

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLANY



Pořizovatel: městský úřad Klatovy
Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Dolany

Datum: 5/2025

Obsah

1. požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot,
2. požadavky na urbanistickou koncepci,
3. požadavky na koncepci veřejné infrastruktury,
4. požadavky na koncepci uspořádání krajiny,
5. požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
6. požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží,
7. požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv,
8. požadavky na zpracování variant řešení,
9. požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu,
10. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a
11. upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění.

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 současné době rozhodováno. po změně č. 1 územního plánu Dolany (dále jen „ÚP Dolany“), dokument podle kterého je v území v současné době rozhodováno.

1) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot

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 28. 9. 2023)

- 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 § 116 odst. 4 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)

2) požadavky na urbanistickou koncepci

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

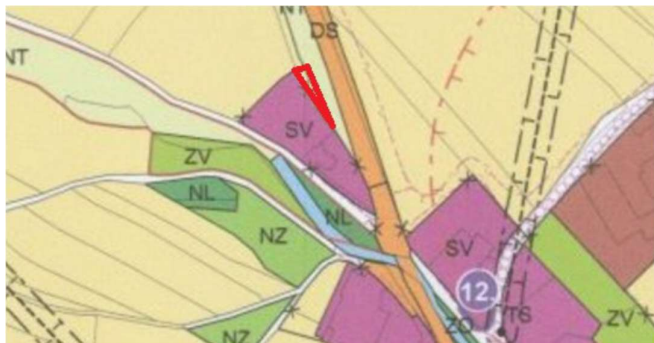
6. prověřit možnou změnu funkčního využití v nezastavěném území, na pozemku parc. č. 258/2 z plochy zeleně soukromé a vyhrazené na plochu individuální rekreace, jelikož pozemek je již rekreačně využíván (náprava dle skutečného stavu)



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)



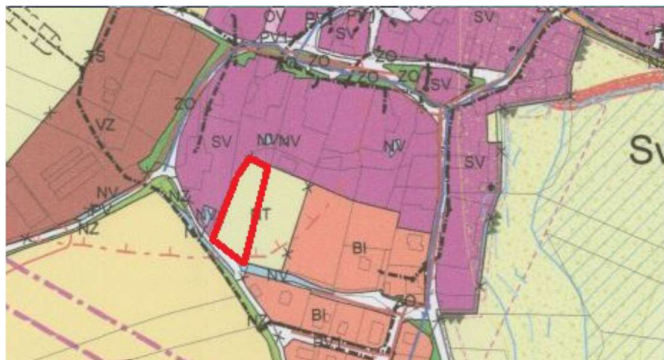
8. prověřit možnou změnu využití v nezastavěném území, na pozemku parc. č. 107/5 z ploch zemědělských na plochy smíšené obytné, jedná se o pruh max. cca 6,3 m široký související se sousední zahradou



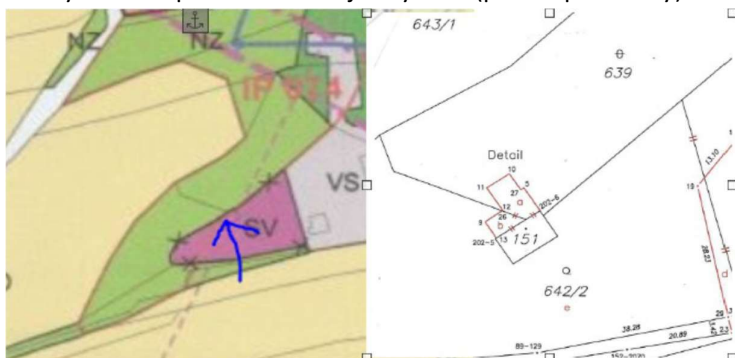
9. změnit regulativ zastavitelné plochy SV-3, který připouští umístění pouze 2 rodinných domů, tak aby na pozemcích parc. č. 325/5 a 325/32 mohly být vymezeny 3 parcely pro rodinné domy (předpokládaný rozsah cca 900 m² – 1115 m²)

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 Svrčovce

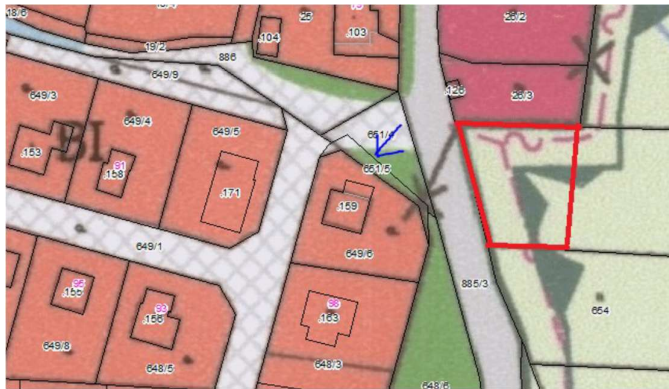


11. na pozemku parc. č. 639 doplnit plochu smíšenou obytnou pro stávající objekt st. p. č. 151, který svou částí zasahuje do plochy krajinné a doprovodné zeleně (náprava dle skutečného stavu) a zároveň prověřit možnost změny funkčního využití sousední plochy výrobní na plochu umožňující bydlení (plocha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

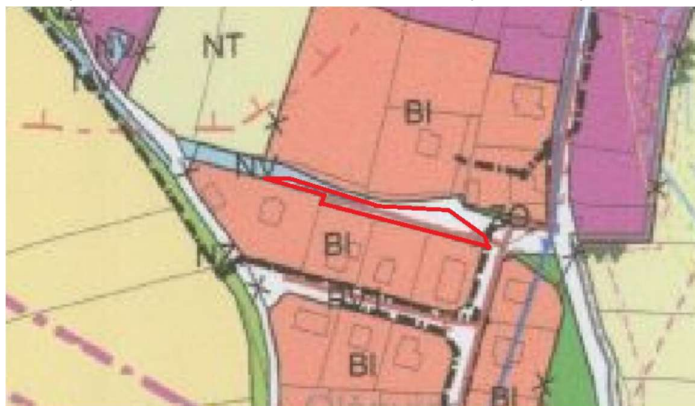


12. prověřit možnou změnu funkčního využití uvnitř obytné zóny ve Svrčovci, na pozemku parc. č. 651/5 z funkce ploch veřejné a ochranné zeleně a komunikace na plochu bydlení individuálního, v souladu se stávajícím stavem v území

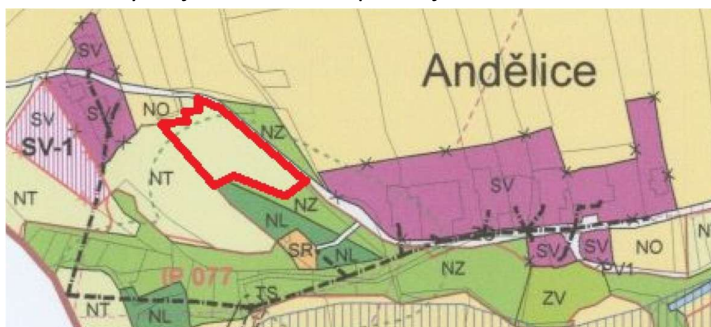
13. prověřit možnou změnu v nezastavěném území, z funkce ploch trvalých travních porostů na plochy umožňující bydlení, na části pozemku parc. č. 656 (pro 1 rodinný dům, u komunikace)

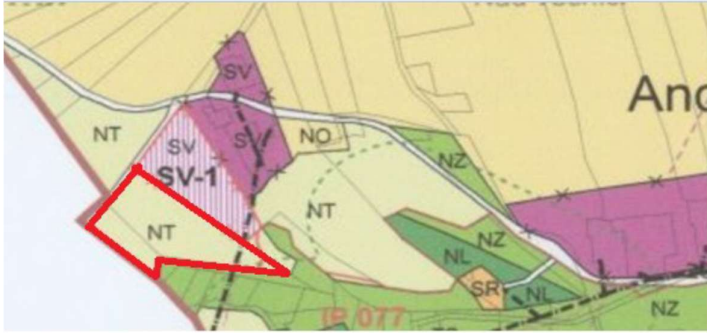


14. prověřit možnou změnu využití z plochy místní komunikace na plochy veřejného prostranství s převahou zeleně / sídelní zeleně na pozemku parc. č. 649/9

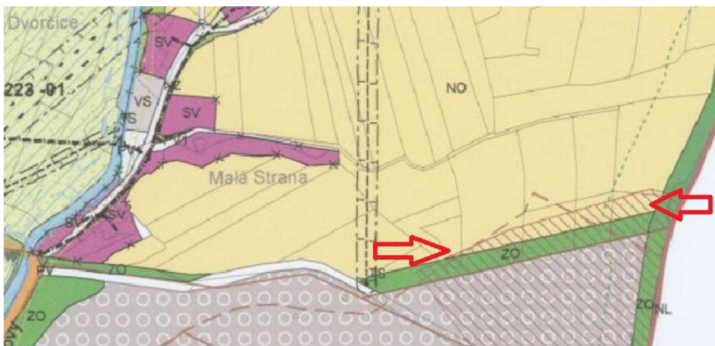


15. v místní části Andělice prověřit vymezení nové zastavitelné plochy smíšené obytné na pozemku parc. č. 1034/3 a na pozemcích parc. č. 1036/16 a 1036/17) a to s ohledem na fakt, že v místě není zajištěno napojení na technickou infrastrukturu a ani se ve výhledovém období neplánuje a lokality jsou v 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)

3) 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 28. 9. 2023)

- 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.)

4) 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 28. 9. 2023)

- změna ÚP bude respektovat požadavky ochrany krajinných hodnot a řešení rotipovodňové 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 § 122 stavebního zákona a to především v souvislosti s plochami ÚSES
- do všech ploch ÚSES budou doplněny závazné regulativy dle aktuální metodiky MŽP
- v textové i grafické části změny budou doplněny informace o existenci hlavních odvodňovacích zařízeních a podrobných odvodňovacích zařízeních (melioračních plochách)

5) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

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

6) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží

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

7) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Návrh zadání neuvažuje s vymezením ploch a koridorů územních rezerv.

8) požadavky na zpracování variant řešení

Návrh zadání neuvažuje se zpracováním variant řešení.

9) požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu

Návrh zadání neuvažuje se zpracováním územně plánovací dokumentace s prvky regulačního plánu. Lze předpokládat, že historická centra sídel budou dostatečně chráněna cíli a úkoly územního plánování s ohledem na charakter historické zástavby.

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

Z požadavků na nové zastavitelné plochy lze předpokládat požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

11) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění.

Nová územně plánovací dokumentace bude odpovídat požadavkům zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a přílohy č. 8 Obsah a struktura územního plánu a vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Návrh Zadání Územního plánu Dolany bude zpracován ve smyslu § 87 až 92 stavebního zákona, zveřejněn v národním geoportálu územního plánování a toto zveřejnění bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. Jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím (§88 stavebního zákona).