

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DALOVICE

za období 12/2018–08/2025

včetně návrhu rozšíření zadání změny č. 1



zpracovaný na základě ustanovení § 106 odst. 1 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon").

Pořizovatel a předkladatel: Obecní úřad Dalovice
Dalovice 94
293 01 Dalovice

Určený zastupitel: Zdeněk Štěpánek

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Dalovice

Září 2025

Obsah

Úvod	3
a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu	3
b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	5
c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	6
d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	8
e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	8
f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	9
g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	10
h) Závěr	10
Seznam použitých zkratk	11

ÚVOD

Obec Dalovice leží ve Středočeském kraji, v okrese Mladá Boleslav a je zařazena do správního obvodu obce s rozšířenou působností (dále jen „ORP“) Mladá Boleslav.

Správní území obce Dalovice je tvořeno jedním katastrálním územím Dalovice u Mladé Boleslavi (624578). Celková výměra řešeného území činí cca 388 ha. K 31. 12. 2024 zde, dle údajů ČSÚ, žilo 268 obyvatel.

Sousedními obcemi jsou obce Bukovno, Mladá Boleslav zařazené do správního obvodu ORP Mladá Boleslav.

Územní plán Dalovice (dále jen „ÚP Dalovice“) byl vydán zastupitelstvem obce Dalovice dne 29. 11. 2011, usnesením č. 48/2011 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 16. 12. 2011. Zhotovitelem územního plánu je ateliér KA*KA, zodpovědným projektant Ing. František Kačírek, Tuřice č.p. 32, 294 74 Předměřice nad Jizerou.

Zpracování zprávy o uplatňování ÚP Dalovice za období 12/2018–08/2025 včetně návrhu rozšíření zadání změny č. 1 (dále jen „Zpráva“) vyplývá z ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stavební zákon. Ustanovení § 106 stavebního zákona stanovuje, že pořizovatel územního plánu předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let od vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu za uplynulé období.

Na základě usnesení zastupitelstva obce ze dne 25. 6. 2025, usnesení č. 23 bylo schváleno pořízení Zprávy o uplatňování územního plánu Dalovice za období 12/2018–08/2025 včetně návrhu rozšíření zadání změny č. 1. Pořizovatelem Zprávy o uplatňování územního plánu Dalovice za období 12/2018–08/2025 včetně návrhu rozšíření zadání změny č. 1 bude Obecní úřad Dalovice, který na základě příkazní smlouvy zajistil výkon územně plánovací činnosti prostřednictvím osoby, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

Zároveň stejným usnesením Zastupitelstvo obce v souladu s § 49 stavebního zákona určilo zastupitele obce, Zdeňka Štěpánka, spolupracovat s pořizovatelem při zpracovávání Zprávy o uplatňování územního plánu Dalovice za období 12/2018–08/2025 včetně návrhu rozšíření zadání změny č. 1.

Na základě ustanovení § 106 odst.1, § 107 odst. 2 a s odkazem na § 88 - § 90 stavebního zákona, je předložen návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Dalovice za období 12/2018–08/2025 včetně návrhu rozšíření zadání změny č. 1.

a) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zpráva o uplatňování územního plánu Dalovice za období 12/2018–08/2025 včetně návrhu rozšíření zadání změny č. 1 vychází z ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stavební zákon. Ustanovení § 106 stavebního zákona stanovuje, že pořizovatel územního plánu předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let od vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu za uplynulé období.

Zpráva o uplatňování územního plánu Dalovice za období 12/2018–08/2025 včetně návrhu rozšíření zadání změny č. 1 bude projednána s dotčenými orgány a ostatními subjekty. Následně v souladu s ustanovením § 107 a § 90 stavebního zákona, bude návrh Zprávy upraven na základě výsledků projednání a bude předložena zastupitelstvu obce ke schválení.

Zpráva o uplatňování územního plánu Dalovice za období 12/2018–08/2025 včetně návrhu rozšíření zadání změny č. 1 řeší období od nabytí účinnosti územního plánu Dalovice.

Na území obce bylo ve sledovaném období, mimo provádění stavebních úprav a event. přístaveb stávajících objektů, využito zastavitelných ploch pro stavbu rodinných domů (dále jen „RD“).

Koncepce veřejné dopravní infrastruktury byla ve sledovaném období naplňována převážně nejnutnějšími opravami místních komunikací. V současné době probíhá realizace dopravní infrastruktury v zastavitelné ploše RP6 (BI), kde se předpokládá kolaudace dopravní infrastruktury v září 2025.

V rámci naplňování koncepce veřejné technické infrastruktury navržené územním plánem Dalovice byly ve sledovaném období realizovány jednak nejnutnější opravy a úpravy stávající technické infrastruktury (opravy vodovodu a oprava z důvodu havarijního stavu části dešťové kanalizace a s tím i daného úseku místní komunikace...). Proběhla postupná výměna lamp veřejného osvětlení, realizace bezdrátového rozhlasu, optického kabelu, požární nádrže. V současné době probíhá realizace technické infrastruktury včetně veřejného osvětlení v zastavitelné ploše RP6 (BI), kde se předpokládá kolaudace dopravní infrastruktury v září 2025.

V rámci naplňování koncepce veřejné dopravní infrastruktury navržené územním plánem Dalovice byly ve sledovaném období realizovány jednak nejnutnější opravy místních komunikací a výstavba komunikace k rozvojové lokalitě SV1, RP4 a probíhá výstavba komunikací v rozvojové lokalitě RP6 s předběžným termínem kolaudace podzim 2025.

V rámci veřejných prostranství bylo realizováno doplnění dětské hřiště s herními prvky v plochách zastavěného území.

Dále byl v zastavěném území vysázen ovocný sad za budovou obecního úřadu.

V rámci ploch občanského vybavení byla ve sledovaném období provedena půdní vestavba podkroví v budově základní školy, oprava topení, sociálního zařízení, výměna kotlů, oprava oplocení areálu apod.).

ÚP Dalovice v rámci koncepce uspořádání krajiny vymezil plochy a koridory územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) lokální a nadregionální úrovně. Systém tvoří skladebné prvky – biocentra a biokoridory. Navržené krajinné úpravy ve sledovaném období nebyly realizovány. Potřeba změny návrhu řešení ÚSES nebyla identifikována. V současné době se připravuje projekt obnovy cest v krajině a doprovodné zeleně ve spolupráci s městem Mladá Boleslav, jejíž realizace se předpokládá v roce 2026.

Z veřejně prospěšných staveb a opatření navržených ÚP Dalovice byly ve sledovaném období realizovány plochy D10, D11 další např. D5 je ve výstavbě.

V rámci návrhu zastavitelných ploch vymezil ÚP Dalovice primárně plochy určené pro bydlení (BV, SV, BI) a občanskou vybavenost (OV, OS). V oblasti výroby a skladování nejsou v ÚP Dalovice nenavrhuje žádné zastavitelné plochy výroby a skladování – drobné a řemeslné výroby (VD) ani smíšené výrobní plochy (VS).

Konkrétní výčet zastavitelných ploch a jejich využití ve sledovaném období je uveden níže v tab. 1.

Tab. 1 - bilance využití zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených ÚP Dalovice a ploch přestavby

Zastavitelná plocha a plocha přestavby		Výměra (ha)	Z toho využito		Zbývá využít	Celkem funkce nevyužitá		Poznámka
Využití	Označení		ha	%	ha	ha	%	
BI	RP4	0,7900	0,4710	60	0,3190	5,0825	85	Celá lokalita ve výstavbě technické a dopravní infrastruktury
	RP6	3,6400	0,4165	11	3,2235			
	RP6a	1,5400	0	0	1,54			
SV	SV1	0,2900	0,2900	100	0	0,5780	29	
	RP2	1,2000	0,6984	58	0,5010			

	RP3	0,4800	0,403	84	0,0770			
BV	RP9	0,1300	0	0	0,1300	1,1800	100	
	RP13	1,0500	0	0	1,0500			ve výstavbě
OV	RP7	0,7000	0	0	0,700	0,700	100	
OS	OS3	0,6900	0	0	0,6900	0,6900	100	
ZV	RP11	0,7700	0	0	0,7700	1,2900	100	
	ZV3	0,1200	0	0	0,1200			
	ZV4	0,4000	0	0	0,4000			
ZO	ZO1	0,1000	0	0	0,1000	1,2000	100	
	ZO2	0,1900	0	0	0,1900			
	ZO3	0,9100	0	0	0,9100			

* započteny plochy, které jsou k 29.07.2025 v den místního šetření zastavěny, kdy stavby na nich jsou zkolaudovány, nebo se jedná o plochy na nichž výstavba k danému dni již započala

Z bilance uvedené v tab. 1 vyplývá, že využití zastavitelných ploch vymezených ÚP Dalovice probíhá v přiměřené míře vymezeného rozsahu (cca 18 % celkové výměry všech vymezených zastavitelných ploch pro bydlení). Ale ve skutečnosti jsou v současnosti hlavní rozvojové plochy ve výstavbě či se dokončuje veřejná infrastruktura, což ve výsledku tvoří více než 54 % rozvojových ploch pro bydlení.

Další část rozvojových ploch pro bydlení je plocha přestavby RP6a, která v současné době slouží k průmyslovým účelům, jako skladiště sutí, která je jednou z velmi významných ploch na Mladoboleslavsku. Do budoucnosti je však uvažováno s již zmiňovaným funkčním vymezením pro rodinné bydlení (BI). ÚP však nestanovuje konkrétní podmínky, při kterých dojde k této funkční přeměně. Z výše uvedeného důvodu tato plocha tvoří velkou část zastavitelných ploch, které nelze v současné době využít.

Obec Dalovice měla ÚPD navrženou s přiměřeným rozvojem obce na dobu cca 15-25 let, který se vyčerpává pozvolným způsobem. V současné době probíhá budování veřejné infrastruktury na RP6 (BI), kde se předpokládá kolaudace na podzim 2025 a výstavba jednotlivých individuálních staveb pro bydlení od jara 2026.

V rámci zastavitelných ploch obec Dalovice ve své ÚPD navržený plochy pro rozvoj občanské vybavenosti, které se předpokládá využít v souběhu či po vyčerpání RP6.

Využívání řešeného území probíhá v souladu s řešením navrženým v platném ÚP Dalovice.

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

Územně analytické podklady (dále jen „ÚAP Mladá Boleslav“) pro území obce s rozšířenou působností ORP Mladá Boleslav jsou pořizovány v souladu se stavebním zákonem. Poslední úplná aktualizace ÚAP, včetně rozboru udržitelného rozvoje území proběhla v roce 2024. Rozbor udržitelného rozvoje území ÚAP ORP Mladá Boleslav zhodnotil pozitivní a negativní skutečnosti ovlivňující rozvoj obce.

V rámci poslední úplné aktualizace ÚAP ORP MB nebyly pro řešené území obce Dalovice identifikovány závady, rizika a střety, pro území obce Dalovice byl pouze identifikován níže uvedený problém, který je nutné řešit územně plánovací dokumentací:

Problémy:

P_76 Ohrožení území obce suchem	Ohrožení území obce suchem	Případná změna ÚP prověřit potřebu umístit stavby, zařízení a jiná opatření před ohrožením území suchem v rámci ploch s rozdílným způsobem využití vymezených zejména v
---------------------------------	----------------------------	---

c) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Politika územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje ČR ÚP Dalovice je v souladu s PÚR ČR – Úplného znění Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 9 schválené usnesením vlády ze dne 29. 01. 2025 UV č. 64/2025, která nabyla účinnosti dne 01. 03. 2025. Pro území obce Dalovice z Aktualizace č. 9 nevyplývají žádné požadavky. ÚP Dalovice respektuje obecné zásady stanovené v aktualizaci PÚR ČR a vytváří podmínky pro naplnění jejích cílů a je v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Z PÚR ČR nevyplývají pro území žádné nové požadavky. Aktuálně platná je Politika územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7. a 9. Dotčené území spadá do části specifické oblasti SOB9 Specifická oblast dle Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“).

Území obce Dalovice je dále vymezeno ve Specifické oblasti SOB9, pro kterou jsou pro dotčené území stanoveny následující úkoly pro územní plánování:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení) a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody, d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK)

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – Úplného znění ZÚR SK, ve znění Aktualizací č. 1., č. 2., č. 3., č. 6., č. 7., č. 8., č. 9., č. 10., č. 11., č. 12., č. 14, č. 15 a č. 16.

Obec Dalovice se nachází dle ZÚR ve vymezeném území rozvojové osy OS3 Praha – Liberec – hranice ČR / Německo, Polsko (– Görlitz / Zgorzelec). Tato rozvojová osa je součástí OBk2, do které je mimo jiné zahrnuta i obec Dalovice.

Obec Dalovice leží v území, pro které jsou zpracovány ZÚR, ty pouze zařazují řešené území do krajinového typu O03 – krajina s komparativní výhodou pro zemědělskou produkci - krajiny polní. Žádné další požadavky ze ZÚR pro řešené území nevyplývají.

Pro územní plánování, usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území stanovují ZÚR priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území označené 01–09. Pro

řešené území jsou relevantní priority 01, 04, 06 a 07. Tyto priority jsou při zpracování ÚP Dalovice respektovány.

Priorita 01 se týká obecných zásad územního plánování týkajících se vytváření podmínek pro vyvážený rozvoj řešeného území pomocí nástrojů územního plánování. ÚP Dalovice s tímto požadavkem není v rozporu, navrhuje nové rozvojové plochy v návaznosti na zastavěná území s požadovaným funkčním využitím. Pro malý rozsah navrhovaných rozvojových ploch se nepožaduje zpracování územních studií, územních plánů a regulačních plánů.

ZÚR stanovuje mimo jiné i úkoly pro územní plánování navrhopat v obcích v územních plánech nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích.

Priorita 04 se týká zachování a rozvoje polycentrické struktury osídlení v řešeném území. ÚP Dalovice s tímto požadavkem není v rozporu, zachovává a rozvíjí stávající strukturu osídlení. Nenavrhuje nové lokality odtržené od zastavěného území a rovněž nespojuje oddělené zastavěné části do neadekvátně velkých celků.

Priorita 06 se týká vytváření podmínek pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území kraje. ÚP Dalovice s tímto požadavkem není v rozporu.

Priorita 07 se týká vytváření podmínek pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností v řešeném území. ÚP Dalovice s tímto požadavkem není v rozporu, navrhuje nové rozvojové plochy, které díky své velikosti, umístění v řešeném území a v kontextu s polohou v kraji, byť jen v omezené míře podporují i tento požadavek.

ZÚR SK zpřesňuje specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a těmito úkoly:

- a) vytvářet územní podmínky pro vznik nových, resp. obnovu zaniklých, útvarů povrchových vod určených k soustředění vod,
- b) plošně rozsáhlé zemědělsky obdělávané pozemky fragmentovat vymezením ploch změn v krajině s převládající přírodní funkcí pro zvýšení členitosti krajiny, biodiverzity, retence a protierozní ochrany (biopásky, průlehy, vsakovací travní pruhy, meze, stromořadí apod.); předmětné plochy změn v krajině koordinovat se skladebnými částmi územního systému ekologické stability,
- c) vymezit plochy či koridory pro obnovu historicky zaniklých cest v krajině včetně doprovodné zeleně,
- d) vytvářet územní podmínky pro renaturaci vodních toků, revitalizaci vodních toků a výsadbu břehových porostů a jejich následnou údržbu,
- e) při stanovení koncepce uspořádání krajiny využít jako neopominutelný podklad výsledky pozemkových úprav, pokud byly v územním obvodu obce, příp. jeho části, zpracovány,
- f) při stanovení podmínek prostorového uspořádání území u ploch s rozdílným způsobem využití s podílem bydlení, rekreace, občanského vybavení, výroby a skladování vytvářet územní podmínky pro vsakování srážkových vod (např. stanovením koeficientu zeleně na terénu) a jejich zadržování,
- g) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejména pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací, a s ohledem na místní podmínky pro budování nových, zejména povrchových zdrojů vody,
- h) při tvorbě územních plánů využít dokumenty veřejné správy, zejména plány rozvoje, programy rozvoje či strategie, jejichž součástí jsou migrační a adaptační opatření na klimatickou změnu.

ZÚR SK vymezuje v souladu s Politikou územního rozvoje ČR specifickou oblast SOB9 v rozsahu celého Středočeského kraje, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

ZÚR SK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí při upřesňování vymezení ploch a koridorů republikového a nadmístního významu (včetně ÚSES a územních rezerv). Koordinace při vymezování jednotlivých ploch a koridorů je úkolem pro řešení v ÚPD dotčených obcí. Pro obec Dalovice vymezuje veřejně prospěšná opatření, pro jejichž uskutečnění lze práva k dotčeným pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit (území obce Dalovice jsou částečně dotčena vymezeným koridorem se jedná o tyto plochy a koridory):

ZÚR SK vymezuje veřejně prospěšná opatření – prvky územního systému ekologické stability (ÚSES).

- **NK 32 – Příhrazské skály – K10**

Návrh řešení ÚP Dalovice respektuje republikové priority a úkoly pro územní plánování vyplývající pro SOB9, které byly prověřeny při pořízení ÚP Dalovice - tzn. je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. ZÚR SK vymezují na území Středočeského kraje a stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšná opatření, stanovují kritéria pro rozhodování a možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití.

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

Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nejsou součástí této zprávy. V rámci vyhodnocení uplatňování územního plánu Dalovice nebyly zjištěny žádné požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území. Problematika udržitelného rozvoje území je podrobně řešena v územně analytických podkladech pro území obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav, které byly a jsou pořizovány v souladu stavebního zákona. Poslední úplná aktualizace územně analytických podkladů včetně rozboru udržitelného rozvoje území byla zpracována k 31. 12. 2024. Z ÚAP nevyplývá, že by ÚP Dalovice měl negativní dopad na udržitelný rozvoj území. ÚP Dalovice je zpracován s ohledem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území zabezpečením vyváženého vztahu hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek. ÚP Dalovice respektuje koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území, které byly stanoveny ve vydaném ÚP Dalovice.

- vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro sociální soudržnost obyvatel obce,
- koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce,
- respektuje stávající trasy technické a dopravní infrastruktury,
- požadovaná změna v území nemá negativní vliv na veřejné zdraví, životní prostředí, veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví není řešení v rozporu
- respektuje sídelní ráz,
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

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

Zadání změny č. 1 územního plánu Dalovice, které bylo projednáno v rámci Zprávy o vyhodnocení územního plánu Dalovice za období 12/2011–11/2018 a bylo schváleno zastupitelstvem obce Dalovice dne 11. 6. 2019 usnesením č. 23/2019.

Vzhledem k tomu, že návrh změny č. 1 územního plánu nebyl doposud zpracován a projednán, obec požaduje rozšíření zadání Změny č. 1 územního plánu Dalovice, které mimo prověření podnětů na rozšíření změny č. 1 reaguje i na legislativní změnu týkající se úpravy stávající územně plánovací dokumentace v souladu s právními předpisy, které od 1.1.2023 zavádějí požadavky na standardizaci územně plánovacích dokumentací, zejména územních plánů.

f) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Požadavky obce Dalovice na rozvoj obce

- Prověření se bude týkat převážně pozemků či části pozemků: parc. č. 868/18, parc. č. 868/37, parc. č. 865, parc. č. 868/18, parc. č. 863, parc. č. 58, parc. č. 862/1, část parc. č. 862/2, část parc. č. 868/17, část parc. č. 868/1, parc. č. 866, parc. č. 868/16, vše v k.ú. Dalovice u Mladé Boleslavi týkající se převážně části zastavitelného území z ploch zeleně veřejné ZV, ZV1, občanské vybavenosti OV4 a části ploch dopravní infrastruktury v rámci RP6, RP11, RP7 do ploch pro bydlení s tím, že bude zachována na severní části zeleň, která sousedí se zelení v majetku Obce Dalovice.
- Prověření plochy RP7 na plochu pro bydlení s tím, že původní hnízdo pro umístění kontejnerů na sběr. odpad a parkovací plochy bude prověřeno a umožněno u vymezené zastavitelné plochy S3.
- Prověření části území z ploch zeleně ochranné ZO1 (dle KN: ostatní plocha, jiná plocha) do ploch pro bydlení, s tím, že zeleň bude v rámci těchto ploch pro bydlení realizována individuálně s možností oplocení pozemků.
- Prověření rozšíření ploch občanské vybavenosti u obecního úřadu v zastavěném území z části ploch zeleně ochranné ZO (dle KN: ostatní plocha, manipulační plocha).
- Prověření, popř. upřesnění a doplnění kapitoly: Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, případné možné upřesnění, přeřazení či doplnění kapitol týkající se veřejné infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny a vymezení veřejně staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, popř. aktualizace etapizace území.
- Popřípadě doplnění či upřesnění limitů v území.
- Aktualizace zastavěného území, případně změna využití v zastavěném území či zastavitelných plochách týkající se drobného narovnání dle skutečného právního stavu dle aktuálních mapových podkladů.

Rozšíření změny č. 1 územního plánu Dalovice prověří změnu využití vymezení zastavitelných území RP11 (ZV1), RP6 (BI), RP7 (OV4, ZV, ZO1), S3, do plochy umožňující bydlení, veřejné infrastruktury a zeleně, která nebude přesně předurčovat trasování a umístění jednotlivých funkcí. Tyto funkce v rámci ploch pro bydlení je možné realizovat a vhodným způsobem lze reagovat na potřeby současných a budoucích obyvatel obce. V současné době na těchto plochách jsou vydaná jednotlivá povolení týkající se veřejné infrastruktury a připravuje se částečně ke kolaudaci jednotlivých částí – podzim 2025: dopravní infrastruktura a technická infrastruktura (kanalizace dešťová, kanalizace splašková, vodovod, elektro,...).

Obec Dalovice v době před zpracováním návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Dalovice žádné další požadavky či podněty na změnu územně plánovací dokumentace neobdržela.

V průběhu projednávání zprávy byl uplatněn podnět týkající se :

- Podnět týkající se přeřazení navržených tras dopravní a technické infrastruktury v zastavitelné ploše RP6a, NZ a ZO3 a ZO2 ve smyslu vypuštění takto navržených tras včetně vypuštění VPS vedoucí od zastavitelné plochy RP6 (BI) k navrhované mu obchvatu silnice II/259 a dále umožnění v plochách s rozdílným způsobem využití ZO2, ZO3, NZ vedení veřejné infrastruktury (např. technické a dopravní).

Změna č. 1 ÚP Dalovice prověří přeřazení navržených tras dopravní a technické infrastruktury v zastavitelné ploše RP6a, NZ a ZO3 a ZO2 ve smyslu vypuštění takto navržených tras včetně vypuštění VPS vedoucí od zastavitelné plochy RP6 (BI) k navrhované mu obchvatu silnice II/259 a dále umožnění v plochách s rozdílným způsobem využití ZO2, ZO3, NZ vedení veřejné infrastruktury (např. technické a dopravní).

- Podnět týkající se žádosti přeřazení zastavitelné plochy ZO3 (ochranné a izolační zeleně ve III.etapě na zastavitelné plochy pro bydlení.

Změna č. 1 ÚP Dalovice prověří přeřazení zastavitelné plochy ZO3 (ochranné a izolační zeleně ve III.etapě na zastavitelné plochy pro bydlení.

g) PODNĚT NA ZMĚNU ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Během projednávání návrhu zprávy o uplatňování ani v době účinnosti územního plánu Dalovice nevystala a ani se nepředpokládá, že vyvstanou návrhy na aktualizaci ZÚR SK.

h) ZÁVĚR

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Dalovice za období 12/2018–08/2025 včetně návrhu rozšíření zadání změny č. 1 územního plánu Dalovice bude ve smyslu § 106, § 107 a § 88 - § 90 před jeho předložením k projednání Zastupitelstvem obce Dalovice zaslán dotčeným orgánům, orgánu ochrany přírody, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci, pro kterou je zpráva zpracovávána.

Krajský úřad jako příslušný úřad uplatnil do 30dnů od obdržení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Dalovice za období 12/2018–08/2025 včetně návrhu rozšíření zadání změny č. 1 územního plánu Dalovice stanovisko.

Do 30dnů od doručení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Dalovice za 12/2018–08/2025 včetně návrhu rozšíření zadání změny č. 1 územního plánu Dalovice uplatnily dotčené orgány a krajský úřad, jako nadřízený orgán, u pořizovatele své vyjádření a každý mohl uplatnit podněty.

Ve lhůtě do 20dnů od obdržení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Dalovice za 12/2018–08/2025 včetně návrhu rozšíření zadání změny č. 1 územního plánu Dalovice doručil příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Návrh zprávy byl dále doručován i veřejnou vyhláškou.

Do 15dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K připomínkám, vyjádřením a podnětům uplatněným po uvedených lhůtách se nepřihlíží.

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Dalovice za 12/2018–08/2025 včetně návrhu rozšíření zadání změny č. 1 územního plánu Dalovice byl po dobu 30dnů vyvěšen na úřední desce Obecního úřadu Dalovice. Návrh zprávy byl rovněž zveřejněn i způsobem umožňujícím dálkový přístup na

webových stránkách obce <https://obecdalovice.cz> a na stránkách Národního geoportálu územního plánování <https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/d940bf0d-dd4a-4463-91a6-3c9a3edabd0d>

Návrh zprávy doplněný a upravený na základě projednávání, byl předložen Zastupitelstvu obce Dalovice k projednání podle § 27 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.

Vypracovala: Ing. Martina Nikodemová

ve spolupráci se Zdeňkem Štěpánkem, určený zastupitelem

**Schváleno Zastupitelstvem obce Dalovice dne 30.09.2025
usnesením č. 35/2025**

Eliška Hlaváčová
starostka obce

Za správnost: Ing. Martina Nikodemová (tel.:733515088), zástupce pořizovatele, osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti pro Obecní úřad Dalovice

Eliška Hlaváčová
Digitálně podepsal
Eliška Hlaváčová
Datum: 2025.10.02
17:51:43 +02'00'

Seznam použitých zkratek

ha	hektar
k.ú.	katastrální území
ORP	obec s rozšířenou působností
parc.č.	pozemek parcelní číslo
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1, č.2, č.3, č.4., č.5, č.6, č.7, č.9
RD	rodinný dům
stavební zákon	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
ÚAP	územně analytické podklady
ÚSES	územní systém ekologické stability
Zpráva	zpráva o uplatňování Územního plánu Dalovice
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje