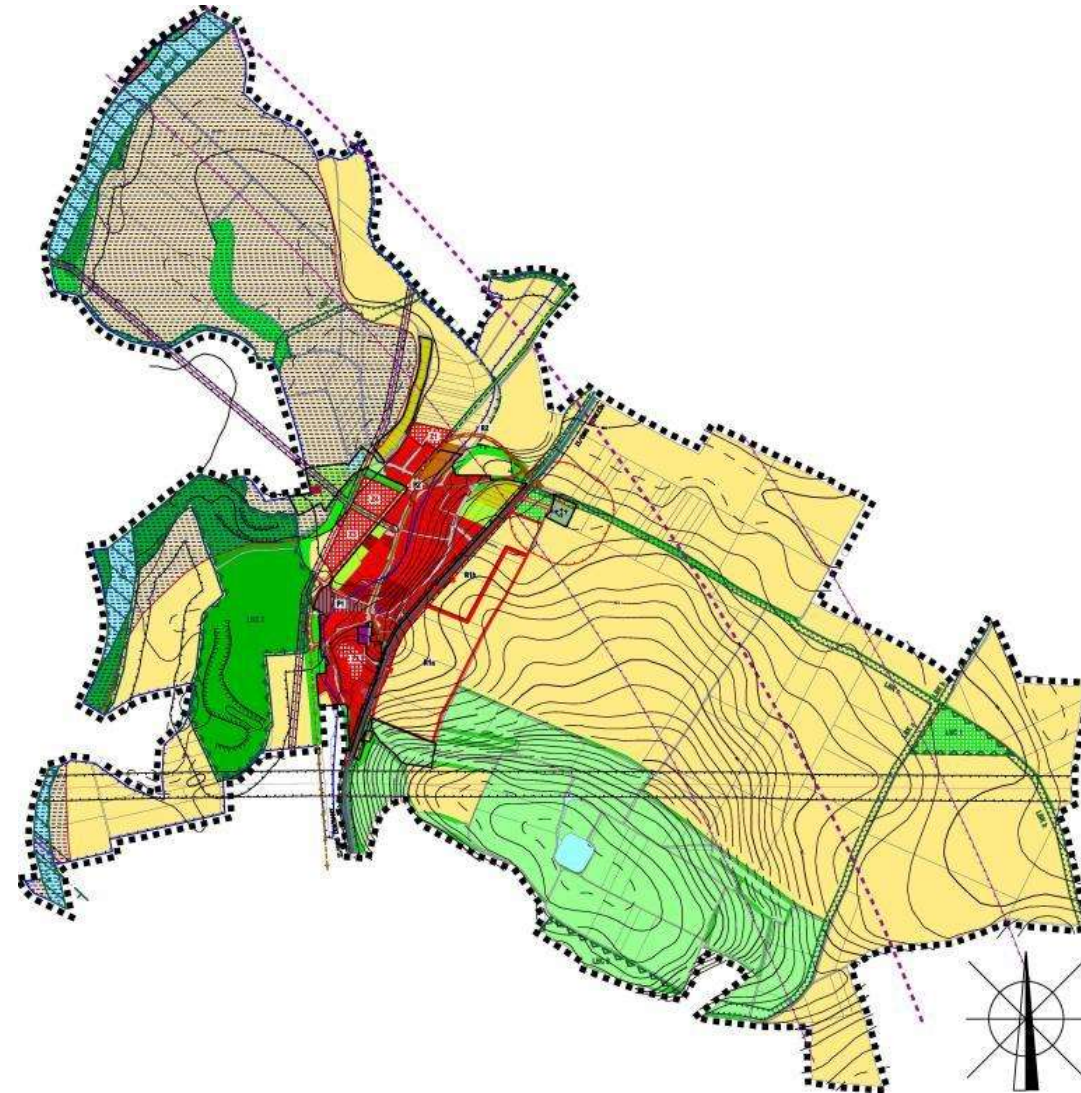


ÚZEMNÍ PLÁN



DOLÁNKY NAD OHŘÍ

Záznam o účinnosti :

a) označení orgánu, který územní plán vydal : Zastupitelstvo obce Dolánky nad Ohří

b) č.j. :

Datum vydání :

Nabytí účinnosti :

c) Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele :

ing. Venuše Brunclíková

vedoucí úřadu územního plánování odboru územního rozvoje MěÚ Litoměřice

otisk úředního razítka :

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

POŘIZOVATEL :

Úřad územního plánování odboru územního rozvoje
Městského úřadu Litoměřice

OBJEDNATEL :

Obec Dolánky nad Ohří
413 01 Roudnice nad Labem
IČO: 46772731

Odpovědný zástupce : Miroslav Košťál, starosta 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, prosinec 2007

I. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLÁNKY NAD OHŘÍ

IA.TEXTOVÁ ČÁST :

- a) Vymezení zastavěného území.....str. 3
- b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....str. 3
- c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch,
ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....str.3
- d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování.....str.4
- e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení
podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability.....str.4
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
s určením převažujícího účelu využití a stanovení podmínek prostoro-
vého uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....str.4
- 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.7
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných
opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....str.7
- i) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného
budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření.....str.7
- j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití
územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení lhůty pro pořízení
územní studie.....str.7
- k) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které
může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen
autorizovaný architekt.....str.7
- l) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené
grafické části.....str.7

IB. GRAFICKÁ ČÁST

- 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

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno na základě mapových podkladů a průzkumů v terénu k 30. 6. 2007 a je přehledně vyznačeno ve výkresu základního členění území, resp. hlavním výkresu 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 využití pozemky a vymezuje 4 zastavěná území – vedle vlastního sídla i samostatné lokality (hřbitov, zahrádky v jihovýchodní části za silnicí II/608 a chaty na levém břehu Ohře).

b) 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 vymezení 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 schváleného Zadání vymezena i územní rezerva (R1) pro obytnou, resp. smíšenou zástavbu za silnicí II/608.

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 Q₁₀₀
- 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 Q₁₀₀
- 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 Q₁₀₀
- 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

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) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění

Koncepce 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, odstavení a parkování vozidel u nové zástavby musí být řešeno výstavbou garáží či odstavných stání v rámci vlastních objektů či pozemků.

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

Vymezené rozvojové plochy se nacházejí vně aktivní zóny avšak uvnitř záplavového území Q₁₀₀, které bylo stanoveno rozhodnutím vodoprávního úřadu (zátopová čára Q₁₀, Q₅₀, Q₁₀₀ 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.

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 a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability

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.

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 Q₁₀₀. 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 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 pohřebiště
 - doprovodná zeleň
 - zařízení a stavby sloužící výhradně pro potřeby pohřebiště
 - 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, návěs 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
 - administrativní a veřejná správa
 - kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení

- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- 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
- 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, vázících 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

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

plochy zeleně soukromé a vyhrazené (Z-SV)

- 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 :
 - severní připojení obce vč. křižovatky se silnicí II/608 / kód **D1**: p.p.č. 905, 451/7, 451/1, 923/1, 873, 429/1, 415, 410/3, 412/2, 410/1, 413, 877/1, 362/1, 369, 939/1, st.p.č. 268
 - část místní komunikace ke zpřístupnění lokality Z1 / kód **D2** : p.p.č. 364/2, 364/10, 364/15
- 2) technická infrastruktura :
 - koridor pro kanalizační výtlač na ČOV Doksany / kód **TI1**: p.p.č. 942/1, 967/1, 946, 83/3

Dále jsou zde vymezeny plochy pro veřejně prospěšná opatření :

- 3) plochy pro založení prvků ÚSES :
 - navrhované LBC 1 / kód **U1** : p.p.č. 478/8
 - navrhované LBK a,b,c / kód **U2**
 - LBK a) : p.p.č. 545/22, 545/23, 545/24, 545/25, 545/26, 909/1,
 - LBK b) : p.p.č. 452/4, 478/8, 478/6, 478/10
 - LBK c) : p.p.č. 883, 312/29, 312/33, 312/32, 191, 312/35, 338, 337, 340/2
419/1, 419/2, 423, 427, 415, 399/1
545/4, 545/9, 545/20, 545/22

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

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

i) 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.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, stanovení lhůty pro pořízení územní studie

Navrhované plochy změn nevyžadují zpracování územních studií.

k) 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.

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

Územní plán Dolánky nad Ohří obsahuje celkem 12 listů 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

II. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLÁNKY NAD OHŘÍ

IIA. Textová část

- a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....str.8
- b) Údaje o splnění zadání.....str.9
- c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....str.10
- d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.....str.13
- e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....str.13

IIB. Grafická část

- 4) koordinační výkres.....1 : 5.000
- 5) výkres širších vztahů (str.9 textové části).....1: 100 000
- 6) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.....1 : 5.000

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

V současné době není dokončena a vydána nová územně plánovací dokumentace pořizovaná krajem, tj. zásady územního rozvoje dle platné legislativy. Podle § 187 odst. 7 stavebního zákona byl ÚP VÚC okresu Litoměřice s účinností od 1. 1. 2007 upraven do doby vydání Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. Z úpravy vyplývá, že v řešeném území musí být respektováno:

- NR a R ÚSES - nadregionální biokoridor „údolí řeky Ohře“ propojující regionální biocentrum č.32 „Brňanský luh“ s nadregionálním biocentrem č. 2 „Oharský luh“ (mimo řešené území),
- NR a R ÚSES - regionální biocentrum č.32 „Brňanský luh.“

Z Politiky územního rozvoje je jako limita využití území převzata trasa vysokorychlostní tratě VR1 s požadovaným ochranným pásmem 300 metrů od osy na každou stranu.

V řešeném území se nachází a je plně respektována evropsky významná lokalita – kontinentální biogeografická oblast „Ohře“ (soustava chráněných území NATURA 2000), vyznačená v koordinačním výkrese ÚP Dolánky nad Ohří a dále správním rozhodnutím vymezený přírodní park (PP) Dolní Poohří včetně vymezení I. a II. zóny ochrany.

V řešeném území byla stanovena rozhodnutím vodoprávního úřadu záplavová území řeky Ohře s rozlišením aktivní a pasivní zóny (zátopová čára Q_{10} , Q_{50} a Q_{100}). Vymezené rozvojové plochy se nacházejí vně aktivní zóny záplavového území, ale uvnitř záplavového území Q_{100} , zástavba zde bude respektovat případné omezující podmínky stanovené vodoprávním úřadem (§67, odst. 3 zák. č. 254/2001Sb.).

Navrhované dopravní řešení nemá vliv na celkovou dopravní koncepci širšího území, trasa silnice II/608 je dlouhodobě stabilizovaná včetně její vazby na dálnici D8. Trasa vysokorychlostní železnice je v koordinačním výkrese zakreslena jako osa koridoru 2x300 metrů dle podkladů a požadavku dotčeného orgánu. Hromadná doprava bude i nadále zajišťována autobusovou dopravou, vedení linek včetně umístění zastávek zůstává zachováno. Podél Ohře je vedena cyklotrasa č.8848 Terezín – Bohušovice nad Ohří – Doksany.

Z hlediska širších vztahů systémů technické infrastruktury zasahují do řešeného území nadřazené koridory rozvodů elektrické energie VVN 400 kV a VVN 110 kV a dále VTL plynovod DN 200 se svými ochrannými, resp. bezpečnostními pásmy. Tyto koridory jsou zakresleny v koordinačním výkrese a v územním plánu respektovány.

Středotlaká plynovodní síť obce Dolánky nad Ohří je napojena středotlakým přivaděčem přicházejícím do řešeného území od obce Hrdly.

Mimo řešené území se nacházejí zdroje pitné vody – obec je zásobována prostřednictvím vodovodního přivaděče vodárenské soustavy napojeného z vodojemu Třeboutice.

Čištění splaškových odpadních vod je situováno rovněž mimo katastrální území obce Dolánky nad Ohří. V souladu s PRVKÚK a zpracovanou projektovou dokumentací k územnímu řízení je navržen systém tlakové kanalizace s odvedením odpadních vod výtlačným potrubím (viz hlavní výkres, výkres VPS a koordinační výkres) na stávající ČOV Doksany.

Pozn.: výkres širších vztahů je zhotoven na podkladě výkresové části Konceptu ÚP-VÚC Ústeckého kraje (T-plan) s vyznačením řešeného území, NR a R-ÚSES, trasy vysokorychlostní tratě VR1 a trasy VVN 400 kV.



5. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1:100.000

b) Údaje o splnění zadání

Požadavky pořizovatele včetně požadavků a připomínek z veřejnoprávního projednání Zadání jsou splněny a v dokumentaci v odpovídajícím rozsahu zohledněny.

Z hlediska veřejné infrastruktury bylo zadání v zásadě splněno kromě bodu zlepšení jižního dopravního připojení obce. Toto připojení nelze upravit do normového stavu vzhledem k omezením stávající zástavbou a výškovým podmínkám připojující se komunikace. Tento problém je tedy řešen zásadním zlepšením severního připojení obce včetně návrhu navazující místní komunikace, kterou by tak obec byla odpovídajícím způsobem připojena na nadřazenou silniční síť.

Pro řešení technické infrastruktury byly vzneseny dílčí požadavky, které jsou v návrhu ÚP Dolánky nad Ohří řešeny následovně :

- d) *územně plánovací dokumentace bude obsahovat hodnocení z hlediska ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů v území – vyhodnocení bude provedeno ve vztahu k příslušnému povodí*
Hodnocení je provedeno v textové části odůvodnění ÚP.
- e) *respektovat nadřazené systémy technické infrastruktury včetně jejich o.p.,*
Ochranná pásma nadřazených systémů technické infrastruktury jsou v ÚP respektována.
- f) *návrh odkanalizování obce na stávající ČOV Doksany v souladu s PRVKUK,*
Odkanalizování obce je navrženo v souladu s PRVKÚK a zpracovanou dokumentací k územnímu řízení.
- g) *likvidace odpadních vod bude řešena v souladu se zákonem č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,*
Požadavek je splněn.
- h) *provést návrh vodovodních řadů k nově navrhovaným plochám,*
Konkrétní návrhy vodovodních řadů nejsou v ÚP zakreslovány, protože rozvojové plochy bezprostředně navazují na stávající zastavěném území. Způsob napojení rozvojových ploch je popsán v textové části odůvodnění ÚP.
- i) *v návrhu vodovodní sítě k novým plochám musí být řešeno zajištění požární vody a to v souladu s ustanovením § 29 odst. 1 písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a v množství stanoveném ČSN 73 08 73 Požární bezpečnost staveb - zásobování požární vodou.*
Požadavek je zohledněn v textové části odůvodnění ÚP.
- j) *v konceptu ÚP prověřit stav a definovat potřebný rozvoj elektrizační soustavy (potřeba posílení, popř. návrh vybudování nových trafostanic, včetně VN přívodů, návrh na zřízení NN rozvodů – připojení nových ploch výstavby),*
Potřeba vybudování nové trafostanice se týká pouze vymezených rezervních ploch, proto nejsou navrhované rozvody VN v ÚP zakreslovány. Rozvody NN nejsou na úrovni ÚP řešeny.
- k) *provést návrh napojení nově navrhovaných ploch na plynovod,*
Konkrétní návrhy plynovodních řadů nejsou v ÚP zakreslovány, protože rozvojové plochy bezprostředně navazují na stávající zastavěném území. Způsob napojení rozvojových ploch je popsán v textové části odůvodnění ÚP.
- l) *provést návrh napojení nových ploch na telekomunikační zařízení a další kabelové rozvody*
Konkrétní návrhy nových kabelových rozvodů nejsou v ÚP zakreslovány z důvodu, že rozvojové plochy bezprostředně navazují na stávající zastavěném území. Způsob napojení rozvojových ploch je popsán v textové části odůvodnění ÚP.

c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Návrh celkového urbanistického řešení nového ÚP Dolánky nad Ohří nad Ohří byl zpracován podle schváleného Zadání ÚP. V průběhu zpracování byly ověřovány různé varianty řešení zejména dopravní obslužnosti obce a v závislosti na tom umístění rozvojových ploch. Varianty byly projednány na pracovních schůzkách a konzultacích s pořizovatelem a zástupci obce a na základě jejich vyhodnocení i ověření v terénu bylo vybráno výsledné řešení, zpracované do návrhu ÚP Dolánky nad Ohří.

Rozbor udržitelného rozvoje území bude součástí územně analytických podkladů (ÚAP), které nebyly podle nového Stavebního zákona dosud pořízeny a proto nelze vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území provést. Je však možné konstatovat, že všechny změny v území, zakotvené v tomto územním plánu, jsou navrženy s cílem nalezení optimálního způsobu využití území k zajištění udržitelného rozvoje území (mj. návrh odkanalizování obce, návrh výrazného zlepšení dopravní obslužnosti, návrh nových ploch pro bydlení atd.).

Koncepce rozvoje řešeného území je nejlépe patrná z grafické části – hlavní výkres, resp. koordinační výkres, kde je návrh rozvoje území konfrontován s limitami využití území, které znázorňují jednotlivá správní rozhodnutí, týkající se ochrany území a jeho hodnot. Ta jako jedna z priorit návrhu ÚP Dolánky nad Ohří je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, jejichž graficky vyjádřitelný průmět do území je zakreslen v koordinačním výkrese č.4 :

- ochrana přírody :
 - přírodní park Dolní Poohří vč. vymezení I. a II. zóny ochrany
 - evropsky významná lokalita – kontinentální biogeografická oblast „Ohře“ v soustavě chráněných území NATURA 2000
 - prvky NR a R ÚSES - nadregionální biokoridor „údolí řeky Ohře“ propojující regionální biocentrum č. 32 „Brňanský luh“ (č.1294/1 dle Plánu ÚSES, I.M.Rothbauer, březen 2007) s nadregionálním biocentrem č. 2 „Oharský luh“ (mimo řešené území) vč. návrhu prvků lokálního ÚSES (I.M.Rothbauer, březen 2007)
 - regionální biocentrum č. 32 „Brňanský luh“
 - hranice Q₁₀₀ a aktivní zóna záplavového území Ohře
 - CHOPAV (celé řešené území)

- památková ochrana :
 - nemovité kulturní památky :
 - areál kostela sv. Jiljí č. rejstříku 23658/5 - 2003 (kostel sv. Jiljí, ohradní zeď, brána, schodiště, kříž)
 - areál fary č. rejstříku 47714/5 - 4752 (fara, ohradní zeď, brána, branka, zvonice)
 - boží muka č. rejstříku 47658/5 - 2004
 - kaple č. rejstříku 47659/5 - 2005

- soupis archeologických lokalit :
 - Severní okraj obce, nevýrazná ostrožna „Na Hradišti“
 - Kontext : pohřebiště (2 kostrové a 1 žárový hrob)
 - Kultura : kultura se šňůrovou keramikou, starší doba římská (žár), doba hradištní
 - Kontext : sídliště
 - Kultura : kultura knovízská, doba halštatská, hradištní

Kontext : ojedinělý nález
Kultura : kultura mohylová

Poloha „Na Skále“
Kontext : ojedinělý kostrový hrob
Kultura : střední/mladší doba hradištní
Kontext : ojedinělý nález
Kultura : mladší eneolit/starší doba bronzová

Návrší v inundaci Ohře, p. p. č. 857/1 – poblíž zaniklého říčního ramene
Kontext : sídliště
Kultura : kultura únětická, doba halštatská, laténská
Kontext : sídliště – povodní zaniklá osada Peleš
Kultura : doba hradištní, vrcholný středověk
Kontext : ojedinělý nález
Kultura : kultura zvoncovitých pohárů

V řešeném území se nenachází žádné výhradní ložisko nerostných surovin, chráněné ložiskové území, ani dobývací prostor, taktéž se zde nevyskytuje žádné sesuvné území ani poddolované území. Z hlediska radonového nebezpečí je řešené území zařazeno v přechodné kategorii radonového indexu geologického podloží.

Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití byly oproti Vyhlášce č.501/ 2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území dále členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území (venkovská zástavba zemědělské krajiny - viz grafická část) tak, že k určitému vybranému typu plochy dle Vyhlášky (§4-19) je doplněno podrobnější určení účelu plochy a přiřazen specifický kód.

S ohledem na specifické podmínky malozemědělské výroby na vysoce úrodných půdách v řešeném území jsou v souladu s §3 odst. 4 vyhlášky 501/2006 Sb., samostatně vymezeny „plochy zeleně soukromé a vyhrazené“ jako zahrady a sady, které však nemají obytný charakter, tzn. nejsou přímou součástí ploch bydlení ani charakter ploch přírodních či zemědělských.

Rekreace je v řešeném území zastoupena jen okrajově – 5 chat na protilehlém břehu Ohře, které navazují na rozsáhlejší rekreační lokalitu mimo řešené území (sousední k.ú.), skrytě se pak promítá do využití i nadále obytných objektů pro rekreační účely. Plochy zahrádek ve zdejším prostředí nemají vysloveně rekreační, ale spíše produkční charakter (zemědělská malovýroba).

Dopravní obsluha obce Dolánky nad Ohří silniční dopravou je vázána na silnici II/608, na kterou je obec připojena obslužnými místními komunikacemi v podstatě ve dvou bodech. Jižní vstup je z hlediska výškového uspořádání a úhlem připojení v zásadě neodstranitelnou dopravní závadou a na severním vstupu je negativním jevem zase šířkové omezení připojené místní obslužné komunikace.

Koncepce dopravy je tedy založena na zlepšení dopravního připojení obce a to severního vstupu, kde je navrhována úprava úhlu připojení a zároveň s tím i výšková úprava připojení místní komunikace. V první etapě bude nové připojení (Z5) napojeno na stávající komunikaci s tím, že v cílovém stavu (druhá etapa – Z6) by obec byla napojena zcela novou obslužnou místní komunikací, která by tak odstranila šířkové omezení severního připojení obce.

Ostatní stávající místní komunikace a dopravní plochy jsou plně zachovány. Rozvojové plochy navrhované zástavby jsou dopravně napojovány buď prostřednictvím stávajících komunikací, nebo nově navrhovanými komunikacemi - z nich je to především komunikace využívající tělesa bývalé vlečky. Napojení rezervních ploch zástavby východně od silnice II/608 se předpokládá ve dvou bodech a to vždy vstřícně stávajících či upravovaných vjezdů do obce.

Koncepce odstavení a parkování vozidel zůstává nadále zachována, tzn. že odstavení vozidel i u nové zástavby musí být řešeno výstavbou garáží či odstavných stání v rámci vlastních objektů či pozemků.

Z hlediska cyklistické dopravy je podél Ohře vedena cyklotrasa č.8848 Terezín – Bohušovice nad Ohří – Doksany. Na tuto trasu je možné připojení obce cyklotrasou vedenou po tělese bývalé vlečky a to přes Hrdly či Doksany.

Hromadná doprava bude i nadále zajišťována autobusovou dopravou, umístění zastávek i vedení linek zůstává zachováno.

Ostatní druhy dopravy nejsou v území zastoupeny.

Vodní toky a vodní plochy

Západní hranici řešeného území tvoří koryto řeky Ohře (říční kilometr 6,5 – 8). Ohře je vodohospodářsky významným tokem dle vyhl. č. 470/2001 Sb. ve správě podniku Povodí Ohře s.p.

Povodňové průtoky Ohře s pravděpodobností výskytu za n-let (profil pod Čepelem):

N	1	5	10	20	50	100
Q _n (m ³ /s)	237	475	622	773	1027	1244

Průměrný roční průtok je 38 m³/s.

V řešeném území se nenacházejí žádné vodní plochy, na vrchu Skála je situován otevřený vodojem závlahové vody.

Řešené území je hydrologicky rozčleněno na následující dílčí povodí (dle hydrologického pořadí):

- m) 1-13-04-067 – převážná část řešeného území
- n) 1-13-04-066/1 – území jižně od vrchu Skála
- o) 1-12-03-040 – území východně od vrchu Skála

Ochrana vodních zdrojů

Územní plán respektuje podmínky Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída vyhlášené v nařízení vlády ČR č. 85/1981 Sb., v kterém se nachází celé řešené území.

V řešeném území se nenacházejí žádné vodní zdroje sloužící k zásobování obyvatelstva pitnou vodou.

Záplavová území

Vodní tok Ohře má rozhodnutím vodoprávního úřadu stanoveno záplavové území (vypočtená hranice Q₁₀, Q₅₀, Q₁₀₀) a rozlišení aktivní a pasivní zónu záplavového území. Do záplavového území Q₁₀₀ spadá území mezi Ohří a původní komunikací Hrdly – Dolánky nad Ohří. Aktivní zóna záplavového území je v řešeném území rovněž poměrně rozsáhlá (viz grafická část – koordinační výkres), ale do zastavěného území obce nezasahuje.

Plochy Z1, Z3, Z4 a P1 (pouze část plochy) jsou sice navrženy ve vymezeném záplavovém území (ad PÚR bod 27), ale s ohledem na celkovou urbanistickou strukturu obce, okamžitou dostupnost a blízkost dopravní a technické infrastruktury se jedná o nevhodnější řešení rozvojových ploch. Toto řešení je také šetrné z hlediska záboru vysoce kvalitního zemědělského půdního fondu. Budoucí stavby v rozvojových plochách budou projektovány s ohledem na možnost záplav a budou respektovat případné omezující podmínky stanovené vodoprávním úřadem (§67, odst. 3 zák. č. 254/2001Sb.).

Rozvoj obce nad silnicí II/608 (rezervní plochy) není ideální jak z hlediska urbanistické struktury, kdy rozvojové plochy v náhorní poloze oproti původnímu sídlu nenavazují na rostlou funkční i prostorovou strukturu obce, tak z hlediska oddělení plochy přeložkou silnice II/608 jako bezpečnostní i provozní bariérou.

Zásobování pitnou vodou

Řešené území je zásobováno pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě v rámci Vodárenské soustavy severní Čechy, skupinového vodovodu Litoměřice – podskupiny Litoměřice – jih, zahrnující Želetice, Mlékojedy, Terezín, Bohušovice, České Kopisty, Počáply, Trávčice, Nové Kopisty, Brňany, Brozany nad Ohří, Nučnický, Hrdly a Dolánky nad Ohří. Popsané území náleží do vodovodního tlakového pásma vodojemu Třeboutice 2 x 650 m³ (212,56 / 208,14 m n.m.).

Pro zlepšení tlakových poměrů v koncových částech vodovodní sítě byl vybudován druhý zásobní řad DN 200 z vodojemu Třeboutice převedený shybkou přes Labe u Českých Kopist. Veden je přes Počáply a Trávčice do Bohušovic, kde je propojen na původní systém. Z popsaného nového řadu DN 200 je v Trávčicích napojen řad pro Hrdly. Ze zásobní sítě Hrdel odbočuje přírodní řad PVC 100 pro Dolánky.

V Dolánkách nad Ohří je vybudovaná nová vodovodní síť, která umožňuje zásobování celého zastavěného území pitnou vodou. Vodovodní síť je v dobrém technickém stavu a má dostatečnou kapacitu, s jejími změnami se v rámci ÚP nepočítá.

Zásobování vymezených rozvojových ploch bude provedeno novým vodovodním okruhem uloženým v komunikaci vedoucí podél jihovýchodní hrany rozvojových ploch. Okruh bude na dvou místech napojen ze stávající sítě.

Plochy územní rezervy budou zásobovány pitnou vodou novým vodovodním okruhem napojeným ze stávající sítě. Případná zástavba v plochách územní rezervy se nachází na hranici dosahu tlakového pásma vodojemu Třeboutice.

Zásobování požární vodou

Navržená vodovodní síť bude řešena v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány s výjimkou dílčích koncových úseků minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou bylo řešeno v rámci zpracovaného Programu rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje.

Pro zajištění krizového zásobování pitnou vodou jsou vytipovány podzemní zdroje Vlastislav Kaple, Velké Žernoseky, Malešov vrt 03a, 02, 04a, 014a a Malešov vrt RD3, RD-1, RD-2.

Nouzové zásobování **pitnou vodou** bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami v rámci závodu Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. a bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování **užitkovou vodou** bude zajišťováno z veřejného vodovodu. Při využívání zdrojů pro zásobování užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Kanalizace

V obci nebyl dosud realizován systém veřejné kanalizace. Splaškové vody jsou zachycovány v bezodtokých jímkách stopy vypouštění splaškových vod nese stávající dešťová kanalizace.

Dešťová kanalizace

Hlavní větev dešťové kanalizace vede v centrální části obce od státní silnice v místní komunikaci kolem kostela, dále uličkou severozápadním směrem a pod odstavnou plochou pro nákladní automobily do stávající strouhy. V místě zaústění dešťové stoky se v terénní depresi nachází drobná vodní plocha se zřejmým znečištěním splaškovými odpadními vodami. V severní části obce jsou dešťové vody svedeny povrchovým žlabem a dílčí větví dešťové stoky do stávající strouhy za hřištěm.

Vymezené rozvojové plochy se nacházejí v nejnižším místě řešeného území, dešťové odvodnění bude zaústěno do stávající severní větve dešťové kanalizace.

V plochách územní rezervy východně od silnice II/608 bude odvádění srážkových vod v maximální možné míře řešeno zasakováním v místě jejich vzniku. Jedná se povodí č.h.p.1-13-04-067. Podél východní hranice rezervních ploch bude realizován vsakovací průleh zabraňující pronikání extravilánových vod do ploch budoucí zástavby. V jižní části rezervních ploch bude realizováno dešťové odvodnění s vsakovací dešťovou zdrží s možným napojením případných případů z této zdrže do stávající jižní větve dešťové kanalizace v obci (přívodem pod silnicí II/608). V severní části rezervních ploch bude rovněž realizováno dešťové odvodnění ukončené dešťovou zdrží, dešťové vody ze zdrže by měly být vsakovány v místě v rámci navrhovaných zelených ploch mezi hřbitovem a silnicí II/608. Rozsah opatření sloužících k odvádění dešťových vod bude nutno upřesnit v podrobnějších projektových dokumentacích na základě znalosti konkrétních stavebních záměrů, geologických a hydrogeologických průzkumů a dle směrodatného deště získaného pro danou lokalitu od ČHMÚ.

Splašková kanalizace

Dle zpracovaného PRVKÚK je v obci Dolánky nad Ohří uvažováno s výstavbou nové kanalizační sítě. Na kanalizaci je již vypracována projektová dokumentace. Návrh počítá s napojením odpadních vod z obce na stávající ČOV Doksany, která má pro napojení odpadních vod z obce dostatečnou kapacitu. Navržen je tlakový větvový kanalizační systém s páteřním řadem v úhrnné délce 5 753 m ukončeným ve spojně šachtě ČOV Doksany. Na tento páteřní řad jsou napojeny odbočné větve umístěné v komunikacích a umožňující napojení jednotlivých objektů. Objekty budou napojeny prostřednictvím domovních čerpacích stanic. Celkem je navrženo 143 ks domovních čerpacích stanic, délka odbočných částí řadu tlakové kanalizace je celkem 1 621 m. Trubní vedení bude realizováno z polyetylenu v profilech 63×3,8 – 110×6,6.

Pro napojení vymezených rozvojových ploch bude realizována nová odbočná větev tlakové kanalizace umístěná v obslužné komunikaci, u každého objektu bude realizována domovní čerpací stanice.

Závlahy a odvodnění zemědělských pozemků

V roce 1965 byl na území k.ú. Dolánky nad Ohří realizován rozsáhlý závlahový systém s názvem Vltava VIII. s akumulací nádrží na vrchu Skála. Zavlažované území je v podkladech Zemědělské vodohospodářské správy evidováno prakticky na celé ploše orné půdy v k.ú. Dolánky. Závlahový systém byl převeden na soukromé subjekty vlastníků pozemků a rozsah jeho využívání je omezený. Z dostupných podkladů nelze zjistit technický stav a míru využívání závlahového systému.

Pozemky s realizovaným odvodněním se v k.ú. Dolánky nad Ohří vyskytují v malém rozsahu. Jedná se o odvodnění evidované pod č. 0126/6 o celkové ploše 4,5 ha. Odvodnění je rozděleno do dvou ploch. Jedna menší plocha se nachází daleko od zastavěného území jižně od obce a je napojena otevřeným svodem do Ohře. Druhá plocha se nachází v místě územní rezervy pro výhledovou výstavbu východně od silnice II/608. Zaústění odvodňovacích prvků této plochy je provedeno zřejmě do příkopu podél silnice II/608. Při případné zástavbě v rezervní ploše bude nutno realizovat technická opatření respektující stávající odvodňovací systém.

Energetika

Zásobování plynem

Přes východní okraj řešeného území vede stávající VTL plynovodní řad DN 200, z něhož je mimo řešené území napojen přípojný řad DN 100 pro regulační stanici Hrdly. VTL plynovod se i se svým bezpečnostním pásmem nachází mimo zastavěné území a je územním plánem respektován.

Řešené území je plynofikováno zemním plynem. Přívodní středotlaký plynovodní řad je napojen z RS Hrdly, která je umístěna za hranicí řešeného území. Distribuční středotlaká plynovodní síť je vedena v místních komunikacích a umožňuje napojení všech obytných objektů v obci na zemní plyn. Středotlaká plynovodní síť je v dobrém technickém stavu a má dostatečnou kapacitu, s jejími změnami se v rámci územního plánu nepočítá.

Zásobování vymezených rozvojových ploch bude provedeno novým STL plynovodním řadem uloženým v obslužné komunikaci vedoucí podél jihovýchodní hrany rozvojových ploch. Tento řad bude napojen ze stávající sítě.

Zásobování elektrickou energií

Přes jižní část řešeného území prochází v západovýchodním směru nadzemní vedení VVN 400 kV. Trasa VVN vytváří se svým ochranným pásmem v území poměrně významnou bariéru, do zastavěného území obce však nezasahuje a je územním plánem respektována.

V jihozápadním výběžku zasahuje do řešeného území v krátkém úseku (cca 95 m) trasa VVN 110 kV. Tato trasa prochází mimo zastavěné území obce.

Podél západního okraje zastavěného území vede nadzemní vedení VN 22 kV, z něhož jsou napojeny 2 trafostanice 22/0,4 kV sloužící k napájení nízkonapětových distribučních rozvodů v obci. Trafostanice TS 1 (zděná) slouží k zásobování severní části obce, trafostanice TS 2 (příhradová) k zásobování jižní části obce. Jedna větev VN 22 kV vede přes severozápadní okraj řešeného území.

Distribuční rozvody NN jsou v obci provedeny jako kabelové.

Zásobování vymezených rozvojových ploch je navrženo v rámci stávající koncepce rozvodů VN. Rozvojové plochy se nacházejí v těsné blízkosti obou trafostanic, proto není počítáno s výstavbou nových TS. V případě potřeby zvýšení kapacity sítě bude zvýšen výkon u jedné ze stávajících trafostanic bez dalších územních nároků. Rozvojové plochy budou zásobovány elektrickou energií kabelovým rozvodem NN uloženým v obslužné komunikaci vedoucí podél jihovýchodní hrany rozvojových ploch

Telekomunikace

Rozvody místní telefonní sítě jsou v obci provedeny nově převážně zemními telefonními kabely. Síť je napojena na místní telefonní ústřednu v Doksanech.

Napojení rozvojových ploch bude provedeno kabelovými rozvody napojenými ze stávající místní sítě.

Radiokomunikace

Přes řešené území neprocházejí žádné radioreléové spoje I. řádu.

d) Výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad Ústeckého kraje – odbor životního prostředí a zemědělství vydal z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. k návrhu zadání ÚP samostatný závěr zjišťovacího řízení pod č. j. složka 705/75470/06/ZPZ-závěr SEA ze dne 23. 6. 2006 s tím, že ÚP Dolánky nad Ohří není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Proto v souladu se zněním §50, odst. 1 Stavebního zákona není vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj součástí návrhu ÚP Dolánky nad Ohří.

e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Návrh územního plánu obce Dolánky nad Ohří předpokládá rozvoj sídla též na pozemcích vedených jako zemědělská půda.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Rozvojem obce podle návrhu ÚP jsou postiženy půdy těchto BPEJ:

1.01.00	1.19.01	1.19.14	1.19.51	1.56.00
1.04.01	1.19.11	1.19.41	1.21.13	

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatického regionu

1 – klimatický region T1 – teplý, suchý

Charakteristiky hlavních půdních jednotek

01 – Černozemě modální, černozemě karbonátové na spraších, půdy středně těžké, bez skeletu, velmi hluboké, převážně s příznivým vodním režimem.

19 – Pararendziny modální, kambické i vyluhované na opukách a tvrdých slínovcích nebo vápničitých svahových hlínách, středně těžké až těžké, slabě až středně skeletovité, s dobrým vláhovým režimem až krátkodobě převlhčené.

21 – Půdy arenického subtypu, regozemě, pararendziny, kambizemě popřípadě i fluvizemě na lehkých nevododržných, silně výsušných substrátech.

56 – Fluvizemě modální eubazické až mezobazické, fluvizemě kambické, koluvizemě modální na nivních uloženinách, často s podložím teras, středně těžké lehčí až středně těžké, zpravidla bez skeletu, vláhově příznivé.

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí

1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí

4 – střední sklon (7-12°) s jižní expozicí (jihozápad až jihovýchod)

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

0 – bezskeletovitá, s příměsí, hluboká

1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká

3 – středně skeletovitá, hluboká

4 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká

Půdy jsou podle BPEJ rozděleny dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy ministerstva životního prostředí České republiky ze dne 1. 10. 1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

Nejvyšší ochranu má půda I. třídy ochrany, kterou je možno odejmout ze ZPF pouze výjimečně, nejnižší ochranu mají půdy V. třídy ochrany, půdy s velmi nízkou produkční schopností. Půdy II. třídy ochrany jsou půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné. Do III. třídy ochrany jsou sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro výstavbu. Půdy IV. třídy ochrany jsou půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností, s omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu. Nejnižší ochranu mají půdy V. třídy ochrany, půdy s velmi nízkou produkční schopností.

Pozemky navržené územním plánem k rozvoji obce jsou téměř z poloviny tvořeny půdami I. třídy ochrany (77,4%) a půdou ve IV. třídě ochrany. Je nutné však vzít v úvahu, že značnou část záborů ZPF uvažovaných územním plánem tvoří zábor, jež nebudou znamenat ztrátu půdy. Jedná se o zábor pro plochy zeleně cca 7% a hlavně pro realizaci (založení) územního systému ekologické stability (ÚSES) cca 65% z celkové výměry záboru ZPF mimo zastavěné území obce!

Více než polovinu (55%) záborů ZPF činí územní rezerva. To znamená, že skutečný zábor spojený se ztrátou půdy bude tvořen plánovanými plochami pro obytnou zástavbu a plochami pro dopravu, které činí jen 2,296 ha, což je 27% ploch záboru.

Výřez základní vodohospodářské mapy č. 0243 Litoměřice (mapa bez měřítka) :



Převážná část řešeného území je součástí hlavního povodí Ohře od Chomutovky po ústí, hydrologické pořadí 1-13-04 a dílčí povodí hydrologické pořadí 1-13-04-057. Východní část území spadá je součástí hlavního povodí Labe od Vltavy po Ohří hydrologické pořadí 1-12-03 a dílčí povodí hydrologické pořadí 1-12-03-040. Při navrhovaném rozvoji řešeného sídla zábor zemědělské půdy neovlivní významně hydrologické a odtokové poměry v území. Kromě zpevněných ploch se předpokládá všude zasakování dešťových srážek v místě. Navrhované funkční využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd, naopak vysoké zastoupení ploch zeleně a ÚSES bude mít na odtokové poměry pozitivní vliv.

Při zpracování ÚP byly respektovány podmínky ochrany ZPF vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992Sb. o ochraně ZPF a vyhlášky MŽP č.13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

ÚP Dolánky nad Ohří předpokládá návrh nového funkčního využití vybraných lokalit určených podle požadavků na bydlení, smíšenou funkci atd. Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky, dále je rozvoj sídla umístěn na plochy, navazující na stávající zástavbu. Při vyčerpání ploch uvnitř zastavěných částí sídel je možno využít plochy mimo zástavbu.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části (výkres č.6) kde je též zakreslena hranice zastavěného území podle projednání zpracovatele a pořizovatele, která vymezuje hranici současně zastavěného území obce podle platných předpisů.

V následujících tabulkách jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla a plánovaného využití ploch :

Zábory ZPF

plocha č.	k.ú.	využití	BPEJ	třída ochrany	výměra [m2]	souč. zast. území	výměra celkem [m2]
1	Dolánky	OB	1.56.00	I	2 183		2 183
2	Dolánky	OB	1.56.00	I	1 953		1 953
3	Dolánky	OB	1.56.00	I	6 933		6 933
4	Dolánky	OB	1.56.00	I	8 980		8 980
5	Dolánky	OB	1.19.01	III	3 867	ZÚ	3 867
6	Dolánky	D	1.56.00	I	562		562
7	Dolánky	D	1.01.00	I	35		
			1.56.00	I	2 315		2 350
8	Dolánky	Z	1.56.00	I	1 287		1 287
9	Dolánky	Z	1.01.00	I	2 117		
			1.56.00	I	2 722		4 839
10	Dolánky	ÚSES	1.01.00	I	4 796		
			1.56.00	I	524		5 320
11	Dolánky	ÚSES	1.56.00	I	6 795		6 795
12	Dolánky	ÚSES	1.01.00	I	6 563		6 563
13	Dolánky	ÚSES	1.01.00	I	546		
			1.04.01	IV	264		810
14	Dolánky	ÚSES	1.01.00	I	8 201		
			1.04.01	IV	10 326		18 527
15	Dolánky	ÚSES	1.01.00	I	8 588		
			1.19.11	IV	837		9 425
16	Dolánky	ÚSES	1.04.01	IV	7 618		7 618
17	Dolánky	ÚZ REZ	1.01.00	I	13 278		
			1.56.00	I	7 092		
			1.19.01	III	58 645		
			1.19.11	IV	16 043		
			1.19.14	IV	441		
			1.19.51	IV	2 399		97 898
CELKEM							179 347

Využití ploch je značeno následovně:

plochy obytné výstavby – OB plochy ÚSES – ÚSES
 plochy pro dopravu – D plochy územní rezervy – ÚZ REZ
 plochy veřejné zeleně – Z

Zábory ZPF podle tříd ochrany mimo současně zastavěné území (mimo ploch územní rezervy)

	zábor ZPF celkem [m ²]	z toho v třídě ochrany [m ²]				
		I	II	III	IV	V
CELKEM	84 145	65 100	0	0	19 045	0
z toho						
OB	20 049	20 049				
D	2 912	2 912				
Z	6 126	6 126				
ÚSES	55 058	36 013			19 045	0
%	100,00	77,37	0,00	0,00	22,63	0,00

Zábory ZPF dle BPEJ mimo zastavěné území (mimo ploch územní rezervy)

BPEJ	třída ochrany	výměra [m ²]				
		CELKEM	OB	D	Z	ÚSES
1.01.00	I	30 846		35	2 117	28 694
1.04.01	IV	18 208				18 208
1.19.11	IV	837				837
1.56.00	I	34 254	20 049	2 877	4 009	7 319
CELKEM		84 145	20 049	2 912	6 126	55 058
%		100	23,8	3,5	7,3	65,4

Ve vyhodnocení záborů ZPF jsou uvedeny i plochy zeleně a ÚSES které tvoří přes 72% celkového záboru ZPF navrženého v konceptu územního plánu. Tyto zábory však neznamenají ztrátu půdy, plochy budou pouze postupně vyjmuty ze zemědělského obhospodařování.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Návrh územního plánu obce Dolánky nad Ohří nepředpokládá zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.