

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

DOLNÍ STAKORY

POŘIZOVATEL: Magistrát města Mladá Boleslav
odbor stavební a rozvoje města
oddělení územního plánování
Komenského náměstí 61, 293 01 Mladá Boleslav

SPIS. ZN.: OStRM/30854/2014/IŠUL
Č.J.: 18307/2015/odup/IŠUL
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA: Irena Šulcová
TEL.: 326 715 692
E-MAIL: Sulcova@mb-net.cz

Obsah:

Úvod

- a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.
- b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.
- c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
- d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
- e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu.
- f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocování vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.
- g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.
- h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečnosti uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.
- i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.
- j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

ÚVOD:

Územní plán Dolní Stakory (dále „ÚP“) byl pořízen ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů. ÚP Dolní Stakory byl vydán zastupitelstvem obce Dolní Stakory dne 5.10.2010 usnesením č.30/2010 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 29.10.2010. Projektantem územního plánu byl ing. arch. Vladimír Kučera, architektonický ateliér Českobratrské nám. 285, 293 01 Mladá Boleslav, územní plán pořídil Magistrát města Mladá Boleslav. (<http://www.mb-net.cz/up-vydane/ds-1058/p1=723>)

Zastupitelstva obce Dolní Stakory rozhodlo o pořízení změny ÚP dne 7.10.2014 usnesením č. 17/2014. Obec Dolní Stakory požádala Magistrát města Mladá Boleslav jako obecní úřad s rozšířenou působností a úřad územního plánování (dále jen pořizovatel) ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm.c) stavebního zákona o pořízení změny územního plánu dopisem ze dne 20.10.2014 č.j. 30854/2014. Změna územního plánu požadovaná obcí Dolní Stakory spočívá ve změně stanovených podmínek funkčního a prostorového uspořádání plochy stabilizované v hranicích zastavěného území obce s funkcí OS – občanské vybavení tělovýchova a sportovní zařízení – na funkční plochu OV – občanská vybavenost veřejná infrastruktura.

V souladu s ustanovením § 55 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel vyhodnotí územní plán a zahájí pořizování změny územního plánu na základě Zprávy o uplatňování územního plánu. (dále jen „zpráva“). Obsahové náležitosti zprávy upravuje § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Na projednání návrhu této zprávy se použije přiměřeně ust. § 47 odst. 1 až 4 stavebního zákona. Zpráva, která v tomto případě bude obsahovat pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Dolní Stakory se předloží Zastupitelstvu obce Dolní Stakory, aby ji v samostatné působnosti projednalo v souladu s ust. § 6 odst 5 písm. e) stavebního zákona a schválilo obdobně dle ust. § 47 odst. 5 stavebního zákona, neboť takto projednaná zpráva se po svém schválení stane „Zadáním pro změnu č. 1 územního plánu Dolní Stakory“.

Na základě schváleného zadání bude další postup pořízení návrhu změny č. 1 územního plánu Dolní Stakory veden přiměřeně dle ust. §§ 50 až 54 stavebního zákona.

a) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN (§5 SZ) A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

a.1) Vyhodnocení uplatňování územního plánu Dolní Stakory:

Územní plán Dolní Stakory vymezuje zastavěné území obce se stabilizovanými plochami, vymezuje zastavitelné plochy uvnitř i vně hranic zastavěného území, navrhuje koncepci uspořádání krajiny a pro všechny pozemky a plochy správního území stanoví podmínky s rozdílným způsobem využití ve smyslu ustanovení § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.

a.1.1) Funkční plochy v zastavěném území a v zastavitelných plochách:

BI - bydlení v rodinných domech

SV – bydlení smíšené venkovské

OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura,

OM – občanské vybavení komerční zařízení malá a střední

OS – občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení

PV – plochy veřejných prostranství

DS – dopravní infrastruktura – silniční
 VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba
 VD – výroba a skladování – drobná řemeslná výroba
 ZV – zeleň na veřejných prostranstvích
 ZS – zeleň soukromá a vyhrazená
 VV – plochy vodní a vodohospodářské

a.1.2.) Funkční plochy v nezastavěném území:

NL – plochy lesní
 NP – plochy přírodní
 NSx – plochy smíšené nezastavěného území

a.1.3) Územní plán Dolní Stakory vymezuje plochy změn, a to:

Zastavitelná plocha		Výměra (ha)	Využití ploch			
			zastavěno	řízeníidle SZ	zbývá využít	pozn.
využití	ozn.					
BI	1	0,9920	0,1000	SP	0,8920	p.č.588/15, st.137
BI	2	1,9109	0,1000	SP	1,8109	p.č.495/180
BI	3	1,8657	0		1,8657	
BI	4	3,5264	0		3,5264	
BI	5	1,6592	0		1,6592	
celkem		9,9542	0,2000		9,7542	
OS	6	1,0091	0		1,0091	
VD	7	1,4803	0		1,4803	

Závěr:

Z celkových 9,9542 ha rozvojových ploch pro bydlení je využito 0,2000 ha (2 RD), zbývá využít 9,7542 ha. Zastavitelné plochy pro rozvoj občanského vybavení a drobné výroby zůstávají dosud nevyužité v původním rozsahu. Územním plánem Dolní Stakory jsou vymezeny plochy pro dlouhodobý rozvoj obce. Požadavek na vymezení nových zastavitelných ploch se neuplatňuje.

a.1.3.1) Požadavky na změnu funkčního využití ploch v zastavitelných plochách

• změna situování funkční plochy veřejných prostranství – PV v zastavitelné ploše BI lok.4 severozápadní (K Zalužanům), a to **bez nároku** na vymezení další zastavitelné plochy. Situování plochy veřejného prostranství pro trasu obslužné komunikace a ploch veřejné zeleně bylo prověřeno rozpracovanou územní studií a je dohodnuto s vlastníky dotčených pozemků, kteří souhlasí s přeparcelováním pozemků pro zpřesnění plochy veřejného prostranství v této lokalitě.

a.1.4) Územní plán vymezuje plochu veřejně prospěšných opatření:

WU – založení a ochrana prvků územního systému ekologické stability
 Záměr nebyl dosud nerealizován.

a.1.5) Územní plán vymezuje koridor veřejně prospěšné stavby:

WT1 – koridor pro zajištění nového odkanalizování na plánovanou kanalizační stoku Horní Stakory – Mladá Boleslav Zalužany – ČOV I

Záměr nebyl dosud nerealizován.

a.1.6) Územní plán navrhuje zástavbu v hranicích zastavěného území:

zastavěné území		výměra (ha)	způsob využití	
využití	p.p.č.		zastavěno	zahrada
BI	588/8	0,1234	0	0
BI	588/12	0,0475	0	0
BI	588/3	0,0725	0	0
BI	588/10	0,1213	0,0305	0,0908
BI	495/176	0,1482	0	0
BI	495/177	0,1533	0	0
BI	495/178	0,1533	0	0
BI	495/25	0,1130	0	0
BI	495/18	0,2059	0	0
BI	112/11	0,1097	rozestavěná	0,1097
BI lok.4	112/17, 112/18, 112/63, 112/19,112/57, 112/58, 112/59, 112/60, 112/61, 112/64 112/62, 112/20	0,5747	0	0
BI	celkem	1,8228	0,0305	0,2005

Z celkové nabídky ploch k zástavbě v hranicích zastavěného území o výměře 1,8228 ha je využito 0,2310 ha (1RD a jeden rozestavěný), zbývá využít 1,5918 ha. Do této výměry nejsou zahrnuty případné další plochy uvnitř hranice zastavěného území, kde lze ještě realizovat zástavbu (zahrady RD apod.).

a.1.6.1) Požadavky na změnu funkčního využití ploch v hranicích zastavěného území:

- změna funkčního využití stabilizované plochy OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení na funkční plochu OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura lokalita 6
- změna funkčního využití – p.p.č. 660/3, 660/4, 660/5 k.ú. Dolní Stakory – původně ZS – zeleň soukromá a vyhrazená – na funkční plochu BI bydlení v rodinných domech – dle skutečného stavu jsou plochy využívány jako zahrady rodinných domů včetně již realizovaných staveb souvisejících s funkcí bydlení.
- provést aktualizaci hranice zastavěného území a již neuvádět původní hranice intravilánu, který se již samostatně nevyznačuje.

a.2) Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán

Od doby vydání a nabytí účinnosti územního plánu Dolní Stakory byly dne 19.12.2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK rozhodnutím Zastupitelstva Středočeského kraje vydány Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SK), které jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací. Změny podmínek vyplývající ze ZÚR SK včetně pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu jsou uvedeny v kap. c) této zprávy.

Ke dni 31.12.2014 byly ve správním území obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav pořízeny dvě úplné aktualizace územně analytických podkladů. 3. úplná aktualizace územně

analytických podkladů převzala pro správní území obce Dolní Stakory problém k řešení územně plánovací dokumentací, který se týká odkanalizování území a nedostupnosti vhodného recipientu pro řešení vlastní ČOV. Tento problém je již koncepčně vyřešen územním plánem Dolní Stakory.

a.3) Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

V průběhu pořizování územního plánu Dolní Stakory nebyly projednávány takové změny v území, které by mohly mít významný vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, provedeným zjišťovacím řízením byl vyloučen vliv územního plánu Dolní Stakory na životní prostředí.

Na území obce nebyly zaznamenány činnosti, které by měly negativní dopad na území obce. Provoz stávajícího zemědělského areálu (kravín) v jižní části obce je dle sdělení starosty obce stabilizovaný a bezproblémový.

b) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Ve 3.aktualizaci územně analytických podkladů ORP Mladá Boleslav i nadále trvá závada ve veřejné infrastruktuře – ZVI19 – Nedůsledná likvidace splaškových vod v obci Dolní Stakory a absence vodního toku pro realizaci samostatné čistírny odpadních vod. Platný územní plán tyto závady řeší návrhem kanalizačního přivaděče se zaústěním na kanalizační systém Mladé Boleslavi a následně na ČOV I. Na realizaci takto rozsáhlého projektu však obec nemá finanční prostředky. Proto i nadále budou splaškové vody shromažďovány v nepropustných jímkách na vyvážení a likvidovány odvozem na ČOV I Mladá Boleslav.

c) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

c.1) Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č. 1 duben 2015)

Územní plán Dolní Stakory byl zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, což je zdokumentováno v odůvodnění územního plánu Dolní Stakory v kap. b.1. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem a vyplývá tak i ze stanoviska nadřízeného správního orgánu územního plánování pro obce vydaného k návrhu ÚP Dolní Stakory Krajským úřadem Středočeského kraje odborem regionálního rozvoje dne dne 2.7.2010 pod č.j. 104834/2010/KUSK. Z aktualizace č. 1 nevyplývaly pro správní území obce Dolní Stakory žádné požadavky na územně plánovací činnost.

c.2) Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

c.2.1) Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, z nichž se na správní území obce Dolní Stakory vztahují tyto požadavky:

- sledovat vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje jako základní požadavek na zpracování územních studií, územních a regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území;
- vytvářet podmínky pro zachování polycentrické struktury osídlení kraje založené kromě jiných na městě Mladá Boleslav;

Územní plán Dolní Stakory tyto požadavky v odpovídajícím rozsahu naplňuje navrženou urbanistickou koncepcí sídla a koncepcí uspořádání krajiny. Navrhuje plochy pro rozvoj bydlení, občanské vybavenosti, sportovních aktivit i drobné a zemědělské výroby, jako hlavních funkcí zastoupených v řešeném území, navrhuje rovněž plochy nezastavěného území – krajinné.

- vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových osách a rozvojových oblastech;

- posílit kvalitu života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel s dostatečným zastoupením a vysoce kvalitním řešením veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavit sídla potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečit dostatečnou prostupnost krajiny;

Územní plán Dolní Stakory v odpovídajícím množství navrhuje rozvojové plochy pro rozvoj sídelní struktury a koncepčně řeší související veřejnou infrastrukturu, koordinuje územní rozvoj se sousedními obcemi a městy.

- zajistit vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, zajistit vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;
- uplatnit mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplněním krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození.

Územní plán Dolní Stakory rovněž prověřil možnost využití ploch v zastavěném v území obce s ohledem na zachování urbanistické celistvosti sídla a navrhl možnost zástavby uvnitř hranic zastavěného území na plochách v rozsahu více než 1,8 ha.

c.2.2) ZÚR SK zpřesňují na území Středočeského kraje kromě jiných vymezení rozvojové osy republikového významu (dle Politiky územního rozvoje ČR 2008, dále jen PÚR ČR) OS3 Praha – Mladá Boleslav – Liberec, do níž správní území obce Dolní Stakory spadá. Ze stanovených zásad pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a stanovených úkolů územního plánování se na územní plán Dolní Stakory vztahují tyto požadavky:

- prověřit zdali jsou vymezené plochy pro logistické a výrobní areály umístěny tak, aby nezatěžovaly svými dopravními vazbami centrální a obytná území sídel;

Plochy drobné výroby vymezené platným územním Dolní Stakory plánem jsou situovány na jižním okraji sídla, tak, aby nezatěžovaly dopravní vazby v území.

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny.

Územní plán Dolní Stakory prověřil reálnou potřebu nových rozvojových ploch v průběhu jeho pořizování.

c.2.3) ZÚR SK vymezují na území Středočeského kraje kromě jiných rozvojovou oblast krajského významu OBk2 Mladá Boleslav – Mnichovo Hradiště, do níž spadá správní území obce Dolní Stakory

Ze stanovených zásad pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území se na správní území Dolní Stakory vztahují tyto požadavky:

- plochy pro bydlení a ekonomické aktivity mají být navrhovány v obcích, které mají dobrou dopravní dostupnost do Mladé Boleslavi i na silnici I/10;

Obec Dolní Stakory má dobrou dopravní dostupnost do Mladé Boleslavi a prostřednictvím silnic I.tř. I/16 a R10 i do center regionálního významu.

- využít v maximální míře plochy vhodné pro transformaci;

Část plochy původního zemědělského areálu v obci, která byla transformována na plochu VD drobná řemeslná výroba.

- respektovat požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot území;

Stávající kulturní a civilizační hodnoty území byly územním plánem definovány a je zajištěna jejich územní ochrana a umožněn přiměřený rozvoj.

c.2.4) ZÚR SK vymezují kategorie center osídlení dle jejich významu. Do definovaných kategorií obec Dolní Stakory nespadá.

c.2.5) ZÚR SK zpřesňují specifické oblasti vymezené v PÚR ČR vymezují specifickou oblast krajského významu SOBk6 Mšensko, částečně zasahující i správní obvod obce s rozšířenou působností (ORP) Mladá Boleslav, přičemž správní území obce Dolní Stakory do této oblasti nespádá.

c.2.6) ZÚR SK zpřesňují plochy a koridory vymezené v PÚR ČR a vymezují plochy a koridory krajského významu.

Na správní území obce Dolní Stakory nezasahují zpřesněné plochy a koridory dopravy a technické infrastruktury mezinárodního, republikového významu ani nadmístního významu, proto zde nejsou navrhována žádná opatření pro plochy a koridory dopravy a technické infrastruktury vycházející z doporučení SEA.

Na správním území obce Dolní Stakory nejsou vymezeny plochy pro umístění staveb protipovodňové ochrany, ani nejsou navrženy jako územní rezervy lokality pro akumulaci povrchových vod.

Na správním území Dolní Stakory nejsou ZÚR SK vymezeny plochy a koridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability.

c.2.7) Na správním území Dolní Stakory nebyly ZÚR SK definovány žádné přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území kraje, které by svým rozsahem ovlivnily významné území kraje nebo by měly národní či regionální význam a nebyly upřesněny územní podmínky koncepce ochrany těchto hodnot.

c.2.8) Z hlediska cílových charakteristik krajiny vymezených ZÚR SK spadá správní území Dolní Stakory do krajinného typu U – krajina příměstská polyfunkčního charakteru s významným zastoupením bydlení a s částmi krajiny, které jsou dotčeny civilizačními jevy.

ZÚR SK stanovují zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich a úkol pro územní plánování :

- vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení;
- změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu.
- chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
- cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
- respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu;
- při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.
- upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území;

Výše uvedené požadavky zásad péče o krajinu a úkolů pro územní plánování zohlednil platný územní plán Dolní Stakory návrhem koncepce uspořádání krajiny, řešící obecnou ochranu přírody a krajiny v souladu s platnými právními předpisy a metodickými doporučeními v oblasti péče o krajinu.

c.2.9) ZÚR SK nevymezují na správním území obce Dolní Stakory veřejně prospěšné stavby a opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území

nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. ZÚR SK nevymezují na správním území obce Dolní Stakory koridory pro veřejně prospěšné stavby protipovodňové ochrany ani plochy a koridory pro veřejně prospěšná opatření – územní systém ekologické stability.

c.2.10) ZÚR SK nestanovují na správním území obce Dolní Stakory požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí.

c.2.11) ZÚR SK nestanovují na správním území obce Dolní Stakory plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

c.2.12) ZÚR SK nestanovují na správním území obce Dolní Stakory plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

c.2.13) ZÚR SK nestanovují na správním území obce Dolní Stakory plochy a koridory, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost.

c.2.14) ZÚR SK nestanovuje na správním území obce Dolní Stakory zadání regulačního plánu.

c.2.15) ZÚR SK na správním území obce Dolní Stakory nestanovuje priority v oblasti veřejných investic, směřující zejména do dopravní infrastruktury.

d) PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE §55 Odst. 4 SZ

Zpráva o uplatňování územního plánu Dolní Stakory neobsahuje požadavky na změny ve využití území, které by se týkaly vymezení nových zastavitelných ploch. Rozsah dosud vymezených zastavitelných ploch a ploch určených k zástavbě v hranicích zastavěného území obce vytváří dostatečnou nabídku pro dlouhodobý územní rozvoj obce Dolní Stakory.

e) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

e.1) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:

e.1.1) Urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch:

- Prověřit možný vliv změny funkčního využití plochy parc. pozemků č. 42/1,46/7, 39/7 a části 39/16 k.ú. Dolní Stakory lokalita 6 v hranicích zastavěného území z funkčního využití plochy OS občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení na plochu OV – občanské vybavení veřejná infrastruktura na urbanistickou koncepci sídla. (grafický zakres – viz příloha č. 1).

- Prověřit plošné a prostorové uspořádání plochy včetně stanovení koeficientu zástavby plochy a případně dalších prostorových parametrů z důvodu kontextu s navazujícím územím.

Prověřit změnu funkčního využití plochy ZS – zeleň sídelní a vyhrazená na plochu BI – bydlení v rodinných domech. Zástavba pro bydlení realizována v plochách určených pro bydlení včetně staveb souvisejících s bydlením, umístěných na přilehlých zahradách.

(grafický zakres – viz příloha č. 1).

e.1.2. Koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn:

- Prověřit dopravní obsluhu změny plochy OS občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení na plochu OV – občanské vybavení veřejná infrastruktura přes p.p.č. 42/2 k.ú. Dolní Stakory - lokalita 6 v hranicích zastavěného území

- Provéřít možnosti napojení této plochy na stávající technickou infrastrukturu
- Provéřít změnu situování plochy veřejných prostranství - PV v rozsahu vymezené zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech BI lokality 4 severozápad (K Zalužanům). Podkladem pro zadání této změny je rozpracovaná územní studie lokality 4. (grafický zákres - viz příloha č. 1).

e.1.3. Koncepti uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

- Požadavky na koncepci uspořádání krajiny nejsou vzhledem k charakteru prověřovaných změn uplatněny.

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

Požadavky na koncepci vymezení ploch a koridorů územního rezerv nejsou vzhledem k charakteru prověřovaných změn uplatněny.

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

- V případě změny funkčního využití plochy OS občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení na plochu OV – občanské vybavení veřejná infrastruktura – lokalita 6 v hranicích zastavěného území bude prověřena možnost dopravní obsluhy plochy přes p.p.č. 42/2 k.ú. Dolní Stakory, který je v majetku soukromé osoby.
- V případě změn, týkajících se zahrnutí původních ploch ZS zeleň soukromá a vyhrazená do ploch BI bydlení v rodinných domech, jsou napojení jednotlivých objektů bydlení již realizovaná a požadavky není třeba uplatňovat.
- V případě změny situování plochy veřejných prostranství - PV v lokalitě 4 severozápad (K Zalužanům), vlastníci dotčených pozemků a obec Dolní Stakory s návrhem řešení, které bylo prověřeno v průběhu zpracování územní studie souhlasí. Nepředpokládá se proto možnost uplatnit předkupní právo nebo vyvlastnění

e.4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- Prověřovaná změna situování plochy veřejných prostranství PV v lokalitě 4 severozápad (K Zalužanům) může vyvolat požadavek na uzavření dohody o parcelaci.
- Prověřovaná změna funkčního využití plochy OS občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení na plochu OV – občanské vybavení veřejná infrastruktura může vyvolat požadavek na prověření změny využití plochy územní studií.

e.5. Případný požadavek na zpracování variant řešení

- Prověřovaná změna územního plánu nevyvolá potřebu ověřit řešení ve variantách.

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

• Návrh změny územního plánu Dolní Stakory bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Návrh změny územního plánu bude zpracován v rozsahu správního území Dolní Stakory a nebude obsahovat podrobnosti řešení, které příslušejí regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

- Obsahové náležitosti textové a grafické části výroku a odůvodnění změny územního plánu budou vycházet z členění platného územního plánu Dolní Stakory a v případě potřeby budou

upraveny a doplněny v nezbytném rozsahu tak, aby byl zajištěn soulad s aktuálně platnými právními předpisy.

- Odůvodnění návrhu změny územního plánu bude obsahovat konkrétní vyhodnocení navrženého řešení se ZÚR SK včetně zdůvodnění, jak jsou naplňovány jednotlivé kapitoly výroku ZÚR SK.
- Grafická část výroku a odůvodnění změny územního plánu bude zpracována v rozsahu:

Výkres základního členění	v měř. 1:5000
Hlavní výkres	v měř. 1:2880
Výkres veřejné infrastruktury	v měř. 1:5000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	v měř. 1:5000 (v případě potřeby).
Koordinační výkres	v měř. 1:5000
Výkres širších vztahů	v měř. 1:10000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	v měř. 1:5000 (v případě potřeby)
- Textová a grafická část budou opatřeny záznamem o účinnosti změny územního plánu.
- Změna územního plánu bude zpracována na aktuálním státním mapovém dílem katastrální mapy digitalizované. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v měřítku jednotlivých výkresů. Pro digitální zpracování změny územního plánu bude využit datový model Minimálního standardu pro digitální zpracování územních plánů tzv. MINIS.
- Návrh změny územního plánu pro účely společného jednání dle ust. § 50 SZ v počtu tří kompletních tištěných paré (textová i grafická část) včetně elektronické podoby na CD, příp. DVD nosiči. (texty ve formátu *doc, *pdf, výkresy *pdf, *png).
- Návrh změny územního plánu pro účely projednání v řízení o návrhu dle ust. § 52 SZ v počtu dvou kompletních paré v tištěné i elektronické podobě
- Návrh změny územního plánu pro účely předložení zastupitelstvu obce k vydání v počtu čtyř kompletních paré v tištěné i elektronické podobě

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

- Prověřovaná změna územního plánu nevyvolá potřebu vyhodnocení vlivu změny využití území z hlediska udržitelného rozvoje území

f) POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§19 Odst. 2 SZ), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Lokalizace změn územního plánu na správním území obce Dolní Stakory vylučuje významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, neboť nejsou na správním území zastoupeny. Z charakteru prověřovaných změn územního plánu nevyplývá potřeba posoudit změny územního plánu z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, neboť změnami využití ploch nedojde ke změně charakteru využití území, která by tento požadavek vyvolala.

g) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO

Zpracování variant řešení změny územního plánu Dolní Stakory se nepředpokládá.

h) NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ, UVEDENÝCH POD PÍSMENY a) AŽ d) VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) nevyplývala potřeba změny, která by podstatně ovlivnila koncepci územního plánu. Změny uplatněné obcí Dolní Stakory nemění územní vymezení ploch, pouze mění stanovené podmínky pro funkční a prostorové

uspořádání plochy občanského vybavení - tělovýchova a sportovní zařízení na plochu občanské vybavení – veřejná infrastruktura, mění situování plochy veřejných prostranství – PV v lokalitě 4 a mění plochy zahrad rodinných domů z plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BI – bydlení v rodinných domech, což neovlivní koncepci rozvoje obce. V případě potřeby mohou být stanoveny v rámci zpřesnění zásad urbanistické koncepce sídla prostorové parametry pro zástavbu těchto ploch. Obecně se nepředpokládá významný vliv citovaných změn územního plánu na urbanistickou koncepci sídla.

Doplnění údajů o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje do územního plánu Dolní Stakory není změnou, která by podstatně ovlivnila koncepci rozvoje obce, neboť na správním území obce Dolní Stakory ZÚR SK nestanovují žádné požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obce, nevymezují plochy ani koridory veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

Z hlediska cílových charakteristik krajiny příměstské a zásad stanovených pro plánování změn v území a rozhodování o nich, ani z hlediska stanovených základních zásad péče o krajinu nevyplývaly takové změny v území, které by ovlivnily koncepci rozvoje obce.

i) POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY

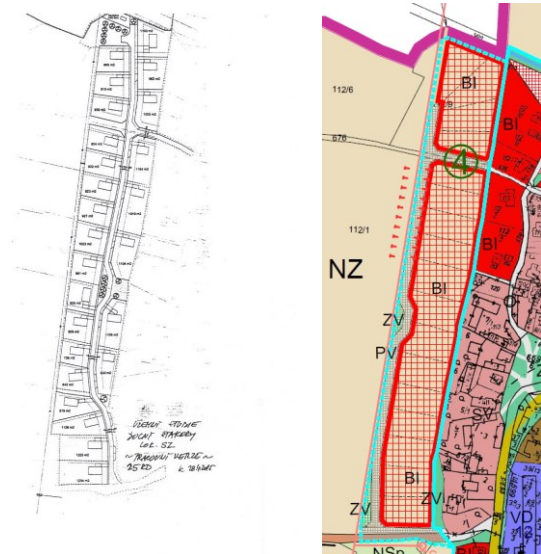
V souladu s ustanovením § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona územní plán Dolní Stakory vytvořil s ohledem na demografický vývoj a význam sídla ve struktuře osídlení regionu odpovídající předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Vyhodnocením uplatňování územního plánu Dolní Stakory ani stávajícím způsobem využívání správního území obce dle platného územního plánu nebyly zjištěny negativní vlivy na udržitelný rozvoj území, nebylo třeba takovéto vlivy kompenzovat, a tudíž nejsou tyto požadavky definovány.

j) NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

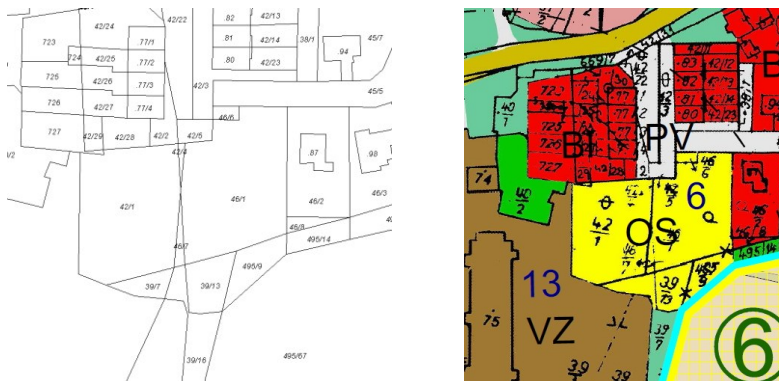
Vyhodnocením uplatňování územního plánu Dolní Stakory nebyly definovány žádné požadavky na záměry nadmístního významu v území. Ze zprávy proto nevyplývají žádné požadavky na aktualizaci ZÚR SK.

Přílohy:

1) Změna situování plochy veřejných prostranství – PV v lok. 4 severozápad (K Zalužanům)



2) Změna funkčního využití plochy OS v lok. 6 na plochu OV – p.p.č. 42/1, 46/7, 39/7, část 39/16



3) Změna funkčního využití ploch ZS ze zeleně soukromá a vyhrazená do plochy BI bydlení v RD

