

# ÚZEMNÍ PLÁN DOMÁNOVICE

## NÁVRH ZADÁNÍ

Zpracováno v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti.

**Pořizovatel: Městský úřad Kolín**

Odbor regionálního rozvoje a územního plánování,  
Oddělení investic, rozvoje a územního plánování  
Karlovo náměstí 78  
280 12 Kolín

Osoba splňující kvalifikační požadavky: Ing. Jaromír Skála

Datum zpracování: 10/2017

Obec, pro kterou je územní plán pořizován:

**Obec Dománovice**

Dománovice 9  
280 02 Kolín

určený zastupitel: Květoslava Vedralová, starostka obce

## ÚVOD

O pořízení nového územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce Dománovice dne 14.06.2017

Obec nemá platnou územně plánovací dokumentaci.

Řešené území je vymezeno v rozsahu správního území obce, které je totožné s katastrálním územím Dománovice.

### **1.Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochranu hodnot jejího území**

Obec Dománovice se nachází v ORP Kolín ve Středočeském kraji, cca 13 km severovýchodně od města Kolín.

Obec leží nedaleko a je v dobré vazbě na dálnici D11.

Demografické údaje pro obec Dománovice – období 1993 – 2016

Rok	Narození	Zemřelí	Přistě- hovalí	Vystě- hovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Stav (31.12.)
1991	-	1	-	1	-1	-1	-2	122
1992	3	2	11	4	1	7	8	130
1993	1	1	3	4	-	-1	-1	129
1995	3	2	3	-	1	3	4	138
1996	3	3	-	8	-	-8	-8	130
1997	-	3	-	1	-3	-1	-4	126
1998	3	3	-	2	-	-2	-2	124
1999	1	3	5	3	-2	2	-	124
2000	2	2	7	3	-	4	4	128
2001	2	3	1	3	-1	-2	-3	132
2002	-	3	2	-	-3	2	-1	131
2003	1	1	1	-	-	1	1	132
2004	1	-	2	-	1	2	3	135
2005	1	2	-	7	-1	-7	-8	127
2006	-	-	4	-	-	4	4	131
2007	1	4	1	10	-3	-9	-12	119
2008	-	1	1	-	-1	1	-	119
2009	-	1	5	4	-1	1	-	119
2010	1	1	2	-	-	2	2	121
2011	1	1	2	4	-	-2	-2	120
2012	-	2	-	1	-2	-1	-3	117
2013	2	1	1	3	1	-2	-1	116
2014	-	1	-	4	-1	-4	-5	111
2015	-	-	-	2	-	-2	-2	109
2016	1	-	7	2	1	5	6	115

Katastrální území má výměru 277,52 ha ( kód k.ú. 709191). Počet obyvatel byl k 31.12.2016 – 115 obyvatel. Na základě demografických údajů je možné konstatovat, že rozvoj navrhovaný územním plánem bude spíš mírný.

Využití území bude řešeno tak, aby byla zajištěna ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot v území.

Sídelní struktura ani širší vztahy nebudou návrhem územního plánu zásadním způsobem měněny, nové sídlo ani samota určená pro bydlení nebo rekreaci, které by nenavazovali na zastavěné území obce, nebudou navrhovány.

Územní plán stanoví podmínky pro využití zastavěného území a navrhne a prověří vhodné zastavitelné plochy pro rozvoj obce, a to v souladu se základní strategií jejího dalšího vývoje.

Pro celé správní území budou prověřeny následující možnosti rozvoje:

- v zastavěných a zastavitelných plochách budou zohledněny pozemky s vydaným územím

rozhodnutím nebo stavebním povolením

- plochy vymezené pro nový rozvoj území by měly navazovat na stávající zastavěné území nebo zastavitelné plochy, které mohou být rozšířeny i plochami rozdílného funkčního využití
- v návrhu územního plánu mohou být zahrnuty i další funkční plochy na základě prověření vhodnosti a možnosti umístění

Cílem návrhu územního plánu bude hospodárné využití zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.

Cílem návrhu územního plánu bude také návrh přiměřených nových zastavitelných ploch, zejména pro bydlení, občanskou vybavenost a pro veřejná prostranství a vytvoření tak podmínek k dalšímu rozvoji obce.

## 1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci

### a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Nový územní plán Dománovice bude zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, která byla schválena dne 15. dubna 2015 usnesením vlády ČR č. 276 (dále jen PÚR).

PÚR vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území. Dále konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech.

Územní plán Dománovice bude zohledňovat veškeré dotčené priority republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a to především:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(16) Při stanovení způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblasti, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i budoucnosti. V rámci územního plánu bude řešeno v podobě prověření, doplnění a návrhu sítí technické infrastruktury.

#### b) vztah rozvojových oblastí, os, specifických oblastí, koridorů a ploch dopravy, koridorů a ploch technické infrastruktury vymezených v PÚR ČR, k řešenému územnímu plánu

- . řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti
- . řešené území není součástí rozvojové osy
- . řešené území neleží ve specifických oblastech nemístního významu vymezených PÚR ČR
- . řešené území neleží v trasách transevropských multimodálních koridorů, koridorů vysokorychl. tratí koridorů dálnic a rychlostních silnic, koridorů vodní dopravy, koridorů elektroenergetiky, koridorů VVLT plynovodů, koridorů pro dálkovody

#### c) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Územně plánovací dokumentace kraje, tj. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR), byly vydány dne 7.2.2012 (usnesením zastupitelstva Stč. Kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19.12.2011. O vydání 1. Aktualizace ZÚR Stč. kraje rozhodlo Zastupitelstvo Stč. kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7. 2015.

Ověření rozsahu zastavitelných ploch v sídlech a stanovení směrů jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny. Ochrana vysoce hodnotného zemědělského půdního fondu (první dvě třídy ochrany). Specifické oblasti vymezené politikou územního rozvoje, ve kterých je prokazatelně nevyvážený vztah podmínek udržitelného rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel (sociálních podmínek) republikového významu, území obce nezahrnují.

#### d) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Problémy k řešení v územním plánu v ÚAP ORP Kolín 2016 nebyly identifikovány žádné. Dle uvedených ÚAP má obec špatné podmínky pro hospodářský rozvoj (-3) a sociální soudržnost (-2), naopak pro životní prostředí (2).

#### e) další požadavky (obce, veřejnosti, dotčených orgánů)

Územní plán stanoví podmínky pro využití zastavěného území a navrhne a prověří vhodné zastavitelné plochy pro rozvoj obce, a to v souladu se základní strategií jejího dalšího vývoje.

Pro celé správní území budou prověřeny následující možnosti rozvoje:

- v zastavěných a v zastavitelných plochách budou zohledněny pozemky s vydaným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením
- plochy vymezené pro nový rozvoj území by měly navazovat na stávající zastavěné území nebo zastavitelné plochy, které mohou být rozšířeny i plochami rozdílného funkčního využití.
- v návrhu územního plánu mohou být zahrnuty i další funkční plochy na základě prověření vhodnosti a možnosti umístění.

Cílem návrhu územního plánu bude hospodárné využití zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.

Cílem návrhu územního plánu bude také návrh přiměřených nových zastavitelných ploch, zejména pro bydlení, občanskou vybavenost a pro veřejná prostranství k vytvoření podmínek pro další rozvoj obce.

## **1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

### **1.2.1 Požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu**

a) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Návrh veřejné infrastruktury bude koordinován v návaznosti na ÚPD sousedních obcí.

#### b) další požadavky

Nové zastavitelné plochy budou dopravně napojeny ze silnic III. třídy nebo z místních komunikací. Bude prověřena průjezdnost stávajících místních komunikací, a pokud to umožní stávající zástavba, budou navržena územní opatření pro zlepšení provozu a bezpečnosti.

Pro komunikace (vozovka, chodník a pás veřejné zeleně) v nové zástavbě bude navržena minimální šířka 8,5 m.

Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištěním přístupu a příjezdu ke všem objektům a dostatku vodních zdrojů pro požární účely (přítomnost hydrantů na vodovodní síti, požárních nádrží, příp. rybníky). V případě nové výstavby je nutné respektovat vyhlášku o technických podmínkách požární ochrany staveb.

### **1.2.2 Požadavky na veřejnou technickou infrastrukturu**

a) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Zásady územního rozvoje nevymezují na území obce žádné nové záměry technické infrastruktury krajského významu.

#### b) další požadavky

Obec nemá veřejný vodovod, kanalizace je pouze dešťová. Obec není plynofikována – neuvažuje se. Územní plán prověří možnosti zásobování pitnou vodou a nakládání s odpadními (splaškovými) vodami.

V oblasti telekomunikací se nepředpokládají žádné nové záměry vyžadující vymezení ploch pro tyto účely.

Likvidace komunálního odpadu bude nadále řešena svozem na řízenou skládku mimo území obce.

V návrhu územního plánu bude prověřeno umístění sběrného dvora.

V souladu s požadavky stavebního zákona nebude detailní umístění nové technické infrastruktury předurčováno tam, kde to není nezbytné a bude ponechána možnost upřesnění a následné výstavby až v rámci

přípravy jednotlivých projektů pro správní řízení. Výjimkou by bylo napojení nových zastavitelných ploch.

### **1.2.3 Požadavky na veřejné občanské vybavení**

a) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Zásady územního rozvoje nestanovují pro území obce žádné úkoly k řešení občanské vybavenosti v návrhu územního plánu.

#### b) další požadavky

Na území obce není zastoupena úplná občanská vybavenost, v návrhu územního plánu může být vymezena nová zastavitelná plocha.

### **1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

Návrh územního plánu musí umožnit zemědělské a lesnické obhospodařování krajiny a zajistit její prostupnost zachováním (popř. doplněním) stávajících cest.

V krajině bude upřesněn a navržen územní systém ekologické stability (biocentra a biokoridory) v souladu se zásadami pro tvorbu územního systému ekologické stability. Základem pro upřesnění požadavků bude řešení vyplývající z územně analytických podkladů.

### **2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude butno prověřit**

#### a) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Respektovat ochranu přírodních hodnot (PR a EVL Dománovický les a EVL Kozí hůra skladebné části ÚSES). Zásady územního rozvoje nestanovují pro území obce žádné úkoly k řešení ploch a koridorů územních rezerv v návrhu územního plánu.

#### b) další požadavky

Jako územní rezervy budou posouzeny plochy pro bydlení s nedostatečným napojením na veřejnou infrastrukturu

### **3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření**

#### **a sanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

#### a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Řešeného území se netýkají požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo vyplývající z politiky územního rozvoje,

#### b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Zásady územního rozvoje nestanovují pro území obce žádné úkoly k řešení veřejně prospěšných staveb v návrhu územního plánu.

#### c) další požadavky

Do ploch veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění budou zařazeny nové plochy dopravní infrastruktury, pokud bude navržena jejich přesná poloha, a vybrané plochy nezbytné technické infrastruktury, které však nebudou vymezeny, pokud stačí věcné břemeno.

Veřejně prospěšným opatřením bude územní systém ekologické stability, nebude však spojován s možností uplatnění předkupního práva. Další návrh veřejně prospěšných opatření se nepředpokládá, ale ani nevylučuje. Nové asanace nebudou navrhovány.

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nejsou známy ani nejsou navrhovány.

### **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**

Na základě prověření nových zastavitelných ploch bude podle složitosti pozemků, např. ve vztahu k ochranným pásmům elektrických vedení a lesů, nezbytnosti nové parcelace a návrhu nového dopravního řešení, stanoveno pořízení územní studie jako podmínka pro rozhodování. Jako primární však bude řešení dohodou o parcelaci.

V průběhu zpracování návrhu územního plánu mohou být určeny další lokality pro nutné řešení

parcelace, případně územní studii. Návrh územního plánu bude obsahovat lhůtu pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti. V souvislosti s návrhem územního plánu nebudou uplatňovány žádné požadavky na vymezení plochy nebo koridoru pro řešení regulačním plánem.

## **5. Požadavky na zpracování variant řešení**

S ohledem na rozsah území se nestanovuje požadavek na řešení variant.

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

Počet vyhotovení dokumentace územního plánu:

- 2 vyhotovení pro společné jednání + 1 CD
- 2 vyhotovení pro každé veřejné projednání územního plánu + 1 CD,
- 4 vyhotovení po vydání zastupitelstvem obce + 1 CD

Obsah návrhu územního plánu:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 části I. odst. 1 a přiměřeně podle odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.  
Grafická část v rozsahu přílohy č. 7 části I. odst. 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- . Výkres základního členění území měř. 1 : 5000
- . Hlavní výkres měř. 1 : 5000
- . Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací měř. 1 : 5000

Obsah odůvodnění územního plánu:

Textová část v rozsahu § 54 odst.5 stavebn. zákona a přílohy č.7 části II. odst.1 vyhl. č.500/2006 Sb.  
Grafická část v rozsahu přílohy č. 7 části II. odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

- . Koordinační výkres měř. 1 : 5000
- . Výkres širších vztahů měř. 1 : 50 000
- . Výkres předpokládaných záborů půdního fondu měř. 1 : 5000

Před společným jednáním zašle projektant samostatně zpracované vyhodnocení podle § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona pořizovateli, a až po jeho souhlasu dopracuje kompletní návrh.

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

Příslušný orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda podle § 47, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. bude zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (dle přílohy zákona č. 183/2006 Sb.) nebo vyhodnocení vlivu územního plánu na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Pokud dotčený orgán uplatní některý z výše uvedených požadavků, bude zpracováno vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb.)

Do řešeného území zasahuje EVL Dománovický les a EVL Kozí hůra. Navrhovaný rozvoj nebude směřován do území EVL, jež jsou poměrně vzdálena od vlastního sídla, proto je předpokládáno, že lze vyloučit významný vliv územního plánu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi či záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost této evropsky významné lokality. EVL bude zanesena do grafické i textové části ÚP s uvedením základních informací ( název, rozloha, předměty ochrany).

Ve vztahu k zákonu č. 100/2001 Sb. je předpokládáno, že nebudou vymezovány takové rozvojové plochy, jež by zakládaly rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. Rozvoj bude převážně zaměřen na plochy pro bydlení. Proto je na základě uvedeného a na základě

kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb. doporučeno neuplatňovat požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí dle přílohy zákona č. 183/2006 Sb. (tzv. SEA) v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace.

Pořizovatel: Městský úřad Kolín