

ÚZEMNÍ PLÁN DOLÁNKY NAD OHŘÍ **ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ZA OBDOBÍ 01/2019 – 02/2026**

Identifikační údaje:

Pořizovatel: Obecní úřad Dolánky nad Ohří zastoupený paní Evou Čtrnáctou, starostkou obce, která je zároveň určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem

Etapa: Zpráva o uplatňování územního plánu Dolánky nad Ohří obsahující návrh zadání změny č. 4 územně plánovací dokumentace zpracovaná v souladu s ust. § 107 odst. 2 stavebního zákona

Zprávu o uplatňování vypracoval: Obecní úřad Dolánky nad Ohří v součinnosti s určeným zastupitelem a zástupcem pořizovatele podle § 50 stavebního zákona Zdeňkou Klenorovou

Březen 2026

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolánky nad Ohří obsahující návrh zadání změny č. 4 ÚP Dolánky nad Ohří

a) **VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

1. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace (ÚPD)

ÚPD Dolánky nad Ohří ve znění změn č. 1, 2 a 3 je účinná od 3. 6. 2022, přičemž územní plán Dolánky nad Ohří nabyl účinnosti dne 14. 3. 2008. Dále byly za dobu platnosti ÚPD zpracovány celkem dvě Zprávy o uplatňování územního plánu (dále jen ZOUP) Dolánky nad Ohří, a to v září 2013 a v lednu 2018.

Administrativní území obce Dolánky nad Ohří ležící ve správním obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Litoměřice a je tvořeno jediným katastrálním územím, kterým je k.ú. Dolánky nad Ohří. Okrajem obce prochází silnice II. třídy II/608, jejíž prostřednictvím jsou dobře dostupné jak Litoměřice a stejně tak i nedaleká dálnice D8. Návrhy ÚPD jsou směřovány zejména do oblasti individuální bytové výstavby (plochy viz tabulka s vyhodnocením); do oblasti návrhů na řešení dopravní obslužnosti, jak u těchto zastavitelných ploch, tak i na zlepšení dopravního napojení obce samotné. Díky své poloze je pak obec součástí rozvojové osy vymezené v Politice územního rozvoje ČR: OS2 – rozvojová osa Praha – Ústí nad Labem – Hranice ČR/Německo (Dresden), upřesněné v dokumentaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, kde je dále zařazena do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB.1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko a Dopravní připojení obce je pak navrhováno v severní části území, a to s ohledem na úpravu úhlu a zároveň i výškovou úpravu připojení místní komunikace. S ohledem na vysoké kvality krajinné zeleně, navazující přímo na zastavěné území, se návrh systému sídelní zeleně omezil na doplnění současných ploch zeleně na veřejných prostranstvích a o plochy doprovodné a izolační zeleně před hřbitovem s cílem jeho odclonění od silnice II/608; a dále v koridoru ochranného pásma NV v navrhované zástavbě mezi plochami Z3 a Z4.

Z hlediska ochrany kulturních památek jsou v platné ÚPD respektovány:

- veškeré nemovité kulturní památky nacházející se na území obce: 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,
- skutečnost, že správní území obce je územím s výskytem archeologických nálezů.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny jsou v platné ÚPD respektovány:

- evropsky významná lokalita soustavy NATURA CZ0423510 Ohře
- hranice Přírodního parku Dolní Poohří včetně jeho I. zóny
- hranice CHOPAV
- nadregionální biokoridor K11 Myslivna na Ohří (2022) – K10: funkční
- regionální biocentrum RBC 014 Brňanský luh: funkční
- lokální biokoridory a lokální biocentra

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolánky nad Ohří obsahující návrh zadání změny č. 4 ÚP Dolánky nad Ohří

Vyhodnocení zastavitelných ploch je pak uvedeno v níže uvedené tabulce:

Způsob využití plochy	Označení	Vyhodnocení využití	Poznámka
Plocha bydlení OBV	Z1	Plocha nevyužita	Jedná se o obecní pozemky, pro které má obec připravenou PD k vybudování veř. infrastruktury; podle ÚP lze umístit 4 až 5 RD a jejíž realizace byla omezena a podmíněna koridorem VRT
Plocha bydlení OBV	Z2	Plocha využita	Pozemek v ÚP určen max. pro 2 RD; výstavbou 1 RD byla využita celá výměra; zbytek plochy je využíván jako zahrada k bydlení
Plocha bydlení OBV	Z3	Plocha využita částečně	podle ÚPD lze tedy umístit ještě max. 4RD
Plocha bydlení OBV	Z4	Plocha nevyužita	Podle ÚPD lze umístit ještě max. 4 RD
Plocha dopravní infrastruktury silniční MK	Z5		dosud nerealizováno, obec uplatňuje požadavek na vypuštění
Plocha dopravní infrastruktury silniční MK	Z6		dosud nerealizováno, obec uplatňuje požadavek na vypuštění
Plocha smíšená SMV	Z1/1	Plocha využita	
Plocha smíšená SMV	Z3/1	Plocha využita	
Plocha smíšená SMV	P	Plocha využita	

Přestože z výše uvedené tabulky je zřejmé, že některé plochy již byly využity, případně využity částečně, stále ještě v obci zbývají plochy, kde je možné výstavbu RD provést. **Jakékoliv vymezování dalších zastavitelných ploch pro účely bydlení, pokud by se nejednalo o transformaci nebo změnu funkčního využití území apod., proto s odkazem na § 108 odst. 4 stavebního zákona, bude v návrhu změny ÚPD obtížně odůvodnitelné.**

ÚPD dále vymezuje celkem tři územní rezervy:

- **R1** – plocha územní rezervy pro bydlení (popř. smíšenou zástavbu) východně při silnici II/608. S přihlédnutím ke skutečnosti, že v ÚPD se na území obce pro bydlení nachází dosud nevyužitá zastavitelná plocha, nelze v tuto chvíli i s ohledem na výskyt nejvzácnějších zemědělských půd v I. třídě ochrany (které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně), přistoupit ke prověření změny rezervy na návrh. Nicméně vzhledem k tomu, že celá východní část obce se nachází v oblasti se zvýšeným povodňovým rizikem, tak se jedná o jediný možný budoucí směr rozvoje obce.

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolánky nad Ohří obsahující návrh zadání změny č. 4 ÚP Dolánky nad Ohří

- **VR1** – koridor dopravní infrastruktury (vysokorychlostní železnice) republikového významu, který byl převzat ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK), kde je označen jako územní rezerva VRT-VR1, potažmo z Politiky územního rozvoje 2008 (označen jako VR1). V ÚPD byl tento koridor o šíři 600 m zpřesněn mimo zastavěné území obce a návrhem změny č. 4 dojde s ohledem na změnu jeho trasy v ZÚR (nové vymezení mimo správní území obce) k jeho vypuštění.
- **E10b** – koridor technické infrastruktury (zdvojení el. vedení o napětí 400 kV) republikového významu, který byl převzat ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (kde bylo na schématu č. 7 vymezen v šíři 250 m) byl ve Změně č. 1 ÚPD označen jako ER6 a upřesněn a projednán bez námitek oprávněného investora v šíři 66 metrů. Aktuálně je byla tato stavba již realizována.

Na úseku koncepce veřejné dopravní a technické infrastruktury jsou respektována stávající zařízení technická zařízení a stávající dopravní síť tvořená zejména silnicí II. třídy, která je v řešeném území stabilizovaná a doplněná místními komunikacemi. Z hlediska veřejné dopravní infrastruktury vymezila ÚPD za účelem dopravní obsluhy plochy označené jako Z5 a Z6. S ohledem na skutečnost, že plocha Z1 je dopravně napojitelná (tak jak je v ÚPD popsáno) ze stávající místní komunikace a další plochy pro bydlení v tomto místě nejsou a do budoucna s přihlédnutím k omezujícím limitům území navrhovány nebudou, není realizace těchto místních komunikací, která by musela být hrazena z veřejných prostředků obce, reálná.

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. 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 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.

Na úseku občanské vybavenosti jsou v územním plánu Dolánky nad Ohří respektována stávající zařízení občanské vybavenosti, nové samostatné návrhy prováděny nejsou. V případě potřeby lze umisťovat další občanskou vybavenost v souladu s podmínkami využití v plochách bydlení.

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolánky nad Ohří obsahující návrh zadání změny č. 4 ÚP Dolánky nad Ohří

Dále byly v ÚPD vymezeny plochy veřejných prostranství sloužící obecnému užívání bez ohledu na jejich vlastnictví.

2. Vyhodnocení změn podmínek, na jejichž základě byla ÚPD vydána

Podmínky stanovené v územním plánu pro rozvoj obce – respektování navržené urbanistické koncepce definované v ÚPD, vycházející z historického vývoje, charakteru přírodního prostředí, krajinného rázu a ochrany nemovitých kulturních památek se v uplynulém období nezměnily.

ÚPD Dolánky nad Ohří byla zpracována za platnosti Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR 2008, schválené usnesením Vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009 ve znění změn č. 1, 2, 3, 4 a 5 a Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK), vydaných dne 5. 10. 2011, ve znění změn č. 1, 2 a 3.

Od doby nabytí účinnosti ÚPD Dolánky nad Ohří došlo k účinnosti:

- 1) Územního rozvojového plánu; přičemž první Územní rozvojový plán (dále jen ÚRP) vydala Vláda ČR usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024, účinnosti nabyl 29.10.2024. Nadregionální územní systém ekologické stability, záměry dopravní a technické infrastruktury, VPS a VPO vymezené v prvním ÚRP jsou převzaty ze zásad územního rozvoje. ÚPD Dolánky nad Ohří je v souladu s prvním ÚRP, neboť platí, že pro první ÚRP se do doby vydání jeho změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., což znamená, že první ÚRP není pro navazující územně plánovací dokumentaci závazný.
- 2) Změn č. 6, 7, 9 a 8 PÚR ČR. Aktuálně od 1. 10. 2025 je tedy platná PÚR ve znění změn č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7, 8 a 9. Změna č. 6 řešila Vodní dílo Skalička, které se nachází mimo správní území obce i Ústeckého kraje a nemá dopad do správního území obce; změna č. 7 pak řešila zrušení ochrany průplavního spojení Dunaj-Odra-Labe, a opět tedy nemá dopad do správního území obce. Ze změny č. 9 PÚR ČR kromě úpravy názvosloví používaného v tomto dokumentu pro správní území obce vyplývá, že se nachází ve Specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření, a dále ve Specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Vymezování akceleračních oblastí v ÚPD, ve Specifických oblastech SOB10 a SOB11 je podmíněno zpracováním podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (dále jen OZE) a zároveň schválením příslušné legislativy, přičemž dosud u nich nedošlo k jejich obojímu naplnění. Změna č. 8 PÚR ČR řeší především sídelní strukturu, rozvojové oblasti a rozvojové osy. Nejvýznamnější částí této kapitoly je stanovení kategorií center osídlení, které však nebudou mít do změny ÚPD Dolánky nad Ohří žádný dopad. Rovněž byly aktualizovány kapitoly 5 a 6 týkající se záměrů dopravní a technické infrastruktury, kdy jediným faktickým dopadem do změny ÚPD Dolánky nad Ohří bude zrušení vedení koridoru vysokorychlostní trati na správním území Dolánky nad Ohří (viz. komentář u změny č. 5 ZÚR níže).

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolánky nad Ohří obsahující návrh zadání změny č. 4 ÚP Dolánky nad Ohří

- 3) Změn č. 4., 7., 5. a 8. ZÚR Ústeckého kraje. Aktuálně od 31.12.2024 je platná dokumentace ZÚR Ústeckého kraje ve znění změn č. 1., 2., 3., 4., 7, 5. a 8. Změna č. 4 vymezila plochu pro vodní dílo Kryry včetně související veřejné infrastruktury a opatření. Tato změna nemá dopad do správního území obce. Změna č. 7 řešila změnu ve vymezení koridoru silnice I/13 v úseku Klášterec nad Ohří – Chomutov. Ani tato změna nemá dopad do správního území obce. Změna č. 5 vymezila návrhový koridor ŽD1 pro železniční dráhu RS4 na území Ústeckého kraje od hranice kraje Středočeského a Ústeckého u obce Mnetěš přes Ústí nad Labem ke státní hranici ČR/SRN a zrušení koridoru územní rezervy VRT – ZR1. Zrušení tohoto koridoru se dotýká správního území obce Dolánky nad Ohří v k.ú. Dolánky nad Ohří. Změna č. 8 vymezila plochy pro fotovoltaické elektrárny v asanačních území včetně souvisejících zařízení a koridorů pro vyvedení výkonu a do správního území obce nemá žádný dopad.

V roce 2024 došlo k 6. úplné aktualizaci územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) Litoměřice. A v roce 2021 pak došlo k poslední 5. úplné aktualizaci ÚAP Ústeckého kraje. Změny podmínek v území, případně další informace a konkrétní pokyny k řešení, které z aktualizací výše uvedených dokumentů vyplývají jsou součástí kapitol b) a c) této zprávy.

3. Vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

V době od nabytí účinnosti a uplatňování ÚPD Dolánky nad Ohří v praxi, nejsou známy žádné zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj v území.

b) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Z poslední 6. úplné aktualizace územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Litoměřice 2024 (dále jen ÚAP ORP) pro území obce pro správní území obce Dolánky nad Ohří vyplývají následující problémy k řešení v ÚPD (*text psaný kurzívou provádí vyhodnocení ve vztahu k ÚPD*):

- Označení problému: **PK2-CEST Cestní síť v krajině – zajištění prostupnosti.**
Popis problému: V krajině mohlo v minulosti dojít k zániku dříve existujících cestních spojení mezi sídly.
Úkol: Je nutné zaměřit pozornost na zajištění obnovy původní cestní sítě (či vytvoření plnohodnotné náhrady) v krajině, v návaznosti na sousední obce. Cílem je zajištění smysluplného přístupu na pozemky pro zemědělskou techniku nebo i vzájemné návaznosti cest pro pěší turistiku a cykloturistiku. (*v ÚPD byla tato problematika řešena a potřebné návrhy byly provedeny. Stávající cestní síť je tedy plně vyhovující*).
- Označení problému: **PU3-ROZH Nedostatečně podmíněné rozhodování o změnách v území**
Popis problému: Rozhodování o změnách v území ve vybraných zastavitelných plochách a plochách přestavby není podmíněno zpracováním územní studie, regulačního plánu, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží. V důsledku může dojít k nekoordinovanému rozvoji sídla.
Úkol: Je nutné zvážit, zda stávající prostorové uspořádání lokality umožňuje v těchto plochách rozhodovat o změnách v území pouze na základě územního

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolánky nad Ohří obsahující návrh zadání změny č. 4 ÚP Dolánky nad Ohří

plánu či zda by bylo vhodné v dané lokalitě rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním výše uvedených zpřesňujících nástrojů. Je rovněž nutné prověřit, jakou lhůtu pro jejich zpracování stanovit. Stejný problém se týká i lokalit, ve kterých již tato stanovená lhůta marně uplynula. *(ÚPD se touto problematikou zabývala, když ve svém odůvodnění ve vztahu k návrhu zastavitelných ploch obsahovala informaci o tom, že s ohledem na jejich malý plošný rozsah v řádu jednotek RD a zcela jasné plošné uspořádání ploch v území není nezbytné je omezovat dalšími podmínkami využití).*

➤ Označení problému: **P01-MAP Nesoulad katastrální mapy a výkresů územního plánu v důsledku obnovy katastrálního operátu.**

Popis problému: Při obnově katastrálního operátu může dojít u územních plánů, kde mohlo být vedení parcelní hranice zjevně určující při vymezování hranic návrhových prvků je znatelnému posunu katastrální mapy vůči kresbě územního plánu.

Úkol: V rámci změny územního plánu je proto nutné tyto znatelné posuny hranic lokalizovat a upřesnit. *(Změna ÚPD, která bude územní plán zároveň převádět do jednotného standardu bude zpracována v rozsahu celého správního území na nové katastrální mapě).*

Ve vyhodnocení vyváženosti územních podmínek je v obci negativně hodnocen pilíř životního prostředí a hospodářství. Pokud se týká pilíře kvalitního životního prostředí je v něm jako silná stránka uvedena přítomnost přírodního parku Dolní Poohří s EVL Ohře, přičemž jako příležitost jsou uvedena krajinná opatření za účelem zvýšení hodnoty koeficient ekologické stability *(k tomu pořizovatel uvádí, že v ÚPD jako slabé stránky je pak označena „nestabilní část krajiny“, rozsáhlé zemědělsky využívané plochy, přičemž nejsou identifikovány žádné hrozby (k tomu pořizovatel uvádí, že důvodem rozsáhlého využívání zemědělských ploch je existence nejcennějších půd s I. třídou ochrany ZPF).* Obec je dále identifikována jako oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší, což je dáno průběhem silnice II. třídy zastavěným územím. Z výsledků měření provedených v obci vyplývá, že k porušení hlukových limitů z této komunikace ve vztahu k přilehlé zástavbě nedochází. V případě ekonomických a hospodářských podmínek je jako silná stránka vnímána dobrá dostupnost, Prahy, Bohušovic nad Ohří, Lovosic a Litoměřic a možnost využití nabídky pracovních příležitostí v tzv. dopravně zbožovém centru Lovosice a podpora drobné výroby ve stávajících objektech. Jako slabá stránka je uvedeno omezení tvorby pracovních příležitostí vzhledem k malému množství zastavitelných ploch pro výrobu. *(s přihlédnutím k převážně zemědělskému využívání území s nejcennějšími půdami a s přihlédnutím k dobré dopravní dostupnosti do míst s pracovními příležitostmi, není důvodné v ÚPD provádět návrhy na vymezování zastavitelných ploch pro výrobu).*

S ohledem na výše uvedená konstatování pořizovatele není řešení následných opatření k nápravě nevyhovujícího stavu některého z uvedených pilířů v ÚPD reálné ani důvodné, a nemá tak průmět do zadání změny. Pilíř sociální soudržnosti je hodnocen kladně.

V návrhu 6. neprojednané aktualizace územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) Ústeckého kraje 2025 je v rámci vyhodnocení vyváženosti územních podmínek v obcích Ústeckého kraje obec Dolánky nad Ohří zařazena do kategorie 4, ve které jsou záporně hodnoceny všechny pilíře. V ÚAP ORP Litoměřice, které jsou z pohledu řešeného území s odkazem na znalost pořizovatele zpracovány podrobněji je pilíř sociální soudržnosti hodnocen kladně a na úrovni ÚPD tak není

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolánky nad Ohří obsahující návrh zadání změny č. 4 ÚP Dolánky nad Ohří

potřebné přijímat žádná opatření, stejně jako to není s odkazem problematiku popsanou v textu u ÚAP ORP potřebné ani u zbývajících dvou pilířů hodnocených záporně. Ve výkresu problémů je v návrhu ÚAP Ústeckého kraje 2025 pro obec Dolánky nad Ohří k řešení v ÚPD identifikován problém označený kódem:

- T/4 koncentrovaná ložiska štěrkopísku (*Vzhledem ke skutečnosti, že na správním území se žádný ložiska nerostů, dobývací prostory ani chráněná ložisková území nenachází, není potřebné se v ÚDP tímto problémem zabývat*).

c) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

c.1) ÚPD Dolánky nad Ohří je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje (PÚR) České republiky 2008 schválenou usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. 7. 2009, ve znění změn č. 1., 2., 3., 4. a 5 účinném od 17. 8. 2020. Vyhodnocení dopadu změn podmínek aktualizací č. 6., 7., 8. a 9. s vyhodnocením dopadu do správního území obce je uvedeno v kapitole a) ZOUP 2.Vyhodnocení změn podmínek na jejichž základě byla ÚPD vydána pod bodem 2).

Vyhodnocení ÚPD Dolánky nad Ohří ve vztahu k aktuálně platnému znění PÚR účinnému od 1. 10. 2025:

Dle tohoto dokumentu je obec ovlivněna rozvojovou osou OS2 (Praha - Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (- Dresden), ale na rozdíl od platné ÚPD již žádným záměrem dopravní nebo technické infrastruktury. Zrušený koridor vysokorychlostní trati bude z ÚPD změnou vypuštěn.

Obce na území ORP Litoměřice jsou zařazeny do specifické oblasti SOB10 (bez obcí v severozápadní části), která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB11 (území ORP Litoměřice bez obcí v severozápadní a v severovýchodní části), která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovacích dokumentacích v těchto oblastech je podmíněno zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie a zároveň schválením příslušné legislativy. V době pořizování a projednávání ZOUP nebyly obě tyto podmínky dosud naplněny, a proto na ně aktuálně nelze změnou ÚPD reagovat.

Platný ÚPD respektuje požadavky vyplývající z celostátních priorit uvedené v kapitole 2.2 PÚR. ÚPD především chrání všechny hodnoty území – zejména přírodní a kulturní a navržený rozvoj byl v dohodě s dotčenými orgány navržen tak, aby minimalizoval zásah do krajiny (viz. textová část odůvodnění ÚP), a chránil přírodní hodnoty území včetně stávajících architektonických a urbanistických hodnot. Způsob řešení byl komplexní, nijak se nezvýhodňoval okamžitý prospěch nebo zájmy jednotlivce, návrh zajistil respektování veškerých přírodních hodnot území a navrhnul vymezení systému sídelní zeleně, krajiny a ÚSES.

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolánky nad Ohří obsahující návrh zadání změny č. 4 ÚP Dolánky nad Ohří

c.2) ÚPD Dolánky nad Ohří byla zpracována v souladu se ZÚR Ústeckého kraje ve znění změn č. 1., 3. a 2. účinném od 6. 8. 2020. Vyhodnocení dopadu změn podmínek aktualizací č. 4., 7., 5. a 8. s vyhodnocením dopadu do správního území obce je uvedeno v kapitole a) ZOUP 2.Vyhodnocení změn podmínek na jejichž základě byla ÚPD vydána pod bodem 3).

Vyhodnocení ÚPD Dolánky nad Ohří ve vztahu k aktuálně platnému znění ZÚR závaznému od 31. 12. 2024:

Dle dokumentace ZÚR je obec zařazena do rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 a rozvojové osy OS2 a úkoly vyplývající z tohoto zařazení byly v ÚPD naplněny a vyhodnoceny. Vedení koridoru vysokorychlostní trati, které byly v ÚPD zpřesněno, bude na základě změny ZÚR a stabilizace trasy mimo správní území obce z ÚPD změnou vypuštěno. Návrh na vymezení cyklostezky Ohře Pooherská zakreslený ve schématu ZÚR byl v ÚPD prověřen a stabilizován, stejně jako koridor technické infrastruktury E10b pro zdvojení stávajícího vedení 400kV v trase Výškov – Babylon.

V souladu s kapitolou 4.7. ZÚR jsou v ÚPD vymezeny nadřazené prvky ÚSES: regionální biocentrum RBC 014 Brňanský luh a nadregionální biokoridor NRBK 11 Myslivna na Ohří (2002) – K 10.

Dokumentace ZÚR na území obce vymezuje krajinný celek KC Severočeské nížiny a pánve (13), pro který stanovuje dílčí kroky pro naplňování cílových kvalit krajiny, a dokumentací ÚPD byly naplněny veškeré uplatněné požadavky na ochranu území vyplývající z limitů území, návrh rozvoje byl dohodnutý s dotčenými orgány; podmínky ochrany krajinného rázu které se zaměřují zejména na začlenění nové zástavby do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu, byly vtěleny do podmínek pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání v kapitole f) výrokové části.

Úkoly, které se podle dokumentace ZÚR - kap. 5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje týkají řešeného území: Přírodní hodnoty a hodnotná území byla v ÚPD zařazena do ploch se zvýšenou ochranou v rozsahu požadavků dotčených orgánů uplatněných v době jejího pořizování.

Platná ÚPD respektuje požadavky vyplývající z priorit územního plánování Ústeckého kraje uvedených v ZÚR.

c.3)

Vyhodnocení ve vztahu k územnímu rozvojovému plánu (ÚRP): Vláda České republiky dne 28. 8. 2024 schválila usnesením č. 581 první územní rozvojový plán, který nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024. Podle § 319 odst. 5 stavebního zákona se a ve smyslu § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona se soulad s prvním ÚRP nevyhodnocuje.

d) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDATELNÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolánky nad Ohří obsahující návrh zadání změny č. 4 ÚP Dolánky nad Ohří

Při zpracování této Zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace nebyly v době od vydání ÚPD Dolánky nad Ohří ani od poslední zprávy o uplatňování zpracované za uplynulé období zjištěny v praxi žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území a z tohoto důvodu není nutné navrhopvat žádná opatření ani požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.

e) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obec Dolánky nad Ohří eviduje podněty veřejnosti na zpracování změny územního plánu, které bylo podle § 107 odst. 2 písm. f) stavebního zákona nezbytné vyhodnotit. Potřeba pořízení změny ÚPD vychází z požadavků na prověření podnětů uvedených v kapitole h) zprávy o uplatňování, které byly promítnuty do kapitoly b) Návrh zadání změny č. 4 územního plánu Dolánky nad Ohří k jejich prověření; a dále pak z potřeby uvést ÚPD Dolánky nad Ohří do souladu s nadřazenými dokumentacemi a stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Závěr: Ze zpracované zprávy o uplatňování územního plánu vyplynula potřeba zpracování změny územně plánovací dokumentace. Jednotlivé dílčí změny uvedené v kapitole b) návrhu zadání s ohledem na jejich charakter a malý plošný rozsah nemají potenciál podstatně ovlivnit koncepci stanovenou platným územním plánem a pořízení nového územního plánu tudíž není důvodné.

Požadavek na zpracování variant řešení se nestanovuje.

f) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Podněty, které obdržela a eviduje obec ze strany veřejnosti, u kterých je podle stavebního zákona podle § 110 stavebního zákona zároveň uvedeno jejich vyhodnocení:

Pozemky v k.ú. Dolánky nad Ohří (628247):

- f.1) Podnět pana M. Mikuly na změnu územního plánu – vymezení zastavitelné plochy pro pozemkovou parcelu č. 121/1 za účelem výstavby rodinného domu. Pozemek má výměru 4 761 m² a podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí (dále jen KN) je veden se způsobem ochrany jako zemědělský půdní fond (ZPF) v druhu orná půda v nejcennějších půdách I. třídy ochrany ZPF, které lze vyjmout pouze výjimečně. Podle ÚPD v rámci ploch s RZV je pozemek zařazen do ploch soukromé a vyhrazené zeleně ZSV. Předmětný pozemek je kromě ochrany ZPF vyplývající přímo z KN dále dotčen aktivní zónou záplavového území Ohře a část pozemku je dotčena komunikačním vedením včetně jeho ochranného pásma. Zástupce pořizovatele k vyhodnocení podnětu uvádí: S přihlédnutím k níže uvedeným skutečnostem vyplývajícím přímo z platných právních předpisů, *případně z nadřazených dokumentací:*

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolánky nad Ohří obsahující návrh zadání změny č. 4 ÚP Dolánky nad Ohří

- 1) § 67 zákona č. 254/2001 Sb., podle kterého se v aktivní zóně záplavového území nesmí povolovat ani provádět stavby, které nesouvisí s vodním tokem *a celostátní a dále i krajské priority územního plánování stanovené v nadřazených dokumentacích Politiky územního rozvoje ČR a Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje,*
- 2) § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů stanoví, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, *dále celostátní a dále i krajské priority územního plánování stanovené v nadřazených dokumentacích Politiky územního rozvoje ČR a Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje,*
- 3) § 38 odst. 4 stavebního zákona, který mimo jiné chrání volnou krajinu, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území; zajišťuje ochranu území nezastavěného a zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití území zastavěného ve spojení s § 108 odst. 4 stavebního zákona podle kterého je změnou potřebu dalších zastavitelných ploch (vyjma ploch transformačních) prokázat,
se podnětu nedoporučuje.

f.2) Společný podnět pana M. Hájka a paní A. Hájkové na změnu územního plánu - vymezení zastavitelné plochy pro pozemkovou parcelu č. 228/16 s možností umístění stavby k rekreaci nebo k trvalému bydlení. Pozemek má výměru 712 m² a podle právního stavu evidovaného v KN je veden se způsobem ochrany jako zemědělský půdní fond (ZPF) v druhu orná půda v nejcennějších půdách I. třídy ochrany ZPF, které lze vyjmout pouze výjimečně. Podle ÚPD je v rámci ploch s RZV zařazen do ploch rekreace – zahrádky R-Z. Předmětný pozemek je kromě ochrany ZPF dále dotčen záplavovým územím toku Ohře Q100 a okrajově pak i jeho aktivní zónou. Zástupce pořizovatele k vyhodnocení podnětu uvádí: S přihlédnutím k níže uvedeným skutečnostem vyplývajícím přímo z platných právních předpisů, *případně z nadřazených dokumentací:*

- 1) § 67 vodního zákona č. 254/2001 Sb., který ve vymezeném záplavovém území stanoví omezení týkající se povolování a provádění staveb *a celostátní a dále i krajské priority územního plánování stanovené v nadřazených dokumentacích Politiky územního rozvoje ČR a Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje,*
- 2) § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů stanoví, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, *dále celostátní a dále i krajské priority územního plánování stanovené v nadřazených dokumentacích Politiky územního rozvoje ČR a Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje,*
- 3) § 38 odst. 4 stavebního zákona, který mimo jiné chrání volnou krajinu, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území; zajišťuje

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolánky nad Ohří obsahující návrh zadání změny č. 4 ÚP Dolánky nad Ohří

ochranu území nezastavěného a zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití území zastavěného ve spojení s § 108 odst. 4 stavebního zákona podle kterého je změnou potřeba dalších zastavitelných ploch (vyjma ploch transformačních) prokázat,

se prověření podnětu nedoporučuje.

- f.3) Podnět paní B. Klenotové na změnu územního plánu – vymezení zastavitelné plochy pro pozemkovou parcelu č. 498/6 za účelem výstavby rodinného domu. Pozemek má výměru 2 000 m² a podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí (dále jen KN) je veden se způsobem ochrany jako zemědělský půdní fond (ZPF) v druhu orná půda v nejcennějších půdách I. třídy ochrany ZPF, které lze vyjmout pouze výjimečně. Podle ÚPD v rámci ploch s RZV je pozemek zařazen do ploch zemědělských Z. Předmětný pozemek je kromě ochrany ZPF dále okrajově dotčen ochranným pásmem komunikace a koridorem vysokorychlostní trati označeným v ÚPD ZR1, který se bude vypouštět.

Zástupce pořizovatele k vyhodnocení podnětu uvádí: Přestože je pozemek součástí plochy označené jako územní rezerva pro bydlení, z vyhodnocení využití zastavitelných ploch, které je součástí kapitoly a) této zprávy a s přihlédnutím k níže uvedeným skutečnostem vyplývajícím přímo z platných právních předpisů, *případně z nadřazených dokumentací:*

- 1) § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů stanoví, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu *a celostátní a dále i krajské priority územního plánování stanovené v nadřazených dokumentacích Politiky územního rozvoje ČR a Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje,*
 - 3) § 38 odst. 4 stavebního zákona, který mimo jiné chrání volnou krajinu, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území; zajišťuje ochranu území nezastavěného a zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití území zastavěného ve spojení s § 108 odst. 4 stavebního zákona podle kterého je změnou potřeba dalších zastavitelných ploch (vyjma ploch transformačních) prokázat,
- se prověření podnětu nedoporučuje.

- f.4) Podnět pana J. Nováka na změnu územního plánu – vymezení zastavitelné plochy pro pozemkovou parcelu č. 101/2 za účelem umožnění výstavby rodinného domu. Pozemek má výměru 2 916 m² a podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí (dále jen KN) je veden se způsobem ochrany jako zemědělský půdní fond (ZPF) v druhu orná půda v nejcennějších půdách I. třídy ochrany ZPF, které lze vyjmout pouze výjimečně. Podle ÚPD v rámci ploch s RZV je pozemek zařazen do ploch soukromé a vyhrazené zeleně ZSV. Předmětný pozemek je kromě ochrany ZPF dále dotčen záplavovým územím toku Ohře Q100.

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolánky nad Ohří obsahující návrh zadání změny č. 4 ÚP Dolánky nad Ohří

Zástupce pořizovatele k vyhodnocení podnětu uvádí: S přihlédnutím k níže uvedeným skutečnostem vyplývajícím přímo z platných právních předpisů, *případně z nadřazených dokumentací*:

- 1) § 67 vodního zákona č. 254/2001 Sb., který ve vymezeném záplavovém území stanoví omezení týkající se povolování a provádění staveb *a celostátní a dále i krajské priority územního plánování stanovené v nadřazených dokumentacích Politiky územního rozvoje ČR a Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje,*
- 2) § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů stanoví, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, *dále celostátní a dále i krajské priority územního plánování stanovené v nadřazených dokumentacích Politiky územního rozvoje ČR a Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje,*
- 3) § 38 odst. 4 stavebního zákona, který mimo jiné chrání volnou krajinu, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území; zajišťuje ochranu území nezastavěného a zastavitelné plochy vymezuje s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití území zastavěného ve spojení s § 108 odst. 4 stavebního zákona podle kterého je změnou potřebu dalších zastavitelných ploch (vyjma ploch transformačních) prokázat,

lze prověření podnětu na umístění 1 RD s ohledem na polohu parcely nacházející se v proluce zastavěného území doporučit podmíněně při prokázání potřeby vymezení zastavitelných ploch a s odkazem na § 66 vodního zákona při stanovení omezujících podmínek výstavby.

- f.5) Podnět paní H. Lepičové na změnu územního plánu – vymezení zastavitelné plochy pro pozemkovou parcelu č. 488/6 za účelem umožnění výstavby rodinného domu. Pozemek má výměru 1 215 m² a podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí (dále jen KN) je veden se způsobem ochrany jako zemědělský půdní fond (ZPF) v druhu orná půda v nejcennějších půdách I. třídy ochrany ZPF, které lze vyjmout pouze výjimečně. Podle ÚPD v rámci ploch s RZV je pozemek zařazen do ploch zemědělských Z. Předmětný pozemek je kromě ochrany ZPF dále okrajově dotčen ochranným pásmem komunikace a koridorem vysokorychlostní trati označeným v ÚPD ZR1, který se bude vypouštět.

Zástupce pořizovatele k vyhodnocení podnětu uvádí: Přestože se jedná o pozemek podléhající ochraně podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů který stanoví, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, což je dále „propsáno“ do celostátních a dále i krajských priorit územního plánování stanovených v nadřazených dokumentacích Politiky územního rozvoje ČR a Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje, jedná se o pozemek v zastavěném území obce, který lze podle § 4 odst. 1 výše uvedeného zákona určit k jinému

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolánky nad Ohří obsahující návrh zadání změny č. 4 ÚP Dolánky nad Ohří

než zemědělskému účelu při prokázání nezbytného odůvodněného případu. Vzhledem k poloze pozemku a s přihlédnutím k dalším podnětům podaným v tomto území na změnu ÚPD za účelem výstavby RD a rovněž tak s přihlédnutím ke skutečnostem, že na správním území obce Dolánky nad Ohří je limitováno existencí značného výskytu nejcennějších půd I. a II. třídy ochrany, a dalších omezujících limitů jako je záplavové území a jeho aktivní zóna, případně limitů vyplývajících z ochrany přírody a krajiny, doporučuje se v tomto případě prověřit celé zájmové území sousedící s předmětným pozemkem, a to jako transformační plochu pro bydlení.

- f.6) Podnět pana S. Tošnera na změnu územního plánu – vymezení zastavitelné plochy pro pozemkovou parcelu č. 455/5 za účelem umožnění výstavby rodinného domu. Pozemek má výměru 1 320 m² a podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí (dále jen KN) je veden se způsobem ochrany jako zemědělský půdní fond (ZPF) v druhu orná půda v nejcennějších půdách I. třídy ochrany ZPF, které lze vyjmout pouze výjimečně. Podle ÚPD v rámci ploch s RZV je pozemek zařazen do ploch zemědělských Z. Předmětný pozemek je kromě ochrany ZPF dále okrajově dotčen ochranným pásmem komunikace a koridorem vysokorychlostní trati označeným v ÚPD ZR1, který se bude vypouštět.

Zástupce pořizovatele k vyhodnocení podnětu uvádí: Přestože se jedná o pozemek podléhající ochraně podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů který stanoví, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, což je dále „prospěšné“ do celostátních a dále i krajských priorit územního plánování stanovených v nadřazených dokumentacích Politiky územního rozvoje ČR a Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje, jedná se o pozemek v zastavěném území obce, který lze podle § 4 odst. 1 výše uvedeného zákona určit k jinému než zemědělskému účelu při prokázání nezbytného odůvodněného případu. Vzhledem k poloze pozemku a s přihlédnutím k dalším podnětům podaným v tomto území na změnu ÚPD za účelem výstavby RD a rovněž tak s přihlédnutím ke skutečnostem, že na správním území obce Dolánky nad Ohří je limitováno existencí značného výskytu nejcennějších půd I. a II. třídy ochrany, a dalších omezujících limitů jako je záplavové území a jeho aktivní zóna, případně limitů vyplývajících z ochrany přírody a krajiny, doporučuje se v tomto případě prověřit celé zájmové území sousedící s předmětným pozemkem, a to jako transformační plochu pro bydlení.

- f.7) Podnět pana T. Drábka na změnu územního plánu – zastavitelné plochy pro pozemkovou parcelu č. 488/4 za účelem umožnění výstavby rodinného domu. Pozemek má výměru 1 001 m² a podle právního stavu evidovaného v katastru nemovitostí (dále jen KN) je veden se způsobem ochrany jako zemědělský půdní fond (ZPF) v druhu orná půda v nejcennějších půdách I. třídy ochrany ZPF, které lze vyjmout pouze výjimečně. Podle ÚPD v rámci ploch s RZV je pozemek zařazen do ploch zemědělských Z, a kromě ochrany ZPF není dále dotčen žádnými limity.

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolánky nad Ohří obsahující návrh zadání změny č. 4 ÚP Dolánky nad Ohří

Zástupce pořizovatele k vyhodnocení podnětu uvádí: Přestože se jedná o pozemek podléhající ochraně podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů který stanoví, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, což je dále „prospěšné“ do celostátních a dále i krajských priorit územního plánování stanovených v nadřazených dokumentacích Politiky územního rozvoje ČR a Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje, jedná se o pozemek v zastavěném území obce, který lze podle § 4 odst. 1 výše uvedeného zákona určit k jinému než zemědělskému účelu při prokázání nezbytného odůvodněného případu. Vzhledem k poloze pozemku a s přihlédnutím k dalším podnětům podaným v tomto území na změnu ÚPD za účelem výstavby RD a rovněž tak s přihlédnutím ke skutečnostem, že na správním území obce Dolánky nad Ohří je limitováno existencí značného výskytu nejvzácnějších půd I. a II. třídy ochrany, a dalších omezujících limitů jako je záplavové území a jeho aktivní zóna, případně limitů vyplývajících z ochrany přírody a krajiny, doporučuje se v tomto případě prověřit celé zájmové území sousedící s předmětným pozemkem, a to jako transformační plochu pro bydlení.

- f.8) Podnět pana Z. Hrdličky na úpravu regulativů pro p.p.č. 410/1 vymezenou v ÚPD jako Z3/1 a zařazenou do ploch SM-V (smíšených obytných – venkovského charakteru) požadující ke stávajícím objektům staveb pro prodej zemědělských produktů dále povolit sklad a občerstvení. Další požadavek se týká úpravy regulativů a změny „účelové stavby“ z dočasné na trvalou. Zástupce pořizovatele k vyhodnocení podnětu, který se aktuálně týká již zastavěného a fungujícího území nemá připomínky a jeho prověření doporučuje v plném rozsahu s tím, lze očekávat, že v rámci převodu ÚPD do jednotného standardu dojde s ohledem na funkční využívání plochy ke změně z ploch bydlení na plochy jiné.

g) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

V rámci zpracované zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace nejsou uplatňovány žádné podněty na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

NÁVRH ZADÁNÍ

Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLÁNKY NAD OHŘÍ

a) Vymezení řešeného území

S ohledem na rozsah změny, kterým je mimo jiné převedení ÚPD Dolánky nad Ohří do jednotného standardu je řešeným územím celé správní území obce vymezené katastrálním územím Dolánky nad Ohří (628247).

b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

b.1) Jednotlivé níže uvedené požadavky na prověření dílčích změn, s ohledem na jejich charakteristiku nebudou zásadním zásahem do základní koncepce rozvoje stanovené platnou ÚPD a budou bez potřeby variantního řešení. Jedná se o prověření a na základě výsledků prověření o návrh těchto dílčích změn:

- návrh na zařazení p.p.č. 448/6, 455/2, 488/4 v k.ú. Dolánky nad Ohří a dalších souvisejících pozemků v tomto zájmovém území do ploch umožňujících výstavbu rodinných domů s tím, že v rámci výsledků prověření bude zároveň zvážena a případně navržena možnost podmínění rozhodování o změnách v území vhodným nástrojem územního plánování,
- návrh na zařazení p.p.č. 101/2 v k.ú. Dolánky nad Ohří do ploch umožňujících výstavbu 1 RD
- provést přehodnocení a úpravu regulativů (případně i změnu funkčního využití) pro p.p.č. 410/1 vymezenou v ÚPD jako Z3/1 a zařazenou do ploch SM-V (smíšených obytných – venkovského charakteru), tzn. vypustit podmínku dočasnosti stávající stavby a v rámci regulativů umožnit rozšíření staveb o občerstvení a sklad sloužící funkční potřebě území,
- vpuštění návrhu ploch místních komunikací Z5 a Z6.

b.2) Změnou územního plánu budou respektovány a věcně vyhodnoceny „Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“ vyplývající z Politiky územního rozvoje ve znění pozdějších změn účinné od 1. 10. 2025, které se navržené koncepce a území řešeného touto změnou dotýkají. Zároveň budou věcně vyhodnoceny a odůvodněny úkoly pro územní plánování vyplývající ze skutečnosti, že v řešeném území je vymezena specifická oblast SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem; a specifické oblasti SOB 10 a SOB11, které jsou vymezeny na území ORP Litoměřice jako oblasti nezbytné z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a z větrné energie. S ohledem na rozsah správního území obce, jeho charakter včetně limitů území se předpokládá odůvodněné vyloučení těchto záměrů – viz. text bodu b.4).

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolánky nad Ohří obsahující návrh zadání změny č. 4 ÚP Dolánky nad Ohří

- b.3) Změnou územního plánu budou respektovány a vyhodnoceny „Krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají. Zároveň bude návrh změny uveden do souladu s aktuálním zněním Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění pozdějších změn s účinností od 31. 12. 2024. Dále budou věcně vyhodnoceny úkoly územního plánování ve vztahu k územním podmínkám koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje uvedených v kapitole 5 ZÚR a úkoly územního plánování a dílčí kroky k naplňování cílových kvalit krajiny vycházející ze zařazení obce do krajinného celku KC Severočeské nížiny a pánve (13). V návrhu změny ÚPD bude vypuštěn koridor územní rezervy vysokorychlostní trati označený ZR1.
- b.4) Změnou územního plánu budou uvedeny do souladu skutečnosti vyplývající z nového právního stavu v území a platné legislativy:
- aktualizace hranice zastavěného území a zastavitelných ploch na podkladu nové aktuální katastrální mapy a stavu v území;
 - převedení dokumentace územního plánu do Jednotného standardu vybraných částí územního plánu podle § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů;
 - v rámci řešení krajiny prověření možnosti vyloučení výroben z OZE v nezastavěném území z důvodu ochrany kvalitních půd a ochrany přírody a krajiny (viz. úkol související s vymezením specifických oblastí SOB10 a SOB11), včetně prověření případné aktualizace řešení § 122 stavebního zákona (umísťování staveb v nezastavěném území), a včetně řešení nedostatků identifikovaných v ÚAP (zpracování ÚPD na podkladu nové katastrální mapy).

c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Hlavním účelem navrhované změny je uvedení dokumentace územního plánu Dolánky nad Ohří do souladu s platnými právními předpisy na úseku územního plánování, tak jak jsou popsány v kapitole a) a b.2), b.3) a b.4) tohoto zadání a dále pak s uvedením do souladu s právním stavem v území evidovaným v KN. Účelem věcných změn uváděných v kapitole b.1) je prověření možnosti návrhu na vymezení návrhu transformační plochy v zastavěném území obce pro účely bydlení a úprava regulativů (případně změna funkčního využití) u plochy Z3/1 vymezené v ÚPD Dolánky nad Ohří jako zastavitelné, které bude změnou ÚPD převedeno do území zastavěného.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Stanoviska dotčených orgánů z hlediska ochrany přírody a krajiny a z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí budou vydána v průběhu projednání této zprávy o uplatňování.

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolánky nad Ohří obsahující návrh zadání změny č. 4 ÚP Dolánky nad Ohří

Pořizovatel předpokládá, že významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu Natura 2000 nebo ptačí oblast bude vyloučen, přestože se tyto limity v řešeném území vyskytují (EVL CZ0423510 Ohře), nicméně žádná z projednávaných změn do těchto chráněných území nezasahuje. U případné změny územního plánu pak pořizovatel předpokládá vyloučení vyhodnocení vlivů na životní prostředí, a tudíž i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, neboť jednotlivé dílčí změny uvedené v kapitole h) Návrh zadání změny vzhledem k jejich charakteru a malému plošnému rozsahu posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, svým charakterem rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 k tomuto zákonu, nezakládají.

e) Požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace a další požadavky

- Obsahový standard návrhu změny č. 4 územního plánu Dolánky nad Ohří včetně odůvodnění bude odpovídat příloze č. 8 ke stavebnímu zákonu.
- Zpracování ÚPD v jednotném standardu bude odpovídat § 10 a následujícím vyhlášky č. 17/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a přiměřeně vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.
- Pro účely společného a veřejného projednání podle § 94 a 96 stavebního zákona, bude návrh změny odevzdán 1x v tištěné podobě a 1x v digitální podobě.
- Návrh změny č. 4 územního plánu Dolánky nad Ohří upravený na základě výsledků společného a veřejného projednání a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán po vydání změny podle § 104 stavebního zákona 1x v tištěné podobě včetně úplného znění po změně a včetně digitální podoby změny a úplného znění po změně včetně dat změny a úplného znění ve formátu dle požadavků platných právních předpisů.