

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLANY

za období 2015 – 2022

včetně návrhu pokynů pro zpracování Změny č. 2 územního plánu Dolany

podle § 55 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)



Pořizovatel: Obecní úřad Dolany

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Dolany

Vypracoval: Bc. Petr Pelech, kvalifikovaná osoba pro územně plánovací činnosti, ve spolupráci s určeným zastupitelem, Ing. Václavem Zemanem, starostou obce Dolany

Datum: 04/2023

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

A.1 Pořizovatelská činnost v období od nabytí účinnosti územního plánu Dolany

Územní plán Dolany (autor Ing. arch. Hynek Gloser) byl pořízen Městským úřadem Klatovy, odborem výstavby a územního plánování, dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vydán formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Dolany (dále jen „zastupitelstvo“) dne 5. 3. 2015, nabyl účinnosti dne 23. 3. 2015.

Dále byla Městským úřadem Klatovy, odborem výstavby a územního plánování pořízena Změna č. 1 územního plánu Dolany (autor RNDr. Milan Svoboda), kterou zastupitelstvo vydalo na svém zasedání dne 10. 2. 2020, nabyla účinnosti dne 26. 2. 2020. Změna byla pořizována tzv. zkráceným způsobem dle § 55a a násl. stavebního zákona. V rámci zpracování změny č. 1 bylo zpracováno rovněž úplné znění po změně č. 1 územního plánu Dolany (dále jen „ÚP Dolany“), dokument podle kterého je v území v současné době rozhodováno.

Žádné další územně plánovací dokumentace či územní studie nebyly pro obec Dolany ve sledovaném období pořízeny, resp. zaevidovány v evidenci územně plánovací činnosti dle § 162 stavebního zákona.

Jedním z úkolů pořizovatele územního plánu je dle § 55 stavebního zákona vyhodnocování územního plánu v pravidelných čtyřletých intervalech pomocí tzv. zpráv o uplatňování územního plánu (dále také „Zpráva“). První zpráva o uplatňování územního plánu Dolany měla být předložena zastupitelstvu do 4 let od vydání územního plánu, tedy do března roku 2019. Zpráva nebyla v tomto termínu zpracována a předložena, ačkoliv bylo po tomto termínu zahájeno pořizování změny územního plánu.

Vzhledem k záměru obce Dolany pořídit změnu územního plánu a známým kapacitním problémům Městského úřadu Klatovy, odboru výstavby a územního plánování, jakožto zákonného pořizovatele územního plánu, došlo na základě usnesení zastupitelstva č. 3 ze dne 8. 12. 2022 k uzavření příkazní smlouvy mezi obcí Dolany a tzv. „létajícím pořizovatelem“, čímž Obecní úřad Dolany zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti a nadále tak bude pořizovat povinnou Zprávu vč. pokynů pro zpracování návrhu změny č. 2 ÚP Dolany zmocněním dle ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona.

A.2 Vyhodnocení využití návrhových ploch v období 2015 - 2022

ÚP Dolany řeší území celé obce, tj. všechna katastrální území – Balkovy, Dolany u Klatov, Malechov, Řakom, Svrčovec. V rámci katastrálních území lze nalézt celkem 9 samostatných urbanizovaných celků – Andělice, Balkovy, Dolany, Komošín, Malechov, Řakom, Sekrýt, Svrčovec a Výrov.

Stávající ÚP Dolany vymezuje pouze **4 plochy**, označené v textové části jako „plochy změn funkčního využití obsažené v Územním plánu Dolany“, v grafické části jako „návrh ÚP, změna využití“, které mají být zřejmě plochami zastavitelnými z hlediska terminologie stavebního zákona. Jiné zastavitelné plochy ÚP Dolany neuvádí, pro zbylou část textu jsou tedy tyto 4 plochy brány jako kompletní seznam zastavitelných ploch obce Dolany. Jedná se o plochy smíšené venkovské zástavby v Andělicích (SV-1), v Malechově (SV-2) a Svrčovci (SV-3) a dále o lokalitu ploch výroby a skladování u Dolanského mlýna (VS-3).

Následující tabulka ukazuje rozmístění zastavitelných ploch v obci Dolany:

Část obce	Označení plochy	Navržená funkce v územním plánu	Výměra dle ÚP (ha)	Aktuální využití
Andělice	SV-1	Smíšená venkovská zástavba	0,34	0 %
Svrčovec	SV-2	Smíšená venkovská zástavba	0,68	0 %
Malechov	SV-3	Smíšená venkovská zástavba	0,51	20 %
Dolany	VS-4	Výroba a skladování	1,64	0 %

V zastavitelných plochách došlo k nepatrnému rozvoji, pouze v Malechově byl vystavěn 1 objekt, dosud nezapsán v katastru nemovitostí, ve zbývajících částech plochy SV-3 se v současnosti plánuje vytvoření pozemků pro výstavbu rodinných domů.

V textové části uvedené regulace, tzv. „místně upřesněny a doplněny“ - pro výše uvedené plochy - jsou ve své části z hlediska podrobnosti zcela v rozporu s požadavky kladenými na regulace v územním plánu a nemohou být při rozhodování používány. Mohly by být použity pouze v případě, že by zastupitelstvo v rozhodnutí o pořízení nebo při schválení zadání výslovně uvedlo, že územní plán (obdobně změna) nebo jeho část může být zpracována s prvky regulačního plánu (§ 43 odst. 3 stavebního zákona). To se nestalo a tak nelze územním plánem regulovat typy střech, oplocení a už vůbec neslouží územní plán k regulaci plochy pro jeden konkrétní záměr.

Požadavky na zpracování územní studie, které jsou u lokalit uvedeny, jsou nevymahatelné, tyto požadavky musí být jasně formulovány, s uvedením příslušné lhůty pro pořízení, v kapitole územního plánu o územních studiích, která ve výrokové části chybí. Dle uvedeného znění nelze rozhodování v plochách zpracování územní studie podmiňovat.

V jediné ploše, kde je stavební rozvoj - ploše SV-3, došlo už při umístění prvního domu k porušení koncepce dané územním plánem. Plocha SV-3 měla být určena pro umístění pouze 2 rodinných domů. Na základě polohy umístěného domu a jeho pozemku lze dovést, že zde bude tendence umístit více rodinných domů.

ÚP Dolany ve své grafické části vymezují v centrální části sídla Dolany plochy Z1/01 s funkcí smíšenou obytnou venkovskou a Z1/02 s funkcí občanského vybavení. Tyto plochy, řešené změnou č. 1 územního plánu, nemají oporu v textové části, proto nelze jednoznačně vyložit, jak se má na dotčených pozemcích rozhodovat.

Územní plán dále v grafické části odlišuje pomocí symbologie plochy uvedené jako „stávající rezerva“. Není zřejmé, o jakou rezervu se má jednat, pokud se jedná o územní rezervu jako pojem ze stavebního zákona, pak zcela chybí reflexe v textové části. V dalším textu se s těmito plochami pracuje jako s plochami stabilizovaného území, neboť k jeho charakteru mají nejbližší.

Značná část území je zařazena do stabilizovaných ploch, ačkoliv nespĺňuje podmínky pro zařazení do zastavěného území (viz § 58 odst. 2 stavebního zákona). Např. nová lokalita s funkcí BI v severní části Dolan je celá zařazena do zastavěného území, ačkoliv nelze hovořit o stavební proluce. Tento faktor může mít negativní dopad při hledání kompenzačních ploch kvůli plochám nově požadovaným. Podrobnější posouzení proluk a možnosti zahuštění zástavby v souvislosti s potřebou vymezit nové zastavitelné plochy je součástí kap. D této Zprávy.

Plochy přestavby nejsou územní plánem řešeny, plochy územních rezerv rovněž. Územní plán nenavrhuje žádnou plochu či koridor, ve kterých by bylo podmínkou pro rozhodování zpracování územní studie, regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci. Územní plán nestanovuje žádné relevantní pořadí změn v území (etapizaci).

! Hlavní doporučení pro zpracování případné změny územního plánu:

- při zpracování návrhu změny respektovat všechny aktuální metodické pokyny MMR
- upravit obsah a strukturu územního plánu tak, aby by odpovídal požadavkům vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění, včetně všech výkresů a jejich přípustném obsahu
- prověřit míru navržených regulací a jejich přípustnost v územním plánu s ohledem na § 43 odst. 3 stavebního zákona
- změnit používanou terminologii, jednoznačně odlišit plochy stabilizované, plochy zastavitelné a plochy územních rezerv, správně vymežit koridory dopravní a technické infrastruktury
- zvýšenou pozornost věnovat vypracování úplného znění, jelikož se rozhoduje podle něj, nikoliv podle jednotlivých změn
- zajistit naprostou shodu mezi textovou a grafickou částí

A.3 Nové územně plánovací nástroje a legislativa v období 2015 - 2022

Od vydání původního územního plánu Dolany v roce 2015 došlo ke schválení několika aktualizací celostátního nástroje územního plánování, Politiky územního rozvoje ČR (dále také „PÚR ČR“). V roce 2015 byla schválena Aktualizace č. 1 PÚR ČR, v r. 2019 byly schváleny Aktualizace č. 2 a 3 PÚR ČR, v r. 2020 byla schválena Aktualizace č. 5 PÚR ČR a v r. 2021 došlo ke schválení Aktualizace č. 4 PÚR ČR. Politika územního rozvoje ČR je po schválených aktualizacích závazná ve znění k 1. 9. 2021. Nesoulad ÚP Dolany s tímto územně plánovacím nástrojem je pouze formální, jelikož konkrétní věcné řešení se území obce Dolany nedotýká. Přesto je nutné při zpracování změny územního plánu řádně posoudit, jak byly respektovány republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (kap. 2.2. PÚR ČR).

Ve sledovaném období došlo dále k několika úpravám krajské územně plánovací dokumentace, Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (dále také „ZÚR PK“). Dne 10. 3. 2014 Zastupitelstvo Plzeňského kraje vydalo pod usnesením č. 437/14 Aktualizaci č. 1 ZÚR PK, tato dokumentace nabyla účinnosti dne 1. 4. 2014. Jednalo se o tzv. „velkou aktualizaci“, byla zpracovávána na základě schválené Zprávy o uplatňování ZÚR PK. Následně byly ve sledovaném období provedeny dvě aktualizace ZÚR PK, které však svým řešením neovlivňují území obce Dolany a to Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 4 ZÚR PK, která je poslední vydanou aktualizací ZÚR PK a nabyla účinnosti dne 24. 1. 2019. Zároveň je na základě Zprávy o uplatňování ZÚR PK, ve znění Aktualizace č. 1, připravována Aktualizace č. 3 ZÚR PK. Území obce Dolany ani po provedených aktualizacích ZÚR PK nespadá mezi vymezené rozvojové osy, rozvojové oblasti či specifické oblasti.

V pravidelných dvouletých cyklech došlo rovněž k pořízení úplných aktualizací územně analytických podkladů (dále také „ÚAP“) ORP Klatovy, poslední (4.) aktualizace byla zpracována k 31. 12. 2016. Po změně legislativy se úplné aktualizace nadále pořizují v čtyřletých cyklech, 5. aktualizace k 31. 12. 2020 nebyla ze strany Městského úřadu Klatovy, odboru výstavby a územního plánování zpracována. Obdobně došlo v průběhu sledovaného období k dokončení několika úplných aktualizací ÚAP Plzeňského kraje, poslední (5.) aktualizace byla pořízena v roce 2021 a další se s přihlédnutím ke změně legislativy bude pořizovat v roce 2025. ÚAP obcí a krajů identifikují problémy k řešení, které je vhodné řešit v územních plánech.

V průběhu platnosti územního plánu Dolany došlo k několika novelám stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Poslední zásadní úpravou (k 1. 1. 2023) bylo nabytí účinnosti vyhlášek č. 418/2022 Sb., kterou se mění původní vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 360/2001 Sb., kterou se mění původní vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Z těchto vyhlášek vyplývá povinná podoba tzv. standardizovaného územního plánu. Z přechodných ustanovení aktuálního znění stavebního zákona a obou prováděcích předpisů vyplývá, že při nejbližší změně musí být ÚP Dolany dán do souladu s požadavky platného stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

Pro pořizovatelskou, ale rovněž zpracovatelskou činnost vydalo MMR několik metodických dokumentů. Je nutno zmínit tři. Metodika „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“ z r. 2022 je návodem k tomu, jak si odůvodnit vymezení nových zastavitelných ploch. Metodika „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“ definuje jakým způsobem vymežit záměr veřejné infrastruktury v územním plánu. Poslední metodikou je metodika „Standard vybraných částí územního plánu“. Tato metodika se bude ještě upravovat, jelikož definitivní požadavky standardu vstoupily v platnost až na začátku roku 2023.

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

B.1 Územně analytické podklady pro správní obvod ORP Klatovy

Nejnovější aktualizací územně analytických podkladů pro správní obvod území obce s rozšířenou působností Klatovy (dále také „ÚAP ORP Klatovy“) je 4. aktualizace, pořízena k 31. 12. 2016, která je k dispozici k nahlédnutí na geoportále Plzeňského kraje.

ÚAP ORP Klatovy zařazují území obce Dolany mezi obce kategorie D „s problémovým rozvojovým potenciálem“ a identifikují v obci následující problémy (závady v území, ohrožení území, atd.):

- zátopa v údolí řeky Úhlavy
- čištění odpadních vod
- kvalitní pitné vody

Jako střety na provedení změn v území a střety záměrů na provedení změn v území jsou popsány:

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

Výše zmíněné problémy byly definovány v prvních ÚAP ORP Klatovy z roku 2008 a potvrzeny i ve všech následujících aktualizacích. K uvedeným problémům nejsou doloženy další informace, které by jejich vymezení odůvodňovali, ani zde není popsáno jakým způsobem má být (zda-li) jejich řešení zaneseno do územně plánovací dokumentace. Lze konstatovat, že nalezené problémy a střety, řešitelné územně plánovací dokumentací, jsou adekvátním způsobem konzumovány stávajícím zněním ÚP Dolany, který se jimi zabývá.

B.2 Územně analytické podklady pro území Plzeňského kraje

Pro územní plánování v obci Dolany jsou rovněž územně plánovacím podkladem územně analytické podklady Plzeňského kraje (ve znění jejich 5. aktualizace z roku 2021). Z hlediska vyváženosti územních podmínek podle pilířů udržitelného rozvoje nebyl v obci Dolany zjištěn žádný nevyhovující stav. Zde je nutné si uvědomit metodiku tvorby tohoto hodnocení, která je založena výhradně na analýze statistických souborů dat (často údajů zastaralých dle SLDB z r. 2011) a zcela opomíjí vlastní vnímání prostředí zástupci obcí.

Z hlediska životního prostředí je obec vnímána pozitivně díky nízké hustotě komunikací a malému podílu zastavěného území na celkové výměře obce. Z hlediska hospodářského rozvoje se jedná o faktor nízké míry nezaměstnanosti, dobré dopravní dostupnosti a relativně vyššího podílu zaměstnanců ve službách. Nejlépe hodnoceným pilířem je pilíř sociální soudržnosti obyvatel, kdy obec vyniká v podílu starousedlíků, má vysoký podíl dětí na celkový počet obyvatel a slušnou intenzitu bytové výstavby.

Z hlediska problémů k řešení definovaných na základě rozboru udržitelného rozvoje, které jsou v ÚAP Plzeňského kraje definovány obecně, je možné vztáhnout na sledované území tyto problémy:

- existence nevyužívaných a zanedbaných areálů
- problematická dostupnost venkovských oblastí Plzeňského kraje
- bezpečnost dopravy
- nedostatky v oblasti řešení dopravy v klidu
- nízký počet obcí napojených na kanalizaci zakončenou ČOV
- nízká retenční schopnost krajiny, náchylnost k erozi
- ohrožení území povodněmi
- nepřipravenost ploch pro rozvoj sídel, zejména pro bytovou výstavbu a veřejnou infrastrukturu
- ztráta pracovních příležitostí na venkově
- nízká kapacita zařízení pro seniory

Je možné konstatovat, že problémy se již stávající ÚP Dolany zabývá a vytváří předpoklady k jejich řešení – pokud jsou vůbec řešitelné územním plánem.

Aktuální znění ÚAP nevyvolává nutnost změny ÚP Dolany. V případě, kdyby se změna pořizovala, je nutné si vyžádat aktuální databázi sledovaných jevů a respektovat veškeré hodnoty, limity a záměry, v této databázi obsažené, stejně jako závěry rozboru udržitelného rozvoje území v textové části aktuálních ÚAP.

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje

C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Soulad územního plánu Dolany je vyhodnocován dle Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5, závazné pro pořizování územních plánů a jejich změn od 1. 9. 2021. Územní plán Dolany který byl zpracován v souladu s PÚR ČR, schválené vládou ČR dne 20. 7. 2009, není ve věcném rozporu s aktuálním zněním PÚR ČR, pouze po formální stránce bude nutné při nejbližší změně posoudit a odůvodnit soulad s definovanými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Na území obce Dolany nejsou vymezeny žádné plochy a koridory dopravní či technické infrastruktury, které by bylo nutné v ÚP Dolany zohlednit. PÚR ČR nezařazuje území obce Dolany mezi rozvojové oblasti a osy či specifické oblasti republikového významu.

C.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Nadřazenou krajskou územně plánovací dokumentací pro obec Dolany jsou Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění jejich Aktualizací č. 1, 2 a 4, účinné od 24. 1. 2019. Z hlediska ZÚR PK je pro obec Dolany zásadní:

ZÚR PK nezařazuje území obce Dolany do žádné nadmístní rozvojové oblasti či osy nebo specifické oblasti, které by kladly na územní plánování v obci Dolany specifické požadavky. Lze konstatovat, že současná koncepce ÚP Dolany plně vyhovuje obecným požadavkům na rozvoj sídelní struktury a ochranu krajinných hodnot v Plzeňském kraji, což bylo rovněž potvrzeno kladnými stanovisky příslušných orgánů. Od doby nabytí účinnosti ÚP Dolany nedošlo z hlediska ZÚR PK v tomto území k žádným změnám, které by bylo zapotřebí zohlednit.

ZÚR PK na území obce Dolany několik koridorů dopravní infrastruktury, které je nutné zohlednit:

- při východním okraji k. ú. Malechov prochází koridor pro přeložku silnice I/27 v úseku Klatovy – Lužany, šířka koridoru 200 m, rovněž vedeno jako veřejně prospěšná stavba SD27/09
- v Malechově úprava průtahu silnice II/184, rovněž vedeno jako veřejně prospěšná stavba SD184/02
- mezi Balkovy, Dolany a Svrčovcem prostorové úpravy trasy silnice II/185, rovněž vedené jako veřejně prospěšné stavby SD185/01 a SD185/02

Uvedené záměry nejsou v platném ÚP Dolany řádně zohledněny, vymezeny jako koridory dopravní infrastruktury dle aktuální metodiky a vyznačeny mezi veřejně prospěšnými stavbami. Řešení odlišné od požadavků nadřazené dokumentace musí být v územním plánu řádně zdůvodněno.

Na území obce Dolany zasahují rovněž prvky územního systému ekologické stability regionální úrovně (konkrétně podél Úhlavy od jihu k severu RB 1035, RK 223, RB 1037, RK 222), v západní části území se nachází nadregionální biocentrum B48. Tyto prvky je nutné v územním plánu zpřesnit a zajistit návaznost na území sousedních obcí.

Významná část obce (západně od Úhlavy) se nachází v chráněné oblasti zalesněných kup a kuželů, s krajinnými dominantami a dominantními krajinnými póly, je zde navržen rovněž nový přírodní

park Branžovský hvozd. Územní plán se snaží regulací rozvojových ploch omezit dopady do takto unikátní krajiny.

Při další změně územního plánu bude nutné respektovat všechny aktuální limity vyplývající z platných ZÚR PK.

Plzeňský kraj pořídil ještě dvě územní studie (ve smyslu stavebního zákona), se kterými je možné se při pořízení změny územního plánu seznámit, které však slouží spíše pro aktualizace ZÚR PK a jejichž přínos pro tvorbu územních plánů je sporný. První je dopravní studie „Variantní řešení změn na vybrané silniční síti v Plzeňském kraji“ z r. 2014, která řeší mj. alternativní části přeložky silnice I/27 v dotčením úseku východně od Malechova. Druhou je „Posouzení retenčních kapacit území Plzeňského kraje“ z r. 2011. Pro území obce Dolany tato vodohospodářská studie nenavrhuje žádnou nová změnu v oblasti lokalit pro akumulaci povrchových vod.

D. Vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Výpočet vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch vychází z metodiky zpracované Ing. arch. Veronikou Šindlerovou a jejím kolektivem, která je oficiálně vydána odborem územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj ČR a pro zpracování zpráv o uplatňování územního plánu doporučena. Vzhledem k charakteru záměrů byla provedeno vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch určených pro bydlení. V rámci vyhodnocení potřeby nových ploch pro bydlení se vyhodnocuje **celková potřeba nových bytů a kapacita území pro výstavbu nových bytů**.

D.1 Vyhodnocení celkové potřeby nových bytů

Celková potřeba nových bytů se skládá z vnitřní potřeby nových bytů, vnitřní poptávky po nových bytech a vnější poptávky po nových bytech.

D.1.1 Vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů

Vnitřní potřeba nových bytů se odvozuje od demografického vývoje v obci, vztahem mezi počtem narozených a zemřelých. Vnitřní potřeba je dále ovlivněna tzv. odpadem bytů, ve kterém se uvažuje s rušením části bytového fondu.

Základní vnitřní potřeba nových bytů

Vypočítá se jako rozdíl mezi polovinou počtu mladých a polovinou počtu seniorů v obci. Nejnovější aktuální data k 31. 12. 2021 identifikují 164 mladých ve věku 10 – 24 let a naopak 178 osob ve věku nad 65 let a starších. Při dosazení do vzorce vychází hodnota následovně:

$$\frac{164}{2} - \frac{178}{2} = -7 \quad \text{Základní vnitřní potřeba nových bytů činí } -7 \text{ bytů}$$

Vyhodnocení odpadu bytů

Jako první lze vyhodnotit odpad bytů vzniklý z jejich konverze na byty pro rekreační využití. V datech SLDB 2001 je uvedeno 93 neobydlených bytů, o deset let později dle SLDB 2011 je neobydlených bytů již 112. Během 10 let tak přibýlo 19 neobydlených bytů, což znamená cca 20 % růst počtu neobydlených bytů. Počet neobydlených bytů k celkovému počtu bytů (410 bytů) je poměrně vysoký (cca 27 %). Vzhledem k poloze obce v území s velkým rekreačním potenciálem (Branžovský hvozd) lze předpokládat tento trend i do budoucna. Pro návrhové období dalších 15 let lze tak počítat s odpadem 29 bytů.

Dalším možným ukazatelem odpadů bytů je existence zástavby nevyhovující platné legislativě, z hlediska limitů pro umístění obytných objektů či jejich urbanisticky nevhodné umístění. V obci Dolany se může jednat především o umístění bytů v záplavovém území toků Úhlavy a Poleňky. Záplavové území Úhlavy se týká (ve směru toku) místních částí Svrčovec, Komošín, Dolany, Malechov a Výrov, záplavové území se Poleňky se týká Balkov a Dolan. V Malechově je přímou součástí aktivní zóny záplavového území 1 rodinný dům (č. p. 37), v Dolanech se jedná pouze o omezený zásah do současných zahrad rodinných domů, které jsou z tohoto důvodu nezastavitelné, relativně větší zásah je do části budovy s č. p. 138. Dalším problémem, který se vyskytuje v obci Dolany a který může odůvodnit vnitřní potřebu nových bytů, je umístění domů v hygienicky nevhodném prostředí a to především z důvodu existence několika zemědělských areálů v kontaktu s

obytnou zástavbou – ve Svrčovci, Dolanech, Malechově a Řakomi. Pro všechny tyto areály je územním plánem vymezeno pásmo hygienické ochrany. Ve Smrčovci se jedná o 10 rodinných domů, v Dolanech o 1 rodinný dům, v Malechově bez vlivu, v Řakomi 7 rodinných domů. Další ochranná pásma (ČOV, energetika, atd.) jsou bez negativního vlivu na bytový fond. Z hlediska výše uvedených faktů je nutno uvažovat o odpadu dalších 20 bytů.

Posledním faktorem je nutná demolice bytů z hlediska budoucích investic v území a realizaci odlišných záměrů než je bytová výstavba. Předpokládá se realizace úprav silnic II/184 a II/185, které by ale neměly vyvolat nutnost demolice obytných objektů. Obdobně záměr přeložky silnice I/27 Klatovy – Lužany bude procházet pouze nezastavěným územím, bez vlivu na stávající bytový fond.

Odpad bytů činí + **49 bytů**

Celková vnitřní potřeba bytů

Celková vnitřní potřeba nových bytů se vypočítá jako součet základní vnitřní potřeby bytů a odpadu bytů, její výpočet je následující:

$$-7 + 49 = 42 \quad \text{Celková vnitřní potřeba bytů činí + 42 bytů}$$

D.1.2 Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech

Vnitřní poptávka se stanoví na základě porovnání struktury bytového fondu v rámci stejné velikostní skupiny obcí a vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů do budoucna.

Porovnání struktury bytového fondu

K porovnání struktury bytového fondu využijeme hodnotu podílu počtu osob žijících v rodinných domech. Dle dat SLDB 2011 žilo v Dolanech celkem 774 osob z celkového počtu 791 osob v rodinných domech, což činí podíl 97,85 %. Tento podíl je ve srovnání s velikostní kategorií obcí (500 – 999 obyvatel) velmi vysoký, a to o 10,02 %, dokonce je vyšší než průměr v nejmenší velikostní kategorii obcí do 199 obyvatel (ten činí 92,11 %). Vzhledem k tomu, že podíl je výrazně vyšší než průměr, nelze uvažovat o krocích vedoucích k přestěhování obyvatel z bytových domů do rodinných domů a tím uvolňování počtu bytů v bytových domech. Struktura bytového fondu je v pořádku. Vnitřní poptávka z důvodu nevhodné struktury bytového fondu neexistuje.

Trend snižování obsazenosti bytů

Dle dat SLDB bylo v březnu r. 2011 v obci 814 obyvatel na celkových 298 obydlených bytů, což činí průměrně 2,73 obyvatele na 1 byt. V následujících letech 2011 – 2021 se v obci dokončilo celkem 45 bytů, počet obyvatel se zvýšil na 974 obyvatel, čímž došlo ke zvýšení průměru na 2,84 obyvatele na 1 byt. Dosavadní vývoj obsazenosti bytů vyjádřen graficky je:

$$\frac{974}{298+45} - \frac{814}{298}$$

Obec Dolany se tak v tomto (alespoň na základě statistických dat) vymyká celostátnímu trendu ve vývoji obsazenosti bytů, která je setrvale klesající (v r. 1991 2,76 ob. na byt, extrapolovaná hodnota pro r. 2021 je 2,32 ob. na byt a na r. 2036 dokonce 2,1 ob. na byt). Pokud budeme extrapolovat hodnotu v Dolanech, kdy došlo ke zvýšení obsazenosti během let 2011 - 2021 o 0,11 ob./byt, pak trend 15 následujících let vede k hodnotě obsazenosti až 2,99 ob./byt.

$$\frac{974}{2,99} - 343 = -17 \quad \text{Poptávka vyplývající z trendu snižování obsazenosti bytů činí - 17 bytů}$$

Celková vnitřní poptávka po nových bytech

Celková vnitřní poptávka se vypočítá jako součet výše uvedených dvou vnitřních poptávek. Vzhledem k tomu, že struktura bytového fondu je vyhovující, nelze poptávku na základě tohoto faktoru uvažovat. Metodika zcela opomíjí neexistenci trendu zvyšování obsazenosti bytů v individuálních případech, jako je tomu v Dolanech a neřeší v tomto smyslu záporné poptávky.

Celková vnitřní poptávka po nových bytech činí - 17 bytů

D.1.3 Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

Jedná se o zájem o bydlení mimo obyvatel obce a je dána především polohou obce a jejím postavením v systému sídelní struktury. Míra uspokojení vnější poptávky je věcí místní samosprávy. Pro výpočet vnější poptávky se hodnotí dosavadní vývoj migrace v obci a tzv. urbanistické korektivy.

Dosavadní vývoj migrace

Z hlediska migrace je možné soudit, že obec je velmi poptávanou. V průběhu posledních 15 let, mezi lety 2007 a 2021 došlo pouze ve dvou letech, 2007 a 2017 k úbytku stěhování, v ostatních letech výrazně převažuje přírůstek. Celkem došlo v posledních 15 letech k migračnímu přírůstku 193 obyvatel. Pro srovnání, migrační saldo klatovské rozvojové oblasti činilo v letech 2004 – 2019 - 133 (!) Uvedený přírůstek vydělíme očekávanou (velmi vysokou) obsazeností bytů za 15 let (2,99; viz předchozí kapitola) a dojdeme k výchozí vnější poptávce po nových bytech:

$$\frac{193}{2,99} = 64,5 \quad \text{Výchozí vnější poptávka po nových bytech činí + 65 bytů}$$

Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury

Obec Dolany není součástí žádné rozvojové oblasti vymezené v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, pouze přímo sousedí s rozvojovou oblastí RO2 Rozvojová oblast Klatovy. Územně analytické podklady ORP Klatovy doporučují přičlenění Dolan do této rozvojové oblasti. Dle zásad územního rozvoje se rovněž nejedná o významné centrum osídlení. Postavení obce v rámci sídelní struktury neodůvodňuje upravit potřebu bytů směrem nahoru, ale rovněž směrem dolů, jelikož tempo výstavby bytů v posledních letech se blíží tempům rozvoje rozvojových oblastí.

Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti veřejných infrastruktur

Příslušné územně analytické podklady, které mají být podkladem se o dostupnost veřejné infrastruktury vůbec nezajímají a proto z nich v tomto ohledu nelze vycházet.

Z hlediska **dopravní infrastruktury**, všechna sídla na silnicích II. třídy jsou obslužena pravidelnou autobusovou dopravou (Svrčovec, Dolany, Malechov, Balkovy) na linkách ve směru Klatovy – Švihov a Klatovy – Chudenic. Chybí veřejná obsluha odlehlejších částí (Řakom, Andělice, Sekrýt, Komošín). Zastávky jsou umístěny ideálně, v centrech sídel s dobrou pěší dostupností z převážné části zástavby. Z Dolan jezdí několik přímých spojů do Klatov s jízdní dobou cca 20 minut na místní autobusové nádraží. Výrazně méně frekventované spojení je na sever do Švihova, s jízdní dobou cca 15 minut. Celkem je v nabídce 16 přímých spojení s Klatovami každý pracovní den, s omezeními v prázdninový čas. Dokonce je zde zařízena několika spoji víkendová dostupnost (Klatov, ale na druhou stranu i Chudenic, Kolovče a Staňkova). O víkendu

ovšem není přímým spojením dostupný Švihov. Vzhledem k tomu, že obec nezaujímá v sídelní struktuře zásadní postavení a největší vazbu má na Klatovy (administrativní, pracovní i kulturní centrum), je dopravní dostupnost orientovaná tímto směrem naprosto v pořádku. Nabídka spojení je rovněž dostačující. V případě výrazného populačního rozvoje obce, s přihlédnutím k současným trendům v dopravě, by bylo vhodné uvažovat o posílení kapacit ve špičkových časech.

Z hlediska **technické infrastruktury** jsou nejdůležitějšími prvky stav a kapacita vodních zdrojů pro potřeby veřejné vodovodní sítě a způsob řešení odvádění splaškových vod. Další technické systémy ohledně vytápění objektů nebo zásobování energií nemá v dnešní turbulentní době územním plánem smysl nijak predikovat a určovat závazná řešení. V obci se nachází několik vrtů, ze kterých jsou zásobována jednotlivá sídla (Dolany, Malechov, Řakom, Sekrýt, Svrčovec, Výrov), menší lokality jsou řešeny individuálními studněmi. Kapacita veřejných systémů je dostačující i do budoucna. Řešení nakládání s odpadními vodami je popsáno jako slabá stránka v územně analytických podkladech („nečištění odpadních vod ve většině místních částí“). Bude nutné zrevidovat stávající stav kanalizačních systémů, včetně kapacit ČOV a navrhnout řešení splňující současné legislativní požadavky.

Z hlediska **občanského vybavení**, po vyhodnocení souladu se standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., akt. 2020), resp. jejich relevantními částmi je možné konstatovat, že obec plní veškeré doporučené standardy pro danou velikostní skupinu obcí (do 1 000 obyvatel):

- obec má MŠ umístěnou v Dolanech, její rádius je ideální pro většinu sídla Dolan, včetně případné uvažované zástavby při silnici na Řakom, splňuje podmínky obce kategorie D, je dostupná pomocí hromadné dopravy z ostatních částí obce, pokud je zde hromadná doprava zavedena, další mateřské školy jsou dostupné do 30 minut v Klatovech, Švihově a Chudenicích
- první stupeň ZŠ je umístěn v Dolanech, mimo obec jsou do 30 minut autobusem dostupné i školy v Klatovech a Švihově
- sociální služby (centrum denních služeb, stacionář) jsou dostupné do 30 minut autobusem v Klatovech
- zdravotní služby (praktik, pediatr, zubní, gynekologie, lékárna) jsou dostupné autobusem do 35 minut v Klatovech, částečně i ve Švihově
- obecní knihovna je dostupná přímo v centru Dolan, dostupné jsou i výpůjčky knih ve Svrčovci, Malechově a Řakomi, požadovaná dostupnost do 15 minut autem odpovídá
- klubové zařízení, klubovna, komunitní centrum, víceúčelové zařízení jsou k dispozici v centrech Dolan, Svrčovce i Malechova, rádius 800 m pro převážnou část těchto sídel je splněn
- pošta je k dispozici přímo v obci, obec zde plní požadavky kladené na vyšší kategorie obcí
- hasičských zbrojnic je v obci rovněž více – v Dolanech, Svrčovci a Malechově, a jsou ve vzdálenosti do 1 km od obytných objektů
- hřiště pro předškolní děti jsou v hlavních sídlech dostupná, ale jejich množství a rozmístění neplní požadavek pěší vzdálenosti do 200 m od obytné plochy, bylo by zapotřebí jejich sít' zahustit, obdobně počet hřišť pro mladší školní děti (do 500 m)

Standardy byly vyhodnoceny především k třem největším sídlům, tj. Dolany, Svrčovec a Malechov, ostatní části dosahují natolik nízkých prahových hodnot obytného území, že vyhodnocení dostupnosti občanského vybavení zde pozbývá smyslu. Pokud by zde však měl nastat rozvoj, mělo by být zohledněno i kritérium dostupnosti veřejné infrastruktury.

Na základě hodnocení korektivu není zapotřebí upravovat vnější poptávku po nových bytech.

Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti pracovištního centra

Z předchozího vyhodnocení je zřejmé, že dostupnost pracovištního centra, kterým je v případě Dolan město Klatovy, je velmi dobrá. Vzdálenost z centra Dolan do centra Klatov je pouhých 8 km a dostupnost autem je 10 minut, autobusem 20 minut. Významní zaměstnavatelé v průmyslové zóně na severu Klatov jsou ještě blíže. Z hlediska pracovištního nasycení je výrazná disproporce mezi městem Klatovy (a jeho rozvojovou oblastí, ale zde dominují jednoznačně Klatovy) a správním obvodem obce s rozšířenou působností Klatovy jako celkem. Zde je nabídka pracovních míst výrazně omezena a patří k nejnižším v ČR. Z důvodu výborné dopravní dostupnosti pracovištního centra není zapotřebí i přes nízkou nabídku pracovních míst z hlediska regionu, upravovat poptávku směrem dolů.

D.2 Celková potřeba nových bytů

Celková potřeba nových bytů se rovná počtu bytů pro uspokojení vlastní potřeby, počtu bytů pro uspokojení vnitřní poptávky a počtu bytů pro uspokojení vnější poptávky, tj. dle čísel:

$$42 - 17 + 65 = 90 \quad \text{Celková potřeba nových bytů činí + 90 bytů}$$

Tuto potřebu je možné politickým rozhodnutím snížit, ale **rozhodně ne zvýšit**.

D.3 Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů

D.3.1 Vyhodnocení výpočtové kapacity stabilizovaných ploch

Výpočtová kapacita stabilizovaných ploch je vyhodnocena na základě terénního průzkumu zástavby, průzkumem nad leteckou mapou a katastrální mapou spolu s ortofotomapou obce Dolany a jejích místních částí Andělice, Balkovy, Komošín, Malechov, Řakom, Sekrýt, Svrčovec a Výrov. Byly identifikovány veškeré potenciály pro rozvoj nových bytů ve stabilizovaných plochách bydlení (plochy smíšené venkovské zástavby a plochy pro individuální bydlení v rodinných domech). Ve stabilizovaných plochách se nachází dva typy rezerv, které lze využít k intenzifikaci zástavby. První jsou nezastavěné proluky, druhým je zahuštění zástavby tj. úpravy již stávajících objektů s cílem navýšit počet bytů.

Vyhodnocení výpočtové kapacity nezastavěných proluk

V návrhu ÚP Dolany jsou proluky explicitně vymezeny jako plochy smíšené venkovské zástavby, případně jako plochy pro individuální bydlení v rodinných domech (pouze obec Dolany). Typicky proluky, které jsou v současné době využívány jako funkční součást velkých zahrad sousedních domů, nebo orná půda, trvalý travní porost, příp. ostatní plocha anebo plošně malé proluky obklopené stabilizovanou zástavbou, jsou vymezené jako integrální součást stabilizovaných ploch.

Na základě výše uvedeného bylo v místní části Dolany identifikováno celkem 36 proluk ve stávající zástavbě, vymezených jako součást stabilizovaných ploch bydlení nebo smíšených obytných s potenciálem zastavení novou zástavbou. Polovina identifikovaných proluk se nachází ve smíšené venkovské zástavbě a druhá polovina proluk je vymezena pro individuální bydlení v rodinných domech. Ve všech prolukách se s ohledem na stanovenou plošnou a prostorovou regulaci předpokládá výstavba vždy právě jednoho rodinného domu.

V místní části Andělice byly identifikovány celkem 2 proluky ve stávající zástavbě, vymezené jako součást stabilizovaných ploch bydlení nebo smíšených obytných s potenciálem zastavení novou zástavbou. Obě proluky se nachází ve smíšené venkovské zástavbě. V obou prolukách se s ohledem

na stanovenou plošnou a prostorovou regulaci předpokládá výstavba vždy právě jednoho rodinného domu.

V místní části Balkovy bylo identifikováno celkem 5 proluk ve stávající zástavbě, vymezených jako součást stabilizovaných ploch bydlení nebo smíšených obytných s potenciálem zastavení novou zástavbou. Všechny proluky se nachází ve smíšené venkovské zástavbě. Ve všech prolukách se s ohledem na stanovenou plošnou a prostorovou regulaci předpokládá výstavba vždy právě jednoho rodinného domu.

V místní části Komošín byly identifikovány celkem 2 proluky ve stávající zástavbě, vymezené jako součást stabilizovaných ploch bydlení nebo smíšených obytných s potenciálem zastavení novou zástavbou. Obě proluky se nachází ve smíšené venkovské zástavbě. V obou prolukách se s ohledem na stanovenou plošnou a prostorovou regulaci předpokládá výstavba vždy právě jednoho rodinného domu.

V místní části Malechov bylo identifikováno celkem 17 proluk ve stávající zástavbě, vymezených jako součást stabilizovaných ploch bydlení nebo smíšených obytných s potenciálem zastavení novou zástavbou. Všechny proluky se nachází ve smíšené venkovské zástavbě. Ve všech prolukách se s ohledem na stanovenou plošnou a prostorovou regulaci předpokládá výstavba vždy právě jednoho rodinného domu.

V místní části Řakom bylo identifikováno celkem 12 proluk ve stávající zástavbě, vymezených jako součást stabilizovaných ploch bydlení nebo smíšených obytných s potenciálem zastavení novou zástavbou. Všechny proluky se nachází ve smíšené venkovské zástavbě. Ve všech prolukách se s ohledem na stanovenou plošnou a prostorovou regulaci předpokládá výstavba vždy právě jednoho rodinného domu.

V místní části Sekrýt byla identifikována 1 proluka ve stávající zástavbě, vymezená jako součást stabilizovaných ploch bydlení nebo smíšených obytných s potenciálem zastavení novou zástavbou. Proluka se nachází ve smíšené venkovské zástavbě a s ohledem na stanovenou plošnou a prostorovou regulaci předpokládá výstavba vždy právě jednoho rodinného domu.

V místní části Svrčovec bylo identifikováno celkem 5 proluk ve stávající zástavbě, vymezených jako součást stabilizovaných ploch bydlení nebo smíšených obytných s potenciálem zastavení novou zástavbou. Všechny proluky se nachází ve smíšené venkovské zástavbě. Ve všech prolukách se s ohledem na stanovenou plošnou a prostorovou regulaci předpokládá výstavba vždy právě jednoho rodinného domu.

V místní části Výrov bylo identifikováno celkem 9 proluk ve stávající zástavbě, vymezených jako součást stabilizovaných ploch bydlení nebo smíšených obytných s potenciálem zastavení novou zástavbou. Všechny proluky se nachází ve smíšené venkovské zástavbě. Ve všech prolukách se s ohledem na stanovenou plošnou a prostorovou regulaci předpokládá výstavba vždy právě jednoho rodinného domu.

Kvalifikovaným odhadem byla stanovena výpočtová kapacita proluk celkem **89 bytů**.

Vyhodnocení potenciální kapacity zahuštěním stávající zástavby

Dle výsledků SLDB 2021 bylo zjištěno na území obce Dolany a místních částí 388 rodinných domů a 472 bytů. Počet bytových domů nebyl v roce 2021 zjišťován, v roce 2011 jich bylo na území obce zjištěno 10.

Na území obce Dolany a místních částí převládá zástavba přízemních rodinných domů s podkrovím či se šikmou (sedlovou) střechou bez využitelného podkroví. Veškerá stávající zástavba se dle ÚP nachází v plochách SV (smíšené venkovské zástavby) a plochách BI (pro individuální bydlení v rodinných domech), kde je výšková regulace zástavby, a to max. podlažnost 1 -2 NP a podkroví.

Výpočet možností zahuštění zástavby, do něž je nutné zahrnout značné množství nejistot, nebyl proveden. Obecně lze říci, že zahuštění zástavby ještě nemusí znamenat zvýšení množství bytů.

D.3.2 Vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn

ÚP Dolany vymezuje celkem 3 plochy změn.

SV-1 se nachází v místní části Andělice (západní část obce, trvalý travní porost), kde se počítá s výstavbou 1 rodinného domu (venkovská usedlost s možností menšího chovu koní).

SV-2 se nachází v místní části Svrčovec (severozápadní část obce, orná půda), kde se počítá s výstavbou 6 rodinných domů.

SV-3 se nachází v místní části Malechov (západní část obce „K cihelně“, orná půda), kde se počítá s výstavbou 2 rodinných domů, ovšem jeden byl již postaven.

Výpočtová kapacita ploch změn (SV-1 až SV-3) vymezených v návrhu ÚP je **8 bytů v rodinných domech**.

D.3.3 Vyhodnocení celkové výpočtové kapacity území pro rozvoj bydlení

Výpočtová kapacita stabilizovaných ploch

Výpočtová kapacita nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách.....89 bytů

Výpočtová kapacita ploch změn

Výpočtová kapacita zastavitelných ploch.....8 bytů

Celkem 97 bytů

D.4 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro bydlení

Výpočtovou kapacitu území pro rozvoj bydlení, která počítá se zcela hypotetickým a v reálu nedosažitelným předpokladem využití 100 % celé kapacity pro rozvoj bydlení v období, pro něž se pořizuje územní plán (cca 15 let), je následně nutné snížit dle míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení.

D.4.1 Stanovení výchozího kritéria rozvojové atraktivity obce

Za uplynulých 15 let se postavilo v obci Dolany 54 bytů, tj. 54 bytů na 974 obyvatel, respektive 55,4 bytů na 1000 obyvatel. Obec Dolany se tak řadí mezi obce mírně rozvojové s výchozí hladinou pravděpodobnosti využití ploch 50 %. Dle metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj ČR se o mírně rozvojové obce jedná v případě 30 – 60 bytů/1000 obyv./15 let.

D.4.2 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití stabilizovaných ploch

Míra pravděpodobnosti skutečného **využití proluk** vymezených jako součást stabilizovaných ploch byla nastavena na výchozí hladinu pravděpodobnosti využití ploch **50 %**. Proluky představují obecně pozemky, jejichž využití pro výstavbu je nejsnazší – nacházejí se u již existujících komunikací a sítí technické infrastruktury. Na druhou stranu jsou velmi často majetkově svázány se sousedními pozemky, slouží jako zahrady, není tak u nich zájem majitele pro zástavbu využít.

D.4.3 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn

Všechny plochy změn vymezené v návrhu ÚP Dolany pro bydlení, tedy jako plochy změn bydlení či smíšené obytné, byly v prvním kroku bodově ohodnoceny podle charakteristických vlastností každé jednotlivé plochy, resp. souboru ploch. Byly hodnoceny následující vlastnosti plochy změn, které nejzásadněji ovlivňují následnou míru pravděpodobnosti jejich využití: geometrické (G), technické (T-I, T-L), ekologické (E-E, E-Z) a majetkoprávní (M).

Jednotlivé plochy změn byly následně seřazeny podle bodového zisku (součet získaných + a – hodnocení) od nejlepších po nejhorší a byla stanovena střední hodnota (medián) bodového zisku mezi nejvyšší a nejnižší získanou hodnotou. **Mediánem z 3 hodnocených položek je hodnota „4“**. Nakonec byla u seřazené řady ploch změn stanovena míra pravděpodobnosti jejich skutečného využití pro výstavbu, odvozená od rozvojové atraktivity obce. Střední hodnota bodového zisku byla nastavena na hodnotu míry pravděpodobnosti skutečného využití 50 %. Nejnižšímu bodovému zisku byla přidělena hodnota 20 %.

plocha	G	T-I	T-L	E-E	E-Z	M	suma	%
SV-1	1	-1	1	1	1	1	4	50
SV-3	1	-1	1	1	1	1	4	50
SV-2	1	-1	1	1	1	-1	2	20

D.5 Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

Výpočtová kapacita ploch vymezených územním plánem pro rozvoj nových bytů vyhodnocená v kapitole D.3 byla na závěr snížena dle míry pravděpodobnosti využití stanovené postupem dle kapitoly D.4:

Skutečná (redukovaná) kapacita stabilizovaných ploch

Skutečná (redukovaná) kapacita nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách **45 bytů**

Skutečná (redukovaná) kapacita ploch změn

Skutečná (redukovaná) kapacita zastavitelných ploch **4 byty**

Celkem **49 bytů**

D.6 Závěrečná bilance

Celková potřeba nových bytů činí **90 bytů**, vypočítaná stávající kapacita území (rezerva) **49 bytů**. Není zapotřebí aktivovat politický korektiv, jelikož potřeba nových bytů již nyní přesahuje kapacitu územního plánu. Rezervy v území jsou schopné adekvátně pokrýt vnitřní potřebu z důvodu vysokého odpadu bytů, nejsou však schopné pokrýt předpokládanou vnější poptávku po nových bytech. Tuto poptávku by měla zohlednit změna územního plánu a navrhnout plochy k bydlení v rozsahu cca 30 bytů.

E. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývající z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací

Územní plán Dolany, vzhledem k navrženým záměrům, neobsahoval vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Při uplatňování koncepce navržené územním plánem se neobjevily žádné nové skutečnosti, které by vyvolávaly potřebu realizace opatření na odvrácení, zmírnění nebo kompenzací dopadů územního plánu.

Územní plán Dolany vytváří předpoklady k zajištění souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území s ohledem na péči o životní prostředí. Nedošlo k narušení funkčních prvků územního systému ekologické stability lokálního, regionálního i nadregionálního. Ve sledovaných letech nedošlo ani k poškození chráněných cenných přírodních hodnot a struktur, ani k oslabení ekologické funkce území. Na území obce se od nabytí účinnosti územního plánu neobjevily žádné skutečnosti, které by měly nebo mohly mít negativní dopad na udržitelný rozvoj území.

F. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo potřeby nového územního plánu

Potřeba změny územního plánu vyplývá na základě 3 skutečností:

1. Z kapitoly D) této zprávy vzešlo vyhodnocení, že je zapotřebí vymezit nové zastavitelné plochy pro bydlení, vzhledem k tomu, že tato potřeba byla vyhodnocena na základě certifikované metodiky MMR, je nutno jí brát jako postačující pro zahájení pořízení změny územního plánu
2. Stávající územní plán Dolany obsahuje nepřekoumatelné záležitosti a rozhodně neodpovídá současným požadavkům kladeným na územně plánovací dokumentace
3. Současně s věcnou změnou by měla být provedena i tzv. konverze, tedy převedení územního plánu na jednotný standard, což je současným předmětem podpory z evropských, národních i krajských zdrojů

G. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu

! Změna č. 2 ÚP Dolany bude pořizována zkráceným postupem dle § 55a a násl. stavebního zákona.

! Změna č. 2 ÚP Dolany a úplné znění ÚP Dolany po této změně bude zpracováno v jednotném standardu územně plánovací dokumentace dle platného znění vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb., s využitím aktuálních metodik MMR.

! Hlavní doporučení pro zpracování změny územního plánu:

- při zpracování návrhu změny respektovat všechny aktuální metodické pokyny MMR
- upravit obsah a strukturu územního plánu tak, aby by odpovídal požadavkům vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění, včetně všech výkresů a jejich přípustném obsahu
- prověřit míru navržených regulací a jejich přípustnost v územním plánu s ohledem na § 43 odst. 3 stavebního zákona
- změnit používanou terminologii, jednoznačně odlišit plochy stabilizované, plochy zastavitelné a plochy územních rezerv, správně vymezit koridory dopravní a technické infrastruktury
- zvýšenou pozornost věnovat vypracování úplného znění, jelikož je podle něj rozhodováno
- zajistit naprostou shodu mezi textovou a grafickou částí

G.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

G.1.1 Požadavky na základní urbanistickou koncepci

Politika územního rozvoje ČR (ve znění závazném od 1.9.2021)

- změna adekvátně zohlední republikové priority územního plánování a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění účinném od 24. 1. 2019)

- změna bude respektovat požadavky na územní plánování v Plzeňském kraji z hlediska rozvoje sídelní struktury, jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny
- změna ÚP bude koordinována s připravovanou Aktualizací č. 3 ZÚR PK, tak aby řešení změny nebylo v rozporu s plánovanou koncepcí ZÚR PK

Územně analytické podklady ORP (4. úplná aktualizace ÚAP ORP Klatovy 2016)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území
- změna zohlední veškeré hodnoty a limity v území, obsažené v aktuálních datech ÚAP

Územně analytické podklady Plzeňského kraje (5. úplná aktualizace ÚAP PK 2021)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území

Další požadavky na řešení změny ÚP Dolany

- bude provedena revize zastavěného území v souladu s § 58 stavebního zákona, části zastavitelných ploch již zastavěných budou převedeny do stabilizovaných ploch
- dojde k prověření možné změny funkčního využití u následujících záměrů, ve kterých bude vždy provedeno urbanistické posouzení s přihlédnutím k dostupnosti napojení na veřejnou

infrastrukturu a limitům v území, (je možno v případě nutnosti navrhnout specifickou regulaci)

Katastrální území **Dolany u Klatov**

1. prověřit možnou změnu využití z ploch veřejného prostranství na pozemku **parc. č. 26/2** na plochy umožňující bydlení (jedná se o plochu uvnitř zastavěného území)



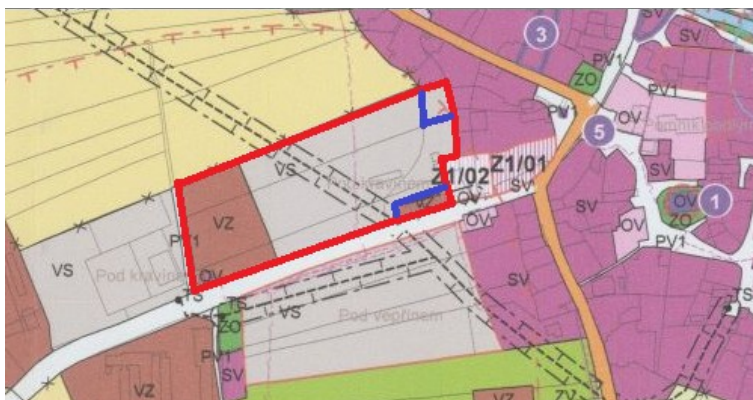
2. prověřit možnou změnu v nezastavěném území, z ploch zemědělských na plochu umožňující bydlení na pozemku **parc. č. 547/1** (jedná se o nový zábor ZPF), zároveň s tímto pozemkem prověřit sousední pozemek **parc. č. 547/2** z důvodu doplnění proluky



3. prověřit možnou změnu v nezastavěném území, z ploch trvalých travních porostů na plochy umožňující realizaci záměru kempu / autokempu, včetně chatek, sociálního zázemí a recepce, jedná se o **parc. č. 463/1, 464/4, 464/6, 464/8, 464/11, 464/7, 465/3, 465/5, 466, 474/2, 474/1, 475, 465/1, 464/10, 475, 481, 516/1, 484, 482, 485/4, 464/9, 464/10, 463/4, 516/2, 517** (rozsah cca 2,5 ha)



4. prověřit možnou změnu využití z ploch výroby a skladování a ploch hospodářské výroby na pozemcích **parc. č. 657/1, 658/1, 658/2, 658/3, 656/2, 657/2, 657/3, 656/3, 1263, 1264, 1265** na plochy umožňující bydlení (jedná se o změnu v zastavěném území – přestavbu), s ohledem na umístění v kontaktu se zemědělskou výrobou a limitem v podobě venkovního vedení el. energie, které protíná lokalitu



5. prověřit vymezení nové zastavitelné plochy smíšené obytné na pozemku **parc. č. 185/3**, kde je doposud vymezena plocha pro regulační stanici plynu: bude přihlédnuto k faktu, že pozemek se nachází na I. třídě ochrany ZPF



Katastrální území **Malechov**

6. prověřit možnou změnu funkčního využití v nezastavěném území, na pozemku **parc. č. 258/2** z plochy zeleně soukromé a vyhrazené na plochu individuální rekreace, jelikož pozemek je již rekreačně využíván (náprava dle skutečného stavu)



7. prověřit možnou změnu funkčního využití v nezastavěném území, na pozemku **parc. č. 308** z ploch zemědělských na plochu umožňující realizaci kolny a hřiště pro děti (plocha související s bydlením), pozemek je dlouhodobě využíván jako zahrada a zázemí k rodinnému domu (náprava dle skutečného stavu)



8. prověřit možnou změnu využití v nezastavěném území, na pozemku **parc. č. 107/5** z ploch zemědělských na plochy smíšené obytné, jedná se o pruh max. cca 6,3 m široký související se sousední zahradou



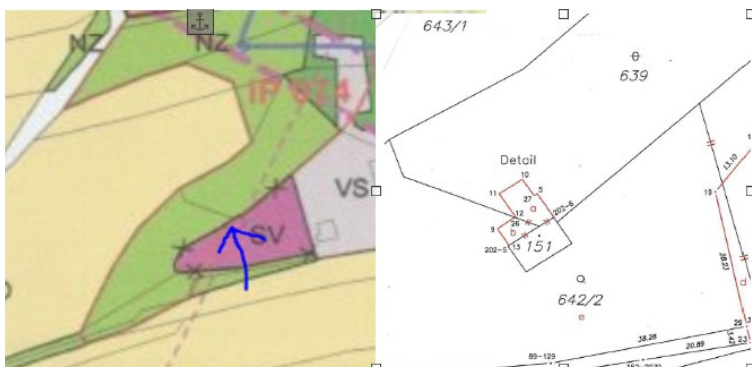
9. změnit regulativ zastavitelné plochy **SV-3**, který připouští umístění pouze 2 rodinných domů, tak aby na pozemcích **parc. č. 325/5** a **325/32** mohly být vymezeny 3 parcely pro rodinné domy (předpokládaný rozsah cca 900 m² – 1115 m²)

Katastrální území **Svrčovec**

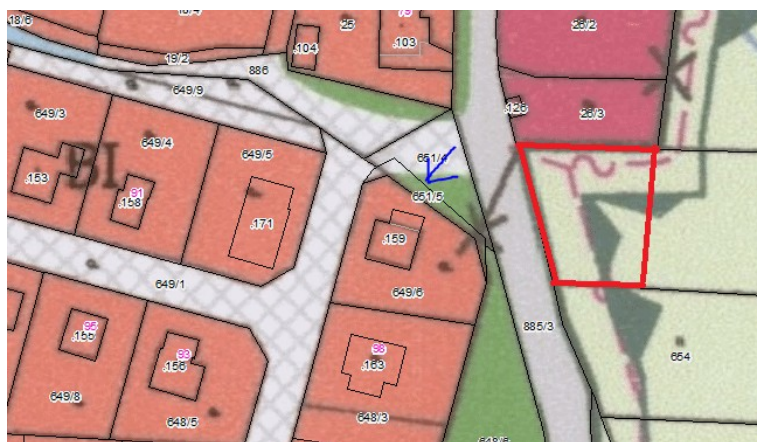
10. prověřit možnou změnu využití v nezastavěném území, z ploch trvalých travních porostů na plochu umožňující bydlení a to na pozemku **parc. č. 9/1**, případně i na sousedním pozemku **parc. č. 18/1**, jedná se o stavební proluku v rámci území Svřčovec



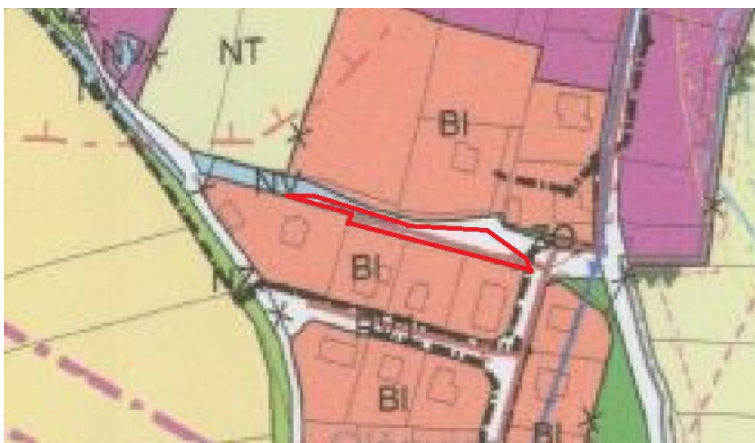
11. na pozemku **parc. č. 639** doplnit plochu smíšenou obytnou pro stávající objekt **st. p. č. 151**, který svou částí zasahuje do plochy krajinnotvorné a doprovodné zeleně (náprava dle skutečného stavu) a zároveň prověřit možnost změny funkčního využití sousední plochy výrobní na plochu umožňující bydlení (plocha přestavby)



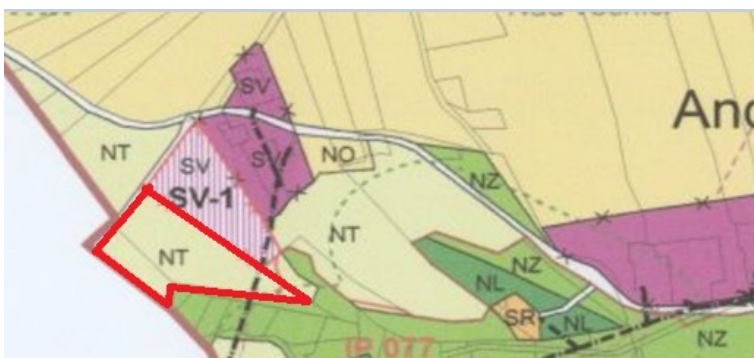
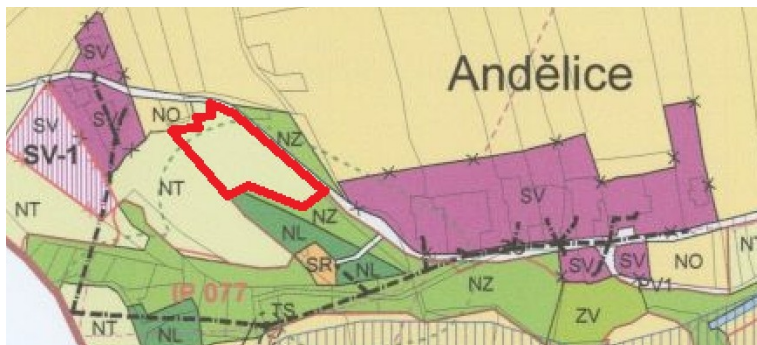
12. prověřit možnou změnu funkčního využití uvnitř obytné zóny ve Svrčovci, na pozemku **parc. č. 651/5** z funkce ploch veřejné a ochranné zeleně a komunikace na plochu bydlení individuálního, v souladu se stávajícím stavem v území
13. prověřit možnou změnu v nezastavěném území, z funkce ploch trvalých travních porostů na plochy umožňující bydlení, na části pozemku **parc. č. 656** (pro 1 rodinný dům, u komunikace)



14. prověřit možnou změnu využití z plochy místní komunikace na plochy veřejného prostranství s převahou zeleně / sídelní zeleně na pozemku **parc. č. 649/9**



15. v místní části **Andělice** prověřit vymezení nové zastavitelné plochy smíšené obytné na pozemku **parc. č. 1034/3** a na pozemcích **parc. č. 1036/16 a 1036/17**) a to s ohledem na fakt, že v místě není zajištěno napojení na technickou infrastrukturu a ani se ve výhledovém období neplánuje a lokality jsou v kontaktu s exponovanou krajinou, interakčním prvkem a ve vzdálenosti do 50 m od lesa; v případě vymezení plochy zde budou uplatněny regulační prvky a podmínky ochrany krajinného rázu odpovídající charakteru této místní části



16. upravit funkční plochy dle skutečného využití v lokalitě při severní hranici kamenolomu, prověřit možnost vymezení nové specifické plochy pro deponii ornice a podornice v souvislosti s těžební činností



- bude prověřena možnost zrušení regulace intenzity využití pozemku pro plochy výroby a skladování (regulace v kap. f.6 ÚP Dolany)

G.1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Politika územního rozvoje ČR (ve znění závazném od 1. 9. 2021)

- změna ÚP adekvátně zohlední republikové priority územního plánování v oblasti veřejné infrastruktury a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění účinném od 24. 1. 2019)

- změna ÚP bude koordinována s připravovanou Aktualizací č. 3 ZÚR PK, tak aby řešení změny nebylo v rozporu s plánovanými záměry dle ZÚR PK

Územně analytické podklady ORP (4. úplná aktualizace ÚAP ORP Klatovy 2016)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území
- změna zohlední veškeré hodnoty a limity v území, obsažené v aktuálních datech ÚAP

Územně analytické podklady Plzeňského kraje (5. úplná aktualizace ÚAP PK 2021)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území

Další požadavky na řešení změny ÚP Dolany

- bude prověřena územním plánem navržená koncepce zásobování pitnou vodou a odkanalizování obce a případně upravena na základě aktuální situace v území
- případné nové plochy budou prověřeny z hlediska dostupnosti a kapacit jednotlivých systémů
- budou prověřena současně navržená veřejná prostranství, tam kde se jedná o charakter komunikace, bude funkční využití upraveno na vhodnější plochy dopravní infrastruktury
- bude prověřena možnost přemístění navržené regulační stanice plynu z pozemku parc. č. 185/3 v kat. úz. Dolany u Klatov (viz požadavek v předchozí kap.)

G.1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Politika územního rozvoje ČR (ve znění závazném od 1. 9. 2021)

- změna ÚP adekvátně zohlední republikové priority územního plánování a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění účinném od 24. 1. 2019)

- změna ÚP bude respektovat požadavky ochrany krajinných hodnot a řešení protipovodňové ochrany a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny
- změna ÚP bude koordinována s připravovanou Aktualizací č. 3 ZÚR PK, tak aby řešení změny nebylo v rozporu s možnými změnami navrženými v ZÚR PK

Územně analytické podklady ORP (4. úplná aktualizace ÚAP ORP Klatovy 2016)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území
- změna zohlední veškeré hodnoty a limity v území, obsažené v aktuálních datech ÚAP

Územně analytické podklady Plzeňského kraje (5. úplná aktualizace ÚAP PK 2021)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území

Další požadavky na řešení změny ÚP Dolany

- koncepce uspořádání krajiny zůstane zachována dle stávajícího ÚP
- bude prověřeno a navrženo, ve kterých plochách se vyloučí umístování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona a to především v souvislosti s plochami ÚSES
- do všech ploch ÚSES budou doplněny závazné regulativy dle aktuální metodiky MŽP

G.2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Požadavky se neuplatňují, požadavky mohou vzejít z procesu pořizování změny.

G.3 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Bude provedena revize stávajících veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření z hlediska jejich aktuálnosti a vymezení bude upraveno rovněž dle požadavků platné legislativy.

G.4 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

Požadavky se neuplatňují, požadavky mohou vzejít z procesu pořizování změny.

G.5 Požadavky na zpracování variant řešení

Změna nebude zpracovávat řešení ve variantách.

G.6 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna územního plánu vysvětlí pojmy používané územním plánem Dolany, které nemají oporu definice v platných právních předpisech. Změna bude respektovat aktuální metodické pokyny a pomůcky Ministerstva pro místní rozvoj.

Požadavky na textovou část:

! Bude splňovat podmínky jednotného standardu územně plánovací dokumentace, verze 2023

- změnou dojde k úpravě struktury a obsahu územního plánu tak aby došlo k souladu s požadavky přílohy č. 7, části I vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění
- obsah textové části bude formulován jako změna stávajícího ÚP Dolany (obdobně jako se tvoří změna zákona)
- dojde k úpravě textové části v souladu s platným znění vyhl. č. 500/2006 Sb.
- v textové části budou uvedeny pouze relevantní body, ve kterých se mění původní dokumentace
- odůvodnění textové části bude rozděleno na 2 části:
 - první část bude obsahovat odůvodnění samotné změny a bude zpracováno obdobně přílohy č. 7, části II. vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, dále bude obsahovat ustanovení správního řádu a § 53 odst. 5 stavebního zákona
 - druhá část odůvodnění bude obsahovat srovnávací text, ze kterého bude jasně patrné, jakým způsobem se ÚP Dolany změnou mění

Požadavky na grafickou část:

! Bude splňovat podmínky jednotného standardu územně plánovací dokumentace, verze 2023

- součástí grafické části změny č. 2 ÚP Dolany budou tyto výkresy:
 - 2.1 Výkres základního členění území, M 1:5 000
 - 2.2 Hlavní výkres, M 1:5 000
 - 2.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M 1:5 000
- součástí odůvodnění změny č. 2 ÚP Dolany budou tyto výkresy:
 - 2.1 Koordinační výkres, M 1:5 000
 - 2.2 Výkres širších vztahů, M 1: 50 000
 - 2.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, M 1:5 000
- v případě potřeby je možno tyto výkresy doplnit o další schémata
- výkresy budou zpracovány v rozsahu měněných částí
- v případě, že se některý původní výkres nebude změnou měnit, je možné ho vypustit

Návrh změny územního plánu bude předán:

- pro potřeby veřejného projednání (§ 55b odst. 1 stavebního zákona) bude předáno 2x vytištěné kompletní paré, spolu s 2x v digitálním formátu na CD/DVD
- součástí bude již kompletní textová a grafická část, včetně odůvodnění se srovnávacím textem
- v případě opakovaných jednání a nutnosti úprav bude předáno obdobně
- pro potřeby vydání zastupitelstvem (§ 54 odst. 2 stavebního zákona) bude předáno 4x vytištěné kompletní paré (tzv. čistopis), spolu s 4x v digitálním formátu na CD/DVD
- po vydání zastupitelstvem bude dále jako samostatná dokumentace předáno úplné znění územního plánu Dolany a to v počtu 4x kompletní paré
- úplné znění bude obsahovat textovou a grafickou část ÚP Dolany znění změny č. 2, z odůvodnění koordinační výkres celého území obce
- obsah předávaný na přiloženém CD/DVD bude splňovat podmínky jednotného standardu územně plánovací dokumentace 2023, výměnné formáty jsou následující:
 - textová část v PDF/A a dále jedna z možností TXT, RTF, DOC
 - grafická část v PDF/A a dále jedna z možností PNG, TIF, BMP
 - metadata v XML
 - prostorová data v ESRI SHP nebo v DXF

G.7 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Nepředpokládá se uplatnění požadavků na zpracování vyhodnocení vlivů, uvažované záměry se nenacházejí v kontaktu se soustavou NATURA 2000, zároveň se pořizovatel domnívá, že uvedené záměry jsou charakteru nevyžadující posouzení dle zák. č. 100/2001 Sb., v platném znění. O požadavcích bude rozhodnuto na základě stanoviska orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu.

H. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje se neuplatňují.

Obsah

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu.....	2
A.1 Pořizovatelská činnost v období od nabytí účinnosti územního plánu Dolany.....	2
A.2 Vyhodnocení využití návrhových ploch v období 2015 - 2022.....	2
A.3 Nové územně plánovací nástroje a legislativa v období 2015 - 2022.....	4
B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.....	6
B.1 Územně analytické podklady pro správní obvod ORP Klatovy.....	6
B.2 Územně analytické podklady pro území Plzeňského kraje.....	6
C. Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje.....	8
C.1 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR.....	8
C.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	8
D. Vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.....	10
D.1 Vyhodnocení celkové potřeby nových bytů.....	10
D.2 Celková potřeba nových bytů.....	14
D.3 Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů.....	14
D.4 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro bydlení.....	16
D.5 Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení.....	17
D.6 Závěrečná bilance.....	18
E. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývající z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací.....	19
F. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo potřeby nového územního plánu....	20
G. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu.....	21
G.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.....	21
G.2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	28
G.3 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	28
G.4 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.....	28
G.5 Požadavky na zpracování variant řešení.....	28
G.6 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	28
G.7 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	29
H. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....	30