

# OBEC DALOVICE

Opatření obecné povahy č,  
kterým se vydává

## ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DALOVICE

Zastupitelstvo obce Dalovice, příslušné podle ustanovení § 27 odst.1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále i "stavební zákon"), za použití ustanovení § 106 ve spojení s § 104, § 105 a přílohy č. 8 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů vydává, usnesením č.     ze dne

**V y d á v á**

v samostatné působnosti opatření obecné povahy č., kterým je

**ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DALOVICE**



# Změna č. 1 Územního plánu Dalovice

## Záznam o účinnosti

Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:	<b>Zastupitelstvo obce Dalovice</b>
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	
Pořizovatel:	Obecní úřad Dalovice
Otisk úředního razítka:	Příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele. <b>Ing. Martina Nikodemová</b> osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 46 odst. 2 písm. c) stavebního zákona

Změna č. 1 Územního plánu Dalovice

## V Ý R O K

- 1 Textovou a grafickou část výroku

## O D Ů V O D N Ě N Í

- 2 Textovou a grafickou část odůvodnění

Seznam příloh Změny č. 1 Územního plánu Dalovice:

Textová část výroku 30 stran  
Grafická část výroku:

V1	Výkres základní členění	1:5 000	8 A4
V2	Hlavní výkres	1:5 000	8 A4
V3	Hlavní výkres - koncepce uspořádání krajiny	1:5 000	8 A4
V4	Hlavní výkres - koncepce veřejné infrastruktury	1:5 000	8 A4
V5	Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací	1:5 000	8 A4

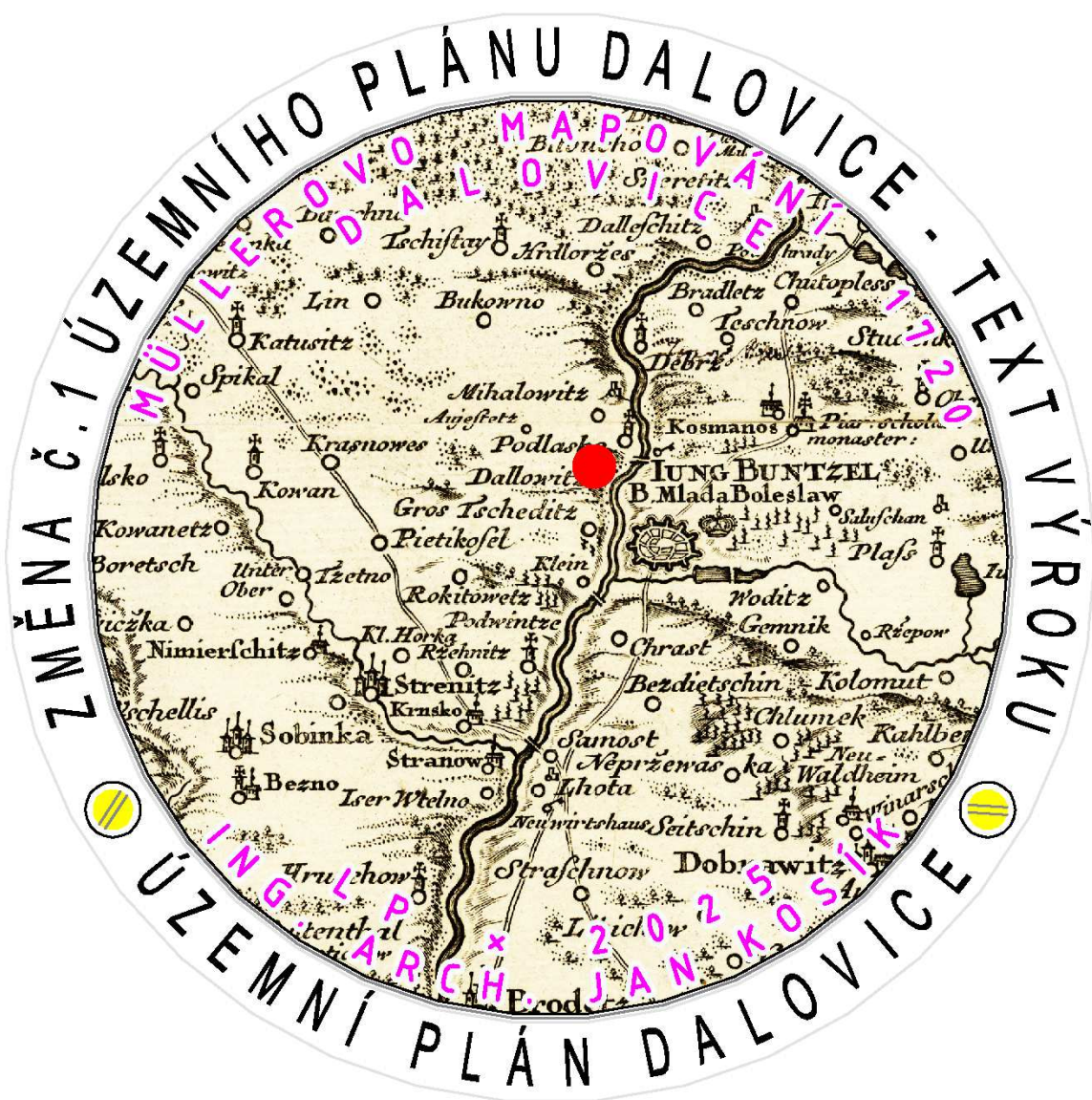
Textová část odůvodnění 22 stran  
Grafická část odůvodnění:

O1	Koordinační výkres	1:5 000	8 A4
----	--------------------	---------	------

Textová část Změny č. 1 Územního plánu Dalovice - jednotný standard je, zpracována formou úplného znění textu platného Územního plánu Dalovice s vyznačením změn provedených ve Změně č. 1 Územního plánu Dalovice - jednotný standard, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden **podtrženým tučným červeným písmem;**  
2. zrušený text je uveden **přeškrtnutým tučným červeným písmem;**





Objednavatel:

Obec Dalovice  
Dalovice 94, 293 01 Mladá Boleslav 1  
IČO: 00508896  
IDDS: d7jbx5m

Zastoupený:

Michalem Berným starostou obce  
Obecní úřad Dalovice

Pořizovatel:

Ing. arch. Jan Kosík

Zpracovatel:

Jana Palacha 1121, 293 01 Mladá Boleslav  
ČKA: 01488, IČO: 102 30 068  
IDDS: 9nzf93y

Mladá Boleslav

leden 2026



Obsah textové části výroku s vyznačením změn:

Obsah

1.	<b>Vymezení zastavěného území</b>	<b>1</b>
2.	<b>Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</b>	<b>1</b>
3.	<b>Návrh urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</b>	<b>1</b>
	a) Urbanistická koncepce	1
	b) Vymezení zastavitelných ploch	3
	c) Vymezení ploch určených k přestavbě	4
	d) Vymezení systému sídelní zeleně	5
4.	<b>Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění</b>	<b>8</b>
	a) Doprava	8
	b) Občanské vybavení	9
	c) Technické vybavení	9
	d) Odpadové hospodářství	10
5.	<b>Koncepce uspořádání krajiny</b>	<b>10</b>
	a) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	10
	b) Územní systém ekologické stability	11
	c) Protierozní opatření	13
	d) Ochrana před povodněmi	13
	e) Koncepce rekreace	13
	f) Dobývání nerostů	13
6.	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b>	<b>13</b>
	a) Zastavěné území a zastavitelné plochy	13
	b) Nezastavitelné plochy	21
7.	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</b>	<b>24</b>
	a) Veřejně prospěšné stavby	24
	b) Veřejně prospěšná opatření	25
	c) Vymezení staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu	25
	d) Vymezení ploch pro asanaci	25
9.	<b>Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části</b>	<b>26</b>

## 1. Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu je ve výkrese „Základní členění území“ a v Hlavním výkrese uvedena hranice zastavěného území obce zahrnující stávající zastavěné plochy v obci Dalovice, dle § ~~58 zákona č. 183/2006 Sb~~ § 116 zákona č. 283/2021 Sb. Tato hranice byla vymezena k ~~30. 9. 2010~~ 2. 11. 2025.

## 2. Koncept rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

V rámci ochrany a rozvoje hodnot území jsou preferovány tři základní pilíře udržitelného rozvoje. Důležitá je zejména ochrana břehových porostů podél Jizery (která zde plní funkci nadregionálního biokoridoru). Do prvků Územního systému ekologické stability (biocenter a biokoridorů) není navrhována žádná výstavba.

Ochranu kulturních hodnot obce zajišťuje územní plán tím, že nové plochy pro bytovou výstavbu vymezuje tak, aby nebylo narušeno původní půdorysné uspořádání sídla. Zástavba v prolukách i přestavba stávajících obytných i hospodářských částí nemovitostí musí být objemově podřízena okolní stávající zástavbě.

Z demografického hlediska je důležité, že územní plán vytváří předpoklady pro zastavení úbytku obyvatel a vymezuje plochy pro další rozvoj sídla.

Z hlediska ekonomického pilíře udržitelného rozvoje přistupuje územní plán k ochraně současných hodnot.

## 3. Návrh urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### a) Urbanistická koncepce

Návrh dalšího rozvoje obce musí být veden především snahou o odstranění nebo zmírnění stávajících nedostatků, o vytipování vhodných ploch pro rozvoj bytové výstavby a o návrh organizace jižního skládkového a těžebního sektoru. Z hlediska celkové urbanistické koncepce to znamená především uplatnění zásad uvedených v následujících bodech:

- V návaznosti na největší rozvojové plochy obytné zástavby na ploše bývalé cihelny je navrženo nové centrum obce, které je doplněno plochami pro občanskou vybavenost a parkově upravenou veřejnou zeleň. Toto centrum je z hlediska nových rozvojových ploch na západním okraji obce prakticky v těžišti obce a může vyvažovat excentrickou polohu současného centra.
- Oproti předcházejícím urbanistickým návrhům je směřován územní rozvoj obce západním směrem, neboť logická arondace zastavěného území na východním okraji byla kategoricky odmítnuta vlastníky pozemků. Z komplexního hlediska je tato změna příznivá, neboť je možné odklonit navrhovanou přeložku silnice II/259 do souběhu s koridorem elektrického vedení v poloze, která nemá negativní vlivy na současně zastavěné území a zároveň je využít k napojení rozhodujících rozvojových ploch.
- V koncepci je také uplatněna zásada posílení severní oddychové zóny doplněním veřejné zeleně a zachováním zahrádkářské osady.
- Bytová zástavba se navrhuje především formou individuálních rodinných domů.

Návrh územního plánu územně zabezpečuje základní síť technické vybavenosti a jejich doplnění. Zásobování vodou je řešeno využitím stávajícího systému a pro ~~jeho stabilizaci ve vztahu k rozvojovým plochám je nutno počítat s možností napojení~~ s napojením na Skupinový vodovod Mladá Boleslav v místní části Podlázky. Odvod splaškových odpadních vod je řešen napojením na kanalizační síť Mladé Boleslavi, také v místní části Podlázky. Zásobování elektrickou energií je řešeno v návaznosti na stávající rozvodný systém.

### Hlavní přepravní vztahy

Základní komunikační kostra zůstává v ~~prvých etapách výstavby~~ zachována. Za nejvýznamnější zásah do této oblasti je třeba považovat zprůjezdnění místní komunikace před knihovnou a stávajícími garážemi a ve ~~2. etapě~~ směrové vylepšení napojení místní komunikace na silnici II/259 vyvedením oblouku za pomník na návsí.



Územní plán řeší v rámci koncepce dopravy obchvat obce silnicí II/259 včetně napojení na stávající komunikace a úpravy nevyhovujících parametrů stávajících komunikací.

Rozvojové plochy obce budou zpřístupněny navrženými místními komunikacemi, které jsou spolu s návrhem parkovacích a odstavných stání podrobněji popsány v části „Odůvodnění územního plánu“.

### Systém zelených ploch v intravilánu

Stávající zeleň uvnitř zastavěného území je v ~~návruhu bez výjimky~~ respektována. s tím, že jsou navrženy některé úpravy, vedoucí k jejímu zkvalitnění. ~~Kromě toho jsou navrženy další parkové úpravy tak, aby vznikl systém veřejné zeleně, která by pozitivně ovlivnila životní prostředí, celkovou estetiku interiéru obce a vytvořila pohodové oddechové zóny. Konkrétně se jedná o doplnění parkově upravených ploch mezi výhledovou trasou silnice II/259 a obcí, u plochy rekultivované skládky včetně okolí obecního úřadu a kolem navrženého objektu občanské vybavenosti v novém centru obce (RP11). Vysoká zeleň je navržena i po obvodu navrhované plochy na současné skládce a na části plochy mezi ní a intravilánem sídla.~~

Důraz je kladen i na propojení vnitřní, ochranné, hygienické a další zeleně s extravilánem. Tímto způsobem může dojít k propojení sídla s okolní krajinou a tím i k vhodnému zapojení obce do okolního přírodního prostředí.

### Občanská vybavenost

~~Pro zařízení občanské vybavenosti jsou vymezeny nové plochy podle návrhu územního plánu. Zejména v případě, že by postupně došlo k naplnění navržených objemů bytové výstavby, lze jejich realizaci považovat za opodstatněnou.~~

~~Plochy občanské vybavenosti jsou vymezeny zejména v centrální části (RP Z.7), kde je navrženo nové centrum v kombinaci s parkově upravenými plochami. Vlastní náplň je v současné době obtížné formulovat. Územní plán počítá s tím, že funkční regulace bude spojovat vícefunkčnost jako smíšené obytné plochy s občanskou vybaveností.~~

Stávající plochy občanského vybavení veřejného jsou respektovány. Pro rozšíření plochy (PV) u obecního úřadu je vymezena transformační plocha T.1-1.

### Sportovní vybavení

Územní plán navrhuje rozšíření stávajícího sportovního areálu o volejbalové hřiště.

Pro přiblížení možnosti sportovního využití obyvatel k obytné zóně jsou dále navržena dvě hřiště (volejbal a tenis) na rekultivované části skládky ~~podniku AKUMA Mladá Boleslav (S3 T.S3)~~. Hřiště budou ve výhledu zasazena do přírodního prostředí, které vznikne provedením parkových úprav v zázemí obecního úřadu a na ostatní rekultivované ploše skládky. ~~Mezi obecním úřadem a plotem současné skládky je pro návštěvníky jak úřadu a prodejny, tak i sportoviště, navrženo parkoviště.~~

### Rekreace

Územní plán si neklade za cíl vymezit přesné plochy pro výstavbu jednotlivých objektů v zahrádkářské kolonii ani navrhnout jejich vzhled. Přesto však lze doporučit, aby obec vnesla do těchto aktivit určitý řád, který by např. formou obecní vyhlášky usměrňoval jednotlivé stavebníky. Závažnost tohoto doporučení se zvyšuje tím, že na severní hraně této plochy je vymezen lokální biokoridor, jehož funkci je nutno ochránit nezastavitelností této části plochy.

### Výroba a skladování

Územní plán vymezuje plochu výroby a skladování ~~dvě samostatné plochy výroby a skladování, přičemž trvalý charakter má pouze lokalita~~ v jihovýchodním cípu obce. Na jižní části zaváženého hliníku je pak dočasně připuštěno zřízení recyklační plochy pro inertní odpad ~~(RP6a). Zbytek hliniště je po ukončení závázky určen k výstavbě ve druhé etapě.~~ Po ukončení výroby stavebního materiálu je k ~~zástavbě obytnými objekty určena i~~ plocha ~~RP6a Z.6a jako třetí etapa výstavby navržena pro bydlení individuální (BI).~~

Bývalá skládka ~~mladoboleslavského podniku AKUMA~~ je rekultivovaná a uzavřena a její cílové využití je v územním plánu navrženo pro sport.

Využití stávající zahrady přiléhající k objektu bývalého statku na západním okraji sídla

je řešeno formou smíšené obytné plochy s možností provozování občanské vybavenosti v podobě pohřební služby a dále s možností vybudování řemeslných dílen, které svými účinky nenaruší okolní navrhovanou obytnou zástavbu.

## b) Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán navrhuje plochy pro výstavbu rodinných domů, jejichž kapacita naplňuje požadavek zadání i předpokládanou potřebu bytové výstavby. ~~Číslování ploch neobsahuje čísla ploch, které byly po projednání urbanistické studie vypuštěny.~~

~~Veškerá navržená bytová výstavba je z časového hlediska rozdělena do dvou etap.~~

Charakteristiku nejvýznamnějších zastavitelných ploch obce podává následující přehled:

### RP3 Z.3 - plochy východně od obecního úřadu

Návrh využívá možnosti oboustranného zastavění podél současné místní komunikace a jejího navrhovaného prodloužení podél zahrad. Je určena pro smíšené obytné venkovské (SV)

~~Oboustranné zastavění podél této trasy zvyšuje ekonomiku technické infrastruktury nutné pro obsluhu navrhované výstavby. Při lokalizaci staveb na navrhované plochy je nutné regulovat vzájemné využívání funkce sousedního objektu bývalé prodejny. Funkční regulace je plochy smíšené obytné (SV).~~

### RP4 Z.4 - východně od vodojemu

Jedná se o část proluky mezi současnou zástavbou a rozsáhlou asanací bývalého těžebního prostoru po cihlářské hlině. Je určena pro bydlení individuální (BI).

~~Takto vzniklá proluka by ztížila zemědělské obdělávání zbylých pozemků a její využití pro obytnou zástavbu by výrazně posílilo funkci centra obce. Na základě kategorického nesouhlasu vlastníků pozemku byla do návrhu územního plánu zahrnuta pouze část této proluky oproti dřívějším návrhům územně plánovací dokumentace. Dopravní napojení i obsluha inženýrskými sítěmi jsou řešitelné poměrně jednoduše i bez vazeb na dlouhodobé záměry, aniž by je znemožnilo.~~

~~Řešením trasy obchvatu silnice II/259 dostala vynechaná proluka tvar dlouhého protáhlého obdélníku, který lze ještě velkovýrobně obdělávat, i když dojde patrně v dlouhodobém výhledu k zastavění.~~

~~Funkční regulace je bydlení v rodinných domech – příměstské.~~

### RP6 Z.6 - plochy na rekultivované skládce Bývalé hliniště

~~Tyto plochy jsou zařazeny do 2. a 3. etapy výstavby nikoli z hlediska menšího významu, ale z hlediska pohotovosti využití. Plochy vzniknou na místě bývalého hliniště skládky inertního odpadu po jejich celkové technické i biologické rekultivaci. Je určena pro bydlení individuální (BI). Do níž jsou zahrnuty i plochy ZO1, ZO2 a ZO3.~~

~~Z hlediska zakládání staveb jsou obecně hodnoceny pozemky na závážkách jako málo vhodné pro zástavbu. Při výpočtech namáhání rozhoduje typ materiálu, ze kterého se navážka skládá, a dále způsob vrstvení a hutnění. Důležitý je rovněž faktor času. Uvádí se, že doba v letech potřebná pro konsolidaci navážky je rovna jednonásobku až dvojnásobku výšky navážky v metrech.~~

~~Stavebník musí počítat s realizací geologického průzkumu, zahrnujícího provedení sond statické penetrace do podloží skládky. Tyto důvody vedou k návrhu počítat se zástavbou v tomto prostoru až ve 2. etapě. Na základě inženýrsko-geologického posouzení může dojít i k značnému prodloužení jejich využití.~~

~~Podmínkou její realizace je vybudování nové místní komunikace s napojením jak nově vybudované místní komunikace, tak na přeložku silnice II/259. Využití této plochy však není podmíněno vybudováním přeložky silnice II/259. Pokud by nebyla realizována, bude dopravně napojena plocha prostřednictvím nových komunikací místních.~~

~~V průběhu projednávání návrhu byl formulován záměr na využití jižní části rekultivované plochy pro zařízení na přípravu stavebních hmot ze stavební suti. Tím byla část vymezené plochy zařazena do třetí etapy výstavby. Aby nebyla ohrožována výstavba na celé ploše, bude oddělena tato část ochranným valem, který bude později využit pro zeleň nebo bude~~

~~asanován a zapojen do obytné plochy realizované v třetí etapě (RP Z.6a).~~

#### Z.6a - Bývalé hliniště a okolní plochy

~~Plocha využívající jižní část rekultivované plochy pro zařízení na přípravu stavebních hmot ze stavební sutě je určena pro bydlení individuální (BI).~~

~~V návrhu územního plánu jsou vymezeny ještě plochy pro budoucí občanskou vybavenost. Jedná se o rozvojovou plochu RP.7, kde se počítá s umístěním zařízení občanské vybavenosti, která by navazovala na navrhovanou soustředěnou výstavbu rodinných domů a posílila jednak centrum obce, jednak vytvořila druhé centrum u nové zástavby obce. Jejich funkční náplň je popsána v předchozích částech zprávy, ale je nutno počítat s jistou variabilitou jejich funkce, vycházející z potřeb v časovém období, ve kterém by se budovala.~~

#### Z.7 - Severovýchodní okraj bývalého hliniště

~~Je určena pro bydlení individuální (BI), do níž jsou zahrnuty plochy ZV1.~~

~~RP13 Z.13 - Plochy na západním okraji obce~~

~~Po vyhovění námitkám vlastníků byla tato plocha redukována pouze na plochy bydlení. Přitom je navrženo nové dopravní napojení, přičemž konkrétní vedení přístupové komunikace bude řešeno v rámci zpracování projektové dokumentace.~~

~~Plochy sídelní zeleně jsou vymezeny přiměřeně navrženým zastavitelným plochám.~~

~~Na ploše ZV1 - parková zeleně se navrhuje se parková úprava s vybudováním pěších komunikací, jednoduchých staveb zahradní architektury pro trávení volného času a odpočinek.~~

~~Plochy ZV3 a ZV4 mají charakter izolační zeleně, která má oddělit dopravní plochy od budoucí zástavby.~~

~~Je určena pro bydlení venkovské (BV).~~

### **c) Vymezení ploch určených k přestavbě transformaci**

Územní plán vymezuje na území obce Dalovice následující přestavbové transformační plochy.

~~RP2 T.2 - zahrady – střed obce V zahradách~~

~~Návrh zástavby využívá možnosti umístění rodinných domů na části rozsáhlých zahrad bývalých zemědělských statků. Řešení se nabízí z toho důvodu, že se jedná o konce těchto zahrad, přiléhající ke stávající místní komunikaci, která bude rekonstruována na místní komunikaci MO 6,25 + 2x chodník. Místní komunikace však musí být prodloužena až k východní hranici zahrad.~~

~~Funkční regulace je plochy smíšené obytné venkovské (SV).~~

~~RP T.9 - Plocha v zastavěném území - střed~~

~~Plocha byla vytvořena vnitřním rozdělením parcel části starších zemědělských usedlostí s přístupem přímo na silnici II/259. Její zastavění je bezproblémové, napojené na stávající infrastrukturu. Funkční regulace je plochy bydlení (SB) Je určena pro smíšené obytné venkovské (SV).~~

~~SV – plocha zahrady – Pohřební služba~~

~~Návrh využívá prostor zahrady v jižní části areálu statku západně od silnice II/259. Tato zahrada je navržena jako plocha smíšené obytné zástavby s možností výstavby objektů pro drobné podnikání v rámci řemesel. Podél jižního a západního okraje této lokality je navržena obslužná místní komunikace, z níž bude také přístup na pozemek.~~

~~Funkční regulace je plocha smíšená obytná venkovská.~~

~~T.S3 Plocha S 3, určená pro rozvoj sportovní vybavenosti, je lokalizována na bývalé skládce nebezpečných odpadů. a po její stabilizaci by byla využita jako doprovodná sportovní plocha, zejména v návaznosti na využití největší plochy pro obytnou zástavbu (RP6). Od ní bude na jihu oddělena pásem parkové zeleně (ZV4).~~

~~Je určena pro občanské vybavení sport (OS)~~

~~RP.7 – severovýchodní okraj bývalého hliniště~~



~~Celkové řešení využití území bývalého hliniště a současné skládky inertních odpadů zahrnuje v sobě také vytvoření nového centrálního prostoru obce zahrnujícího parkově upravené plochy, plochy občanské vybavenosti a kapacitní komunikační plochy, které by povýšily jeho význam v organismu obce. Součástí tohoto prostoru jsou i tyto vymezené plochy občanské vybavenosti (RP7) a parkově upravené plochy veřejné zeleně (RP11), které jsou také součástí přestavby.~~

#### d) Vymezení systému sídelní zeleně

~~Stávající zeleň uvnitř zastavěného území je v návrhu bez výjimky respektována s tím, že jsou navrženy některé úpravy, vedoucí k jejímu zkvalitnění. Kromě toho jsou navrženy další parkové úpravy tak, aby vznikl systém veřejné zeleně, která by pozitivně ovlivnila životní prostředí, celkovou estetiku interiéru obce a vytvořila pohodové oddechové zóny. Konkrétně se jedná o doplnění parkově upravených ploch mezi výhledovou trasou silnice II/259 a obcí, u plochy rekultivované skládky včetně okolí obecního úřadu a kolem navrženého objektu občanské vybavenosti v novém centru obce a u nových ploch na západním okraji. Vysoká zeleň by měla být vysázena i po obvodu navrhované plochy na současné skládce a na části plochy mezi ní a intravilánem sídla.~~

Důraz je kladen i na propojení vnitřní, ochranné, hygienické a další zeleně s extravilánem. Tímto způsobem může dojít k propojení sídla s okolní krajinou a tím i k vhodnému zapojení obce do okolního přírodního prostředí.

Konkrétní vymezení dalších ploch je obsaženo v následujícím tabulkovém přehledu.

#### PŘEHLED ROZVOJOVÝCH PLOCH, ZASTAVITELNÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH PŘESTAVBY A PLOCH SÍDELNÍ ZELEŇ

Označení	Název rozvojové plochy	Funkční využití	Výměra v ha	Poznámka	Navrhované pořadí výstavby
<b>PLOCHY BYDLENÍ</b>					
<b>RP2 T.2</b>	V zahradách	SV - <del>plochy</del> -obytné smíšené venkovské	1,12	<del>Plocha v zastavěném území-</del> <u>přestavba Transformační plocha</u>	I
<b>RP3 Z.3</b>	Východně od obecního úřadu	SV - <del>plochy</del> -obytné smíšené venkovské	0,48	Zastavitelná plocha	I
<b>RP4 Z.4</b>	Východně od vodojemu	BI - <del>bydlení v rodinných domech-</del> <u>příměstské bydlení individuální</u>	0,79	Zastavitelná plocha	I
<b>RP6 Z.6</b>	Bývalé hliniště	BI - <del>bydlení v rodinných domech-</del> <u>příměstské bydlení individuální</u>	3,64	Zastavitelná plocha na technicky rekultivované ploše po těžbě cihlářských hlín <u>nepřípustné jsou vrty aj. a obdobné geologické stavby a činnosti spojené se zásahem do tělesa skládky</u>	II
<b>RP6a Z.6a</b>	Bývalé hliniště a okolní plochy	<u>zařízení na přípravu stavebních hmot ze stavební sutě, po ukončení činnosti je plocha RP6a definována jako rozvojová plocha pro bydlení -3. etapa</u> BI - <del>bydlení</del> <u>individuální</u>	1,54	Zastavitelná plocha, <u>nejdříve využita přechodně jako zařízení na přípravu stavebních hmot ze stavební sutě, poté k zástavbě pro bydlení, nepřípustné jsou vrty aj. a obdobné geologické stavby a činnosti spojené se zásahem do tělesa skládky</u>	III
<b>RP9 T.9</b>	Plocha v zastavěném území - střed	BV - <del>bydlení ve venkovských domech</del> <u>bydlení venkovské</u>	0,13	<del>Plocha v zastavěném území-</del> <u>přestavba Transformační plocha</u>	I

<b>RP13</b> <b>Z.13</b>	Plochy na západním okraji obce	BV - <u>bydlení ve venkovských domech bydlení venkovské</u>		<u>Plochy na západním okraji obce byly po námitkách vlastníků redukovány pouze na část. Konkrétní vedení přístupové komunikace bude řešeno v rámci projektové dokumentace</u>	†
<b>SV</b>	<u>Zahrada v areálu doprava-Škoda</u>	SV – <u>plochy obytné smíšené venkovské</u>	0,29	<u>Plocha v zastavěném území – přestavba</u>	†
<b>Z.7</b>	<u>Severovýchodní okraj bývalého hliniště</u>	BI - <u>bydlení individuální</u>		<u>Zastavitelná plocha</u>	
<b>Z.03</b>	<u>Jižní okraj bývalého hliniště</u>	BI - <u>bydlení individuální</u>		<u>Zastavitelná plocha</u>	

Označení	Název rozvojové plochy	Funkční využití	Výměra v ha	Poznámka	Navrhované pořadí výstavby
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>					
<b>RP7</b>	<u>Severovýchodní okraj bývalého hliniště</u>	<u>OV.4 – občanské vybavení – veřejná infrastruktura veřejné</u>	0,07	<u>Zastavitelná plocha na technicky rekultivované skládce inertního odpadu, zčásti na rostlém terénu</u>	II
<b>OS3</b> <b>Z.S3</b>	Plocha na rekultivované skládce <b>AKUMA</b>	OS - <u>tělovýchovná a sportovní zařízení občanské vybavení sport</u>	0,69	Plocha v zastavitelném území - zastavitelná jen lehkými zařízeními pro sport	II
<b>T.1-1</b>	<u>rozšíření plochy u OÚ</u>	<u>OV - občanské vybavení veřejné</u>		<u>Transformační plocha</u>	
<b>PLOCHY SÍDELNÍ ZELEŇ</b>					
<b>RP11</b> <b>Z.11</b>	Centrum obce - hliniště	<u>ZV 1 – veřejná parková zeleň</u> <u>ZP - zeleň parková a parkově upravená</u> <u>BI - bydlení individuální</u>	0,77	Parkově upravená plocha mimo zastavěné území, zastavitelná jen drobnými stavbami pro doplnění zeleně	II
<b>ZV3</b>	<u>Plocha mezi úpravou napojení silnic II/259 a III/2591</u>	<u>ZV 3 – veřejná parková zeleň</u>	0,12	<u>Parkově upravená plocha mimo zastavěné území</u>	†
<b>ZV4</b>	<u>Plocha mezi navrhovaným hřištěm OS 3 navrhovanou zástavbou</u>	<u>ZV 4 – veřejná parková zeleň</u>	0,04	<u>Parkově upravená plocha v zastavěném území – přestavba</u>	II
<b>PLOCHY ZELEŇE IZOLAČNÍ</b>					
<b>ZO1</b>	<u>Západní okraj bývalého hliniště</u>	<u>ZO – zeleň izolační</u>	0,10	<u>Izolační zeleň kolem RP_6</u>	II
<b>ZO2</b>	<u>Jihozápadní okraj bývalého hliniště</u>	<u>ZO – zeleň izolační</u>	0,19	<u>Izolační zeleň kolem RP_6</u>	II
<b>ZO3</b>	<u>Jižní okraj bývalého hliniště</u>	<u>ZO – zeleň izolační</u>	0,91	<u>Izolační zeleň kolem RP_6 a přeložky silnice II/259</u>	III

#### 4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

##### a) Doprava

##### Silnice

Na silnici II/259, která je základní komunikační kosterou sídla, je navržena přeložka této komunikace tak, aby se vyhnula zastavěnému území obce. navržena menší úprava směrového oblouku v točce pod Dalovicemi jeho zvětšením a odsunutím severním a západním směrem. Nevyhovující průjezd obcí Dalovice je v perspektivě opuštěn, a tím by stávající trasa II/259 byla zařazena do sítě místních komunikací, a to do kategorie MO 8 s oboustrannými chodníky o šíři, která je umožněna prostorem ve stávající zástavbě. Trasa silnice II/259 je navrhována v nové poloze od vstupu do zástavby na východní straně obce, a to v souběhu s vedením vn. Krajnice nové přeložky využívá částečně ochranného pásma vedení vn, vede tímto prostorem až téměř na jižní hranici katastrálního území. Zde se novým směrovým obloukem napojuje do stávajícího průběhu silnice III/2591 a přebírá její funkci. Po krátkém úseku je nová trasa silnice II/259 odsunuta jižně od stávajícího průběhu napojení II/259 se stávající III/2591. Úprava nové trasy silnice II/259 je navržena v kategorii S 7,5 dle ČSN 736101 s ohledem na malou intenzitu dopravy.

Silnice III/2591, která je v současné době napojena na II/259 v prostoru jižní části západního okraje obce, bude v úseku cca 300 m jižně na Čejetice převedena do trasy II/259 po potřebné úpravě a vlastní III/2591 novým napojením pak zaústěna do přeložky silnice II/259 na jižním okraji obce. Vyvolané úpravy na silnici III/2591 jsou uvažovány realizovat pro kategorii S 7,5.

Zásadním řešením omezení vlivu hluku z dopravy je navrhovaná nová trasa silnice II/259 mimo zastavěné území a zastavitelné plochy.

##### Místní komunikace

V případě přeložky silnice II/259 mimo zastavěné území obce přejde současná trasa II/259 do sítě místních komunikací, a to v kategorii MO8 + 2x0,4, tj. s oboustrannými chodníky v tom prostoru, kde to zástavba umožňuje.

Další stávající místní komunikace jsou navrženy v kategorii MO 5, MO 4,5, MO 6,25, nebo MO 7. Dopravní napojení zahrady v centru obce proti obecnímu úřadu a bývalé prodejně bude po stávající polní cestě, které bude realizováno v kategorii MO 6,25 + 2xchodník, tj. oboustranné chodníky s bezpečnostním pruhem 2x0,5 m. Obsluha prostoru na západním okraji obce za „statkem“ je navržena místní komunikací kategorie MO 4,5, ukončenou obratištěm tvaru T.

##### Veřejná doprava

S ohledem na zlepšení dostupnosti veřejné autobusové dopravy je navrženo zřízení nové autobusové zastávky u stávající silnice II/259. Všechny zastávkové pruhy u zastávek by měly být odděleny od průjezdné dopravy.

##### Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán navrhuje vybudování chodníku podél stávající silnice II/259 i podél některých dalších místních komunikací. Dále je uvažováno i pěší propojení centra obce se sportovním hřištěm.

##### Plochy pro dopravu v klidu

U obytné stávající i výhledové zástavby se předpokládá řešení dopravy v klidu zajištěním garážových či volných stání na vlastním pozemku. Další parkovací místa jsou navržena u hřiště při přístupové komunikaci z obce Podlázky, u navrhovaného sportovního areálu jižně od obecního úřadu a u vybavenosti v prostoru po těžbě a rekultivaci (plocha pro cca 20 vozidel, případně lze zde přímo u objektu vypracovat další stání a tím zvětšit kapacitu parkovacích ploch).

##### Dopravní koridory plošně vymezené pro dopravu

Územní plán navrhuje následující koridory:

CPU.1 Přeložka komunikace II/259

CPU.2 Napojení komunikace III/2591 na II/259

CPU.8 Nový přístup ke sportovišti OS1

**b) Občanské vybavení**

~~Plochy občanské vybavenosti jsou vymezeny zejména v centrální části (RP7), kde se předpokládá vytvoření nového centra v kombinaci s parkově upravenými plochami. Vlastní náplň je v současné době obtížné formulovat. Územní plán počítá s tím, že funkční regulace bude spojovat vícefunkčnost jako smíšené obytné plochy s občanskou vybaveností.~~

Stávající plocha občanské vybavenosti se rozšiřuje v rámci transformační plochy T.1-1.

V rámci rozvoje sportovních aktivit je navrženo rozšíření stávajícího sportovního areálu (OS1) o volejbalové hřiště. Pro přiblížení možnosti sportovního využití obyvatel k obytné zóně jsou dále navržena dvě hřiště (volejbal a tenis) na rekultivované části skládky ~~podniku AKUMA Mladá Boleslav (S3 T.S3).~~

**c) Technické vybavení****Odtokové poměry, vodní toky a nádrže**

Kromě úpravy koryta Dalovického potoka (viz kapitola 5. d) „Ochrana před povodněmi“) nejsou navrženy žádné úpravy vodních toků. Nové plochy jsou vymezeny tak, že je dodržen manipulační pruh podél Dalovického potoka v šířce 6 m, aby byl umožněn přístup pro správce toku.

Územní plán nenavrhuje žádné nové vodní nádrže.

**Zásobování pitnou vodou**

~~Vydatnost zdroje vody – studny v údolí Dalovického potoka je uváděna hodnotou 2 l/s. Maximální současná denní potřeba vody dle výpočtu reprezentuje hodnotu cca 0,7 l/s, takže ve zdroji je dostatečná rezerva pro další rozvoj obce. Přesto územní plán navrhuje počítat s přepojením vodovodu Dalovice na skupinový vodovod Mladá Boleslav, zejména ve vztahu k možnosti opakovaných problémů s kvalitou vody ve studních.~~

~~Z rozvojových ploch bude nutno na tlakovací stanici napojit prakticky veškeré lokality, s výjimkou malé RP7.~~

~~Připojení nových ploch se navrhuje tak, aby jejich rozvodné řady byly na vodovodní systém obce napojeny zokruhovanou sítí. Výjimkou je pouze RP 2-3 na východním okraji obce.~~

Obec je zásobována vodou z vodojemu, který je napojen přes přečerpací stanici na vodovodní síť Mladé Boleslavi. Zajištění dostatečného tlaku ve vodovodní síti je řešeno stanicí ATS umístěnou ve vodojemu. V případě že plochy není možné na tuto síť napojit, bude zásobování pitnou vodou řešeno jiným způsobem s výjimkou plochy Z.6a části Z.6 ležící na území zrekultivované skládky kalů AKUMA. Napojení ploch Z.6, Z.6a, Z.13 a Z.O3 na vodovodní síť je nutné řešit jejím prodloužením a výměnou (posílením ATS..

**Odkanalizování a čištění odpadních vod**

~~Územní plán navrhuje vybudovat oddílnou kanalizační síť – oddělit zachycování splaškových a dešťových vod. Splaškové vody budou odvedeny na stávající čistírnu odpadních vod.~~

~~Pro stávající zástavbu byla v roce 2010 vybudována splašková kanalizace.~~

~~Splašková kanalizace je navrhována pro nové rozvojové plochy jako gravitační. Konfigurace terénu umožňuje návrh tras kanalizace bez jejich nadměrného zahlubování. Rozvojová plocha RP Z.4 je řešena s odbočením z hlavního kanalizačního řadu. Konfigurace terénu bude patrně vyžadovat řešení odkanalizování této plochy s využitím přečerpávací stanice.~~

~~Dešťové vody budou sváděny samostatným systémem sestávajícím z kombinace komunikačních příkopů a potrubních úseků.~~

Dešťové vody z ploch změn budou zasakovány, s výjimkou plochy Z.6 a Z.6a, kde není možné dešťové vody zasakovat. Dešťové vody z této plochy budou řízeně s akumulací odváděny do obecní dešťové kanalizace.

~~V nových obytných okresech se počítá s vybudováním trubní dešťové kanalizace v nově navržených komunikacích.~~

~~K zajištění gravitačního bezproblémového odtoku dešťových vod a vedení splaškových vod potrubními systémy na lokalitě „Hlinovník“ nutno tuto plochu (dnes skládku) v rámci dokončovacích asanačních prací upravit tak, aby byl zachován původní přirozený spád přibližně směřující k východu a k severovýchodu.~~

~~K minimalizaci nepříznivého účinku okalových povrchových vod z přívaleových dešťů se navrhuje v exponovaných místech na okraji intravilánu obce vybudovat odvodňovací příkopy doplněné pásem nízké zeleně v souladu s předkládanou realizací krajinné a sídlištní zeleně.~~

~~Obec má vybudovanou kanalizační síť gravitačně napojenou na kanalizaci Mladé Boleslavi přes níž jsou odpadní vody odváděny čistírny odpadních vod. V případě že plochy není možné na tuto síť napojit, bude likvidace splaškových vod řešena jiným způsobem s výjimkou plochy Z.6a části Z.6 ležící na území zrekultivované skládky kalů AKUMA. Napojení ploch Z.6a, Z.13 a Z.03 na kanalizační síť je nutné řešit jejím prodloužením gravitačně, dle technických podmínek provozovatele kanalizace.~~

## Elektrická energie

Pro zásobení především **RP Z.6** je navržena nová trafostanice v jižním okraji navrhované **RP Z.6**, a to krátkou odbočkou z kmenového vedení. ~~Územní plán doporučuje kioskové provedení, osazené strojem o výkonu 630 kVA se stavebně montážní rezervou pro možnost rozšíření výkonu, s přechodem volného vrchního vedení na zemní vn kabelovou přípojku.~~

Návrh pro ostatní rozvojové plochy **RP 2, 3 a 4 T.2, Z.3 a Z.4** uvažuje využití stavebně montážních výkonových rezerv stávajících trafostanic (U školy a U obecního úřadu). Pro posílení spolehlivosti sítě, především však pro možný další rozvoj území a změnu otopové politiky, je v jižním okraji **RP Z.4** navrženo umístění nové TS s krátkou odbočkou vedení vysokého napětí.

~~Rozvod nízkého napětí na nových rozvojových plochách bude v provedení úplné zemní kabelizace.~~

## Plyn

Územní plán navrhuje napojení obce na stl rozvod z obce Podlázky v severním okraji obce, s případným propojením v jižní části obce v rámci stl rozvodu s obcí Čejetice.

## Spoje

Pro novou zástavbu je nutno důsledně uplatňovat požadavek plné zemní kabelizace včetně účastnických poboček.

## Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny v současné koncepci nakládání s odpady popsané v odůvodnění územního plánu.

## 5. Koncepce uspořádání krajiny

### a) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Návrhy výsadeb krajinné a další zeleně zahrnují nové, doplňující a rozšiřující výsadby doprovodné zeleně podél stávajících a navrhovaných cest a silnic, po obvodu stávající, navrhované a výhledové bytové výstavby, protierozní výsadby, výsadby rekultivační, izolační, hygienické, estetické zeleně apod. Nová krajinná zeleň by měla plnit několik funkcí - protierozní, ekologickou, estetickou, ochrannou, hygienickou, bioklimatickou, ale i rekreační a obytnou. Měla by rozčlenit téměř nepřekročitelné plochy orné půdy a propojit jednotlivé stávající izolované enklávy zeleně, lesní porosty a sídla. Návrhy jsou v souladu s místním ÚSES a splňují požadavky na jeho tvorbu a funkce. V katastrálním území obce se navrhuje:

**DZ.1** ~~oboustranný keřový a stromový doprovod v šířce 3-5 m podél silnice II/259~~, postupná náhrada přestárých a nevhodných ovocných dřevin; v úseku od polní cesty na samotu Úvoz rozšíření doprovodu na cca 15 m v šířce navrhovaného lokálního biokoridoru č. **LBK.138**,

**DZ.2** oboustranné doprovodné výsadby zelených pásů v maximální možné šířce podél navrhované přeložky silnice II/259, která by měla tvořit hygienickou (protihlukovou a protiemisní) ochranu stávající a navrhované obytné zástavby,

~~• oboustranný keřový a stromový doprovod v šířce 3 - 5 m podél silnice III/2591, postupná náhrada přestárých a nevhodných ovocných dřevin;~~

**DZ.1** doplnění doprovodné zeleně podél polní cesty k samotě Újezd ovocnými i dalšími dřevinami,  
**DZ.3** oboustranné keřové a nižší stromové výsadby šířky 3-5 m podél železniční trati Mladá Boleslav - Mělník, navazující na zeleň v údolí Choboty,

~~• oboustranný doprovod v šířce 3 m podél polní cesty V Goliášce směrem k silnici~~



**Podlázky – Bukovno;**

**DZ.4** oboustranný doprovod podél polní cesty v šířce 3 m z domácích a ovocných dřevin přes místní části V hlubokých honech, Pod skalskou cestou a Od dolínek ke skalské cestě,

**DZ.5** pás zeleně v šířce 5 m v místní části V Goliášce, mezi polní cestou na Újezd, Dalovickým dolem, silnicí do Bukovna do místní části Přední dalovická,

**DZ.6** pás zeleně v šířce 5 m mezi samotou Újezd, Dalovickým dolem, silnicí do Bukovna a železniční tratí,

**DZ.7** pás zeleně v šířce 5 m mezi Dalovickým dolem a silnicí do Bukovna,

~~• pás zeleně v šířce 5 m v místní části Nad městskými stráněmi,~~

**DZ.8** pás zeleně v šířce 5 m v trase bývalé polní cesty od místní části Pod skalskou cestou k polní cestě do Čejetic,

~~• doplnění břehového porostu Jizery v rámci katastrálního území s funkcí nadregionálního biokoridoru,~~

~~• provést rekonstrukci stávajících parkových úprav uvnitř obce – u obecního úřadu, mezi obecním úřadem a rodinnými domky,~~

~~• provést rekonstrukci stávající parkové úpravy proti škole a nově upravit plochu v okolí nevyužívané požární nádrže, provést její technickou rekultivaci (inertní zeminy, ornice) a biologickou rekultivaci formou parkové úpravy navazující na stávající parkově upravenou plochu,~~

~~• hygienický pás zeleně po obou stranách celé trasy navrhované přeložky v maximální možné šířce, odclonění ploch navrhovaných pro bytovou výstavbu a občanskou vybavenost,~~

~~• drobné parkové úpravy zbytkových ploch mezi navrhovanou výstavbou, místními komunikacemi a silnicemi, s návazností na jejich doprovodnou zeleň,~~

~~• výsadby nízké keřové zeleně (živé ploty) s jednotlivými vyššími dřevinami (stromořadí) podél navrhovaných místních komunikací uvnitř ploch navrhovaných pro bytovou výstavbu,~~

~~• pásy zeleně po vnějším obvodu ploch navrhovaných pro bytovou výstavbu na přechodu do zemědělských ploch v šířce do 5 m, místa výhledů do krajiny osázené nízkými keři.~~

**Výstavba OZE je vyloučena na ploch biocenter, významných krajinných prvků a nadregionálního biokoridoru**

## b) Územní systém ekologické stability

Podél os nadregionálního biokoridoru je vymezena ochranná zóna (OZ) do vzdálenosti 2000 m na obě strany. V OZ je realizován zvýšený zájem orgánů ochrany přírody o významné krajinné segmenty uplatňovaný v rámci platné legislativy, **jmenovitě zákona č.114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny.** Nevyplyvají z toho žádná další omezení z hlediska funkčního využití území. OZ zahrnuje téměř celé k.ú. obce, s výjimkou jeho nejzápadnější části

**Skladebné části nadregionálního a lokálního ÚSES na k.ú. obce Dalovice u Mladé Boleslavi (dle Okresního generelu, zjednodušeno) Vysvětlivky: NRBK – nadregionální biokoridor, LBC – lokální biocentrum, LBK – lokální biokoridor; číslování shodné s Okresním generelem**

číslo	název	katastrální území	rozloha délka	charakteristika
6	K 32-NRBK Jizera	Dalovice, Podlázky, Mladá Boleslav, Čejetice, Chrást, Vinec, Řehnice	6,5 km	částečně funkční biokoridor, údolní niva, tok Jizery, břehové porosty, nivní louky
17	K 32-NRBK Pojizeří	Dalovice, Podlázky, Čejetice, Vinec	5,3 km	převážně funkční koridor, příkré údolní svahy, skalní stěny, lesní porosty (dubohabřiny, teplomilné a borové doubravy) a xerothermní křoviny
168	LBC U Hradiska	Dalovice	3 ha	stávající vymezené biocentrum, občas protékane

				údolí s lesním porostem (buková doubrava), BC součástí VKP č. 41
138	LBK Dalovický potok I	Dalovice, Bukovno	1700 m	stávající a navrhovaný biokoridor, údolí Dalovického potoka, lesní porosty s přírodě blízkou druhovou skladbou (buková doubrava), návrh prochází přes polní kultury, BK součástí VKP č. 41
139	LBK Dalovický potok II	Dalovice, Podlázky	1550 m	stávající funkční biokoridor, údolí Dalovického potoka, lesní porosty s přírodě blízkou druhovou skladbou (buková doubrava), v zastavěném území částečně sady a zahrady, místy skalní výchozy s teplomilnou vegetací, západní úsek BK součástí VKP č. 41
177	LBK V kalištích I	Dalovice, Bukovno, Čejetice	2000 m	stávající a částečně funkční biokoridor, údolí, lesní porosty (buková doubrava, habrová doubrava)

Územní systém ekologické stability na území obce se skládá:

Nadregionální biokoridor - NRBK.32 Příhrázské skály - K10

převážně funkční stávající

Lokální biokoridor - LBK.138 Dalovický potok

navrhovaný nefunkční a funkční stávající

Lokální biokoridor - LBK.139 Dalovický potok

funkční stávající

Lokální biokoridor - LBK.177 V kalištích

částečně funkční stávající

Lokální biocentrum - LBC.168 U hradiska

funkční stávající

## Protierozní opatření

Územní plán neuplatňuje v oblasti protierozních opatření žádné návrhy. Jejich realizace bude řešena v rámci pozemkových úprav.

## Ochrana před povodněmi

V rámci zkvalitnění prostředí klidové zóny sídla se navrhuje vytvořit příznivější podmínky pro soustředěný odtok přívalových vod Dalovického potoka. V úseku délky 700 m od vodárenské studny do Podlázek bude provedeno otevřené koryto potoka ~~HOZ.1, dimenzované na průtok minimálně jednoleté povodně  $Q_1$ , tj. přibližně 0,5 m<sup>3</sup>/s.~~ Trasa koryta bude sledovat polní cestu a měla by působit přírodním dojmem (např. mělké lichoběžníkově zatravněné koryto).

~~Vymezené záplavové území Jizery zasahuje na plochu konstrukčního střediska Česana - Škoda Auto a.s. Protipovodňová ochrana je řešena technickými opatřeními budovanými v rámci areálu firmou Škoda Auto a.s.~~

## Koncepce rekreace

Za určitou formu rekreačního využití lze považovat činnost na zahrádkářských parcelách a v zahrádkářské kolonii na severním svahu za obcí. V kapitole 6 jsou navrženy regulativy pro způsob zástavby pro tyto rekreační plochy.

Územní plán nenavrhuje nové samostatné plochy pro rekreaci.

## Dobývání nerostů

V řešeném území se již nenacházejí nerostné suroviny pro další využití, není tedy nutné v rámci územního plánu vymezovat plochy přípustné pro dobývání ložisek.

## 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Pro lokality ploch bydlení, na kterých bude umísťováno více než 10 rodinných domů, navrhuje územní plán, aby byla pořízena územní studie na jejich rozmístění a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

### a) Zastavěné území a zastavitelné plochy

#### Plochy bydlení

~~BI~~ ~~Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské bydlení individuální~~

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech městského či příměstského typu;
- místní komunikace, veřejná prostranství, veřejná zeleň, parky.

*Přípustné využití:*

- řadové domy;
- nezbytná technická vybavenost;
- živnostenské aktivity lokálního významu v rámci obytných objektů;
- maloobchod, stravovací a ubytovací služby.

*Podmíněně přípustné využití:*

- zahradní bazény;
- plochy technické infrastruktury a plochy pro kontejnery na odpady.
- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného využití.

*Nepřípustné využití:*

- ~~veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené ve vyhlášce č. 268/2009 Sb. o obecných požadavcích na stavby.~~
- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití

*Podmínky prostorového uspořádání:*

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví;
- podíl zpevněných ploch max. 40 %.

**BV** ~~Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské bydlení venkovské~~*Hlavní využití:*

- individuální rodinné domy;
- místní komunikace, pěší cesty;
- garáže v rámci vlastního pozemku.

*Přípustné využití:*

- řadové domy;
- nízkopodlažní bytové domy;
- aktivity živnostenského charakteru v oboru občanské vybavenosti včetně administrativy v rámci jednotlivých obytných objektů;
- ubytovací kapacity;
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;
- parkoviště pro osobní automobily;
- dětská hřiště;
- nezbytná technická vybavenost.

*Podmíněně přípustné využití:*

- stavby občanské vybavenosti sociálního charakteru;
- domy pro seniory;
- stavby pro drobné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše;
- zahradní bazény;
- ~~na ploše RP4 výstavba v ochranném pásmu silnice II/259, za podmínky doložení hlukové studie o nepřekročení hygienických limitů hluku;~~
- ~~na ploše RP6 výstavba za podmínky provedení geologického průzkumu, zahrnujícího provedení sond o statickém ustálení skládky.~~
- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející

s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- ~~jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití.~~
- ~~všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití~~

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkrovy;
- podíl zpevněných ploch max. 40 %.

**RZ** ~~Zahrádkářská kolonie severně od zastavěného území obce (IC-7)~~ rekreace v zahrádkářských osadách

Hlavní využití:

- smíšené plochy zahrádkářských chat a zeleně.

Přípustné využití:

- výstavba zahrádkářských chat o jednom nadzemním podlaží, vzdálené nejméně 10 m od severní hranice pozemku;
- nezbytná technická infrastruktura;
- přístupová komunikace;
- zeleň.

Podmíněně přípustné využití:

- oplocení zahrádkářské kolonie.
- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití

Nepřípustné využití:

- vnitřní dělení jednotlivých parcel pevnými ploty;
- výstavba garáží a jiných doplňkových staveb.

**RX** ~~Rekreační plochy se specifickým využitím~~ rekreace jiná

Hlavní využití:

- objekt pro rekreační účely;
- plocha bývalého areálu dvora.

Přípustné využití

- pro dosavadní vodácké a rybářské účely bez rozšiřování (objekt je v záplavovém území);
- v areálu dvora je přípustné na zboru starých objektů vybudovat rekreační objekt.

Nepřípustné využití

- rozšiřování zastavěných ploch.

**Plochy občanského vybavení**

~~OV1, OV3~~ **Občanské vybavení – veřejná infrastruktura veřejné**

Hlavní využití

- úřadovny;
- hasičské zbrojnice;
- zařízení péče o děti;
- školská zařízení.

Přípustné využití:

- stavby pro kulturu a církevní účely;
- místní komunikace, parkoviště;

- nezbytná technická infrastruktura;
- zeleň, parky.

Podmíněně přípustné využití:

- obytná a ubytovací zařízení;
- sportovní plochy;
- stavby pro ochranu obyvatelstva.
- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití

Nepřípustné využití:

- ~~veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené ve vyhlášce č. 268/2009 Sb. o obecných požadavcích na stavby.~~
- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činnosti neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití

#### **OV 4 OK Občanské vybavení – ~~komerční zařízení střední a malá~~ komerční**

Hlavní využití

- zařízení obchodu a služeb;
- drobná výrobní zařízení;
- manipulační plochy;
- parkoviště;
- přístupové komunikace;
- nezbytná technická vybavenost.

Přípustné využití:

- parkoviště pro osobní automobily zákazníků;
- garáže;
- místní komunikace.

Podmíněně přípustné využití:

- ~~stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitní obytné prostředí a jsou slučitelné s hygienickými normami.~~
- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené ve vyhlášce č. 268/2009 Sb. o obecných požadavcích na stavby.

#### **OS Občanské vybavení – ~~tělovýchovná a sportovní zařízení (OS1, OS3)~~ sport**

Hlavní využití:

- hřiště pro „malé sporty“ jako jsou házená, odbíjená, nohejbal nebo malý fotbal, tenis včetně potřebného vybavení a obslužných objektů;
- veřejná prostranství a parkoviště, plochy veřejné zeleně.

Přípustné využití:

- místní komunikace;
- dětská hřiště;
- na ploše Z.S3 travnatá hřiště pro trávení volného času bez pevných staveb;
- nezbytná technická vybavenost.

Podmíněně přípustné využití:

- objekty sociálního zázemí (WC, umývárny, šatny, klubovny);



- zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací);
- na ploše Z.S3 zeleň, která nepoškodí izolační vrstvy zabezpečující původní skládku.
- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisící s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- obytné objekty;
- na ploše Z.S3 jakékoli stavby;
- ~~veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.~~
- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- oplocení do max. výše 2 m;
- zábrany za brankami fotbalového hřiště do max. výše 6 m.

### Plochy smíšené obytné

**SV** ~~Plochy smíšené obytné – venkovské (SV, SV1, RP 2 a RP 3)~~ smíšené obytné venkovské

Hlavní využití:

- rodinné domy.

Přípustné využití:

- řadové obytné domy;
- stavby pro obchod, veřejné stravování, zahradnictví, služby;
- stavby pro opravárenské služby pro obsluhu území, které jsou slučitelné s obytnou funkcí a nepřekračují hygienické standardy pro obytné plochy;
- stavby pro kulturu, školství, zdravotnictví a sociální péči;
- sportovní stavby;
- ubytovací zařízení;
- užitkové zahrady;
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;
- místní komunikace;
- parkoviště pro osobní automobily;
- nezbytná technická vybavenost.

Podmíněně přípustné využití:

- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisící s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- ~~veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.~~
- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití
- využívání současných hospodářských stavení pro drobnou řemeslnou,
- živnostenskou činnost včetně jejich rekonstrukce a přístaveb, pokud charakter činnosti v těchto objektech nebude znamenat překročení hygienických standardů stanovených pro obytná území. V případě zřizování drobných podnikatelských aktivit musí být zároveň

- zajištěno dopravní napojení těchto objektů, včetně parkovacích ploch na pozemku majitele;
- změna využívání obytných objektů na rekreační účely;
- výstavba obytných objektů na zborech dřívějšího zastavění, případně na místech vzniklých po demolici současného zastavění;
- ~~na ploše SV1 výstavba v ochranném pásmu silnice II/259, za podmínky doložení hlukové studie o nepřekročení hygienických limitů hluku.~~

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkrovní;
- podíl zpevněných ploch max. 40 %.

**SX** ~~Plochy smíšené obytné se specifickým využitím – areál bývalé stavební firmy Škoda, a.s. smíšené obytné jiné~~

Hlavní využití:

- bydlení;
- specifická občanská vybavenost, pohřební služba;
- ochranná a izolační zeleň;
- veřejná prostranství a parkoviště.

Přípustné využití:

- změny v účelu užívání pro jiné činnosti, které však musejí být individuálně vyhodnoceny z hlediska vlivu na okolí;
- dílenské objekty;
- objekty pro stravování;
- manipulační plochy;
- objekty pro administrativu;
- pohotovostní bytové objekty;
- zařízení pro sociální zázemí (WC, umývárny, šatny);
- garáže;
- plochy veřejné zeleně;
- nezbytná technická vybavenost.
- Podmíněně přípustné využití:
- rekonstrukce a přestavby současných objektů s tím, že architektonický výraz staveb bude přizpůsoben současné okolní zástavbě, stejně jako výšková hladina;
- rekonstrukce a přestavby objektů, avšak nepřesahující výškovou hladinu současných staveb.

Podmíněně přípustné využití:

- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- ~~umísťování objektů pro chov zvířat a činností, která by hlukovými, světelnými, parkovými a vibračními projekty nad povolené standardy mohly narušit okolní obytné prostředí.~~
- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

**Plochy veřejných prostranství**

**PV PU** Plochy veřejných prostranství veřejná prostranství všeobecná

Hlavní využití:

- veřejná prostranství.

*Přípustné využití:*

- drobná architektura (lavičky, altány, přístřešky);
- stromová a keřová zeleň;
- malé vodní nádrže, fontánky;
- příjezdové cesty k jednotlivým objektům.

*Podmíněně přípustné využití:*

- malá parkoviště osobních aut;
- místní komunikace;
- technická zařízení menšího rozsahu (např. zapouzdřená trafostanice).
- liniové stavby veřejné technické přímo nesouvisějící s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

*Nepřípustné využití:*

- odstavná parkoviště;
- jakékoliv stavby s výjimkou uvedených staveb.

### **Plochy dopravní infrastruktury**

#### **DS Plochy dopravní infrastruktury silniční doprava silniční**

*Hlavní využití:*

- krajské silnice;
- místní a účelové komunikace;
- komunikace pro pěší;
- cyklostezky;
- veřejné odstavné a parkovací plochy;
- zastávky autobusů a točny.

*Přípustné využití:*

- doprovodná zeleň;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- odpočívadla pro motoristy;
- liniové stavby sítí technického vybavení.

*Podmíněně přípustné využití:*

- informační tabule.

*Nepřípustné využití:*

- ~~všechny stavby, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.~~
- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití

#### **DU doprava všeobecná**

#### **DZ DD Plochy dopravní infrastruktury drážní doprava drážní**

*Hlavní využití*

- železniční tratě celostátního významu (~~č.064 Mladá Boleslav – Stará Paka a č.070 Praha – Turnov~~) a regionálního významu (~~č.076 Mladá Boleslav – Mělník~~);

*Přípustné využití*

- pouze stavby a objekty související s provozem železničních tratí;

*Nepřípustné využití:*

- jakékoli stavby nesouvisějící s provozem železnice v ~~ochranném pásmu 60 m od krajní koleje na obě strany.~~

**Plochy technické infrastruktury****TV TW ~~Vodojem a vodní zdroje~~ vodní hospodářství**

Hlavní využití:

- vodojem,

Přípustné využití:

- nezbytná veřejná infrastruktura;
- plochy veřejné a izolační zeleně.

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití.

**Plochy výroby a skladování****VX ~~stávající plochy – Vývojové středisko Škoda, a.s. – bývalá Česana~~ výroba a skladování jiné**

Hlavní využití:

- výrobní, skladovací a manipulační plochy.

Přípustné využití:

- dílenské, skladovací a výrobní objekty;
- garáže;
- odstavná stání a parkoviště;
- manipulační plochy;
- administrativní a pohotovostní bytové objekty;
- komunikace;
- ochranná a izolační zeleň;
- pro objekty a činnosti zřizované v **areálu ploše** platí výškové i funkční omezení činnosti, výšková hladina současných objektů nebude překročena.

Podmíněně přípustné využití:

- rekonstrukce a přestavby současných objektů, s tím, že architektonický výraz staveb bude přizpůsoben současné okolní zástavbě, stejně jako výšková hladina.
- pro objekty a činnosti zřizované v ploše platí výškové i funkční omezení činnosti, výšková hladina současných objektů nebude překročena pro objekty a činnosti zřizované v ploše platí výškové i funkční omezení činnosti, výšková hladina současných objektů nebude překročena

Nepřípustné využití:

- umístování objektů a činností, které by hlukovými, světelnými, pachovými a vibračními projevy mohly narušit okolní prostředí.

**VX ~~návrhové plochy – dočasná plocha pro zpracování inertního odpadu~~**

Hlavní využití:

- ~~zpracování inertního odpadu.~~

Přípustné využití:

- ~~dílenské, skladovací a výrobní objekty;~~
- ~~garáže;~~
- ~~odstavná stání a parkoviště;~~
- ~~manipulační plochy;~~
- ~~administrativní a pohotovostní bytové objekty;~~
- ~~komunikace;~~
- ~~ochranná a izolační zeleň;~~
- ~~zemní val.~~

Nepřípustné využití:

- ~~výstavba objektů znemožňujících cílové využití plochy pro bytovou zástavbu.~~

**b) Nezastavitelné plochy****Plochy sídelní zeleně**

**ZV ZP ~~zeleň na veřejných prostranstvích – veřejná parková zeleň (ZV1, ZV3, ZV4) zeleň parková a parkově upravená~~**

*Hlavní využití:*

- parkově upravené plochy.

*Přípustné využití:*

- výsadba stromů a keřů;
- manipulační plochy a komunikace;
- ochranná a izolační zeleň;
- nezbytná technická infrastruktura
- drobné stavby sloužící potřebám údržby zeleně.

*Podmíněně přípustné využití*

- parkovací plochy, cyklostezky;
- plochy pro malé dětské hřiště;
- vodní plochy;
- plochy pro aktivní fyzický odpočinek s jednoduchým vybavením (hrazdy apod.);
- lavičky, přístřešky, orientační tabule, odpočívadla.

*Nepřípustné využití:*

- jakákoli jiná investiční činnost.

**ZO zeleň ochranná a izolační**

*Hlavní využití:*

- stromová a keřová společenstva.

*Přípustné využití:*

- nezbytná technická infrastruktura;
- místní a účelové komunikace.

*Podmíněně přípustné využití*

- vodní plochy;
- ochranná zeleň proti větrné erozi.

*Nepřípustné využití:*

- jakákoli jiná investiční činnost.

**Plochy vodní a vodohospodářské**

**VV WU ~~vodní plocha~~ vodní a vodohospodářské všeobecné**

*Hlavní využití:*

- vodní plocha.

*Přípustné využití:*

- nezbytná technická infrastruktura, požární nádrž;
- ochranná a izolační zeleň;
- drobné stavby sloužící potřebám údržby vodní plochy.

*Podmíněně přípustné využití:*

- plochy pro aktivní fyzický odpočinek s jednoduchým vybavením;
- lavičky, přístřešky, orientační tabule v okolí.
- **Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.**



Nepřípustné využití:

- ~~jakákoliv jiná investiční činnost.~~
- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití

Plochy zemědělské

**~~NO~~ AP**      **Orná půda**

Hlavní využití:

- orná půda pro obdělávání obvyklým způsobem.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.;
- pěší, cyklistické a účelové komunikace;
- vyhlídková místa, rozhledny;
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky, informační tabule, turistické značky;
- vodní plochy;
- založení územních systémů ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

- změna kultury ve prospěch lesa;
- dělení větších ploch krajinnou zelení a vytváření opatření omezující přívalové vody.
- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisějící s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití s výjimkou OZE.

**~~NZ~~ AL**      **Plochy zemědělské – trvalý travní porost trvalé travní porosty**

Hlavní využití:

- louky a pastviny pro obdělávání obvyklým způsobem.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v ~~§18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.~~ v §122 odst. 3 stavebního zákona 283/2021 Sb.;
- ~~pěší, cyklistické a účelové komunikace;~~
- vegetační doprovody účelových komunikací, vodní plochy;
- vyhlídková místa, rozhledny;
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky, informační tabule, turistické značky;
- protierozní opatření;
- založení územních systémů ekologické stability.

Podmíněně přípustné využití:

- změna kultury ve prospěch lesa;
- dělení větších ploch krajinnou zelení a vytváření opatření omezující přívalové vody;
- stavby pozemních komunikací, liniové stavby a úpravy vodních toků.
- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisějící s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- změna kultury trvale zatravněných ploch na plochy orné půdy;
- výstavba rekreačních objektů.
- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití s výjimkou OZE.

**Plochy lesní****~~NL LU~~ Plochy lesní všeobecné**

Hlavní využití:

- pozemky plnící funkci lesa.

Přípustné využití:

- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky;
- technická infrastruktura pro stavby spojené s obhospodařováním lesa;
- územní systémy ekologické stability;
- vyhlídková místa, rozhledny;
- oplocenky, krmelce, přístřešky proti dešti, lavičky a informační tabule;
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky, informační tabule, turistické značky;
- protierozní opatření;
- vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pozemních komunikací, liniové stavby a úpravy vodních toků.

Nepřípustné využití:

- ~~velkoplošné stavby a činnosti, které vyvolávají rozsáhlý úbytek lesního půdního fondu;~~
- ~~výstavba rekreačních objektů;~~
- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití.

**Plochy smíšené nezastavěného území****~~NV MU~~ Zeleň vysoká mimolesní smíšené krajinné všeobecné**

Hlavní využití:

- stromová a keřová společenstva.

Přípustné využití:

- ~~nezbytná technická infrastruktura;~~
- ~~polní cesty;~~
- ~~stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v §122 odst. 3 stavebního zákona 283/2021 Sb.;~~
- ÚSES

Podmíněně přípustné využití:

- ochranná zeleň proti větrné erozi;
- vodní plochy.
- Plošné a liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního a přípustného využití.

Nepřípustné využití:

- ~~jakékoliv stavby s výjimkou staveb uvedených výše.~~
- všechny druhy staveb zařízení, jiná opatření a činností neuvedené v hlavním, přípustném využití a podmíněně přípustném využití s výjimkou OZE.

**~~NP~~ Plochy přírodní**

Hlavní využití:

- ~~územní systémy ekologické stability (ÚSES).~~

Přípustné využití:

- ~~činnosti podporující ekostabilizační funkci skladebných prvků ÚSES;~~
- ~~doplňování skladebných částí ÚSES s dodržením druhové skladby dle cílového společenstva s použitím výhradně domácích dřevin;~~
- ~~tvorba interakčních prvků jako jedné ze skladebných částí ÚSES na lokální úrovni.~~

**Podmíněně přípustné využití:**

- ~~křížení liniových staveb, pokud jejich trasu nelze umístit mimo ÚSES.~~

**Nepřípustné využití:**

- ~~aktivity, které by vedly ke změně kultur pozemků (nelze měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability za kultury s nižším stupněm ekologické stability);~~
- ~~intenzivní hospodaření na těchto plochách;~~
- ~~umísťování staveb (kromě liniových staveb);~~
- ~~úprava vodních toků a nádrží;~~
- ~~odvodňování;~~
- ~~pozemkové úpravy;~~
- ~~těžba nerostů;~~
- ~~jiné narušování ekologicko-stabilizační funkce těchto ploch;~~
- ~~vytváření „divokých“ skládek.~~

## 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

### a) Veřejně prospěšné stavby

~~Územní plán navrhuje následující plochy a koridory jako plochy veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění (dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb.).~~

~~Veřejně prospěšné stavby jsou uvedeny pod označením odpovídajícím výkresu „Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace“ (měřítko 1: 5 000) se stručným popisem.~~

**Dopravní stavby:**

- |  |   |
|--|---|
| <del>D1 <u>VD.1</u></del>                  | <del>přeložka silnice II/259 <u>CPU.1</u> - západní část</del>  |
| <del>D2 <u>VD.2</u></del>                  | <del>přeložka silnice II/259 <u>CPU.2</u> - východní část</del> napojení silnice III/2591 na budoucí trasu silnice II/259)  |
| <del>D3 <u>VD.3</u></del>                  | <del>směrová úprava trasy silnice II/259</del>  |
| <del>D4</del>                              | <del>napojení silnice III/2591 na budoucí trasu silnice II/259)</del>   |
| <del>D5 (MK)</del>                         | <del>napojení plochy RP6 na plánovaný obchvat obce (z jihu) a místní komunikace v RP 6</del>  |
| <del>D6 (MK) <u>VD.6</u></del>             | <del>severní napojení plochy <u>RP Z.6</u></del>  |
| <del>D8 (cesta pro pěší) <u>VD.8</u></del> | <del>nový přístup ke sportovišti OS1</del>  |
| <del>D9 (MK) <u>VD.9</u></del>             | <del>parkoviště u OS1</del>   |
| <del>D10 (MK)</del>                        | <del>obslužná komunikace pro plochu RP4</del>   |
| <del>D11 (MK)</del>                        | <del>místní komunikace podél SV 1</del>   |
| <del>D14 (MK)</del>                        | <del>přístup k RP13</del>   |
| <del>D16 (MK) <u>VD.16</u></del>           | <del>obslužná komunikace v <u>RP Z.13</u> a dále s návazností na polní cestu <u>D17 (AZ) <u>VD.17</u></u> - autobusový záliv na silnici II/259 na východě obce <u>D18 (AZ) <u>VD.18</u></u> - autobusový záliv na silnici II/259 na východě obce <u>D19 (AZ) <u>VD.19</u></u> - autobusový záliv na silnici II/259 ve středu obce</del> |
| <del>D20 (AZ) <u>VD.20</u></del>           | <del>autobusový záliv na silnici II/259 ve středu obce</del>  |
| <del>D21 (AZ) <u>VD.21</u></del>           | <del>autobusový záliv u navrhované přeložky II/259 <u>CPU.1</u> na západním okraji obce</del>   |
| <del>D22 (AZ) <u>VD.22</u></del>           | <del>autobusový záliv u navrhované přeložky II/259 <u>CPU.1</u> na západním okraji obce</del>   |
| <del>D23 (MK)</del>                        | <del>parkoviště u plochy RP7</del>  |
| <del>D24 (MK)</del>                        | <del>parkoviště u plochy RP7</del>  |

**Zásobování elektrickou energií:**

- |       |  |
|-------|--|
| VT.T1 | venkovní vedení elektrické energie vn 22 kV u RP 6a T2 - venkovní vedení elektrické energie vn 22 kV u RP 4 T3 - trafostanice u RP 6a T4 - trafostanice u RP 4 |
|-------|--|

**Zásobování vodou:**

<u>VT.V1</u>	vodojem v sousedství stávajícího vodojemu
<u>VT.V2</u>	čerpací stanice
<u>VT.V3</u>	vodovodní řad k RP 13
<del>V4</del>	<del>vodovodní řad podél RP 4</del>
<del>V5</del>	<del>vodovodní řad uvnitř RP 6</del>
<del>V6</del>	<del>vodovodní řad podél RP 3</del>
<u>VT.V7</u>	vodovodní řad podél severní hranice k. ú.

**Kanalizace:**

<del>K1</del>	<del>přečerpávací stanice u RP 4</del>
<u>VT.K2</u>	splašková kanalizace - napojení rozvojové plochy RP 13
<del>K4</del>	<del>splašková kanalizace na RP 6 (západní strana) a napojení na RP 7</del>
<del>K5</del>	<del>splašková kanalizace na RP 6 (střední část) a napojení na RP 2</del>
<del>K6</del>	<del>splašková kanalizace na RP 6 (východní strana)</del>

**Plyn:**

<u>VT.P1</u>	STL plynovod - propojení se sousední obcí Podlázky
<u>VT.P2</u>	STL plynovod podél silnice II/259 ve východní části sídla
<u>VT.P3</u>	STL plynovod podél silnice II/269 v západní části sídla
<u>VT.P4</u>	STL plynovod RP 13 P5 - STL plynovod k RP 4
<u>VT.P6</u>	STL plynovod podél místní komunikace k RP 3
<u>VT.P7</u>	STL plynovod k RP 9
<del>P8</del>	<del>STL plynovod na RP 6</del>

**b) Veřejně prospěšná opatření****Územní systém ekologické stability:**

<u>VU.1</u>	LBK_138 - nefunkční část v severozápadním cípu sídla
-------------	--

**c) Vymezení staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu**

Územní plán nenavrhuje žádné stavby k zajištění obrany a bezpečnosti státu.

**d) Vymezení ploch pro asanaci**

Územní plán nevymezuje na území obce žádné plochy asanací.

**9. Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části**

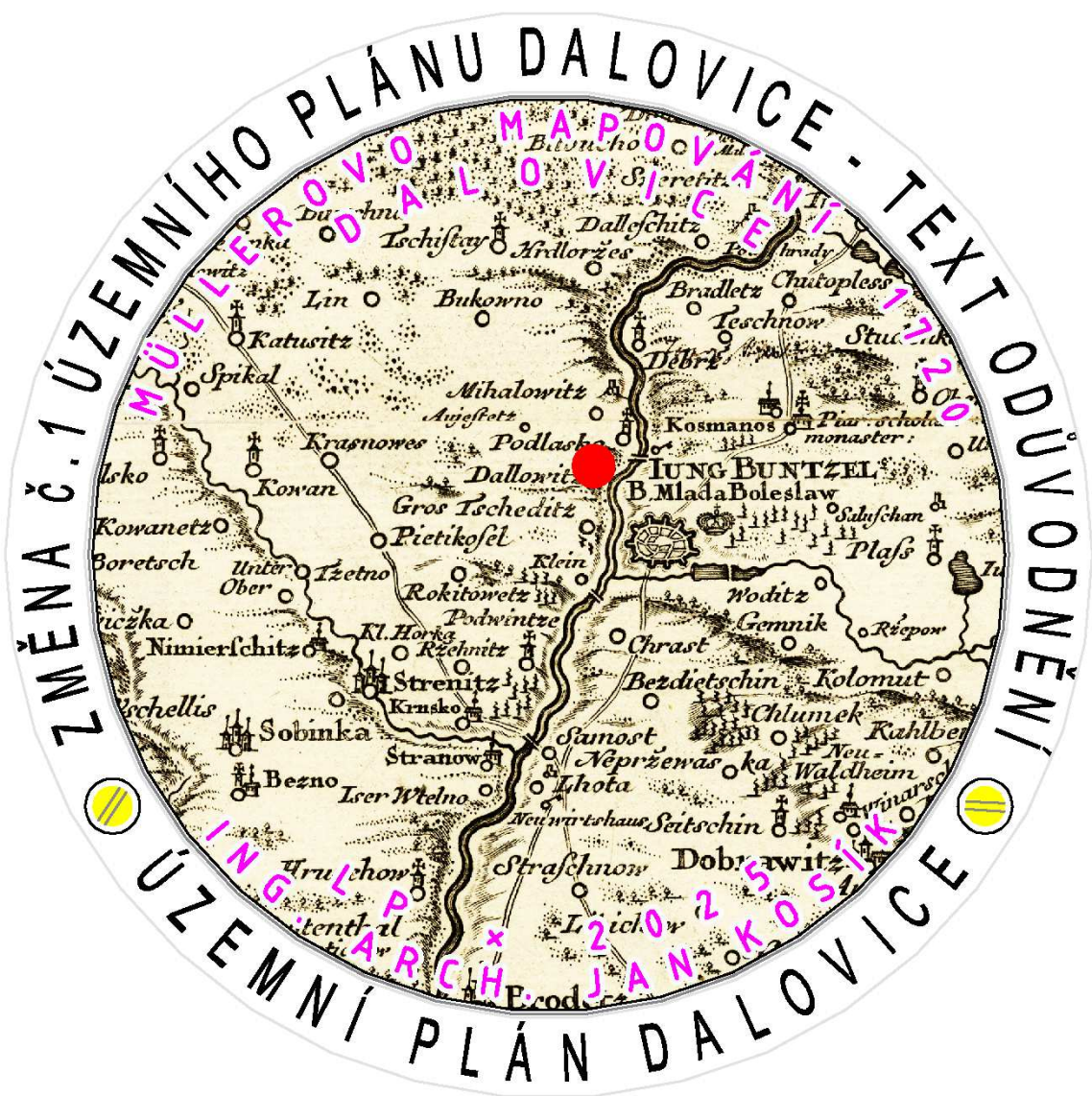
Textová část územního plánu obsahuje

**26** stran.

Grafická část územního plánu obsahuje následující výkresy:

<del>1.</del>	<del>Výkres základního členění</del>	<del>1: 5 000</del>
<del>2.</del>	<del>Hlavní výkres I – Urbanistická koncepce</del>	<del>1: 5 000</del>
<del>3.</del>	<del>Hlavní výkres II – Koncepce uspořádání krajiny</del>	<del>1: 5 000</del>
<del>4.</del>	<del>Hlavní výkres III – Dopravní a technická</del>	<del>1: 5 000</del>
<del>5.</del>	<del>Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace</del>	<del>1: 5 000</del>
<u>V1</u>	<u>Výkres základního členění</u>	<u>1: 5 000</u>
<u>V2</u>	<u>Hlavní výkres - urbanistická koncepce</u>	<u>1: 5 000</u>
<u>V3</u>	<u>Hlavní výkres - koncepce uspořádání krajiny</u>	<u>1: 5 000</u>
<u>V4</u>	<u>Hlavní výkres - koncepce veřejné infrastruktury</u>	<u>1: 5 000</u>
<u>V5</u>	<u>Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací</u>	<u>1: 5 000</u>





Objednavatel:

Obec Dalovice

Dalovice 94, 293 01 Mladá Boleslav 1

IČO: 00508896

IDDS: d7jbx5m

Zastoupený:

Eliškou Hlaváčovou starostkou obce

Pořizovatel:

Obecní úřad Dalovice

Zpracovatel:

Ing. arch. Jan Košík

Jana Palacha 1121, 293 01 Mladá Boleslav

ČKA: 01488, IČO: 102 30 068

IDDS: 9nzf93y

Mladá Boleslav

leden 2026





Zkratky použité v textu odůvodnění:

DSP	dokumentace pro stavební povolení
FVE	fotovoltaická elektrárna
KN	katastr nemovitostí
k.ú.	katastrální území
ORP	obec s rozšířenou působností
OZE	obnovitelné zdroje elektrické energie
ppč.	pozemková parcela číslo
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9 aktualizace
RZV	rozdílný způsob využití
STANDARD	Jednotný standard územně plánovací dokumentace
SZ	Zákon č. 283/2021 Sb. Stavební zákon v aktuálním znění
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPDal	Územní plán Dalovice
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚŘ	územní řízení
VKP	významný krajinný prvek
VPS	veřejně prospěšná stavba
Z1 ÚPDal	Návrh Změny č. 1 Územního plánu Dalovice
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚ	zastavěné území
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16, aktualizace
ZÚ	zastavěné území

### Obsah textové části odůvodnění:

	Zkratky použité v textu odůvodnění	str. 1
	Obsah textové části odůvodnění	str. 2
a)	Stručný popis postupu pořízení územního plánu.	str. 3
b)	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona.	str. 3
c)	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.	str. 5
d)	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.	str. 6
e)	Vyhodnocení souladu se zadáním	str. 8
f)	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.	str. 15
g)	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	str. 15
h)	Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.	str. 15
i)	komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.	str. 15
j)	výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.	str. 17
k)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	str. 17
l)	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.	str. 22
m)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.	str. 22
n)	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění:	str. 22
o)	Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem.	str. 22
p)	Text s vyznačením změn	str. 23
	Poučení	str. 24
	Protokol ( <i>je součástí až dokumentace k vydání změny</i> )	str. 25

### Obsah grafické části:

<b>O1</b>	Koordinační výkres	1: 5 000	8 A4
-----------	--------------------	----------	------

**a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu.**

Obec Dalovice má platný územní plán vydaný 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.

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 ve Zprávě o uplatňování územního plánu Dalovice za období 12/2018–08/2025 včetně rozšíření zadání změny č. 1 územního plánu Dalovice rozšířila 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. Zpráva o uplatňování územního plánu Dalovice za období 12/2018–08/2025 včetně rozšíření zadání změny č. 1 územního plánu Dalovice byla schválena zastupitelstvem obce Dalovice dne 30. 09. 2025, usnesením č. 35/2025.

O rozšíření změny č. 1 rozhodlo Zastupitelstvo obce Dalovice (dále jen „zastupitelstvo“) dne 30. 09. 2025, usnesením č. 35/2025 z vlastního podnětu a na návrh podnětů osob, která mají vlastnická práva k pozemku na území obce dle s ust. § 109 odst. 1, písm. e), o rozšíření pořízení změny č. 1 územního plánu Dalovice. Zastupitelstvo obce podmínilo pořízení změny č. 1 územního plánu Dalovice úhradou nákladů žadatelů –v plné výši dle § 111 odst. 4 v souladu s § 92 stavebního zákona, které se rozdělí společně poměrnou částí. Dále zastupitelstvo rozhodlo o sloučení společného jednání a veřejného projednávání návrhu změny č. 1 územního plánu Dalovice. Zastupitelstvo obce Dalovice též rozhodlo, že změna č. 1 územního plánu Dalovice bude pořizována obecním úřadem Dalovice ve smyslu ust. § 46 odst. 1, písm. d) stavebního zákona v souladu s § 46 odst. 2 písm. c), který na základě příkazní smlouvy zajistil výkon územně plánovací činnosti prostřednictvím osoby, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti a současně stanovilo určeným zastupitelem Zdeňka Štěpánka.

Zastupitelstvo obce Dalovice schválilo zpracovatele Změny č. 1 územního plánu Dalovice Ing. arch. Jana Kosíka, IČO: 10230068, Jana Palacha 1121, 293 01 Mladá Boleslav.

Návrh změny č.1 územního plánu Dalovice byl zpracovatelem zpracován a předložen pořizovateli ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání.

*Bude doplněno pořizovatelem.*

**b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona.**

**Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona**

Z1 ÚPDal byla zpracována v souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jeho prováděcích vyhlášek. Byly upraveny formální a legislativní náležitosti ÚP, např. ve smyslu úpravy názvů kapitol a vypuštění těch, které již nejsou součástí ÚPD dle stavebního zákona. Z1 ÚPDal je ÚPD převáděna do podoby STANDARDU. (podrobně viz kap. p).

**Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování**

Z1 ÚPDal je vypracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování:

Z1 ÚPDal je řešen požadavek, týkající se převodu ÚPD do STANDARDU a změně funkčního využití ploch změn dle ÚPD a jedné změny funkčního využití v rámci zastavěného území obce. Tyto úpravy ÚPD nemají vliv na hodnoty území. Z1 ÚPDal nedochází ke změnám v takovém rozsahu aby byly v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

*Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje – řešením Z1 ÚPDal nedochází z tohoto hlediska ke změně rozsahu vymezeného dle platné ÚPD.*

*Z1 ÚPDal svým řešením cílí na zvyšování kvality vystavěného prostředí sídla a rozvoj jeho identity a vytváří funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel – řešením Z1 ÚPDal nedochází z tohoto hlediska ke změně rozsahu vymezeného dle platné ÚPD.*

*Z1 ÚPDal chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury - řešením Z1 ÚPDal nedochází z tohoto hlediska ke změně rozsahu vymezeného dle platné ÚPD.*

*Úkolem územního plánování je zejména:*

- *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty - Z1 ÚPDal svým řešením neohrožuje charakter prostředí a respektuje architektonické hodnoty, hodnoty kulturní, přírodní a krajinné hodnoty území a dále pak i hodnoty přírodně - civilizační a civilizační (prostupnost krajiny tzn. stávající cestní síť v krajině tvořená převážně polními cestami, propojení zástavby s přírodním zázemím, občanské vybavení veřejného charakteru, vybavenost technickou infrastrukturou a turistické trasy);*
- *stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území – Z1 ÚPDal nedochází z tohoto hlediska ke změně rozsahu vymezeného dle platné ÚPD;*
- *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území – Z1 ÚPDal dle požadavku obce prověřila a posoudila potřebu navrhovaných změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území. Z tohoto hlediska Z1 ÚPDal upravila funkční využití některých ploch změn dle ÚPD;*
- *stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství – Z1 ÚPDal nedochází z tohoto hlediska ke změně obsahu vymezeného dle platné ÚPD. ÚPD v mezích stanovených stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy definuje požadavky na plošné a prostorové uspořádání a využívání řešených ploch;*
- *vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch – Z1 ÚPDal nedochází z tohoto hlediska ke změně obsahu vymezeného dle platné ÚPD;*
- *s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu – Z1 ÚPDal umožňuje v nezastavěném území až na výjimky budování OZE;*
- *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu – Z1 ÚPDal nedochází z tohoto hlediska ke změně obsahu vymezeného dle platné ÚPD;*
- *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území*

- a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení – Z1 ÚPDal nerozšiřuje až na jednu výjimku v zastavěném území plochy změn a z tohoto hlediska nedochází ke změně obsahu vymezeného dle platné ÚPD;*
- *stanovovat pořadí provádění změn v území – Z1 ÚPDal ruší pro neaktuálnost pořadí prováděných změn v území;*
  - *koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území - Z1 ÚPDal nedochází z tohoto hlediska ke změně obsahu vymezeného dle platné ÚPD;*
  - *vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření – Z1 ÚPDal aktualizuje rozsah vymezených veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření dle ÚPD a vypouští ty, které byly již zrealizovány či omezují navrhované funkční změny v území;*
  - *vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot – Z1 ÚPDal nedochází ke změně obsahu ÚPD;*
  - *uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu – Z1 ÚPDal nedochází ke změně obsahu ÚPD;*
  - *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území – Z1 ÚPDal nedochází ke změně obsahu ÚPD;*
  - *vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany – Z1 ÚPDal nedochází ke změně obsahu ÚPD;*
  - *vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch – Z1 ÚPDal nedochází ke změně obsahu ÚPD;*
  - *určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území – Z1 ÚPDal nedochází ke změně obsahu ÚPD;*
  - *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití – Z1 ÚPDal nedochází ke změně obsahu ÚPD;*
  - *vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis – Z1 ÚPDal nedochází ke změně obsahu ÚPD.*

**c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.**

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů je obsažen v jednotlivých kapitolách Odůvodnění Z1 ÚPDal, zejména pak v kap. i) a m). V procesu pořizování územně plánovací dokumentace chrání veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů dotčené orgány. Pro postupy podle stavebního zákona, které nejsou správním řízením, vydávají dotčené orgány stanoviska, která jsou závazným podkladem pro opatření obecné povahy vydávaná podle stavebního zákona, s tím, že dle ustanovení § 2 odst. 2 správního řádu dotčený orgán uplatňuje svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena.

Z1 ÚPDal je v souladu s právními předpisy ve smyslu týkající se základních použitých pojmů, v požadavcích na vymezování ploch a v uplatněných plochách s rozdílným způsobem využití, je vypracována v souladu s metodickým pokynem MMR ČR.

Z1 ÚPDal je v souladu se zákony:

č. 254/2001 Sb., č. 114/1992 Sb., č. 334/1992 Sb., č. 20/1987 Sb., č. 289/1995 Sb., č. 13/1997 Sb., č. 266/1994 Sb., č. 49/1997 Sb., č. 455/1991 Sb., č. 114/1995 Sb. č. 458/2000 Sb.



č. 406/2000 Sb., č. 44/1988 Sb., č. 164/2001 Sb., č. 62/1988 Sb., č. 263/2016 Sb.,  
č. 258/2000 Sb., č. 185/2001 Sb., č. 166/1999 Sb., č. 222/1999 Sb., č. 239/2000 Sb.,  
č. 139/2002 Sb., č. 229/1991 Sb., č. 224/2015 Sb., č. 100/2001 Sb., Sb., - všechny uvedené  
ve znění pozdějších předpisů.

*Bude doplněno po projednání.*

### **Zajišťování ochrany obyvatelstva – civilní ochrana**

Z1 ÚPDal nedochází ke změně obsahu ÚPD.

### **Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice.)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

#### **d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.**

Vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydala pod č. j.: 54539-2024-UVCR formou opatření obecné povahy Územní rozvojový plán (nabytí účinnosti dne 29. 10. 2024). Dle ustanovení § 319 odst.5, zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) se nepoužije § 73 odst.2 a 3 stavebního zákona.

**Územní rozvojový plán** na řešeném území vymezuje veřejně prospěšné opatření pro založení prvků ÚSES **NRBK43-19-7** pro vedení nadregionálního biokoridoru NK32 dle ZÚR. V řešeném území se jedná o úsek stabilizovaného biokoridoru, pro který není nutné vymezovat veřejně prospěšné opatření pro založení prvků ÚSES.

#### **Vyhodnocení s politikou územního rozvoje**

Z1 ÚPDal je v souladu s celostátními prioritami stanovenými v bodech (14) - (31) PÚR.

Řešené území je součástí rozvojové osy OS3 (Praha-Liberec-hranice ČR/Německo, Polsko (Gorlitz/Zgorzelec) a rozvojové oblasti krajského významu OBk2 Mladá Boleslav-Mnichovo Hradiště. Hlavním důvodem vymezení je ovlivnění území silnicemi D10 a D35 (S5) při spolupůsobení center Mladá Boleslav a Turnov.

Řešené území není dotčeno žádnými koridory a plochami dopravní a technické infrastruktury navrhovanými PÚR. Pro řešené území nevyplývají z PÚR žádné konkrétní požadavky z oblasti dalších úkolů pro územní plánování.

Dle PÚR se celé území obce Dalovice se vymezuje do **Specifické oblasti SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

ÚP respektuje polohu obce Dalovice ve **Specifické oblasti SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie



do roku 2030 z hlediska **rozvoje výroby energie z energie slunečního záření**. V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy (Zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů – v legislativním procesu).

Požadavek úkolu je naplňován umožnění realizace FVE v zastavěném území a zastavitelných plochách za předpokladu nenarušení kulturních hodnot.

ÚP respektuje polohu ve **Specifické oblasti SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska **rozvoje výroby energie z větrné energie**. V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy (Zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů – v legislativním procesu). Vymezování akceleračních oblastí je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚKOZ) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Tyto skutečnosti nejsou doposud naplněny.

Požadavek úkolu je naplňován umožnění realizace OZE v nezastavěném území s výjimkou ploch nadregionálního územního systému ekologické stability a lokálního biocentra, kde by to bylo v rozporu s rozsahem těchto ploch a jejich charakterem, neboť se jedná o území, kde obecný zájem o ochranu přírody je vyšší než obecný zájem o naplňování požadavků SOB10 a SOB11.

#### **čl. 75b. Úkoly pro územní plánování pro SOB9 stanovuje PÚR tyto:**

- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních 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*) – Z1 ÚPDal nedochází ke změně obsahu ÚPD. Ve Z1 ÚPDal není využito;
- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině – Z1 ÚPDal nedochází ke změně obsahu ÚPD. Ve Z1 ÚPDal není využito;
- 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 – Z1 ÚPDal nedochází ke změně obsahu ÚPD. Ve Z1 ÚPDal není využito;
- 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 – Z1 ÚPDal nedochází ke změně věcného obsahu ÚPD. Ve Z1 ÚPDal není využito;
- 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 – Z1 ÚPDal nedochází ke změně věcného obsahu ÚPD. Ve Z1 ÚPDal není využito;

*Z1 ÚPDal je v souladu s PÚR ČR, ve znění č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9 aktualizace.*

### **Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací kraje**

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) byly vydány Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 7. 2. 2012, nabyly účinnosti dne 22. února. 2012, znění 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14, 15. a 16. aktualizace.

Obec Dalovice leží v území, pro které jsou zpracovány ZÚR, které zařazují řešené území do krajinného typu **O03 - krajina polní**. ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

#### **O03 - krajina polní.**

- zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření, zejména preferencí ochrany zemědělského půdního fondu a vytvářením podmínek pro realizaci protierozních opatření;
- vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce
- obnovit a funkčně posílit prvky nelesní rozptýlené zeleně jako struktur prostorového členění krajiny zejména s funkcí skladebné části ÚSES a protierozní ochrany;
- posilovat vizuální a funkční význam vodních toků společně s ochranou nebo obnovou přirozených odtokových poměrů v údolních nivách;
- zachovat izolované porosty dřevin na plochách orné půdy;
- následné využití ploch po ukončené těžbě šterkopísku v polních krajinách přednostně orientovat na posílení ekostabilizačních funkcí krajiny;
- vytvářet podmínky pro zvýšení propustnosti území pro pěší a nemotorovou dopravu;
- vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně“.

Z přírodních hodnot území ZÚR vymezuje plochy a koridory ÚSES, v rámci, nichž jsou veřejně prospěšná opatření navržena pro nefunkční biocentra a biokoridory nebo nefunkční jen z části. Jedná se o VPO pro ÚSES: **NK 32 Příhrázské skály – K10**.

*ZI ÚPDal ZÚR respektuje plochy a koridory pro biocentra, biokoridory ÚSES na nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny, vodohospodářsky významné území s velkými podzemními i povrchovými zdroji pitné vody CHOPAV Severočeská křída.*

*ZI ÚPDal je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14, 15., 16. aktualizace.*

#### **e) Vyhodnocení souladu se zadáním**

Zastupitelstvo obce Dalovice svým usnesením č. 35/2025 ze dne 30. 9. 2025 schvaluje předložený Návrh Zprávu o uplatňování územního plánu Dalovice za období 12/2018-08/2025 včetně návrhu rozšíření zadání změny č. 1 územního plánu Dalovice.

Rozhodlo z vlastního podnětu a na návrh podnětů osob, která mají vlastnická práva k pozemku na území obce dle s ust. § 109 odst. 1, písm. e), o rozšíření pořízení změny č. 1 územního plánu Dalovice.

Rozhodlo zvláštního podnětu dle ust. § 109 odst. 1, písm. e), o pořízení změny č. 1 územního plánu Dalovice, která bude pořizována obecním úřadem Dalovice ve smyslu ust. § 46 odst. 1, písm. d) stavebního zákona v souladu s § 46 odst. 2 písm. c), který na základě příkazní smlouvy zajistil výkon územně plánovací činnosti prostřednictvím osoby (Ing. Martiny Nikodémové, IČO: 14214512), která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

Zastupitelstvo obce podmiňuje pořízení změny č. 1 územního plánu Dalovice úhradou nákladů žadatelů - v plné výši dle § 111 odst. 4 v souladu s § 92 stavebního zákona, které se rozdělí mezi firmy ECO-RETEL s.r.o. a Pozemky Dalovice spol. s r.o. poměrnou částí. Zastupitelstvo obce rozhodlo o sloučení společného jednání a veřejného projednání.

Zastupitelstvo obce Dalovice schvaluje zpracovatele změny č. 1 územního plánu Dalovice Ing. arch. Jana Kosíka, IČO: 10230068, Jana Palacha 1121, 293 01 Mladá Boleslav.

Zastupitelstva obce Dalovice určuje v souladu ustanovení § 49 stavebního zákona pana Zdeňka Štěpánka, aby spolupracoval s pořizovatelem změny č. 1 Územního plánu Dalovice v rozsahu stanoveném stavebním zákonem (určený člen zastupitelstva).

- Zastupitelstvo obce Dalovice schvaluje zadání změny č. 1 územního plánu Dalovice týkající se změny úpravy stávající územně plánovací dokumentace v souladu s právními předpisy, které od 1.1.2023 zavádějí požadavky na standardizaci územně plánovacích dokumentace.

Z1 ÚPDal dává do souladu standardizované jevy ÚPD s Vyhláškou č. 157/2024 Sb. v platném znění, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Aktualizuje zastavitelné území k datu použitého KN včetně jevů v řešeném území dle ÚAP 2024, provádí drobné korekce ve využití území s ohledem na aktuální data. Z textové části výroku vypouští ty údaje, které nemohou být jeho součástí, protože jsou obsahem ÚŘ či dokonce DSP.

**I. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny zpráva o uplatňování územního plánu Dalovice (12/2011 - 11/2018):**

1. *Urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.*

- Změna územního plánu Dalovice prověří možnost vymezení zastavitelné plochy v lokalitě územním plánem označené jako RZ – zahrádkářské kolonie severně od zastavěného území obce, s ohledem na její současné využití. Možnost jejího využití bude prověřena i s ohledem na požadavek umístění staveb pro pobyt osob ve vymezené ploše ve vzdálenosti nejméně 20 m od okraje lesa.

Tento požadavek je v současné době neaktuální, obec chce tuto plochu ponechat v současném způsobu využití. Rozsah dosud nevyužitých ploch změn vylučuje vymezení dalších pro jejich nezdůvodnitelnost.

- Změna územního plánu Dalovice aktualizuje hranice zastavěného území podle § 58 odst. 2 stavebního zákona.

V rámci Z1 ÚPDal bylo zastavěné území aktualizováno k 2. 10. 2025

- Změna územního plánu Dalovice prověří vliv ochranného pásma letiště Mladá Boleslav s výškovým omezením staveb na vymezené zastavitelné plochy a podmínky prostorového uspořádání.

Z1 ÚPDal vyznačuje v grafické části ochranná pásma letiště Mladá Boleslav OP kuželových ploch 331,97 m n.m, OP přibližovacího a vzletového prostoru, OP vnitřních vodorovných ploch 276,97 m n.m. a ornitologické OP. Tato pásma nemají žádný vliv na vymezené zastavitelné plochy. Průměrná nadmořská výška obce je 255 m.n.m., maximální výška staveb o dvou nadzemních podlaží a obytným podkrovím není OP vnitřních vodorovných ploch nijak omezena a rovněž do tohoto pásma nijak nezasahuje.

- Změna územního plánu Dalovice prověří u ploch RP 6, RP 7 a S3 potřebu stanovení nepřipustného využití pro stavbu vrtů aj. a obdobných geologických staveb a činností spojených se zásahem do tělesa skládky.

Z1 ÚPDal nepřipouští na plochách Z.6 a Z.6a (RP6 a RP6a dle ÚPD) vrty aj. a obdobné geologické stavby a činnosti spojené se zásahem do tělesa skládky. Plocha Z.7 (RP7 dle ÚPD) leží mimo zrekultivovanou skládku kalů AKUMA.

- Změna územního plánu Dalovice prověří změnu z v přípustném využití plochy VX – stávající plochy - Vývojové středisko Škoda, a.s. – bývalá Česana: pro objekty a činnosti zřizované v areálu platí výškové i funkční omezení činnosti, výšková hladina současných objektů nebude překročena.  
na  
pro objekty a činnosti zřizované v ploše platí výškové i funkční omezení činnosti, výšková hladina současných objektů nebude překročena.

Z1 ÚPDal upravila text přípustného využití plochy VX dle výše uvedeného textu.

- Změna územního plánu Dalovice prověří vzájemný soulad textové a grafické části.

Z1 ÚPDal prověřila vzájemný soulad textové a grafické části a jejich obsah sjednotila

2. *Koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn*

- Změna ÚP Dalovice prověření možnosti napojení již vymezených zastavitelných ploch na dopravní a technickou infrastrukturu, tak aby byly vytvořeny předpoklady pro výstavbu v jednotlivých zastavitelných plochách.

Z1 ÚPDal prověřila možnosti napojení vymezených zastavitelných ploch na dopravní a technickou infrastrukturu, tuto infrastrukturu aktualizovala a doplnila možnost jejího budování do podmínečně přípustného využití ploch RZV. Tím jsou vytvořeny předpoklady výstavbu v jednotlivých zastavitelných plochách.

- V rámci pořizování změny ÚP bude prověřena potřeba zpřesnění a vymezení koridoru pro cyklostezku "Greenway Jizera" na území obce Dalovice.

Trasa cyklostezky "Greenway Jizera" je na území obce Dalovice stabilizovaná není zde žádný další prostor pro její jiné vedení.

- Změna územního plánu Dalovice prověří aktuálnost koncepce zásobování pitnou vodou a odkanalizování a podle výsledku prověření je doplní vč. možnosti, či nemožnosti individuálního zásobování pitnou vodou nebo individuální likvidace odpadních vod.

Z1 ÚPDal zaktualizovala koncepci zásobování vodou a odkanalizování a umožnila možnost individuálního zásobování pitnou vodou a individuální likvidace odpadních vod.

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

- Změna územního plánu v případě, že vymezí koridor pro cyklostezku „Greenway Jizera“, prověří potřebu jejího vymezení jako veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou bude možné uplatnit vyvlastnění.

Z1 ÚPDal nevymezuje koridor pro cyklostezku „Greenway Jizera“.

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

- Návrh změny ÚP Dalovice bude zpracován podle zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Z1 ÚPDal je zpracovaná podle zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 157/2024 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 Dalovice a nebude obsahovat podrobnosti řešení, které přísluší regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

Z1 ÚPDal je zpracovaná v rozsahu správního území Dalovice a neobsahuje podrobnosti řešení, které přísluší regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

- Obsahové náležitosti textové a grafické části výroku změny územního plánu budou vycházet z členění platného ÚP Dalovice a v případě potřeby budou upraveny a doplněny v nezbytném rozsahu tak, aby byl zajištěn soulad s aktuálně platnými právními předpisy. Měřítko jednotlivých výkresů budou obdobná jako měřítko výkresů ÚP Dalovice.



Z1 ÚPDal obsahové náležitosti textové a grafické části výroku změny územního plánu vychází z členění platného ÚP Dalovice a jsou upraveny a doplněny v nezbytném rozsahu tak, aby byl zajištěn soulad s aktuálně platnými právními předpisy. Měřítko jednotlivých výkresů jsou stejná jako měřítko výkresů ÚP Dalovice.

- Odůvodnění bude vypracované v tomto členění a rozsahu:

Odůvodnění územního plánu bude vypracováno ve spolupráci s pořizovatelem a jednotlivé body odůvodnění vypracuje v bodu odůvodnění uvedená osoba (pořizovatel nebo projektant) a v rozsahu uvedeném v příslušném bodu.

#### Textová část

1. Postup pořízení územního plánu (vypracuje pořizovatel)
2. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem v rozsahu:
  - 2.1. Soulad s politikou územního rozvoje (soulad musí být prokázán ke všem částem, které se vztahují k řešenému území a to jednotlivě po těchto částech a zcela konkrétně, jak jsou naplňovány jednotlivé priority - nestačí obecné prohlášení o souladu) (vypracuje projektant);
  - 2.2. Soulad se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (soulad musí být prokázán ke všem částem, které se vztahují k řešenému území a to jednotlivě po těchto částech a zcela konkrétně, jak jsou naplňovány jednotlivé kapitoly výroku ZÚR SK - nestačí obecné prohlášení o souladu) (vypracuje projektant).
3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území (vypracuje projektant) - musí obsahovat vyhodnocení po jednotlivých odstavcích a písmenech § 18 a 19 SZ, které se vztahují ke změně územního plánu.
4. Srovnávací text výroku s vyznačením změn dokládající, co se v textové části územního plánu mění (vypracuje projektant).
5. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů (vypracuje projektant) musí obsahovat prokázání se souladu:
  - 5.1. s ustanoveními stavebního zákona (vypracuje projektant);
  - 5.2. s ustanoveními vyhlášky ÚPČ, které se týkají obsahu územního plánu (vypracuje projektant);
  - 5.3. s ustanoveními vyhlášky OPVÚ, které se týkají obsahu územního plánu (vypracuje projektant).
6. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů (vypracuje projektant), popřípadě s výsledkem řešení rozporů (vypracuje pořizovatel).
7. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí (vypracuje projektant).
8. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (SEA) - stanovisko SEA vloží pořizovatel (pouze za předpokladu, že bude požadováno vyhodnocení vlivu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území).
9. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (SEA) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly (vypracuje pořizovatel pouze za předpokladu, že bude požadováno vyhodnocení vlivu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území).
10. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení (vypracuje projektant) v rozsahu:  
Budou zdůvodněny všechny části návrhu v členění podle výroku územního plánu. Pokud byly výjimečně stanoveny některé plochy odchýlně od vyhlášky OPVÚ uvede se zvláště podrobné odůvodnění.

11. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (vypracuje projektant) např. dle metodického pokynu "VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH" Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje ze srpna 2008. Vyhodnocení bude zpracováno podle jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití (zejména pro bydlení). Musí být doložena celková potřeba ploch, od které se odečte součet ploch významnějších proluk. Rozdílem mezi potřebou ploch a možností využití proluk je potřeba zastavitelných ploch, které mohou být vymezeny mimo zastavěné území.
  12. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území (vypracuje projektant) v rozsahu:  
Vyhodnocení postavení obce v sídelní struktuře, vazba na územně plánovací dokumentace sousedních obcí a z toho vyplývající vlivy, dále pak hlediska dopravní a technické infrastruktury, územního systému ekologické stability apod., včetně návazností liniových částí na hranicích obce; u územního systému ekologické stability i hodnocení, zda jsou dodrženy max. přípustné vzdálenosti biocenter. Hodnocena je i slučitelnost navazujícího funkčního využití apod.
  - 12.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání v členění dle jednotlivých bodů zadání (vypracuje projektant), popřípadě vyhodnocení souladu:
  - 12.2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona (vypracuje projektant),
  - 12.3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona (vypracuje projektant),
  - 12.4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona (vypracuje projektant).
  13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení (vypracuje projektant).
  14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa - dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP "VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND V ÚZEMNÍM PLÁNU" ze srpna 2013. Vyhodnocení bude obsahovat mimo jiné i údaje o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách a identifikaci pozemků ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa (vypracuje projektant).
  15. Přezkoumání souladu návrhu územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona pořizovatelem (vypracuje pořizovatel):
    - 15.1. s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
    - 15.2. s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
    - 15.3. s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
    - 15.4. s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.
  16. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění (vypracuje pořizovatel).
  17. Vyhodnocení připomínek (vypracuje pořizovatel).
- Grafická část odůvodnění územního plánu (vypracuje projektant):
- a) koordinační výkres,
  - b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států,



c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

V případě, že dojde ke změně metodiky k obsahu odůvodnění, bude obsah odůvodnění upraven podle této metodiky.

Uspořádání obsahu může být doplněno na základě vlastní úvahy projektanta o další body.

Měřítko jednotlivých výkresů budou obdobná jako měřítko výkresů Územního plánu Dalovice.

Změna územního plánu bude zpracována na aktuálním státním mapovým 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. Vektorová data budou zpracována dle MINIS ve formátu ESRI (\*.shp).

Počet vyhotovení pro účely veřejného projednání:

2 x v tištěné verzi

2 x v el. verzi na CD/DVD nosiči:

textová část výroku ve formátu \*.doc nebo \*.docx a \*.pdf

textová část odůvodnění ve formátu \*.doc nebo \*.docx a \*.pdf

výkresy grafické části výroku v rastrové podobě ve formátech \*.pdf, hlavní výkres také v georeferencovaném \*.png nebo \*.tiff

výkresy grafické části odůvodnění v rastrové podobě ve formátech \*.pdf, koordinační výkres také v georeferencovaném \*.png nebo \*.tiff.

Počet vyhotovení pro účely vydání ÚP se záznamem o nabytí účinnosti:

4x v tištěné verzi

4 x el. verzi ve strojově čitelném formátu na CD/DVD nosiči obsahující:

textovou část výroku ve formátu \*.doc nebo \*.docx a \*.pdf

textovou část odůvodnění ve formátu \*.doc nebo \*.docx a \*.pdf

výkresy grafické části výroku v rastrové podobě ve formátech \*.pdf a georeferencovaných \*.png nebo \*.tiff

výkresy grafické části odůvodnění v rastrové podobě ve formátech \*.pdf a georeferencovaných \*.png nebo \*.tiff

projekt koordinačního výkresu grafické části odůvodnění ve formátu \*.mxd

vektorová data ve formátu ESRI (\*.shp).

Po nabytí účinnosti změny ÚP Dalovice bude vyhotoveno úplně znění ÚP Dalovice po vydání jeho změny pořizované na základě této zprávy.

Z1 ÚPDal obsah textové části odůvodnění dává do souladu se současně platnou legislativou, která od 1. 1. 2023 zavádí požadavky na standardizaci územně plánovacích dokumentací, zejména územních plánů.

## **II. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace zpráva o uplatňování územního plánu Dalovice za období 12/2018–08/2025 včetně rozšíření zadání změny č. 1**

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.

*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 zeleně, která sousedí se zelení v majetku Obce Dalovice.

Z1 ÚPDal prověřila pozemky a 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 a zahrnuje je do ploch bydlení individuálního (BI) s tím že byla zachována na severní části zeleň, která sousedí se zelení v majetku Obce Dalovice. Označení ploch RP6, RP11, RP7 bylo v souladu s platnou legislativou změněno na Z.6, Z.11 a Z.7.

- 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.

Z1 ÚPDal prověřila možnost změny funkčního využití plochy Z.7 (RP7 dle ÚPD) na bydlení individuální (BI) s tím, že hnízdo pro umístění kontejnerů na sběr. odpad a parkovací plochy je možné umístit na ploše Z.S3 (S3 dle ÚPD)

- Prověření části území z ploch zeleně ochranné ZO1 (dle KN: ostatní plocha, jiná plocha) do ploch pro bydlení, s tím, že zeď bude v rámci těchto ploch pro bydlení realizována individuálně s možností oplocení pozemků.

Z1 ÚPDal prověřila části území možnost změny z ploch zeleně ochranné ZO1 na bydlení individuální (BI) v rámci níž je možné zeď realizovat individuálně.

- Prověření rozšíření ploch občanské vybavenosti u obecního úřadu v zastavěném území z části ploch zeleně ochranné ZO (dle KN: ostatní plocha, manipulační plocha).

Z1 ÚPDal v rámci transformační plochy T.1-1 rozšířila plochu občanského vybavení veřejného (OV) vybavenosti u obecního úřadu na úkor části ploch zeleně ochranné ZO.

- Prověření, popř. upřesnění a doplnění kapitoly: Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, případné možné upřesnění, přeřešení 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.

Z1 ÚPDal po prověření upřesnila a doplnila podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby na plochách BI, BV, SV, SX, OV, OS, AP, WU, AL a MU bylo možné vést veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Z1 ÚPDal zaktualizovala koncepci veřejné infrastruktury, koncepci 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 a zrušila pro neaktuálnost etapizace území.

- Popřípadě doplnění či upřesnění limitů v území.

Z1 ÚPDal doplnila a upřesnila následující limity v území.

- |     |  |
|-----|--|
| 17a | krajinný ráz   |
| 17b | krajiny a krajinné okrsky  |
| 37a | lesy, jejich kategorizace a vzdálenost 50 m od okraje lesa       |
| 42a | plochy vodní a větrné eroze                                      |
| 44  | vodní zdroje pro zásobování pitnou vodou a jejich ochranná pásma |
| 49  | povodí vodního toku, rozvodnice                                  |
| 50a | záplavová území včetně aktivních zón                             |
| 52b | kritické body a jejich povodí                                    |
| 67  | technologické objekty zásobování vodou a jejich ochranná pásma   |
| 68  | vodovodní řady a jejich ochranná pásma                           |
| 70  | kanalizační stoky a jejich ochranná pásma                        |

- 72 elektrické stanice a jejich ochranná pásma
- 73 nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy a jejich ochranná pásma
- 75 vedení plynovodů a jejich ochranná a bezpečnostní pásma
- 82a elektronické komunikace, jejich ochranná pásma a zájmová území
- 102s letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území
- 105a linky a zastávky veřejné hromadné dopravy
- 106 cyklostezky, cyklotrasy, hipostezky, turistické stezky, běžecké trasy, sjezdovky
- 114 jiná ochranná pásma
- Aktualizace zastavěného území, případně změna využití v zastavěném území či zastavitelných plochách týkající se drobného narovnání dle skutečného právního stavu dle aktuálních mapových podkladů.

Z1 ÚPDal zaktualizovala zastavěné území k 2. 10. 2025 včetně 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 přeřešení 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 přeřešení 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).*

Z1 ÚPDal vypouští navržené trasy dopravní a technické infrastruktury dle ÚPD v zastavitelné ploše Z.6a (RP6a dle ÚPD), NZ a ZO3 a ZO2 včetně VPS vedoucí od zastavitelné plochy Z.6 (RP6 dle ÚPD) (BI) k navrhované mu obchvatu silnice II/259. Navrhované plochy s rozdílným způsobem využití ZO2, ZO3, NZ (dle ÚPD) Z1 ÚPDal zahrnuje do bydlení individuálního (BI), kde je možné realizovat plošné a liniové stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury.

- Podnět týkající se žádosti přeřešení zastavitelné plochy ZO3 (ochranné a izolační zeleně ve III. etapě na zastavitelné plochy pro bydlení).  
*Změna č. 1 ÚP Dalovice prověří přeřešení zastavitelné plochy ZO3 (ochranné a izolační zeleně ve III. etapě na zastavitelné plochy pro bydlení).*

Z1 ÚPDal mění funkční využití zastavitelné plochy Z.O3 (ZO3 dle ÚPD) na bydlení individuální (BI).

- f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.**

Ve stanovisku příslušného orgánu přírody a krajiny 156896/2024/KUSK ze dne 16.12.2024 **vyloučil významný vliv předložené koncepce Změny č.4 Územního plánu Dalovice na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.**

- g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.**

Ve stanovisku příslušný úřad k posuzování vlivu na životní prostředí 156896/2024/KUSK ze dne 16.12.2024 uvedl, že **změna č.4 územního plánu Dalovice nepodléhá posuzování vlivu na životní prostředí (tzv. SEA).**

- h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.**

S ohledem na výše uvedené není stanovisko vydáváno

- i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.**

- i.a) Vymezení zastavěného území**

Z1 ÚPDal aktualizuje zastavěné území ke dni platnosti použité KN.

- i.b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

Z1 ÚPDal vypouští nadbytečné údaje a nemění Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

- i.c) Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.**

Z1 ÚPDal dává do souladu označení standardizovaných jevů dle platné ÚPD se STANDARDEM.

Z1 ÚPDal vypouští nadbytečné a neaktuální údaje z platné ÚPD.

- i.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.**

Z1 ÚPDal vypouští nadbytečné údaje a nemění Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.

- i.e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.**

Z1 ÚPDal dává do souladu označení standardizovaných jevů dle platné ÚPD se STANDARDEM.

Z1 ÚPDal vypouští nadbytečné a neaktuální údaje z platné ÚPD.

**i.f)** 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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v (§122 odst. 3 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití.

Z1 ÚPDal dává do souladu označení standardizovaných jevů dle platné ÚPD se STANDARDEM.

Z1 ÚPDal vypouští nadbytečné a neaktuální údaje z platné ÚPD.

Z1 ÚPDal sjednocuje tři rozdílné plochy smíšené obytné dle platné ÚPD do jediné všeobecné SU, protože standard typy SK a SR neobsahuje.

Z1 ÚPDal zpřesňuje využití plochy DS dle platné ÚPD pouze pro silnice, ostatní plochy DS dle platné ÚPD tj. ostatní komunikace vymezuje jako PU (zastavěném území) nebo DX (mimo zastavěné území).

Z1 ÚPDal mění plochy ZS dle platné ÚPD ležící mimo zastavěné území na ZK včetně stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem.

Z1 ÚPDal je zpracována v jedné variantě, vícevariantní řešení nebylo v zadání požadováno.

Způsob využití těchto ploch je omezen (§122 odst. 3 stavebního zákona na rozdíl od ploch ZZ.

**i.g)** 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.

Z1 ÚPDal dává do souladu označení standardizovaných jevů dle platné ÚPD se STANDARDEM.

Z1 ÚPDal vypouští veřejně prospěšná opatření dle ZÚR, pro které lze vyvlastnit. Jedná se o již stabilizované prvky ÚSES, pro které jsou tato opatření zbytečná.

Z1 ÚPDal zcela vypouští část **h)** v souladu se SZ **a** upravuje označení částí následujících.

**i.h)** Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

Z1 ÚPDal nedochází ke změně obsahu platného ÚPD.

**i.i)** Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.

Z1 ÚPDal dává do souladu označení standardizovaných jevů dle platné ÚPD se STANDARDEM a nemění obsahu platného ÚPD.

Z1 ÚPDal zcela vypouští část **k)** v souladu se SZ **a** upravuje označení částí následujících.

**i.j)** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Z1 ÚPDal nedochází ke změně obsahu platného ÚPD.

**i.k)** Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

Z1 ÚPDal aktualizuje počet listů textové a grafické části včetně označení jednotlivých výkresů tak, aby byly v souladu se STANDARDEM.

Z1 ÚPDal vypracovává návrh změny v jedné variantě, protože vícevariantní řešení nebylo požadováno.

Z1 ÚPDal ve stanovených podmínkách některých ploch s rozdílným způsobem využití je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §122 odst. 3 SZ.



**j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.**

Z1 ÚPDal nedochází ke změně obsahu platného ÚPD

**k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.**

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je zpracováno s přihlédnutím k metodickému pokynu Vyhodnocení zastavitelných ploch z prosince 2022.

Řešené území navazuje na zastavěné území města Mladá Boleslav. Z demografického vývoje je patrná stagnace stárí populace a zrychlující se rozvoj obce doprovázený nárůstem počtu obyvatel.

<b>Tab. 1 demografický vývoj obce Ledce za posledních 22 let</b>											
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Počet obyvatel	195	197	190	183	198	204	198	205	206	218	219
Přirozený přírůstek	-1	-1	-	-2	-1	-3	-2	1	-	-	2
Saldo migrace	15	3	-7	-5	16	9	-4	6	-1	12	-1
Podíl obyvatel ve věku 65 a více let na celkovém počtu obyvatel (%)	.	.	.	.	.	.	.	13,2	12,1	13,8	13,2
Počet obyvatel ve věku 65 a více let	28	28	28	27	26	25	25	27	25	30	29
Počet dokončených bytů	-	-	-	-	-	2	-	-	-	2	2
Průměrný věk	40,5	40,0	41,2	41,6	41,6	40,9	40,5	39,5	40,6	40,9	41,5
Počet obyvatel ve věku 15 - 64 let	141	142	138	133	149	155	148	149	152	155	155
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Počet obyvatel	232	251	252	249	253	262	265	256	260	266	268
Přirozený přírůstek	3	-	-	-1	-2	1	-1	1	-2	1	-
Saldo migrace	10	19	1	-2	6	8	4	1	6	5	2
Podíl obyvatel ve věku 65 a více let na celkovém počtu obyvatel (%)	12,9	12,7	13,1	14,5	161	161	167	159	164	165	169
Počet obyvatel ve věku 65 a více let	30	32	33	36	36	45	45	43	43	47	48
Počet dokončených bytů	1	-	-	-	2	1	1	1	6	3	-
Průměrný věk	40,5	39,1	39,7	39,6	39,7	40,4	41,4	40,7	40,8	40,6	41,0
Počet obyvatel ve věku 15 - 64 let	161	166	167	159	63,6	61,5	63,0	62,1	63,1	62,0	63,1

**k.1) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území**

ÚPD vymezuje celkem cca 14,29 ha ploch bydlení (**BV, BI, SV a SX**) což je cca 53,12 % plochy ZÚ. Na tomto území je v současné době dle KN 83 obydlených domů (80 rodinných domů, 2 bytové domy a 1 ostatní budova) a 12 neobydlených, na jeden objekt připadá cca 0,15 ha včetně komunikací zahrad a ostatních staveb zahrnutých do tohoto funkčního využití území. Podle sčítání obyvatel v roce 2021 je zde celkem obydlených 102 bytů. Do roku 2024 bylo dostavěno a zkolaudováno dalších 10 bytů.

ÚPD vymezuje celkem cca 0,91 ha ploch občanského vybavení (**OV a OS**) což je cca 3,38 % plochy ZÚ.

ÚPD vymezuje celkem cca 5,22 ha ploch výroby jiné (**VX**) což je cca 19,41 % plochy ZÚ.

Celkový počet v současnosti nezastavěných parcel zahrad s funkčním využitím bydlení a možným napojením na dopravní a technickou infrastrukturu je cca 3. Jedná o ostatní plochy a plochy zahrad a zbořiště v soukromých rukou a bez souhlasu majitelů jsou pro možný rozvoj obce nevyužitelné.



## k.2) Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Vyhodnocení je pro účely ÚPD provedeno na základě metodického pokynu Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch z 1. 12. 2022, ve které je srovnána potřeba ploch pro jednotlivé způsoby využití a kapacita území ve vztahu ke způsobu využití, pro které jsou v ÚPD vymezeny zastavitelné plochy.

### k.2.1) Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení

#### k.2.1.1) Vyhodnocení celkové potřeby nových bytů

Vnitřní potřeba bytů se primárně odvozuje z demografického vývoje v obci. Ten je určen přirozenou měnou obyvatelstva, tedy počtem zemřelých a nově narozených. Základní potřeba nových bytů se stanovuje na základě vzorce:

rozdíl poloviny počtu mladých 10 až 24 let a poloviny počtu seniorů 65+

Základní vnitřní potřeba nových bytů (tj.  $35/2 - 43/2$ ) = - 4 bytů

(údaje k 31. 12. 2024, zdroj: ČSÚ)

Bytová výstavba a saldo migrace jsou v obci Dalovice od účinnosti ÚPD sice kladné (19 RD, 79), průměrný věk je v obci pouze 41 let (průměrný věk v ČR je 42,6 let). Převaha seniorů vede k záporné potřebě bytů neboť starší lidé v příštích 15 letech uvolní v obci malé množství bytů, které bude stačit na hypotetické uspokojení potřeb mladých lidí v obci.

#### Vyhodnocení odpadu bytů.

*konverze bytů na rekreační využití*

Byty neobydlené dle SLDB2011:

23 bytů

4 slouží k rekreaci 2 neobyvatelné

Byty neobydlené dle SLDB2021:

13

Umístění obce v těsné blízkosti města Mladá Boleslav s absencí ploch vhodných k individuální rekreaci vyvolává minimální potenciál na konverzi bytového fondu k rekreačnímu využití. Neobyvatelné domy budou strženy nebo zrekonstruovány k bydlení. Odpad bytů z předmětného důvodu tedy není uvažován.

#### *zástavba nevyhovující platné legislativě*

V rámci zpracování ÚPD nebyly identifikovány na území obce žádné plochy, ve kterých by se nacházela obytná zástavba ve střetu s platnou legislativou, a musela by být navržena k relokaci.

#### *zástavba vyhodnocená jako nevyhovující z urbanistických důvodů*

V rámci zpracování ÚPD nebyly identifikovány na území obce žádné plochy, ve kterých by se nacházela obytná zástavba v natolik urbanisticky nevhodných lokalitách, aby byla tato zástavba navržena k relokaci.

#### *demolice bytů vynucené plánovanými investicemi*

V rámci zpracování ÚPD nebyly navrženy žádné záměry na provedení změn v území, které by vyvolaly nutnost demolice stávajících obytných staveb.

odpad bytů:

0 bytů

#### Stanovení celkové vnitřní potřeby nových bytů

základní potřeba bytů

- 4 bytů

odpad bytů

0 bytů

**celková vnitřní potřeby nových bytů**

**- 4 bytů**

### k.2.1.2) Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech

#### Porovnání struktury bytového fondu

Byty celkem (2021)	v tom			Obydlené byty celkem	v tom		
	v rodinných domech	v bytových domech	v ostatních budovách		v rodinných domech	v bytových domech	v ostatních budovách
115	93	8	1	102	93	8	1

### Vyhodnocení struktury bytového fondu

(dle SLDB2021)

- počet osob v obydlených bytech celkem:	252
- počet osob v obydlených bytech v rodinných domech:	230
- podíl osob v rodinných domech:	92 %

velikostní skupina obce	podíl osob žijících v rodinných domech (v %)
do 199 obyvatel	92,11
200 – 499 obyvatel	89,34

Podíl obyvatel v rodinných domech je v rámci odpovídající velikostní skupiny obcí u obce Dalovice mírně vyšší. V rámci vyhodnocení faktoru struktury bytového fondu tak není identifikována žádná vnitřní potřeba po nových bytech.

**Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu:**

**0 bytů**

### Vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů

Při plánování s výhledem na 15 let do budoucna tak vzniká prostor (2024 – 2039), ve kterém je třeba zohlednit vývoj obsazenosti bytů. Východiskem pro tuto operaci bude vývoj obsazenosti bytů od roku 2021 do roku 2024.

Výpočet dosavadního trendu obsazenosti bytů v letech 2021 – 2024 se provede dle následujícího vzorečku:

počet obyvatel k 31.12. 2024/počet obydlených bytů SLDB 2021+počet dokončených bytů 2021-2024 - počet obyvatel k 31.12. 2021/počet obydlených bytů SLDB 2021 - 0,17

počet obydlených bytů dle SLDB 2021:	89
počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 26. 3. 2021:	256
počet dokončených bytů v letech 2021 – 2024:	10
počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2024:	268
počet obydlených bytů k datu 31. 12. 2024:	99

Obsazenost 2021 2,88

Obsazenost 2024 2,71

Obsazenost 2039 2,15

Obsazenost bytů v obci klesá rychleji než v celé ČR, kde klesá průměrná obsazenost bytů o cca 0,1 osobu za 10 let. Je to dáno tím, že se do obce stěhují hlavně mladší rodiny, které nemají potřebu mít více než jedno dítě a poměrně krátkým úsekem sledování tohoto trendu.

Výsledný rozdíl v obsazenosti bytů je následně extrapolován na návrhové období územního plánu. Extrapolaci obsazenosti bytů není možné vždy provést mechanicky. V případě depopulačních obcí, ve kterých již nyní dosahuje hodnota obsazenosti bytů podprůměrných hodnot, je třeba uvážit, zda je další pokles realistický, tedy zda nebude pokles počtu obyvatel v obci spíše způsobovat vybydlování bytového fondu. Extrapolace by tak neměla předpokládat nižší hodnotu než 2,1 os./byt.

Potřeba bytů vyplývající ze snižování obsazenosti bytů je následně vypočtena podle tohoto vzorce:

počet obyvatel v roce 2024/extrapolovanou hodnotou obsazenosti bytu na konci návrhového období ÚP - počet bytů v roce 2024  $256/2,15-99 = 20$

**Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů: 20 bytů**

### Výsledný výpočet vnitřní poptávky po nových bytech

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: 0 bytů

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů: 20 bytů

**Celková vnitřní poptávka po nových bytech: 20 bytů**

### k.2.1.3) Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

#### 1. Vyhodnocení dosavadního vývoje migrace

Souhrnná hodnota přírůstku stěhování za posledních 15 let (2010-2024) se následně vydělí očekávanou obsazeností v roce 2039.

přírůstek / úbytek stěhování 2010 - 2024:	74
předpokládaná obsazenost bytů:	2,15

**Výchozí výpočet vnější poptávky po nových bytech -faktor migrace:**  $74/2,15 = 34$  bytů

#### 2. Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury, faktor dostupnosti veřejných infrastruktur a faktor dostupnosti pracovištního centra

Vyhodnocení faktoru polohy obce v rámci sídelní struktury je provedeno na základě jediného ukazatele, a to zařazením či nezařazením obce do **rozvojové oblasti vymezené v zásadách územního rozvoje kraje**. Obec Dalovice je zařazena do rozvojové oblasti krajského významu OBk2 Mladá Boleslav – Mnichovo Hradiště vymezené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje v těsném sousedství s hlavním spádovým centrem oblasti, městem Mladá Boleslav. Jedná se v podstatě o část města byt' administrativně rozdělenou.

Lineární extrapolací trendu růstu počtu obyvatel (v letech 2010-2024) na rok 2036 se dostáváme na 319 obyvatel, tj. o 63 obyvatel více než bylo dle průběžné evidence v obci k datu 31. 12. 2024 (256 obyvatel). Pro růst o dalších cca 63 obyvatel je třeba při zachování obsazenosti bytů 2,15 osoby/byt 31 bytů. Od tohoto počtu bytů je třeba odečíst -4 byty, které byly vypočteny v rámci vyhodnocení vnitřní poptávky.

celkem 35 bytů

**Vnější poptávka po nových bytech po aplikaci urbanistického korektivu:** **+ 78 bytů**

### k.2.1.4) Výpočet celkové potřeby nových bytů

Celková potřeba nových bytů je vypočtena součtem výše vypočtených hodnot:

Celková vnitřní potřeba nových bytů:	- 4 bytů
Celková vnitřní poptávka po nových bytech:	+ 20 bytů
Vnější poptávka po nových bytech:	+ 78 byty

#### **Politický korektiv**

Obec tento korektiv ve vyhodnocení potřeby nových bytů neuplatňuje. Navržené tempo rozvoje nepředstavuje riziko pro udržitelný rozvoj samotné obce.

**Celková potřeba nových bytů:** **+ 94 bytů**

### k.2.2) Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů

#### k.2.2.1) Výpočtová (100 %) kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

##### **Vyhodnocení výpočtové kapacity stabilizovaných ploch**

*Vyhodnocení výpočtové kapacity nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách*

Kapacita nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách byla zjištěna terénním průzkumem území a kalibrována průzkumem nad aktuální leteckou mapou. V obci se nachází 3 proluky, které by mohly být zahrnuty do výpočtové kapacity.

+ 3 byty

*Vyhodnocení výpočtové kapacity zahuštěním stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch*

Hlavním východiskem pro vyhodnocení této kapacity je stávající počet domů na území obce. Následně je vyhodnoceno, jaký podíl stávajících domů je umístěn v plochách, jejichž prostorová regulace umožňuje intenzifikaci zástavby (např. je stanovená výšková regulace umožňující zvýšení stávajících staveb o další podlaží anebo se jedná o stávající domy se šikmou střechou bez využitelného podkroví) a kvalifikovaně odhadnut počet bytů, který by mohl novým využitím šikmé střechy pro vestavbu podkroví anebo nástavbou domu například o další podlaží vzniknout. Vychází se přitom zásadně z hodnot celkového počtu domů na území obce dle SLDB 2011. A to z toho důvodu, že u rodinných i bytových domů postavených v uplynulých cca 10 letech (tedy

v období od sčítání lidu, domů a bytů provedeného naposledy v roce 2021) nelze předpokládat, že by v příštích několika letech byly nastavovány, přistavovány či nějak zásadně přestavovány tak, že by došlo ke zvýšení jejich kapacity. To však neplatí o domech postavených dříve, například před několika desetiletími, které naopak obvykle vykazují značný potenciál přestavby a modernizace, směřujících často k intenzifikaci využití domů a navýšení počtu bytů.

V obci Dalovice bylo dle SLDB 2011 73 obydlených rodinných domů. Odborným odhadem bylo stanoveno, že 15 % z nich má vzhledem k prostorové regulaci nastavené v ÚPD potenciál pro dobudování nástavby podkroví. Byť je regulace v ÚPD nastavena prakticky na celém území obce na výškovou hladinu 2 nadzemního podlaží + podkroví, velká část domů doposud nemá podkroví dostatečně využito. Počítá se přitom průměrně 1 byt na jednu vestavbu do podkroví rodinného domu. Výsledná výpočtová (100 %) kapacita stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch je dána potenciálem 11 RD pro zřízení vestavby bytu do podkroví v počtu 11 bytů, tzn. **+ 11 bytů.**

#### **Vyhodnocení výpočtové kapacity zastavitelných ploch**

Výpočtová kapacita je stanovena max. hodnotou počtu RD na zastavitelnou plochu Z.4 - 2RD, Z.6 - 31RD, Z.13 - 2RD, Z.1-1 - 7RD, Z.6a - 21RD. Výsledná výpočtová (100 %) kapacita zastavitelných ploch je stanovena na max. + 63 nových bytů v rodinných domech, celkem tedy: **+ 31 nových bytů**

#### **Vyhodnocení celkové výpočtové kapacity území pro rozvoj bydlení**

výpočtová (100 %) kapacita proluk ve stabilizovaných plochách je stanovena	+ 3 bytů
výpočtová (100 %) kapacita stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch	+ 11 bytů
výpočtová (100 %) kapacita ploch přestavby a zastavitelných ploch:	+ 63 bytů
<b>celkem:</b>	<b>+ 79 bytů</b>

k.2.2.2) *Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených pro rozvoj bydlení*

Za uplynulých 15 let se postavilo v obci Dalovice 19 bytů. Tuto hodnotu je třeba vydělit tzv. středním počtem obyvatel, tedy počtem obyvatel k datu 31. 12. 2016, který byl 252 obyvatel. Podíl je pak nutné vynásobit 1 000 a vyjde tempo výstavby obce Dalovice 75 bytů / 1000 obyvatel / 15 let. Obec se tak zcela jasně řadí do kategorie obcí velmi rozvojových s výchozí hladinou míry pravděpodobnosti využití ploch 80 %.

*Stanovení míry pravděpodobnosti využití nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách*

Výsledná skutečná (redukovaná) kapacita zahuštění stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch tj. 3 bytů x 80% je stanovena na **+ 2 bytů.**

*Stanovení míry pravděpodobnosti zahuštění stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch*

Předpokládaný počet bytů vzniklých v rámci intenzifikace zástavby v obci s průměrným stářím zástavby rodinných domů a reálnou rozvojovou atraktivitou odpovídá cca 15 % z předpokládaného celkového počtu nových bytů tj. 11 bytů x 15% **+ 3 byty**

#### **Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití zastavitelných ploch**

Vzhledem k tomu, že navrhovaná kapacita zastavitelných ploch je částečně v souladu s požadavky majitelů dotčených pozemků a obce, lze předpokládat, že v průběhu 15 let je míra pravděpodobnosti využití zastavitelných ploch rovna 80 % tj. 79 bytů x 0,8. **63 bytů**

Celková skutečná (redukovaná) kapacita území pro rozvoj bydlení je součtem skutečné (redukované) kapacity nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách, skutečné (redukované) kapacity zahuštěním stávající zástavby a skutečné (redukované) kapacity ploch změn:

skutečná (redukovaná) kapacita proluk ve stabilizovaných plochách	+ 2 bytů
skutečná (redukovaná) kapacita stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch	+ 3 byty
skutečná (redukovaná) kapacita ploch přestavby a zastavitelných ploch:	+ 63 bytů
<b>celkem:</b>	<b>68 bytů</b>

### k.2.3) **Závěrečná bilance**

celková potřeba nových bytů (k.2.1.4) 94 nových bytů

x

skutečná (redukovaná) kapacita ploch a celková potřeba nových bytů vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení (k.2.2.2) 68 nových bytů

**Ze závěrečné bilance vyplývá, že skutečná (redukovaná) kapacita nových bytů dle návrhu ÚPD je menší než je vypočtená potřeba nových bytů v návrhovém období ÚPD. Řešené území má potenciál a rezervu 26 bytů pro vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení tak aby, byly v souladu s veřejným zájmem a současně platnou legislativou.**

**l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.**

Z1 ÚPDal nedochází ke změně obsahu platného ÚPD.

**m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.**

Z1 ÚPDal nedochází ke změně obsahu platného ÚPD.

**n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.**

*Bude doplněno po projednání.*

**o) Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem.**

V souvislosti s požadavky stavebního zákona je Z1 ÚPDal provedena konverze ÚPD do STANDARDU. Přitom je maximálně respektována struktura funkčního využití stanovená platným ÚP Dalovice včetně podmínek pro využití ploch. Z1 ÚPDal obsahuje popsání úprav, které v souvislosti s konverzí ÚP Dalovice do STANDARDU nastaly.

V souvislosti s převedením podoby ÚPD Dalovice do „jednotného standardu územně plánovací dokumentace“ dochází v celém textu ÚPD k úpravě kódů a symbolů / vizualizace zastavitelných ploch, transformačních ploch, ploch změn v krajině.

Standardizované jevy územního plánu jsou Z1 ÚPDal uvedeny do souladu s Vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platné znění, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Dále v celé územně plánovací dokumentaci dochází k přejmenování kódů ploch s rozdílným způsobem využití (funkčních ploch) včetně jejich indexů dle následujícího klíče:

Tabulka změn v označení ploch RZV dle STANDARDU			
plochy RZV dle ÚPD	kód	plochy RZV dle Z1	kód
Bydlení v rodinných domech městské a příměstské	BI	Bydlení individuální	BI
Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	BV	Bydlení venkovské	BV
Zahrádkářská kolonie severně od zastavěného území obce (IC-7)	RZ	Rekreace v zahrádkářských osadách	RZ
Rekreační plochy se specifickým využitím	RX	Rekreace jiná	RX
Občanské vybavení veřejná infrastruktura	OV1 OV3	Občanské vybavení veřejné	OV
Občanské vybavení - komerční zařízení střední a malá	OV4	Občanské vybavení komerční	OK
Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení (OS1, OS3)	OS	Občanské vybavení sport	OS
Plochy smíšené obytné - venkovské (SV, SV1, RP 2 a RP 3)	SV	Smíšené obytné venkovské	SV
Plochy smíšené obytné se specifickým využitím - areál bývalé stavební firmy Škoda, a.s.	SX	Smíšené obytné jiné	SX
Veřejná prostranství	PV	Veřejná prostranství všeobecná	PU



<b>plochy RZV dle ÚPD</b>	<b>kód</b>	<b>plochy RZV dle Z1</b>	<b>kód</b>
Dopravní infrastruktura silniční	<b>DS</b>	Doprava silniční	<b>DS</b>
		Doprava všeobecná	<b>DU</b>
Plochy dopravní infrastruktury drážní	<b>DZ</b>	Doprava drážní	<b>DD</b>
Vodojem a vodní zdroje	<b>TV</b>	Vodní hospodářství	<b>TW</b>
Návrhové plochy - dočasná plocha pro zpracování inertního odpadu	<b>VX</b>	Bydlení individuální	<b>BI</b>
Stávající plochy - Vývojové středisko Škoda, a.s. - bývalá Česana	<b>VX</b>	Výroba a skladování jiné	<b>VX</b>
Výroba a skladování zemědělská výroba	<b>VZ</b>	Výroba zemědělská a lesnická	<b>VZ</b>
zeleň na veřejných prostranstvích - veřejná parková zeleň (ZV1, ZV3, ZV4)	<b>ZV</b>	Zeleň parková a parkově upravená	<b>ZP</b>
Zeleň ochranná a izolační	<b>ZO</b>	Zeleň ochranná a izolační	<b>ZO</b>
Vodní plocha	<b>VV</b>	Vodní a vodohospodářské všeobecné	<b>WU</b>
Orná půda	<b>NO</b>	Orná půda	<b>AP</b>
Plochy zemědělské - trvalý travní porost	<b>NZ</b>	Trvalé travní porosty	<b>AL</b>
Plochy lesní	<b>NL</b>	Lesní všeobecné	<b>LU</b>
Zeleň vysoká mimolesní	<b>NV</b>	Smíšené krajinné všeobecné	<b>MU</b>
Plochy přírodní	<b>NP</b>	přírodní všeobecné	<b>NU</b>

**p) Text s vyznačením změn.**

Z1 ÚPDal je zpracována formou srovnávacího textu a srovnávací text není třeba opakovat v odůvodnění.

**Poučení**

Proti Z1 ÚPDal vydané formou opatření obecné povahy nelze, v souladu s ustanovením § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

.....  
Michal berný  
starosta obce

.....  
Věra Sehnalová  
místostarostka obce

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po doručení veřejné vyhlášky.