

**ÚZEMNÍ PLÁN
DOLÁNKY NAD OHŘÍ
ÚPLNÉ ZNĚNÍ
PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.3**

Záznam o účinnosti :

- a) označení orgánu, který poslední změnu vydal :
Zastupitelstvo obce Dolánky nad Ohří
- b) pořadové číslo změny : 3
- c) datum nabytí účinnosti poslední změny:
- c) jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele :
Eva Čtrnáctá, starostka obce Dolánky nad Ohří
otisk úředního razítka :

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

POŘIZOVATEL :

Obecní úřad Dolánky nad Ohří
zastoupený starostkou Evou Čtrnáctou

OBJEDNATEL :

Obec Dolánky nad Ohří
413 01 Roudnice nad Labem
IČO: 46772731
Odpovědný zástupce : Eva Čtrnáctá, starostka obce

ZHOTOVITEL :

vedoucí projektant :

ing.arch. Petr Vávra, autorizovaný architekt ČKA 01189 - A

urbanismus a architektura :

ing. arch. Petra Cibulová, autorizovaný architekt ČKA 00 670 - A

doprava :

ing. Josef Smíšek, autorizovaný inženýr ČKAIT 0007570 v oboru dopravní stavby

technická vybavenost :

ing. Petr Hrdlička, autorizovaný inženýr ČKAIT 0401000 v oboru městské inženýrství

krajinná ekologie, životní prostředí, ochrana ZPF a PUPFL :

ing. Jan Dřevíkovský

V Praze, březen 2022

I. OBSAH ÚP DOLÁNKY NAD OHŘÍ – ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č.3

IA.TEXTOVÁ ČÁST :

- a) Vymezení zastavěného území.....str.4
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....str.4
- c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....str.4
- d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využitístr.6
- e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....str.8
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití , přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....str.8
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....str.14
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....str.14
- i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona..str.14
- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření.....str.15
- k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....str.16
- l) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....str.16
- m) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....str.16

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno na základě mapových podkladů a průzkumů v terénu k 30.6.2007, Změnou č.3 ÚP Dolánky nad Ohří aktualizováno k 31.7.2021 a je přehledně vyznačeno ve výkrese základního členění území, resp. hlavním výkrese územního plánu (dále ÚP) Dolánky nad Ohří.

Hranice zastavěného území v zásadě kopíruje v mapách KN zachycenou hranici intravilánu (zastavěné území k 1.9.1966), rozšířenou o aktuální zastavěné či jinak využitě pozemky a vymezuje 4 zastavěná území – vedle vlastního sídla i samostatné lokality (hřbitov, zahrádka v jihovýchodní části za silnicí II/608 a chaty na levém břehu Ohře).

Změnou č.1 ÚP Dolánky nad Ohří byla do zastavěného území zahrnuta část pozemkové parcely č.99/3, na které v souladu s ÚP jsou již realizovány 2 objekty pro bydlení.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

V řešeném území se vyskytují přírodní hodnoty vázané především na vodní tok řeky Ohře a dále jednotlivé prvky kulturního dědictví, odrážející historické souvislosti vývoje řešeného území. Koncepce rozvoje obce Dolánky nad Ohří (viz hlavní výkres) vychází jednak z podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, jednak z požadavku vymezení rozvojových ploch obce s hlavním cílem stabilizace obyvatelstva v historicky osídlené zemědělské krajině.

Prioritou návrhu je vedle regenerace stávajících fondů využití proluk a dostavba okrajových částí na stávající zástavbu plynule navazujících pro převážně obytnou funkci. S ohledem na dynamiku rozvoje sousedních sídel v blízkosti významných středisek osídlení (Litoměřice, Roudnice nad Labem) je součástí návrhu i vymezení územní rezervy pro obytnou resp. smíšenou zástavbu, která by mohla být po vyčerpání návrhových ploch do ÚP Dolánky nad Ohří zařazena.

c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce ÚP Dolánky nad Ohří vychází z krajinné konfigurace a historického založení dříve zemědělské osady na důležité dopravní trase. Relativně novodobá přeložka státní silnice na východní okraj zastavěného území do náhorní polohy oproti vlastnímu sídlu pak vymezila další rozvojový pás, jehož postupné naplnění již nenese stopu koncepčního založení či doplnění urbanistické struktury obce.

Rozvoj sídla je navržen jednak jako regenerace stávajících ploch (P1), resp. zástavba proluky uvnitř zastavěného území (Z2), zároveň návrh ÚP Dolánky nad Ohří vymezuje nová zastavitelná území (Z1, Z3, Z4) v kontaktu se stávající zástavbou a to pro převažující funkci bydlení. Návrh plošného i prostorového uspořádání je patrný z hlavního výkresu. Pro návrh není s ohledem na velikost sídla stanovena etapizace, číslování lokalit však sleduje optimální postup využití území jak z hlediska

dostupnosti pozemků, tak vyvolaných investic. Vedle návrhových ploch je podle požadavku obce a Zadání vymezena i územní rezerva (R1) pro obytnou, resp. smíšenou zástavbu za silnicí II/608, Změnou č.1 pak koridor VRT (ZR1) a ZVN (ER6).

Změnou č.1 ÚP Dolánky nad Ohří byl do zastavitelných ploch zařazen pozemek p.č.368 v k.ú. Dolánky nad Ohří jako rozšíření stávajícího obytně zemědělského areálu (SM-V) bez zásadního dopadu na urbanistickou koncepci územního plánu.

Jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou označeny indexy uvedenými také v grafické části ÚP Dolánky nad Ohří (viz výkres základního členění území č.1) s následující specifikací :

Z1 - plochy bydlení

- podmínkou pro využití území je realizace přístupové komunikace s obratištěm jako prodloužení stávající slepé komunikace, kde budou uloženy i potřebné inž. sítě
- podmínkou pro stavby je umístění obytného podlaží minimálně na Q_{100}
- s ohledem na velikost plochy (cca 4-5 RD) není požadováno prověření regulačním plánem ani územní studií

Z2 - plochy bydlení

- podmínkou pro využití území je respektování dominanty obce – památkově chráněného areálu kostela sv. Jiljí a proto i požadavek na zpracování projektové dokumentace autorizovaným architektem
- s ohledem na velikost plochy (max. 2 RD) není požadováno prověření regulačním plánem ani územní studií

Z3 - plochy bydlení

- podmínkou pro využití území je realizace přístupové komunikace na tělese bývalé vlečky (dnešní účelová komunikace), kde budou uloženy i potřebné inž. sítě
- podmínkou pro stavby je umístění obytného podlaží minimálně na Q_{100}
- s ohledem na velikost plochy (cca 6 RD) není požadováno prověření regulačním plánem ani územní studií

Z4 - plochy bydlení

- podmínkou pro využití území je realizace přístupové komunikace na tělese bývalé vlečky (dnešní účelová komunikace), kde budou uloženy i potřebné inž. sítě
- podmínkou pro stavby je umístění obytného podlaží minimálně na Q_{100}
- s ohledem na velikost plochy (cca 4 RD) není požadováno prověření regulačním plánem ani územní studií

Z5 - plochy dopravní infrastruktury silniční

- nové severní připojení obce na silnici II/608 (1.etapa) s napojením na stávající místní obslužné komunikace

Z6 - plochy dopravní infrastruktury silniční

- severní přeložka hlavní obslužné komunikace do cílové polohy, tj od připojení obce na silnici II/608 až k tělesu bývalé vlečky

Z1/1 - plochy smíšené obytné venkovské

- rozšíření stávajících ploch se stejnou funkcí bez realizace dalších obytných staveb v záplavovém území
- podmínkou je respektování vymezeného koridoru pro novou místní komunikaci (Z6)

Z3/1 - plochy smíšené obytné venkovské

- plocha s podmíněnou přípustností staveb pouze pro dočasnou účelovou stavbu pro prodej zemědělských produktů s výškou max. 4,5m od rostlého terénu a parkoviště pro nakupující s kapacitou 10-12 osobních automobilů
- podmínkou vymezení plochy včetně jejího napojení na dopravní a technickou infrastrukturu je respektování územním plánem navrženého koridoru (Z6) pro novou místní komunikaci – napojení obce na silnici II/608

P1 - plochy smíšené obytné

- podmínkou pro využití území je celková regenerace bývalého zemědělského areálu, sloužícího v minulosti vzhledem k jeho umístění v centru obce nevhodně pro autodopravu
- podmínkou pro stavby je umístění obytného podlaží minimálně na Q₁₀₀ (pouze část plochy)
- není požadováno prověření regulačním plánem ani územní studií

S ohledem na vysoké kvality krajinné zeleně, přímo navazující na zastavěné území, se návrh systému sídelní zeleně omezuje na doplnění současných ploch zeleně ne veřejných prostranstvích o plochy doprovodné a izolační zeleně (viz dále plochy přírodní) před hřbitovem s cílem jeho odclonění od silnice II/608 a dále vynechání koridoru ochranného pásma VN v navrhované zástavbě (Z3 a Z4) s jeho určením jako izolační zeleň.

d) Koncepte veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Koncepte dopravy je založena na zlepšení dopravního připojení obce a to severního vstupu s tím, že v první etapě bude nové připojení (Z5) napojeno na stávající komunikaci a v cílovém stavu (druhá etapa – Z6) bude obec napojena zcela novou obslužnou místní komunikací.

Plochy navrhované zástavby jsou dopravně napojovány buď prostřednictvím stávajících komunikací, nebo nově navrhovanými komunikacemi, odstavování a parkování vozidel u nové zástavby musí být řešeno výstavbou garáží či odstavných stání v rámci vlastních objektů či pozemků. Na levém břehu řeky byla za účelem propojení cestní sítě vymezena plocha veřejného prostranství Z1/2, navazující na síť cest v k.ú Brozany nad Ohří.

Podél Ohře je vedena cyklotrasa č.8852 Terezín – Doksany, na kterou je možné připojení obce novou cyklotrasou přes Hrdly či Doksany.

Změnou č.1 bylo v ÚP Dolánky nad Ohří provedeno zpřesnění koridoru územní rezervy ZR1 pro vysokorychlostní trať (VRT) o proměnné šířce dle zákresu v grafické části.

Změna č.3 ÚP Dolánky nad Ohří vymezuje novou plochu na severovýchodním okraji obce pro parkoviště se vsakovací povrchovou úpravou s kapacitou 10-12 osobních automobilů, vázanou na prodej zemědělských produktů malospotřebitelům. Napojení plochy na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu je prostorově definováno (vjezd na pozemek) při respektování navrhovaného dopravního řešení dle územního plánu (Z6).

Vymezené rozvojové plochy se nacházejí vně aktivní zóny avšak uvnitř záplavového území Q_{100} , které bylo stanoveno rozhodnutím vodoprávního úřadu (zátopová čára Q_{10} , Q_{50} , Q_{100} a rozlišení aktivní a pasivní zóny záplavového území). Zástavba v rozvojových plochách bude respektovat případné omezující podmínky stanovené vodoprávním úřadem.

Zásobování pitnou vodou bude i nadále z veřejné vodovodní sítě v rámci Vodárenské soustavy severní Čechy, skupinového vodovodu Litoměřice, která umožňuje zásobování celého zastavěného území i návrhových ploch pitnou vodou s dostatečnou kapacitou. Zásobování rozvojových ploch bude provedeno napojením ze stávajících řadů, nové řady budou ukládány zejména ve veřejném prostranství.

Koncepce dešťového odvodnění ve stávajícím zastavěném území včetně vymezených rozvojových ploch zůstane zachována, kombinace stávající dešťové kanalizace s povrchovým odvodněním je pro odvádění dešťových vod funkční. Koncepce odkanalizování splaškových vod v souladu s PRVKÚK a dle dokumentace k územnímu řízení je navržena jako tlaková kanalizační síť s čerpacími stanicemi na přípojkách jednotlivých producentů odpadních vod a s přírodním výtlačným potrubím na stávající ČOV Doksany.

Středotlaká plynovodní síť v obci je napojena přírodním řadem od obce Hrdly a umožňuje napojení všech stávajících obytných objektů i rozvojových ploch v obci na zemní plyn.

Stávající distribuční síť se dvěma trafostanicemi má dostatečnou kapacitu i pro zásobování vymezených rozvojových ploch.

Změnou č.1 bylo v ÚP Dolánky nad Ohří provedeno zpřesnění koridoru územní rezervy ER6 pro vedení ZVN v šířce 66 metrů.

Změna č.3 ÚP Dolánky nad Ohří vymezuje novou plochu na severovýchodním okraji obce pro dočasnou účelovou stavbu pro prodej zemědělských produktů malospotřebitelům s parkovištěm pro 10-12 osobních automobilů, přičemž napojení plochy na veřejnou dopravní a případnou technickou infrastrukturu je prostorově definováno (vjezd na pozemek) při respektování navrhovaného dopravního řešení dle územního plánu (Z6).

Koncepce nakládání s odpady bude v území zachována. V obci se provádí shromažďování odpadu do určených nádob s odvozem směsného odpadu na regionální skládku Úpohlavy a dále separovaný sběr odpadu. Nebezpečný odpad zneškodňuje k tomu oprávněná firma a ukládá ho mimo řešené území na k tomu určenou skládku nebezpečných odpadů Vrbičany.

V ÚP Dolánky nad Ohří nejsou navrhována žádná samostatná zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury ani další občanské vybavení „komerčního charakteru“.

V hlavním výkrese jsou vymezeny plochy veřejných prostranství sloužící obecnému užívání a to jak stávající, tak i nově navržené. Jedná o prostranství k umístění komunikace k nové zástavbě (Z1), přesun dětského hřiště k objektu hasičárny a obnovení pěší komunikace ke hřbitovu.

e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

Historická zemědělská krajina řešeného území s výraznou osou řeky Ohře je chápána jako stabilizovaná s prioritní funkcí zemědělství, návrh lokalizace rozvojových ploch pak vychází ze snahy o zachování a ochranu krajinného rázu.

Změnou č.3 ÚP Dolánky nad Ohří je dle požadavku vymezena plocha pro prodej zemědělských produktů a parkoviště zákazníků, která je s ohledem na umístění v přírodním parku Dolní Poohří a exponovanou polohu původní říční terasy z hlediska zamezení negativního vlivu na krajinný ráz definována jako dočasná účelová stavba s výškou max. 4,5m od rostlého terénu.

Tomu odpovídá i vymezení ploch s rozdílným způsobem využití s minimálními návrhy na jejich změny (viz hlavní výkres č.2). Ty jsou navrženy výhradně jako doplnění, založení nových prvků ÚSES – lokální biocentrum LBC 1 a soustava lokálních biokoridorů LBK a, b, c.

Návrhem není narušen systém účelových případně místních obslužných komunikací a tak je v plném rozsahu zachována prostupnost krajiny, cyklotrasy v území sledují stávající účelové komunikace.

Přestože se velká část řešeného území nachází ve vymezeném záplavovém území řeky Ohře, nejsou zde navrhována žádná technická protipovodňová opatření, která by měla územní průmět. Ochrana proti povodním je řešena u nové zástavby požadavkem na umístění úrovně obytného podlaží nad stanovenou kótu Q_{100} . S ohledem na charakter území a dlouhodobé zkušenosti nejsou navrhována protierozní opatření.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Z hlediska časového horizontu jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav), plochy změn (návrh - v grafice jsou odlišeny rastrem) a územní rezervy (překryvná vrstva s určením budoucí funkce, přičemž platí stávající využití území).

V grafické části uvedené typy ploch (viz barevně legenda + index) mají dále v textu stanoven účel využití (funkce) a případně i podmínky prostorového uspořádání. Takto specifikované plochy jsou oproti Vyhlášce č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v souladu s §3, odst.4 podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území (viz grafická část – hlavní výkres č.2) :

plochy bydlení - venkovského charakteru (OB-V)

a) převažující účel využití

- bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a možností chovu drobného hospodářského zvířectva

- b) přípustné
 - bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva
 - bydlení v bytových domech
 - rekreace rodinná
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
 - zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
 - zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP, zastavitelnost pozemků 40%
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy rekreace (R)

- a) převažující účel využití
 - slouží pro rodinnou rekreaci formou chat, chatových osad a zahrádek
- b) přípustné
 - rekreační chaty, zahradní domky a další stavby a zařízení, které souvisejí s rodinnou rekreací
 - plochy zahrádek (ZPF) a ostatní plochy, sloužící pro rodinnou rekreaci vč. pěstování zeleniny, ovoce, okrasných rostlin pro vlastní potřebu
- c) podmíněně přípustné
 - přístřešky pro automobily a drobnou zahradní techniku
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška objektů nepřekročí 1,5 NP a zastavitelnost pozemku 20%
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy rekreace - zahrádky (R-Z)

- a) převažující účel využití
 - slouží pro rodinnou rekreaci formou zahrádek, zahrádkářských osad a kolonií
- b) přípustné
 - plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro drobné pěstování zeleniny, ovoce, okrasných rostlin
 - zahradní domky pro uschování nářadí a ukrytí před nepohodou
- c) podmíněně přípustné
 - přístřešky pro drobnou zahradní techniku
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška objektů nepřekročí 1,0 NP a zastavitelnost pozemku 10%
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)

- a) převažující účel využití
 - slouží pro umístění zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, církve, kultury, veřejné správy a ochranu obyvatelstva

b) přípustné

- jednotlivé typy (stupně) školských zařízení včetně jejich ubytovacích kapacit, sportovních a dalších účelových zařízení
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
- účelová zařízení církví
- zařízení veřejné administrativy a správy
- kulturní zařízení
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- zařízení pro ochranu obyvatelstva

c) podmíněně přípustné

- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- ostatní bydlení

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení - komerční zařízení (OV-K)

a) převažující účel využití

- slouží pro umístění staveb a zařízení pro obchod, ubytování a stravování, tělovýchovu a sport, služby, administrativu

b) přípustné

- obchodní zařízení
- veřejné ubytování a stravování
- kulturní zařízení komerčního charakteru
- sportovně rekreační a rehabilitační zařízení
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
- administrativní a správní budovy, peněžní ústavy
- hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- ostatní bydlení

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení - hřbitovy (OV-H)

a) převažující účel využití

- slouží jako plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

b) přípustné

- veřejná a vyhrazená pohřebišť
- doprovodná zeleň
- zařízení a stavby sloužící výhradně pro potřeby pohřebišť
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy veřejných prostranství (VP)

a) převažující účel využití

- slouží jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

- b) přípustné
 - ulice, chodníky, náves a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
 - veřejná zeleň, parky, dětská hřiště
 - nezbytná zařízení technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné
 - parkoviště, odstavná stání
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy smíšené obytné - venkovského charakteru (SM-V)

- a) převažující účel využití
 - slouží pro bydlení venkovského charakteru a umístění ostatních zařízení, která podstatně neruší bydlení
- b) přípustné
 - bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva
 - obchodní zařízení, veřejné stravování a ubytování
 - administrativa a veřejná správa
 - kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
 - zemědělské stavby se zaměřením výlučně pro rostlinnou produkci
 - zařízení drobné výroby a služeb nerušící bydlení
 - odstavná a parkovací stání
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - zahradnictví
 - bytové domy
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
 - v lokalitě 3/1 je přípustná pouze dočasná účelová stavba s výškou max. 4,5m od rostlého terénu pro prodej zemědělských produktů a parkoviště pro nakupující s podmínkou zastavitelnosti plochy max.20% a respektování koridoru (Z6) pro novou místní komunikaci – napojení obce na silnici II/608
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy dopravní infrastruktury (DI)

- a) převažující účel využití
 - plochy staveb a zařízení silniční dopravy nadmístního významu
- b) přípustné
 - silnice nadmístního významu a její součásti
 - doprovodná a izolační zeleň
 - odstavné a parkovací plochy, autobusové zastávky
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná zařízení technické infrastruktury
 - čerpací stanice pohonných hmot
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy výroby a skladování - zemědělské (V-Z)

- a) převažující účel využití
 - slouží pro zařízení zemědělské a lesnické výroby a služeb
- b) přípustné
 - veškerá zařízení zemědělské a lesnické výroby
 - sklady a skladové plochy
 - zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
 - administrativa a správa
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny
 - zařízení výroby a služeb, vážících se k zemědělství a lesnictví
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy vodní a vodohospodářské (VD)

- a) převažující účel využití
 - slouží jako vodní plochy a toky a pro vodohospodářské stavby na nich
- b) přípustné
 - vodní plochy a toky, účelové a rekreační nádrže a ostatní vodní díla
 - přemostění a lávky, stavidla a hráze
 - krmná zařízení pro chovné rybníky
 - rekreační vodní plochy, skluzavky, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení
 - zařízení pro závlahy nebo s protipovodňovou funkcí
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - v okolí vodních toků musí být oboustranně zatravněná plocha o šíři min. 4 m od osy a zároveň min. 2 m od břehu a jednostranný volný manipulační pruh 6 m
 - v záplavovém území budou upřednostněny trvalé travní porosty s postupným vyloučením orné půdy
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy zemědělské (Z)

- a) převažující účel využití
 - slouží jako produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
 - produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu, tj. orná půda, louky a pastviny a ostatní zemědělsky obhospodařované plochy
 - účelové komunikace
 - izolační a doprovodná zeleň
 - zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - změny kultury
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro těžbu nerostů, hygienických zařízení, informačních a ekologických center

plochy zemědělské - sady (Z-S)

- a) převažující účel využití
 - slouží jako produkční sady pro pěstování ovoce
- b) přípustné
 - sady na pěstování ovoce
 - trvalé travní porosty, izolační a doprovodná zeleň
 - účelové komunikace
 - stavby a zařízení na uskladnění, zpracování a prodej zemědělské produkce
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - účelové stavby k ukrytí před nepohodou, sociální zázemí
 - přístřešky pro techniku
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška objektů nepřekročí 1,0 NP a zastavitelnost pozemku 10%
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy lesní (PUPFL)

- a) převažující účel využití
 - slouží jako pozemky určené k plnění funkce lesa
- b) přípustné
 - pozemky určené k plnění funkce lesa
 - ostatní vysoká zeleň mimolesního charakteru
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy přírodní (Z-P)

- a) převažující účel využití
 - slouží k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jako součást vymezeného územního systému ekologické stability krajiny
- b) přípustné
 - trvalé travní porosty sloužící jako izolační a doprovodná zeleň
 - střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, informačních center
 - změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území, tj. změna kultury s vyšším stupněm ekologické stability na kultury s nižším stupněm ekologické stability (např. z louky na ornou půdu)

plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZSV)

- a) převažující účel využití
 - slouží jako zeleň s omezeným přístupem zejména plochy soukromé zeleně, zahrad v sídlech, obvykle oplocené

- b) přípustné
 - zahrady, sady a pobytové plochy zeleně, sloužící vyhrazenému okruhu uživatelů
 - trvalé travní porosty, střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru
- c) podmíněně přípustné
 - doplňkové stavby a zařízení
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška objektů nepřekročí 1,0 NP a zastavitelnost pozemku 10%
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V samostatném výkrese č.3 ÚP Dolánky nad Ohří jsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby s identifikačními indexy (vše v k.ú. Dolánky nad Ohří):

1) dopravní infrastruktura :

D1 - severní připojení obce vč. křižovatky se silnicí II/608

D2 - část místní komunikace ke zpřístupnění lokality Z1

2) technická infrastruktura :

TI1 - koridor pro kanalizační výtlačk na ČOV Doksany

Dále jsou zde vymezeny plochy pro veřejně prospěšná opatření :

3) plochy pro založení prvků ÚSES :

U1 - navrhované LBC 1

U2 - navrhované LBK a,b,c

U3 - NRBK K 11 Myslivna na Ohří (2002) – K 10

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

V územním plánu nejsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) Stanovení kompenzačních opatření dle §50 odst.6 stavebního zákona

Ve stanovisku k Zadání vyloučil příslušný dotčený orgán významný vliv Změny č.1 ÚP Dolánky nad Ohří na evropsky významné lokality či ptačí oblasti a zároveň nepožadoval posouzení ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí. Žádná kompenzační opatření ve smyslu § 50 odst. 6 Stavebního zákona nejsou tedy navržena.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve svém stanovisku ze dne 14.12.2020 č.j.:KUUK/181688/2020 vyloučil jako příslušný dotčený orgán významný vliv Změny č.3 ÚP Dolánky nad Ohří na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Zároveň však po posouzení obsahu návrhu pořízení Změny č.3 ÚP Dolánky nad Ohří podle §10i, odst.2 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů uplatnil stanovisko, že „Změnu č.3 ÚP Dolánky nad Ohří je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí“.

V souladu s výše uplatněným požadavkem byla samostatně zpracovaná dokumentace „Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území“ (ing.Jan Dřevíkovský, červenec 2021), kde v závěrečné kapitole 13 části A „Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí“ (SEA) jsou definovány podmínky pro využití předmětné plochy takto:

- na ploše Z3/1 dodržet podmínku dočasných účelových staveb.
- je bezpodmínečně nutné dodržet podmínky využití plochy dle návrhu Změny č.3 ÚP Dolánky nad Ohří včetně % zastavitelnosti.
- pro plochu Z3/1 pro územní rozhodnutí požadovat zpracování posouzení vlivu na krajinný ráz ve smyslu §12 zákona č.114/1992 Sb.
- rozvojovou plochu ohraničit pokud možno linií zelení.
- veškeré zásahy do krajinné vegetace omezit na nezbytné minimum; nezasahovat do vegetace mimo určený zábor.
- dešťové vody budou v maximální míře zasakovány do půdního a horninového prostředí.
- plochy dopravní infrastruktury (parkoviště) musí být zajištěny proti úniku NEL z úkapů a případných havárií do povrchových a podzemních vod.
- pro všechny výsadby zeleně používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.
- Jakékoliv zásahy do území vč. kácení zeleně provádět mimo hnízdní dobu.

Tyto požadavky jsou pak adekvátně zahrnuty do podmínek využití plochy Z3/1 v jednotlivých kapitolách této dokumentace.

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

V územním plánu je vymezena plocha územní rezervy R1 pro bydlení, resp. pro smíšenou zástavbu za silnicí II/608, která bude po vyčerpání návrhových ploch na základě prověření územní studií do ÚP Dolánky nad Ohří zařazena.

Podmínkou pro využití ploch územní rezervy R1 je zpracování územní studie pro celou tuto lokalitu, která prověří urbanisticko - architektonické řešení celé rozsáhlé lokality v závislosti na řešení koncepce dopravní a technické infrastruktury území. Územní studie musí být zpracována jako podklad pro případnou změnu ÚP, kterou by se plochy územních rezerv převáděly do návrhového období ÚP.

Změnou č.1 ÚP Dolánky nad Ohří bylo provedeno zpřesnění koridoru územní rezervy ZR1 pro vedení vysokorychlostní trati VR1 o proměnné šířce dle zákresu v grafické části a dále koridoru územní rezervy ER6 pro vedení ZVN v celkové šíři 66 metrů.

k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Navrhované plochy změn nevyžadují zpracování územních studií.

l) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Zástavba lokality Z2 u kostela Sv. Jiljí v náhorní, pohledově exponované poloze v kontaktu s památkově chráněným areálem je podmíněna vypracováním architektonické části dokumentace autorizovaným architektem.

m) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Územní plán Dolánky nad Ohří – právní stav po Změně č.1 obsahuje celkem 14 stran textové části, grafická část ÚP obsahuje tyto 3 výkresy:

- 1) Výkres základního členění území.....1 : 5.000
- 2) Hlavní výkres.....1 : 5.000
- 3) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....1 : 5.000
- 4) Koordinační výkres.....1 : 5.000