

Pořizovatel: MĚSTSKÝ ÚŘAD NÝŘANY
Odbor územního plánování

Ú Z E M N Í P L Á N D O L A N Y

Zpracovatel: Ing.,aut.Arch. Pavel Valtr, ČKA č. 00186 -
UrbioProjekt Plzeň, ateliér urbanismu, architektury a ekologie

Územní plán Dolany

Zastupitelstvo obce Dolany, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování s stavebním řádu (stavební zákon), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

Územní plán Dolany.

Záznam o účinnosti

a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo Obce Dolany

b) Číslo jednací:

Datum vydání:

Datum nabytí účinnosti:

c) Údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele, úřadu územního plánování MěÚ Nýřany:

Jméno a příjmení:

Funkce:

Podpis:

Otisk úředního razítka:

Pořizovatel:

Městský úřad Nýřany,
odbor územního plánování

Zpracovatel:

Ing.,aut.Arch. Pavel Valtr - UrbioProjekt Plzeň,
ateliér urbanismu, architektury a ekologie

Zpracovatelský kolektiv:

- Urbanistická, krajinná a environmentální koncepce: Ing.,aut.Arch. Pavel Valtr
- Dopravní koncepce - konzultace: Ing.arch. Richard Myslivec
- Vodohospodářská koncepce - konzultace: Ing. Jaroslav Vaníček
- Energetická koncepce - konzultace: Ing. Petr Leitl
- Zábory půd: Ing. Jana Kovandová
- Digitalizace a grafika: Ing. Petr Kovářík

Obsah územního plánu Dolany

A. TEXTOVÁ ČÁST	str.:
1a) Vymezení zastavěného území	5
1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
- Zásady celkové koncepce rozvoje obce	5
- Hlavní cíle rozvoje	5
- Hlavní cíle ochrany jeho hodnot a uspokojování potřeb	5
1c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	6
- Návrh urbanistické koncepce (plošného a prostorového uspořádání území), do kterého je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot	6
- Zohlednění urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny	
- Výčet jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek jejich využití	6
- Návrh systému sídelní zeleně	7
1d) Koncepce veřejné infrastruktury vč. podmínek pro její umístování	7
- Koncepce dopravní infrastruktury	7
- Koncepce technické infrastruktury	8
- Koncepce nakládání s odpady	9
- Koncepce občanské vybavenosti	9
- Koncepce veřejných prostranství	10
1e) Koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu pře povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.	10
- Návrh uspořádání krajiny	10
- Ochrana přírody a krajiny	10
- Návrh systému ÚSES	10
- Opatření proti povodním	11
- Protierozní opatření	11
- Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny	11
- Vymezení ploch pro dobývání nerostů	11
1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)	12
- Obecné podmínky využití území	12
- Limity využití území, ochranné režimy	12
- Základní charakteristiky pro regulativy	12
- Plochy rekreace individuální / rodinné (RI)	13
- Plochy rekreace hromadné (RH)	13
- Plochy veřejných prostranství (PV)	14
- Plochy smíšené obytné venkovské (SV)	14
- Plochy dopravní infrastruktury (ID)	15

- Plochy výroby smíšené (VS)	15
- Plochy vodní a vodohospodářské (NV)	16
- Plochy zemědělské (NZ)	16
- Plochy lesní (NL)	16
- Plochy smíšené nezastavěných území (NS)	17
1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	17
1h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	17
1i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	18
2a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení budoucího možného využití vč. podmínek jeho prověření	17
2b) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou o rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do územně plánovací činnosti	17
2c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9. vyhl. č. 500/2006 Sb.	18
2d) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	18
2e) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	18
2f) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení	18

B. GRAFICKÁ ČÁST

3a) Výkres základního členění území	1 : 5 000
3b) Hlavní výkres I - Urbanistická koncepce a Koncepce uspořádání krajiny	
Plochy s rozdílným způsobem využití	1 : 5 000
3b) Hlavní výkres II - Veřejná infrastruktura	1 : 5 000
3c) Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

ÚZEMNÍ PLÁN

A. Textová část

1a) Vymezení zastavěného území obce

Zastavěné území obce, vymezené k 30.06. 2011, je zakresleno v grafické části jak ve výkresu základního členění, tak v hlavním výkresu a výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, ale i v grafických přílohách Odůvodnění.

1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Zásady celkové koncepce rozvoje obce

Urbanistická koncepce obce sleduje Dolany, lokalizované v údolí Berounky, 9 km severovýchodně od krajského města Plzně, sleduje rozvoj a rozmístění jednotlivých funkcí využití území a jejich vzájemných vazeb a vymezení územních ploch rozvoje sídla, spočívající ve vyváženém řešení s ohledem na zachování příznivého životního prostředí, udržení hospodářského rozvoje a sociální soudržnost společenství obyvatel území. Koncepce vymezuje nové obytné, smíšené plochy vč. veřejné infrastruktury tak, aby nebyly narušeny památkové hodnoty památkové zóny Dolan i krajinné hodnoty přírodního parku Horní Berounka a respektovány územní limity.

Hlavní cíle rozvoje

Hlavní cíle řízení územního rozvoje a koordinace záměrů na území obce Dolany spočívají ve vytváření následujících předpokladů trvale udržitelného vývoje a zajišťování veřejného zájmu při rozvoji obce při zachování územních hodnot:

- Usměrnování využití území zejména s ohledem na lokalizaci v rozvojové oblasti OB 5 Plzeň, kde jsou vymezeny následující úkoly:
 - vymezení dostatku zastavitelných ploch pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí
 - usměrnování suburbanizační tendence rozvoje obce, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území a soudržnost obyvatel území
 - minimalizace negativních dopadů na životní prostředí v návaznosti na hlavní rozvojové impulsy v oblasti, tj. dopravu a lokalizaci podnikových aktivit.

Další cíle územního rozvoje a koordinace záměrů na území obce Dolany spočívají v:

- přestavbě, přeložce a dokončení silničního aglomeračního okruhu II/180 v úseku Kyšice - Dýšina - Chrást - Dolanský most, VPS 180/01
- vytváření předpokladů trvale udržitelného vývoje a zajišťování veřejného zájmu při rozvoji obce při zachování památkově významných struktur
- vytváření podmínek pro využití přírodně-rekreačního potenciálu území pro cestovní ruch (občanská vybavenost)
- usměrnování využití území zejména s ohledem na širší plzeňský region.

Hlavní cíle ochrany jeho hodnot a uspokojování potřeb

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury údolí Berounky, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, která je výrazem identity území, jeho historie a tradice vč. turistických atraktivit.
- V ochraně krajinného rázu respektování přírodního parku Horní Berounka.
- V ekologické stabilitě území zabezpečení prvků územního systému ekologické stability.

1c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Návrh urbanistické koncepce (plošného a prostorového uspořádání území), do kterého je promítnuta celková koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot

Urbanistická koncepce obce Dolany vychází ze stávající urbanistické struktury a stávajícího využití krajiny, přičemž vychází z jejího historického vývoje, místního potenciálu území a ekologických potřeb stabilizace krajinných systémů. Návrh rozvoje navazuje na historické uspořádání obce, využívá potenciální rozvojové disponibilní plochy, avšak je zásadně omezen limity vvn vedení (400 a 110 kV) západně a nadregionálním biokoridorem ÚSES jižně od obce (vč. záplavového území a výhledového vzduší Berounky uvažovanou výstavbou vodní nádrže (LAPV Skryje).

V dalším urbanistickém rozvoji je nutno zachovat památkovou zónu v historickém jádru Dolan a revitalizovat okolní zastavěné území obce a okolní krajinu. Prioritou urbanistické koncepce je udržení obytného charakteru obce a krajiny s maximální podporou soběstačnosti obce v rámci jejího administrativního území v oblasti pracovních příležitostí, zdrojů, základní občanské vybavenosti a základních rekreačních a sportovních možností. Rozvojové plochy jsou lokalizovány jak v zastavěných plochách, tak i na nových plochách navazujících na zastavěné území. Většina zdejších obytných stavení má charakter individuálního venkovského bydlení. Do staveb pro bydlení jsou zahrnuty i objekty pro přechodné, rekreační bydlení. Bydlení jako prioritní funkce obce a individuální venkovské bydlení jako prioritní forma bydlení jsou v obci nadále rozvíjeny. Urbanistická koncepce sleduje zachování a zlepšení obytných funkcí – doplnění veřejné urbanistické zeleně v zastavěném území, sledována je podpora rekreačních funkcí. Výrobní aktivity v obci jsou soustředěny do výrobního areálu, který je poněkud rozšiřován. Krajinná kompozice by neměla být narušována necitlivými zásahy.

Zohlednění urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny

V řešeném území Dolan jsou respektovány hodnoty lidové architektury památkové zóny a je sledována revitalizace zastavěných území obce i okolní krajiny přírodního parku Horní Berounka. Urbanisticky zůstává zachována souvislá (kompaktní) zástavba centra obce, doplněná na okraji nízkopodlažní zástavbou převážně rodinných domů. Urbanistická koncepce sleduje uchování typického obrazu obce v krajině, ve volné krajině se nepřipouští žádné samoty. Je třeba dodržet zásadu nerozšiřování chatové zástavby v cenných přírodních územích a na lesních pozemcích. Historické jádro obce zůstává vymezeno jako smíšené venkovské území, kde je upřednostňováno zachování charakteristické, doposud málo narušené venkovské struktury. Nutné je zajištění ochrany urbanistických a kulturních hodnot území, zejména vesnické památkové zóny a chráněných kulturně historických památek zapsaných v rejstříku nemovitých památek, jež jsou uvedeny v Odůvodnění.

Výčet zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanovení podmínek pro jejich využití

V návrhovém období si obec ponechá své současné převládající funkce - především bydlení a rekreaci a současně i funkci výrobní. Pro tyto jednotlivé funkce jsou v území navrženy funkční plochy. Zastavitelná území jsou vymezena tak, aby pohledově nenarušily stávající krajinný ráz okolí.

Zastavitelné plochy

1a,b - SV smíšené obytné venkovské

2a,b - SV smíšené obytné venkovské, u lokality 2b stanoven individuální regulativ: min. 60 % plochy pozemku trvalá zeleň (pro zajištění retence vody při přívalových deštích proti ohrožení osady Habrová)

3 - VS výroba smíšená

4 - IT kanalizace

5 - RI rekreace individuální

6 - ID MK

7 - IT vodovodní řad

8 - ID účelová komunikace

Plochy přestavby

10 - PV úpravy návsi a veřejných prostranství, lokální regulativ: úpravy musí svým charakterem vycházet z podmínek vyhlášené VPZ Dolany

11 - ID úprava MK

12 - RH úprava hřiště

Stanovené zastavitelné plochy a plochy přestavby zohledňují urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a jeho změny. Podmínky jejich využití:

- plochy s funkcí bydlení a veřejné občanské infrastruktury musejí splňovat podmínku plnění hygienických limitů hladiny hluku buď svou polohou vůči okolním zdrojům hluku nebo současně návrhem umístění a typu protihlukového opatření jako podmínky přípustnosti výstavby

- v zastavěném území obce nelze umisťovat ekologicky závadné výrobní aktivity

- nutné je splnění podmínek zák. č. 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší.

Vyjmenované změny funkčních ploch jsou graficky vymezeny ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu.

Návrh systému sídelní zeleně

Funkční soustava kvalitní urbanistické zeleně, která je podstatným předpokladem příznivé hygienické a pohodové úrovně životního prostředí sídla a kompenzace negativních faktorů životního prostředí i regenerace pracovních sil obyvatel navrhuje následující prvky a segmenty sídelní zeleně:

a) Zeleň veřejná urbanistická a krajinná

- úprava návsi doplněním a úpravou veřejné urbanistické zeleně - lokalita přestavby 10

- parková úprava krajinné zeleně a části sadu v centru obce - lokalita 19a,b

- doplnění sídelní zeleně - lokalita 16,17,18

- úpravy vodních ploch (odbahnění a úprava pobřežní zeleně)

b) Zeleň soukromá a vyhrazená

- ponechání současných ploch zahrad.

K zajištění potřeb rekreačních aktivit je sledováno využívání potenciálních možností zdejší krajiny. V návaznosti na ÚPD je nutno zpracovat studii úprav veřejných prostor obce.

1d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení vč. podmínek pro jejich umisťování

Koncepce dopravní infrastruktury

Základ komunikační systém v obci Dolany není významně měněn.

a) Silnice II. třídy č.180 Třemošná - Dolanský most - Chrást, která je aglomeračním okruhem Plzně, je upravována v návazné trase u Chrástu.

- b) Silnice III. třídy č. 18012, 18013, 2312 a 23113 zůstávají zachovány, případné úpravy jsou navrhovány v intravilánu v kategorii MS 8/50, v extravilánu S 7,5/50, ve funkční třídě B2 – MK sběrná.
- c) Místní komunikace (MK) umožňující obsluhu zastavěných částí obce, ve stávající i plánované obytné zástavbě. MK jsou zachovávány a lokálně upravovány - lokalita 11 v osadě Habrová a rekonstruovány tak, aby vyhověly stoupajícím požadavkům na dopravu, např. i řešením vlastnických poměrů - viz VPS. V historické části obce budou MK prioritně upraveny na zklidněné komunikace, příp. doplněny chodníky. V plochách vyčleněných pro výrobu se navrhuje zkvalitnit stavební stav a šířkové uspořádání komunikací. MK budou rekonstruovány od silnice k rozvojovým plochám. Uvnitř rozvojových ploch budou podle potřeb těchto území doplněny MK (jejich trasy mohou být pouze orientační a tedy mohou být řešeny podle skutečných potřeb území na základě návrhu dalšího stupně územní a projektové dokumentace.
- d) Účelové komunikace (ÚK) napojují především polní a lesní pozemky, příp. umožňují zachovat a zlepšit prostupnost území pro pěší a cyklistickou turistiku. Významné účelové komunikace jsou v dobrém stavu, proto se na nich v návrhovém období nenavrhují kvalitativní úpravy, potřebné je však normové napojení na silnice. Vybrané ÚK, vedoucí od silnice k rozvojovým plochám, budou rekonstruovány na MK, ÚK při severním okraji obce bude rekonstruována na MK. Připojení návazných místních komunikací od rozvojových území odpovídat normě. Další ÚK bude nutno doplnit k navržené technické vybavenosti mimo zastavěná území.
- e) Ostatní komunikace umožňují nemotorovou pěší a cyklistickou dopravu. Pěší trasy umožňují doplnění značených turistických cest, potřebné je zlepšení pěších a cyklistických propojení a zlepšení dostupnosti turistických atraktivit. Podél průjezdního úseku silnice v centrální části obce a oblasti nové obytné zástavby se navrhuje doplnění oboustranného chodníku.
- f) Hromadná doprava osob: umístění zastávek autobusové dopravy se zachovává.
- g) Doprava v klidu: nezbytná plocha parkovišť je na veřejných prostranstvích návsi, ostatní parkování je nutno uspokojovat v rámci vlastních pozemků jednotlivých podnikatelů. Parkování ve výrobních územích bude na pozemcích jednotlivých subjektů.

Koncepce technické infrastruktury

Při lokalizaci potřebných technických zařízení (např. elektrických rozvodů, zařízení pro zásobování pitnou vodou) je nutno minimalizovat narušení přírodního charakteru venkovského území.

Koncepce vodního hospodářství

Zájmové území obce Dolany leží v povodí vodohospodářsky významného toku Berounky. V údolí je vymezeno záplavové území a výhledově je na ní uvažována vodní nádrž (LAPV) Skryje, která způsobí její vzduť až k Plzni. Vodní toky a údolní nivy, dle zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jsou chráněny jako VKP, proto k zásahům v nich, úpravám vodních toků a změnám kultur pozemků (v nivách toků) je třeba kromě souhlasu vodoprávního úřadu i závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny. Podél vodních toků je nutno zachovávat ochranný režim pro zajištění přístupu v souvislosti s provozem a údržbou toků oprávnění správců vodních toků podle § 48 až § 51 zák. o vodách č. 254/2001 Sb.

a) Zásobování obyvatel vodou

Dosavadní systém zásobení vodou z domovních studní byl nevyhovující z hlediska zvýšené koncentrace železa a dusičnanů, proto v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje se navrhuje realizovat vodovodní přivaděč ze skupinového vodovodu Plzeň - Zruč do Dolan a veřejnou vodovodní síť.

Jako zdroj požární vody bude i v budoucnu sloužit stávající požární nádrž. Jako užitková voda jsou využívány domovní studně, příp. místní vodní plochy a Berounka. Nouzové zásobování pitnou vodou za krizové situace se předpokládá cisternami ze Zruče (3 km).

b) Čištění odpadních vod

Koncepce čištění odpadních vod vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje. Dosavadní řešení prostřednictvím stávající dešťové kanalizační sítě do níž byly napojeny některé objekty bylo zcela nevyhovující, proto je navržena tlaková kanalizace na ČOV Druztová (od níž má obec souhlas s napojením). Stávající stoky dešťové kanalizace budou využívány pouze pro odvádění dešťových vod, v místech navrhované zástavby budou vybudovány nové stoky dešťové kanalizace se zaústěním do vodního toku, popř. do stávající kanalizace. U navrhovaných lokalit pro výstavbu je nutno uplatňovat napojení na budovanou kanalizaci před jiným účinným způsobem čištění odpadních vod.

Koncepce zásobování elektrickou energií

Pro navrhovanou zástavbu se navýší výkon u stávající trafostanice (TS), příp. realizuje nová trafostanice. Koridor pro venkovní distribuční vedení VN respektuje ochranné pásmo 7 m od krajního vodiče. U stávajících sekundárních rozvodů se bude jednat pouze o posílení zejména v místech napojení navrhované zástavby. Toto navýšení instalovaného výkonu v území bude prováděno průběžně po vyčerpání jednotlivých rezerv.

Spoje, telekomunikace

Řešeným územím prochází radioreléové trasy Českých radiokomunikací. Svým spodním okrajem Fresnelovy zóny nezasahují však případnou výstavbu do výšky 30 m nad terén.

Koncepce zásobování plynem

S plynifikací obce se zatím neuvažuje vzhledem k současné ekonomické situaci (i když pro napojení bylo vytvořeno odběrné místo na okraji Druztové).

Koncepce zásobování teplem

Zůstává nezměněna.

Koncepce nakládání s odpady

Zneškodňování využitelného komunálního odpadu bude i nadále v obci prováděno pravidelným vyvážením z domovních popelnic, kontejnerů, velkoobjemových kontejnerů a kontejnerů na separovaný sběr. Sběrná místa tříděného odpadu budou odcloněna urbanistickou zelení.

Koncepce občanské vybavenosti

Některé druhy občanské vybavenosti, především obchod a služby jsou v současnosti součástí nebytových prostor a i nadále se počítá s jejich realizací v nebytových prostorech nových obytných staveb. Vzhledem k charakteru obce je nutné umožňovat doplnění a stimulování a vznik nových zařízení občanské vybavenosti k oživení urbanistického parteru centra obce. Výhledová specifická občanská vybavenost nadmístního významu vzhledem k příznivému okolnímu krajinnému prostředí a životnímu prostředí - rozvoj aktivit a příslušných zařízení pro venkovskou turistiku s využitím dalších forem rekreace s nízkou intenzitou využití krajinného území.

Z další občanské vybavenosti se navrhuje:

a) jako základní vybavení udržení prodejny smíšeného zboží a pohostinství

b) rozšíření a úprava rekreačně-sportovní plochy - lokalita 12

c) úprava tábořiště - lokalita 15.

Koncepce veřejných prostranství

Náves zdejší VPZ je jako prioritní veřejné prostranství navržena k rozšíření a úpravě, vč. erudovaného doplnění a úpravě koncepční urbanistické zeleně.

1e) Koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu pře povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.

Krajinná a environmentální koncepce rozvoje území obce sleduje zejména trvale udržitelný vývoj obce Dolany a venkovního území, šetrné využívání přírodních zdrojů a potenciálu krajiny, ekologizaci činností, rozvoj a ochranu krajinné a urbanistické zeleně a zajištění územního systému ekologické stability.

Návrh uspořádání krajiny

Při vyhodnocení stavu krajiny s ohledem na její potenciál, přírodní zdroje a jejich využití byla sledována zejména následující kritéria:

- ekologická stabilita území
- kostra ekologické stability území
- erozní ohrožení území.

Pro udržitelný rozvoj území je třeba zachovat přírodní fenomény, krajinný ráz a územní ekologickou stabilitu.

Na území obce jsou doplňovány plochy rekreace. Omezenou prostupnost návazné krajiny zajišťuje systém pěších turistických a cyklistických tras.

Prostupnost krajiny je zajištěna turistickými trasami (TT 1406, TT3603 a TT 6622) a pro organismy biokoridorem ÚSES.

Navrhované změny v krajině a úpravy nezastavěných ploch

15a,b,c - RH úpravy tábořiště u Berounky

16 - NS sídelní zeleň

17a,b,c - NS sídelní zeleň na okraji přírodního parku Horní Berounka (u turist. a cyklo-tras a nad nástupištěm vodáckých tras)

18 - NS sídelní zeleň

19a,b - NS parková úprava zeleně a části sadu.

Ochrana přírody a krajiny

Krajinný ráz je chráněn v přírodním parku Horní Berounka, který zasahuje do obce. Krajinná kompozice by neměla být narušována necitlivými zásahy jak nových, kompozičně nevhodných objektů, tak nepříznivými úpravami historických objektů. Potřebné je zajistit příznivou zástavbu v obci a přitažlivého prostředí pro život místních obyvatel i návštěvníků, ale také nenarušovat přírodní hodnoty území.

Ochranná zóna VKP - údolní nivy Berounky a lesních ploch je do vzdálenosti 50 m.

Návrh územní systému ekologické stability (ÚSES)

K zachování narušené, avšak nezbytné ekologické stability byl navržen územní systém ekologické stability, který sleduje i obnovu významných původních přírodních prvků. Prvky územního systému ekologické stability jsou následující:

- regionální biocentrum BC 1434

- nadregionální biokoridor údolí Berounky vodní a mezofilní K 50 a jeho ochranné pásmo. Interakční prvky jsou tvořeny zejména liniovými vegetačními prvky doprovodů komunikací a vodotečí.

Opatření proti povodním

Záplavové území na území obce bylo stanoveno Povodím Vltavy a.s.

V období bez povodní je nezbytné realizovat následující preventivní opatření:

- zamezení zavážení inundačního území zemním materiálem např. deponie, navážky (ani dočasné), aby voda při povodni měla možnost při povodni proudit především do nivního lučního prostoru
- odstranění skládek zahradního a komunálního odpadu i lehce odplavitelného materiálu ze břehů koryta
- udržování průtočného profilu mostů – omezení dřevinných porostů
- průběžná údržba vegetace v inundaci, prořezání křovin z průtočného profilu
- zamezení nevhodného oplocení zasahující do průtočného profilu velkých vod
- udržování lučních porostů v inundaci kosením.

Protierozní opatření

Protierozní opatření na ohrožených pozemcích by měla v souladu se zájmy ochrany a tvorby krajiny, spočívat v rozčlenění velkých honů a vytváření specifických krajinných ploch ke zvýšení retenčních a retardačních schopností svahů. Další protierozní opatření spočívá v nezornování značně svažitéch zemědělských ploch a dalších technických, vegetačních a organizačních opatřeních.

Opatření pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny

Pro zajištění obnovy a zvyšování ekologické stability krajiny, ve smyslu trvale harmonického rozvoje jsou potřebná a nutná další následující opatření :

- Řešení celkové revitalizace krajiny a krajinářské úpravy zejména rekreačně využívaných lokalit
- Doplnění, případně upravení stávajících vegetační doprovodů Berounky, obnova zatravnění rozoraných částí niv a doplnění protierozních travních pásů
- Rekonstruování vegetačních doprovodů komunikací, zejména u turistických, příp. cyklistických tras
- Zjišťování koncepční tvorby regenerace obce funkční urbanistickou zelení a rehabilitace zeleně na návsi a dalších významných částech obce
- Kompromisní využívání pozemků v nivě potoků jako polopřírodních ekosystémů, tj. převádění orných ploch na trvalé travní plochy a snížení intenzity jejich obhospodařování
- Podporování cílové skladby dřevin na plochách zahrnutých do ÚSES v lesních porostech postupnou změnou druhové skladby vč. výchovných zásahů
- Zajišťování ochrany cenné vzrostlé zeleně
- Doplnění nelesní zeleně v agrarizovaném území, především vegetační doprovody cest a vodních toků, příp. skupinovou a bodovou zeleň
- Opatření ke zvýšení retence vody v území spočívá zejména v zachování trvalých travních porostů v pramenném území a údolních polohách potoků a odbahnění vodních ploch
- Zajištění opatření k zachování zvláště chráněných druhů rostlin
- Doplnění ochranné a clonné zeleně na obvodu výrobního areálu.

Vymezení ploch pro dobývání nerostů a stanovení podmínek pro využívání těchto ploch

Na území obce je evidováno nevýhradní ložisko nerostných surovin č. 300650000 s jehož využitím se zatím nepočítá (na levém břehu Berounky pod Habrovou) -je vymezeno pouze ve výkrese širších vztahů.

1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Pro konkrétní funkční plochy jsou stanoveny následující charakteristiky, regulující jejich využití a limity, stanovující přípustný rozsah, případně intenzitu funkčního využití.

Obecné podmínky využití území

Na pozemcích v zařízeních a objektech je dále možno provozovat stávající funkce i když nejsou v souladu s regulativem území nebo plochy, pokud nebudou negativně ovlivňovat základní funkce území nebo plochy nad přípustnou míru.

Památkovou zónu v historickém centru obce Dolany je třeba považovat jako území zvláštních nároků na výstavbu, kde objekty původní zástavby budou pokud možno zachovány ve své původní hmotě a charakteristickém architektonickém výrazu typického venkovského charakteru.

V krajinářsky cenných územích přírodního parku Horní Berounka je nutné sledovat ochranu krajinného rázu.

Stavebně prostorová regulace, regulativy funkčních ploch

Navrhované rozvojové plochy jsou graficky vymezeny v hlavním výkresu a jsou jim přiřazeny jejich charakteristiky a regulativy, jež jsou stanoveny jako závazné.

Ve všech funkčních plochách je přípustné umísťovat stavby a zařízení pozemních komunikací, sloužících dopravní obslužnosti těchto ploch a zeleň.

Základní stavebně prostorová regulace – urbanistické limity

V zastavěném a zastavitelném území obce je ochrana krajinného rázu omezena na historickou smíšenou venkovskou zástavbu obce.

Základní charakteristiky pro regulativy

Drobná stavba

Drobnou stavbou je stavba uvedená v § 103 odst. 1 písm. a) číslo 1, 2, 4, 5 a 6 stavebního zákona.

Rodinný dům

Stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení, přičemž má nejvýše tři samostatné byty a dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží.

Bytový dům

Stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení, přičemž zahrnuje bydlení o 4 a více bytech, přístupných z domovní komunikace se společným hlavním vstupem, případně hlavními vstupy z veřejné komunikace.

Plochy rekreace individuální/rodinné

Zahrnuje soukromé zahrádkové a chatové osady.

Plochy rekreace hromadné

Zahrnuje plochy pro veřejné rekreační sportování a cestovní ruch.

Veřejné ubytování

Úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu sloužících.

Řemeslná výroba a služby

Výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi zaměstnanci nebo rodinnými příslušníky.

Zemědělská malovýroba

Hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel, nedosahující charakteru podnikání.

Chov drobného hospodářského zvířectva

Chov drůbeže, králíků, holubů, koz, ovcí, včel aj. menších hospodářských zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele. Chov malého počtu ostatních hospodářských zvířat je možno

považovat za chov užitkového zvířectva ve smíšeném území venkovského charakteru, pokud nedochází k narušování obytného prostředí sousedů.

Chov drobného speciálního zvířectva

je zájmový chov zvířat včetně chovu a výcviku psů pro služební účely nebo pro doprovod osob zdravotně postižených.

Chov domácích zvířat

Chov psů, koček, příp. exotických zvířat provozovaný jako zájmová činnost bez komerčního využití

Stavby pro zemědělství

Definuje § 3 odst. f) vyhl. č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby

Historické hospodářské objekty hospodářských usedlostí

Hospodářské objekty selských hospodářských usedlostí z předsocialistého období.

Plochy rekreace individuální - RI

Specifikuje § 5 a § 21 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- krátkodobá i dlouhodobá pobytová rekreace na vlastních pozemcích

Přípustné využití

- individuální rekreační objekty pro rekreační pobyt sezónního charakteru tj. rekreační chaty a chalupy (nejvýše 1 NP, jedno podzemní podlaží a podkroví)
- zahrádkové osady
- ohrazená zahrada s rekreační, okrasnou či užitkovou funkcí
- obslužné a přístupové komunikace, pěší cesty a chodníky
- nezbytná zařízení technické vybavenosti
- další související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- zemědělská výroba (s výjimkou zahradnického pěstování ovoce a zeleniny pro vlastní potřebu)
- výrobní zařízení

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zeleně bude min. 60 % plochy pozemku
- výška objektů max. 1 podlaží + podkroví.

Plochy rekreace hromadná - RH

Specifikuje § 5 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- území je určené pro rekreační sportování a aktivity cestovního ruchu

Přípustné využití

- zařízení rekreace, odpočinku a cestovního ruchu vč. koupališť, tábořiště
- zařízení sportu s malým rozsahem zastavěných ploch
- herní a odpočinkové prvky a zařízení
- doprovodné stavby pro rekreaci a rekreační sport, např.: klubovny, posilovny, šatny, sklady sportovního nářadí, sociální zařízení
- pobytové a piknikové louky
- rekreační zeleň
- hřiště
- parkoviště pro obsluhu a využití území
- zařízení technické vybavenosti

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zastavění bude max. 20 % plochy pozemku
- plochy budou mít min. 70 % podíl zeleně na ploše pozemku
- objekty budou mít max. 2 nadzemní podlaží a podkroví.

Plochy veřejných prostranství - PV

Specifikuje § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- reprezentační společenský veřejný prostor setkávání vč. veřejné, často reprezentativní zeleně a parky, vč. drobné architektury

Přípustné využití

- pozemky umožňují přístupnost ostatních ploch s rozdílným způsobem využívání
- parkoviště a odstavné plochy
- odpočívadla
- obslužné komunikace
- pěší a cyklistické komunikace
- další související dopravní a technická infrastruktura, slučitelná s účelem veřejného prostranství
- ochranná zeleň
- veřejné společenské akce
- občasné stánkový prodej při společenských akcích

Nepřípustné využití

- trvalá intenzivní tranzitní doprava
- činnosti narušující pohodu prostředí

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- architektonicky vhodný městský mobiliář
- atraktivní urbanistická zeleň.

Plochy smíšené obytné venkovské - SV

Specifikuje § 8 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití (převažující účel využití)

- hlavní funkcí území je bydlení obyvatel, spojené s hospodářským využíváním objektů a pozemků

Přípustné využití

- přiměřené hospodářské využití staveb a pozemků nenarušující bydlení obyvatel (viz specifikace v přípustném využití)
- bydlení v individuálních rodinných domech, příp. s doplňkovými hospodářskými objekty zemědělských usedlostí (drobná chovatelská činnost)
- rekreační využití
- ohrazená zahrada u RD s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou (drobná pěstitelská činnost)
- stavby pro bydlení s nejvýše třemi byty
- stavby pro veřejné ubytování v soukromí – venkovský cestovní ruch, agroturistika
- stavby pro individuální rekreaci odpovídající velikostí a charakterem okolní zástavbě
- historické hospodářské objekty hospodářských usedlostí
- drobné stavby a zařízení pro malochov drobného a domácího zvířectva a pěstitelství
- obslužné činnosti omezeného rozsahu: zařízení maloobchodu, drobné služby vč. veřejného stravování, pohostinství a občerstvení, řemeslnické dílny, drobná výroba
- drobná zařízení malovýroby (vedlejší zemědělské výroby)
- stavby plnicí doplňkovou funkcí
- obslužné a přístupové chodníky, pěší cesty a chodníky
- veřejná zeleň
- občanská vybavenost (obecní úřad, kulturní či společenský dům, knihovna, základní a mateřské škola, sakrální stavby - kostely a kaple), požární zbrojnice
- zařízení technické vybavenosti sídla (transformační stanice, regulační stanice plynu, požární nádrže aj.)
- parkovací plochy obsluhy území

Podmíněně přípustné, pokud tyto stavby a zařízení nebudou narušovat charakter (hlavní účel) tohoto území

- rekreační domy, stavby a zařízení zemědělské malovýroby, garáže, čerpací stanice

- provozovny nerušící drobné výroby a nerušících výrobních služeb, integrované do objektů rodinných domů
- samostatné objekty a zařízení veřejného stravování a ubytování
- samostatné objekty a zařízení pro obchod a komerční služby omezeného rozsahu (pro místní potřebu)

Nepřípustné využití

- stavby pro výrobu a podnikatelské aktivity s negativními dopady na životní prostředí
- stavby a plochy pro velkoobchod, skladování a manipulaci s materiály, překladiště
- hromadné garáže, stavby a plochy pro dopravní provozy

Podmínky a zásady prostorového uspořádání vč. zásadních podmínek ochrany krajinného rázu

- struktura a způsob zástavby bude vycházet z charakteru lokality
- intenzita využití pozemků, resp. koef. zastavění území v plochách max. 0,4 (poměr zastavěné plochy všech nadzemních částí staveb k výměře pozemku)
- minimální podíl zeleně bude činit 30 % plochy pozemku
- výšková regulace: objekty budou přízemní, max. 1 (2) nadzemní podlaží a podkroví (dle okolní zástavby), hospodářské objekty budou max. s jedním nadzemním podlažím, s výškou římsy max. 5 m, výškou hřebene max. 10 m, s délkou fasády max. 10 m, větší objemy objektů či ploch střech a fasád budou členěny
- parkování uživatelů služeb musí být řešeno na pozemcích služeb.

Plochy dopravní infrastruktury - ID

Specifikuje § 9 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- plochy silniční dopravy: silnice, místní komunikace, účelové komunikace a plochy pěšího provozu, pěší a cyklistické komunikace

Přípustné využití

- obslužná zařízení dopravy
- autobusové zastávky, záchytná a jiná parkoviště
- čekárny, garáže aj. zařízení sloužící pro dopravu
- plochy kombinované dopravy
- doprovodná komunikační zeleň.

Plochy výroby smíšené - VS

Specifikuje § 11 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- drobná a lehká výroba, sklady a stavebnictví, jež významně nenarušuje prostředí, avšak hygienicky a architektonicky nevyhovuje umístění ve smíšeném obytném území (hluk, dopravní zatížení, halové objekty apod.), logistická zařízení (sklady), služby a související zařízení

Přípustné využití

- zařízení samostatné drobné, převážně živnostnické výroby a výrobních služeb, která mohou mít nepříznivé a rušivé účinky na obytnou zónu
- sklady a prodejní sklady
- zemědělská výroba
- zařízení služeb včetně výrobních
- zařízení distribuce vč. nákupních středisek a obchodních domů
- autoservisy, čerpací stanice PHM a další zařízení dopravy
- garáže a parkoviště pro osobní a nákladní automobily
- administrativní objekty
- zařízení vědy a výzkumu
- zařízení technické infrastruktury
- lokální parkoviště
- služební a pohotovostní byty

- zařízení doplňkových a souvisejících funkcí, např. komunální provozy, technické služby, drobná řemeslná výroba

Podmíněně přípustné využití

- umisťovat byty majitelů zařízení, zařízení vzdělávání a zdravotní péče, sloužící pro toto území, prodejny vlastní produkce, objekty pro zpracování zemědělské produkce
- zařízení dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití

- stavby pro trvalé bydlení
- stavby pro rekreaci a sport, hotely, penziony, ubytovny, veřejné stravování
- stavby pro kulturní a společenská zařízení, pro školství, pro zdravotnictví a sociální služby

Podmínky, zásady prostorového uspořádání – urbanistické limity

- podíl zastavění bude max. 60 % ploch pozemku
- podíl zeleně bude min. 15 - 20 % ploch pozemku
- výška objektů bude max. 8 – 10 (12) m (ojedinělé objekty dle technologických požadavků za předpokladu ověření v panoramatu obce)
- provozované činnosti musí splňovat normativní podmínky ochrany ŽP bytové zóny v případě kontaktu, tj. ekologické limity.

Plochy vodní a vodohospodářské - NV

Specifikuje § 13 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- vodní plochy a vodní toky (přirozené i umělé)

Přípustné využití

- pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (nakládání s vodami, regulace vodního režimu, ochrana před povodněmi či suchem, zajištění dalších podmínek pro nakládání s vodami)

- vodní nádrže, vodoteče, umělé toky, kanály, průplavy, vodní komory

- odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení

- zajištění ochrany přírody

Podmíněně přípustné využití

- stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud nenarušují funkčnost ploch a neohrožují okolí a nenarušují krajinu

Nepřípustné využití

- stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských a staveb nezbytných pro využívání vodních ploch.

Plochy zemědělské - NZ

Specifikuje § 14 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- plochy zajištění plnění zemědělských funkcí, tj. orné půdy, trvalé travní plochy (louky a pastviny), ovocné sady

Přípustné využití

- související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- stavby rušící plnění funkcí zemědělských ploch.

Plochy lesní - NL

Specifikuje § 15 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- zajišťují plnění funkcí lesa a jejich využití

Přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství

- související dopravní a technická infrastruktura

- oborní chovy zvěře

Podmíněně přípustné

- dopravní a technická infrastruktura, pokud v technicky odůvodněném řešení ji nelze umístit na jiných plochách

Nepřípustné využití

- objekty rušící plnění funkcí lesa.

Plochy smíšené nezastavěných území - NS

- specifikuje § 17 vyhl. č. 501/2006 Sb.

Hlavní využití

- pozemky zemědělské, lesní a vodní a pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

Přípustné využití

- remízy, náletová zeleň, aleje

- urbanistická zeleň na pozemcích obce, jež jsou volně přístupné a jejichž údržbu zajišťuje obec

- zahrady a sady v extravilánu pro drobnou zahradnickou produkci a krátkodobou individuální rekreaci

- odpočívadla, informační tabule, pěší a cyklistické cesty

- prvky drobné architektury (křížky, kapličky, boží muka, sochy aj. výtvarné artefakty)

- pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury.

1g) 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

WT 4 – kanalizace: KN Dolany u Plzně č.p. 34, 384/1, 380/1, 385, 613

WT 7 – vodovodní řad: KN Dolany Plzně č.p. 34

1h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Tyto stavby nebyly stanoveny.

1i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Návrh územního plánu obsahuje 18 stran.

Grafická část obsahuje 4 výkresy.

2a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení budoucího možného využití vč. podmínek jeho prověření

V ÚP byla vymezena plocha rezerv k prověření výhledového využití:

R1 - vzdutí Berounek LAPV Skryje

2b) Vymezení ploch a koridorů ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou o rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do územně plánovací činnosti

Tyto plochy či koridory nebyly vymezeny.

2c) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb.

Tyto plochy či koridory nebyly stanoveny.

2d) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace nebyla vymezena.

2e) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Do těchto staveb byly zařazeny následující plochy změn náročné na erudici zpracovatele:

- plocha návsi VPZ - veřejné prostranství vč. úpravy urbanistické zeleně, plocha přestavby - lokalita 10
- parková úprava krajinné zeleně a části sadu v centru obce - lokalita 19a,b.

2f) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 staveb. zák.

Tyto stavby nebyly vymezeny.