v úpravách místních komunikací, prostranství a chodníků
- nejsou žádné nové požadavky, které by vyvolávaly potřebu změn využití ploch

d) 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

- nejsou žádné požadavky na prověření území a ploch územní studií, regulačním plánem ani uzavřením dohody o parcelaci

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

- nejsou žádné požadavky na zpracování variant řešení

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

Územní plán Dolany bude zpracován dle platných právních předpisů (zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů).

Územní plán bude zpracován nad klasickou mapou katastrů nemovitostí obce a vypracován digitálním způsobem do účelové katastrální mapy, poskytnuté KÚ PK (vektorová podoba dat – PDF, DWG).

Územní plán Dolany, kraj Plzeňský, okres Klatovy, bude obsahovat:

I. ÚZEMNÍ PLÁN

a) Textová část (dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

b) Grafická část :

- | | |
|---|------------|
| 1) Základní členění území | 1 : 10 000 |
| 2) Hlavní výkres (urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny)..... | 1 : 5 000 |
| 3) Dopravní infrastruktura | 1 : 5 000 |
| 4) Technická infrastruktura | 1 : 5 000 |
| 5) Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace | 1 : 5 000 |

Grafická část může být doplněna schémata, v případě, že nebude snížena přehlednost lze výkresy č.3) a 4) sloučit do Hlavního výkresu.

II. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Textová část (dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

b) Grafická část :

- | | |
|-----------------------------|------------|
| 1) Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 2) Širší vztahy | 1 : 50 000 |
| 3) Zábor ZPF | 1 : 5 000 |

- pro účely společného jednání bude návrh ÚP Dolany zhotovitelem zpracován a objednateli odevzdán ve 2 vyhotoveních, z nichž každé bude obsahovat CD s digitálním záznamem návrhu ÚP a odůvodnění ;

- pro účely veřejného projednání bude návrh ÚP Dolany upravený dle výsledků společného jednání zhotovitelem zpracován a objednateli odevzdán ve 2 vyhotoveních, z nichž každé bude obsahovat CD s digitálním záznamem návrhu ÚP a odůvodnění ;

- územní plán Dolany (čistopis) bude zhotovitelem zpracován a objednateli odevzdán ve 3 vyhotoveních, z nichž každé bude obsahovat CD s digitálním záznamem ÚP a odůvodnění;

Poznámka :

- výkresy budou obsahovat jevy graficky zobrazitelné v daném měřítku (1 : 5 000) ;
- v textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP ;

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Stávající územní plán sídelního útvaru Dolany bude sloužit jako hlavní podklad nového územního plánu, v návrhu nejsou požadovány nové zastavitelné plochy - rozsah území obce Dolany zůstává beze změn. Vzhledem k rozsahu ÚP nelze předpokládat požadavek na vyhodnocení vlivu na trvale udržitelný rozvoj.

Územní plán bude vytvářet nástroje pro účinnou ochranu historických, kulturních, estetických, duchovních, přírodních i technických hodnot území v souladu s výše uvedenými požadavky, a to především:

- v urbanistickém návrhu územního plánu respektovat všechny limity využití území vycházející ze zvláštních předpisů
- zastavitelné plochy pokud možno neumisťovat na kvalitní zemědělskou půdu tř. ochrany I. a II.
- vyvarovat se zásahů do skladebných částí místních či revidovaných regionálních ÚSES
- do koordinačního výkresu vyznačit NKP

Těchto cílů lze dosáhnout zejména hledáním rovnováhy mezi potřebami dopravní a technické infrastruktury na jedné straně a ochranou životního prostředí na straně druhé. Aktivně chránit kulturní hodnoty, vytvářet nové atraktivní prostředí pro život obyvatel, zachovat a chránit původní historickou urbanistickou strukturu v místech, kde se dochovala a novou zástavbou ji podpořit a navázat na ni.

Ve volné krajině nebudou zakládány rozvojové lokality. Krajinné území, obklopující zastavěné území jednotlivých částí obce Dolany a navržené zastavitelné plochy, bude v územním plánu vyznačeno jako území nezastavěné. V tomto nezastavěném území umožní územní plán umisťovat pouze stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely cestovního ruchu (např. cyklostezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

Součástí územního plánu bude aktualizovaný návrh Generelu místního ÚSES a návrh Generelu revidovaného regionálního ÚSES (r. 2005) a bude zajištěna koordinace těchto dvou úrovní ÚSES. V územním plánu budou vyznačeny stávající a navržené regionální a nadregionální cyklotrasy.