



DOUBRAVČICE

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 8 ÚPO

Ing. Lenka Cârová

04/2023

Pořizovatel:

Obecní úřad Doubravčice
Obecní 94
282 01 Doubravčice
Tel: 321 677 901
Email: ou@doubravcice.cz

Projektant územního plánu:

Ing. Lenka Cárová
Jetřichovec 11
395 01 Pacov
ČKA: 3858
IČ: 73559539

Obsah odůvodnění Změny Č.8 ÚPO:

I. Textová část dokumentace:

- a. Postup pořízení Změny č.8 územního plánu.
- b. Soulad Změny č.8 územního plánu s politikou územního rozvoje ČR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
- c. Soulad Změny č.8 územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území.
- d. Výsledek přezkoumání souladu Změny č.8 územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.
- e. Soulad Změny č.8 územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .
- f. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
- g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona.
- h. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.
- i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.
- j. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
- k. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.
- l. Vyhodnocení splnění požadavků zadání
- m. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.
- n. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.
- o. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění.
- p. Vyhodnocení připomínek.
- q. Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů
- r. Zrušovací ustanovení

II. Grafická část dokumentace:

1. Koordinační výkres - měřítko: 1 : 5 000
2. Výkres předpokládaných záborů ZPF - měřítko: 1 : 5 000

a. postup při pořízení Změny Č.8 ÚPO

- O pořízení změny č.8 územního plánu obce Doubravčice (dále „změna č.8“) rozhodlo zastupitelstvo obce Doubravčice z vlastního podnětu dne 17.12.2021, a jmenovalo určeným zastupitelem, pro pořízení změny č.8 ÚPO, starostu obce – Jaroslava Prkno.
- Změna č.8 ÚPO je pořizována formou zkráceného postupu pořizování změny územního plánu, tzn. v souladu s § 55a, zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.

Stanovisko k navrhovanému obsahu Změny č.8 územního plánu obce Doubravčice, bylo vydáno Krajským úřadem Středočeského kraje, dne 16.11.2022, pod č.j. 131703/2022/KUSK.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona **lze vyloučit** významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu.

Nad rámec stanoviska uplatňovaného ke změně územního plánu podle § 55a odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Krajský úřad sděluje, na základě kompetencí stanovených § 77a zákona, v souladu s ust. § 154 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů, že z hlediska zvláště chráněných území (kategorie přírodní rezervace a přírodní památka a jejich ochranných pásem), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z hlediska nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability má k předkládané koncepci následující připomínky:

Z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů sdělujeme, že v řešeném území je vrstvou územně analytických podkladů jev 36b biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců vymezen migrační koridor č. 155 tohoto biotopu. Požadujeme v rámci aktuálně prováděné změny uvést koncepci do souladu s těmito územně analytickými podklady. V plochách migračních koridorů a kritických míst vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců nesmí docházet k povolování staveb a zařízení, které by mohly ohrozit migrační funkce koridoru. Záměry (např. stavby, další zařízení, oplocení), které mohou zhoršit kvalitu biotopu v migračním koridoru z hlediska jeho průchodnosti pro cílové druhy, jsou považovány za škodlivý zásah do jejich přirozeného vývoje, zakázaný ust. § 50 zákona.

Z hlediska ÚSES sdělujeme, že větší část pozemku par.č. 193/4 v k.ú. Doubravčice je v překryvu s prvkem ÚSES – regionálním biocentrem RC1848 Dolánka. Krajský úřad nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy v ploše prvku ÚSES. V souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje požadujeme respektovat plochy prvků regionálního ÚSES jako nezastavitelné, s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 8 územního plánu Doubravčice na životní prostředí (tzv. SEA).

b. Soulad Změny č.8 územního plánu s politikou územního rozvoje ČR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Vzhledem k charakteru změny v území, nedojde k ovlivnění širších územních vztahů, neboť koncepce rozvoje území obce, ale i urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny, zůstává v platnosti dle platného územního plánu.

PUR

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008, schválené usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, nevyplývají žádné specifické úkoly.

Z kapitoly 2 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vyplývají pro území obce tyto priority:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

- *Změna č.8 ÚPO respektuje stávající přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území.*
- *Změna č.8 ÚPO doplňuje do dokumentace Migrační koridor č. 155 biotopu zvláště chráněných druhů velkých savců.*
- *Platná územně plánovací dokumentace, včetně Změny č.8 ÚPO vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.*
- *Změna č.8 ÚPO navrhuje plochu pro občanskou vybavenost komerční, která posílí ekonomický pilíř obce, neboť zde vzniknou nové pracovní příležitosti pro občany obce.*

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

- *Změna č.8 navrhuje zastavitelné plochy na kvalitních půdách I. a II. třídy ochrany, ale s ohledem na celkovou kompozici sídla a zejména dopravní infrastruktury není možné využít pole jihovýchodním směrem od zastavěného území, kde se na jediném místě v řešeném území nachází půdy nižší kvality.*

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

- *V důsledku realizace ploch navrhovaných Změnou č.8 nedojde k prostorové segregaci obyvatelstva. Plochy jsou navrhovány v přímé návaznosti na zastavěné území a doplňují navrženou koncepci v územním plánu, která je funkční a již téměř naplněná.*

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

- *Tento bod se Změny č.8 netýká, neboť tato dokumentace pouze doplňuje koncepci, která byla již navržena platnou územně plánovací dokumentací.*

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

- *Tento bod se změny č.8 ÚPO netýká.*

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

- *Tento bod se změny č.8 ÚPO netýká.*

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

- *Tento bod se Změny č.8 ÚPO netýká.*

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

- *Území je využíváno hospodárně a zastavitelné plochy jsou navrhovány v souladu s charakterem stávající zástavby. Veřejná zeleň je územním plánem stabilizována. Rozvoj je navrhován v souladu s potřebou zastavitelných ploch v řešeném území.*

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- *Územní plán nenavrhuje změny s negativním vlivem na krajinu a respektuje veřejné zájmy na ochranu území, respektuje prvky ÚSES, migrační koridor č. 155, zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny. Tuto koncepci respektuje i předkládaná Změna č.8 ÚPO.*

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

- *Plochy navrhované Změnou č.8 nemají vliv na koncepci uspořádání krajiny, neboť nově vymezené plochy navazují na zastavěné území, případně jsou součástí zastavěného území a neovlivní migraci volně žijících živočichů a zůstane zachována i prostupnost krajiny pro člověka.*

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobitelných pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

- *Tento bod se dokumentace netýká.*

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

- *Tento bod se dokumentace netýká.*

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce
i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- *Dopravní a technická infrastruktura jsou v území stabilizovány a Změna č.8 ÚPO toto respektuje.*

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

- *Změna č.8 ÚPO respektuje koncepci veřejné dopravy.*

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

- *Tento bod se Změny č.8 ÚPO netýká.*

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

- *Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravnovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy apod.) na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu. Konkrétní způsob likvidace dešťových vod je předmětem následné dokumentace. Řešené území není bezprostředně ohrožováno přírodními katastrofami.*

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

- *V řešeném území Změnou č.8 ÚPO se nenachází záplavová území.*

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

- *Tento bod se územního plánu netýká.*

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

- *Tento bod se Změny č.8 ÚPO netýká, neboť Změna č.8 respektuje koncepci stanovenou platnou územně plánovací dokumentací.*

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

- *Toto není předmětem řešení Změnou č.8 ÚPO.*

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

- *Kapacita veřejné infrastruktury je v obci dostatečná i pro plochy, které jsou řešené Změnou č.8 ÚPO.*

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

- *Územní plán nenavrhuje nové zastavitelné plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.*

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

- *Tento bod se územního plánu netýká.*

Obec Doubravčice se nachází v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha.

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Obec Doubravčice se nenachází v žádné rozvojové ose, v žádné specifické oblasti, není zde vymezen PUR ČR žádný koridor ani plocha dopravní infrastruktury ani technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů.

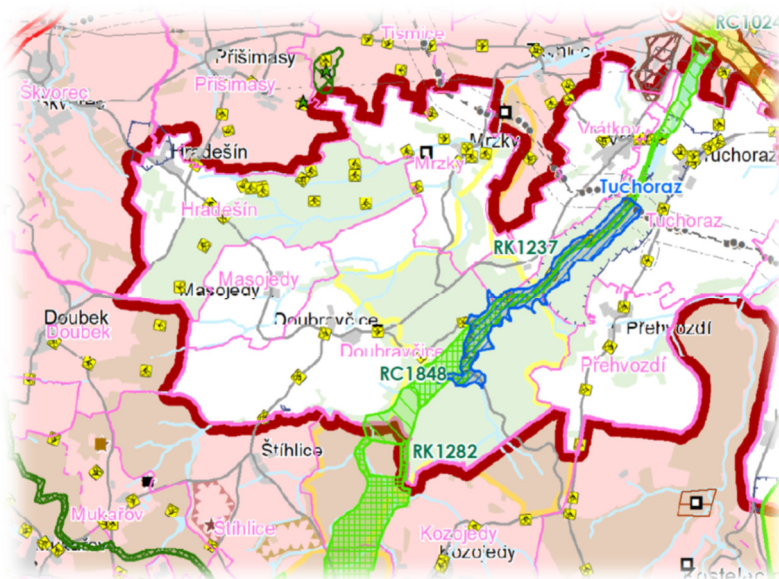
ZUR SK

Pro územní plán jsou závazné Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve smyslu 1., 2., 6. a 7. Aktualizace.

Z tohoto dokumentu nevyplývá pro území řešené Změnou č.8, žádný specifický požadavek. V katastrálním území se nachází regionální biokoridor RK 1237 a regionální biocentrum RC 1848. Oba tyto prvky jsou v dokumentaci respektovány a uvedeny.

Změna č.8 respektuje oba prvky regionálního ÚSES.

Obr. 1: Výřez z koordinačního výkresu, ZUR SK



c. Soulad Změny č.8 územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4, písm. b) stavebního zákona

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

§18 odst. 1 stavebního zákona – Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

- Územní plán byl navržen s cílem zajistit udržitelný rozvoj řešeného území. Jeho charakter žádným způsobem negativně neovlivňuje zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území – přírodních, civilizačních a kulturních, čímž umožňuje naplňování principů udržitelného rozvoje. Jsou respektovány požadavky na účinnou ochranu životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší, včetně vymezených prvků územního systému ekologické stability.

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- *Vzhledem k tomu, že Změna č.8 respektuje základní koncepci navrženou územním plánem. Změna č.8 respektuje prvky ÚSES a migrační koridor č. 155 biotopu velkých savců. Změna č.8 navrhuje rozvoj ploch občanské vybavenosti jak základní tak komerční, pro rozvoj zaměstnanosti a zároveň podporuje rodinné podnikání formou rodinné farmy na plochách SV a v neposlední řadě doplňuje rozvoj bydlení. S ohledem na charakter změny lze konstatovat, že dokumentace je v souladu s §18 odst. 1 stavebního zákona.*

§18 odst. 2 stavebního zákona - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

- *Změna č.8 respektuje navrženou koncepci rozvoje území obce, která je navržena územním plánem. Územní plán vytvořil předpoklady pro udržitelný rozvoj území. Vliv změny č.8 územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je, s ohledem na charakter a předmět řešení změny, nulový.*

§18 odst. 3 stavebního zákona - Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

- *Změna č.8 ÚPO byla zpracována v souladu se schváleným obsahem Změny č.8 územního plánu obce Doubravčice. V území dotčeném Změnou č.8 jsou koordinovány veřejné a soukromé zájmy.*

§18 odst. 4 stavebního zákona - Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. 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 nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

- *Změnou č.8 nebudou dotčeny stávající hodnoty území obce. Změna č.8 respektuje koncepci rozvoje území obce navrženou územním plánem.*

§18 odst. 5 stavebního zákona - V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

- *V nezastavěném území Změna č.8 nevylučuje žádné stavby, zařízení a jiná opatření dle § 18 odst.5 stavebního zákona. Podmínky využití území byly stanoveny platným územním plánem a jsou respektovány. Doplněny*

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce
jsou pouze podmínky využití území pro plochy občanského vybavení
komerčního.

§18 odst. 6 stavebního zákona - Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznamená jejich dosavadní užívání.

- *Podmínky využití území byly stanoveny tak, aby bylo možné v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití území umožněno realizovat nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu a to jak v zastavěném, tak nezastavěném území.*

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

§19 odst. 1 stavebního zákona - Úkolem územního plánování je zejména:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

- *Vzhledem k charakteru navrhované změny v řešeném území, lze předpokládat, že přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, nebudou ovlivněny. Změna č.8 doplnila migrační koridor č. 155 a respektuje jej. Nejsou zde navrhovány žádné nové stavby, pouze je stabilizována chatová osada Dolánky u Českého Brodu.*

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

- *Územní plán stanovil koncepci rozvoje řešeného území a změna č.8 ÚPO tuto koncepci respektuje.*

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

- *Koncepce rozvoje zastavitelných ploch v územním plánu se v důsledku Změny č.8 nemění. Vzhledem k charakteru změny, lze konstatovat, že nebude negativně ovlivněno životní prostředí, veřejné zdraví, veřejná infrastruktura atd.*

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

- *Změna č.8 navrhuje plochu změny využití území tak, aby nedošlo k ovlivnění stávající urbanistické struktury obce. Podmínky využití jednotlivých zastavitelných ploch zůstávají v platnosti dle platného územního plánu.*

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

- *Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití zůstávají v platnosti dle platného územního plánu.*

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

- *Územní plán pořadí změn v území (etapizaci) nestanovuje.*

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,

- *Změna č.8 respektuje prvky ÚSES a stávající prvky zeleně v řešeném území. Změna č.8 doplnila Migrační koridor č. 155.*

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- Změna č.8 ÚPO toto neřeší.
 - i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,
 - Podmínky využití území u ploch bydlení jsou stanoveny s ohledem na charakter stávající zástavby a využití řešeného území kvalitně územním plánem. Změna č.8 respektuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití.
 - j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
 - Změna č.8 nebude mít vliv na vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny využití území oproti územnímu plánu.
 - k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
 - V řešeném území nejsou umístěny plochy a objekty pro ochranu a bezpečnost státu a pro civilní ochranu. V řešeném území nejsou uplatněny žádné územní požadavky, které by byly předmětem řešení v podrobnosti změny územního plánu.
 - l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
 - V řešeném území nebylo nutné řešit asanační ani rekultivační zásahy do území.
 - m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů 4), 12) před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
 - Územní plán a Změna č.8 respektují stávající limity v území, které vytváří předpoklady pro ochranu jednotlivých prvků území, dle zvláštních právních předpisů. V případě střetu návrhové plochy s limity, jsou tyto střety řešeny v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.
 - n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
 - Ložiska nerostných surovin se v řešeném území nevyskytují.
 - Podmínky pro umístování solárních panelů nejsou regulovány v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.
 - S využitím vodní a větrné energie se v řešeném území nepočítá.
 - o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.
 - Změna č.8 respektuje koncepci stanovenou územním plánem. Při zpracování územního plánu byly zohledněny aktuální poznatky z výše uvedených oborů, které byly aplikovány při návrhu urbanistické koncepce, při stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím, při návrhu systému USES a při stanovení koncepce uspořádání krajiny.
- §19 odst. 2 stavebního zákona - Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.
- V textové části odůvodnění Změny č.8 územního plánu je zpracováno podrobné vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.
 - Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v souladu se zákonem č.183/2006Sb., v platném znění a vyhláškou č.500/2006Sb., v platném

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce
znění, nebylo zpracováno, neboť dotčený orgán neuplatnil požadavek na jeho zpracování.

Vzhledem k tomu, že Územní plán vytváří předpoklady pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území a respektuje stávající jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny a zastavitelné plochy jsou navrhovány výhradně v návaznosti na zastavěné území a korespondují s přirozeným rozvojem sídla, podmínky využití území ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny s ohledem na charakter stávající zástavby a s ohledem na kulturní zemědělskou krajinu a zároveň územní plán stabilizuje současně zastavěné území jasně definovanými plochami s rozdílným způsobem využití a stanovuje jim podmínky využití tak, aby byly respektovány základní urbanizační principy, které jsou sídlu vlastní, lze konstatovat, že i Změna č.8, je vypracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, dle §18 a §19 stavebního zákona.

V nezastavěném území územní plán nevyklučuje žádné stavby, zařízení a jiná opatření dle § 18 odst.5 stavebního zákona.

d. Výsledek přezkoumání souladu Změny č.8 územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Změna č. 8 ÚPO respektuje koncepci stanovenou platným územním plánem.

Územní plán zajišťuje ochranu stávajících hodnot území a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo zpracováno.

Změna č.8 ÚPO obsahuje aktualizaci zastavěného území, neboť se při průzkumech a rozborech zjistilo, že došlo v zastavěném území ke změnám.

Změna č.8 ÚPO je zpracována v obsahu, který koresponduje s platným územním plánem.

Změna č.8 ÚPO je zpracována v rozsahu, který vyplývá z Návrhu obsahu Změny č.8 územního plánu Doubravčice.

Změna č.8 ÚPO je zpracována projektantem, splňujícím požadavky stavebního zákona a zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že Změna č.8 je vypracována v souladu se Stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami.

e. Soulad Změny č.8 územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Komplexní výsledek přezkoumání návrhu Změny č.8 územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, bude doplněn v průběhu pořizování.

f. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Středočeského kraje jako příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb. (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) svým stanoviskem ze dne 16.11.2022, č.j.: 131703/2022/KUSK, k návrhu obsahu změny neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 8 na životní prostředí (tzv. SEA).

Krajský úřad Kraje Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, příslušný podle § 77a odst.4 písm.o) zákona ve smyslu § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů, posoudil, že předložený návrh změny územního plánu obce Doubravčice nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce
záměry významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (Natura 2000).

g. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona.

Není krajským úřadem vydáno. Není zpracováváno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

h. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.

Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, není součástí dokumentace s ohledem na výše uvedenou kap. g.

i. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Změna č.8 aktualizovala zastavěné území ke dni 29.3.2023. Nová hranice zastavěného území a hranice zastavěného území rušená jsou uvedeny v grafické části dokumentace.

Přehled ploch řešených Změnou č.8 ÚPO			
Z.8.1	OC	Plocha přestavby	3722m ²
Z.8.2	OV	Zastavitelná plocha	1429m ²
Z.8.3	TP	Zastavitelná plocha	3571m ²
Z.8.4	BC	Zastavitelná plocha	1308m ²
Z.8.5	VZ	Zastavitelná plocha	74m ²
Z.8.6	BC	Zastavitelná plocha	6588m ²
Z.8.7	SV	Zastavitelná plocha	5235m ²
Z.8.8	OV	Zastavitelná plocha	22888m ²
Z.8.9	OC	Zastavitelná plocha	10885m ²
Z.8.10	BC	Plocha přestavby	2250m ²

Změna č.8 řeší využití pozemků p.č. 79/6 a 79/10 (Z.8.1), které jsou navrhovány do ploch BC, tak aby bylo možno rozšířit stavbu bytového domu i na výše uvedené pozemky, za podmínky, že budou respektovány stávající obslužné komunikace a parkovací stání.

Plocha Z.8.2 - OV, je navrhována za účelem rozšíření stávajících zastavitelných ploch občanské vybavenosti Z6.1.

Pozemky p.č. 391/2, 393/3, 358/5 a 358/3 tvoří návrhovou plochu Z.8.3, která je zařazena do ploch technického vybavení. Obec zde vybudovala vrty a úpravnu pitné vody a přístupovou komunikaci.

Pozemky p.č. 411/6 a 341/31, resp. plocha změny Z.8.4 byla navrhována pro výstavbu mateřské školky, v plochách OV. Tu již obec zrealizovala na vhodnějších pozemcích a tak jsou tyto pozemky zařazeny do ploch BC, tak jak odpovídá veškeré okolní zástavbě.

Změna č.8 navrhuje pozemek p.č. 116/28 (Z.8.5), jako zastavitelný pro plochu VZ. Pozemek bude sloužit jako manipulační plocha pro areál Technických služeb Doubravčice s.r.o.. Tento pozemek je již v současné době připlocen ke stávajícímu areálu.

Navrhovaná plocha Z.8.6, kterou tvoří pozemky p.č. 358/96, 358/97, 358/98 a 358/99, je již v současné době využívána jako plochy zahrad pro rodinné domy a z tohoto důvodu, je zařazena do ploch BC. Na ploše Z.8.6 nebudou realizovány žádné nové rodinné domy.

Změna č.8 navrhuje plochu Z.8.7 (SV), která je v současnosti využívána pro chov domácích zvířat. Majitelé by zde chtěli vybudovat 1 rodinný dům a nezbytně nutné hospodářské stavby pro rodinou farmu.

Změnou č.8 je navrhována rozsáhlá plocha Z.8.8 pro občanskou vybavenost. Jedná se o plochu, kde bude realizováno rozsáhlé centrum pro pacienty s Alzheimerovou chorobou.

Změna č.8 navrhuje plochu Z.8.9 - občanské vybavení komerční (OC). Jedná se o pozemky p.č. 482/1, 486/6, 482/7, 482/8 a 482/9.

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

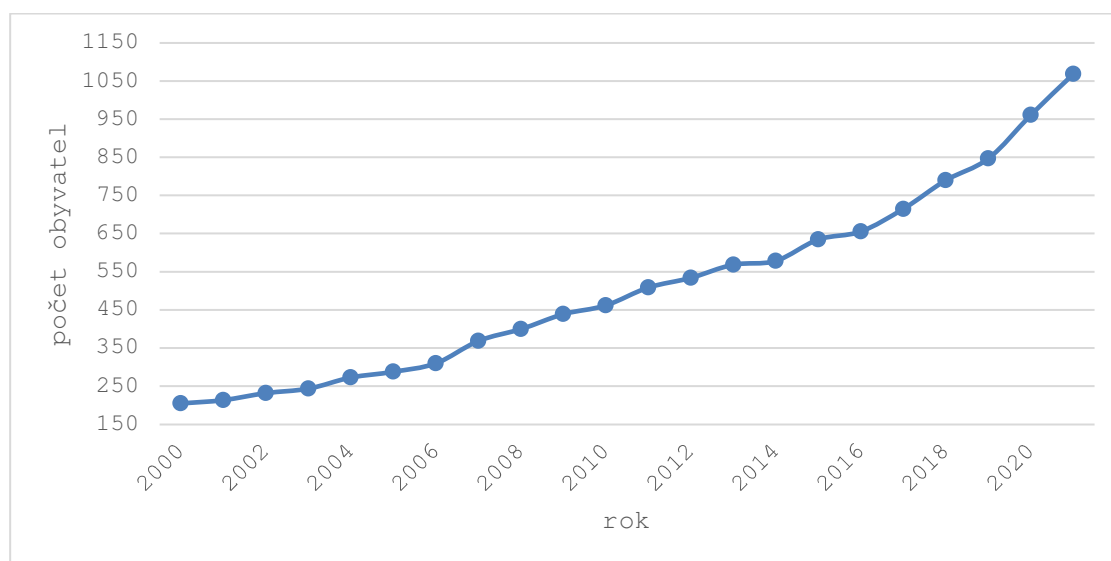
Změnou č.8 je měněn pozemek p.č. 164/18 z ploch RI na plochy BC. Chata je dlouhodobě využívána pro bydlení a zároveň tento pozemek přímo navazuje na plochy BC.

j. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Tab.1: Demografický vývoj obyvatelstva v letech 2000-2021

Rok	Počet obyvatel k 1.1.	Narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový
2000	208	1	5	11	10	-4	1	-3
2001	204	3	2	17	8	1	9	10
2002	214	2	2	21	3	-	18	18
2003	232	7	2	13	6	5	7	12
2004	244	5	2	33	7	3	26	29
2005	273	5	3	27	14	2	13	15
2006	288	7	3	33	15	4	18	22
2007	310	2	4	74	13	-2	61	59
2008	369	7	1	31	6	6	25	31
2009	400	6	1	46	12	5	34	39
2010	439	10	6	27	8	4	19	23
2011	486	8	4	33	14	4	19	23
2012	509	7	4	36	14	3	22	25
2013	534	10	1	44	18	9	26	35
2014	569	7	5	29	21	2	8	10
2015	579	5	6	70	13	-1	57	56
2016	635	7	3	41	24	4	17	21
2017	656	10	4	75	22	6	53	59
2018	715	12	3	78	12	9	66	75
2019	790	11	2	77	29	9	48	57
2020	847	15	9	133	25	6	108	114
2021	936	14	6	159	34	8	125	133

Obr.2: Vývoj počtu obyvatel v letech 2000 - 2021



Z výše uvedených dat vyplývá, že obec se rozvíjí velice dynamicky a v počet obyvatel je v obci, za posledních dvacet let, pěti násobný. V současné době má obec cca 1300 obyvatel, žijících ve 450 rodinných domech a 350 stavebách pro rekreaci.

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Obec má již téměř vyčerpané plochy pro bydlení, ale změnou územního plánu tyto plochy pouze drobně doplňuje. V současné době je nutné v obci doplnit plochy pro občanskou vybavenost a to i komerčního charakteru a to nejen pro rozšíření kvality služeb pro místní občany, ale i z důvodu rozšíření možnosti podnikání, neboť i tyto plochy navržené územním plánem jsou již téměř vyčerpány a v současné době vznikla akutní poptávka po těchto plochách. Změna č.8 ÚPO navrhuje plochu Z.8.9 (OC), která má za úkol umožnit v obci rozvoj podnikání. Plocha Z.8.8 (OV) je navrhována za účelem vybudování sociálního zařízení pro pacienty s Alzheimerovou chorobou. Plocha Z.8.2 se navrhuje za účelem rozšíření plochy občanské vybavenosti Z6.1. Plocha SV - Z.8.7 je navrhována za účelem podpory rozvoje podnikání. Na této ploše bude realizována rodinná farma.

Ani plocha Z.8.6 není navrhována za účelem výstavby nových rodinných domů, ale pouze jako rozvoj zahrad ke stávajícím rodinným domům. Plocha Z.8.10 je navrhována do ploch BC, neboť stávající chata je již dlouhodobě využívána k trvalému bydlení a plocha Z.8.1 řeší dostavbu ke stávajícímu bytovému domu. Pouze plocha Z.8.4 je navrhována pro výstavbu rodinných domů.

Jak z výše uvedeného vyplývá, Změna č.8 se chová v řešeném území hospodárně a rozvíjí zastavitelné plochy v nezbytně nutné míře.

k. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.

Vzhledem k charakteru Změny č.8 ÚPO nebylo třeba řešit koordinaci využívání území z hlediska širších územních vztahů.

Nově navržené zastavitelné plochy mají pouze lokální charakter a nemají vliv na širší vztahy v území.

Změna č.8 je v souladu s PUR ČR a ZUR SK.

l. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.

Změna je zpracována v souladu s § 55a SZ.

m. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.

Změna č.8 nenavrhuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

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

Změna č.8 územního plánu předpokládá rozvoj zastavitelných ploch na pozemcích zemědělského půdního fondu o celkové rozloze 5,0524ha.

Změna č.8 nepředpokládá záboru pozemků plnící funkci lesa.

Změnou č.8 dojde k záboru zemědělského půdního fondu, viz. následující tabulka:

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru [ha]	Výměra záboru podle tříd ochrany [ha]					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3odst.2 písm. g)	Poznámka
			I.	II.	III.	IV.	V.						
Z.8.3	TP Plochy technického vybavení	0,3722	0,0294	0,2991	0,0000	0,0000	0,0437	-	-	-	-	-	-
Z.8.4	BC Obytné území	0,1308	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0997	-	-	-	-	-	-
Z.8.5	VZ Výrobní území -zem. výroba	0,0074	0,0000	0,0074	0,0000	0,0000	0,0000	-	-	-	-	-	-
Z.8.6	BC Obytné území	0,6588	0,0206	0,6382	0,0000	0,0000	0,0000	-	-	-	-	-	-
Z.8.7	SV smíšené venkovské území	0,5235	0,0000	0,5235	0,0000	0,0000	0,0000	-	-	-	-	-	-
Z.8.8	OV občanská vybavenost	2,2889	1,5545	0,7344	0,0000	0,0000	0,0000	-	-	ano (0,5361m ²)	-	-	-
Z.8.9	OC Občanská vybavenost komerční	1,0885	0,0000	1,0885	0,0000	0,0000	0,0000	-	-	-	-	-	-
Celkem		5,0701	1,6045	3,2911	0,0000	0,0000	0,1434	-	-	ano	-	-	-

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Zábory zemědělské půdy neovlivní významně hydrologické a odtokové poměry v území. Vyjma zpevněných ploch, se předpokládá, zasakování dešťových srážek v místě vzniku. Změna č.1 nenavrhuje zábor odvodněných pozemků.

Urbanistický návrh respektuje princip, kdy další rozvoj sídla je umístěn na plochy, navazující na stávající zástavbu. Nově navrhované rozvojové plochy neovlivňují významně organizaci zemědělského půdního fondu.

Odůvodnění návrhu plochy Z.8.3:

Obr.3:



Pozemky p.č. 391/2, 393/3, 358/5 a 358/3 tvoří zastavitelnou plochu Z.8.3. Na této ploše byla, jako nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura, vybudována komunikace, manipulační plocha, vrty pitné vody a úpravná pitné vody pro obec Doubravčice. Tato plocha byla takto vymezena z důvodu, že se zde nachází prameniště, které odpovídá kapacitně i kvalitativně potřebám pitné vody pro obec Doubravčice.

Odůvodnění návrhu plochy Z.8.4:

Obr.4:

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce



Pozemky p.č. 411/6 a 341/31 tvoří zastavitelnou plochu Z.8.4. Tato plocha je navrhována uprostřed zástavby rodinných domů. Tato plocha měla původně být zastavěna mateřskou školou, ale ta je již realizována v ulici Ke školce, za fotbalovým hřištěm a tak je tato plocha navrhována pro výstavbu rodinného domu.

Odůvodnění návrhu plochy Z.8.5:

Obr. 5:



Pozemek p.č. 116/28 tvoří plochu Z.8.5. Tato plocha navazuje plynule na areál Technických služeb Doubravčice, s.r.o. a je již součástí tohoto areálu.

Odůvodnění návrhu plochy Z.8.6:

Pozemky p.č. 358/96, 358/97, 358/98 a pozemek 358/99 tvoří plochu Z.8.6. Tato plocha je již využívána pro zahrady k rodinným domům vystavěným v ulici V Edenu. Jedná se o pozemky oddělené komunikací od navrhované plochy Z.8.7. Na těchto pozemcích nebudou budovány nové rodinné domy, ale budou plnit funkci okrasných a případně užitkových zahrad.

Obr.6:



Odůvodnění návrhu plochy Z.8.7:

Na pozemku p.č. 391/1, který tvoří plochu Z.8.7 v současné době je zrealizována zemědělská stavba, která slouží jako přístřešek pro chov drůbeže a domácích hospodářských zvířat. Majitelé této pastviny, by si zde zrealizovali jeden rodinný dům a dobudovali tak svou rodinnou farmu. Tento pozemek je vhodný pro výstavbu rodinné farmy, neboť přímo navazuje na zastavěné území, ale nesousedí přímo s rodinnými domy, ale jejich zahradami a v návaznosti západním směrem již obec nepředpokládá další rozvoj výstavby rodinných domů.

Obr.7:



Odůvodnění návrhu plochy Z.8.8:

Obr.8:



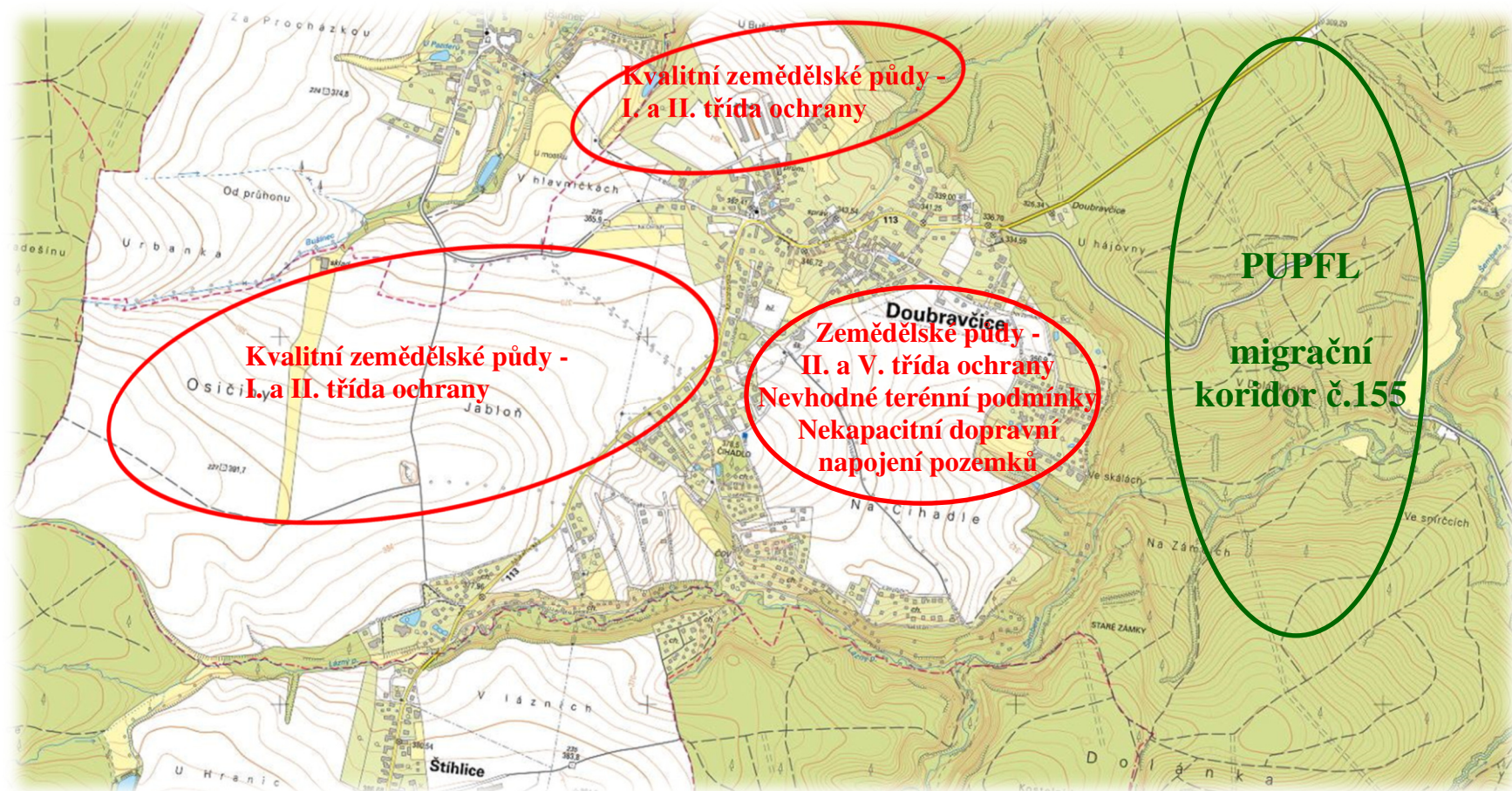
Plocha Z.8.8 je tvořena pozemkem p.č. 145/1. Tato plocha je navrhována pro občanskou vybavenost - pro výstavbu centra pro pacienty s Alzheimerovou chorobou. Tato plocha se nachází na nejkvalitnějších půdách I. třídy ochrany, ale v rámci celého řešeného území není možné umístit toto centrum na jiných pozemcích, tak aby bylo umístění vyhovující jak pro obec tak zejména pro samotné centrum pro klienty s Alzheimerovou chorobou.

Odůvodnění návrhu plochy Z.8.9:

Obr.9:



Plochu Z.8.9 tvoří pozemky p.č. 482/1, 482/6, 482/7, 482/8, 482/9. Je navrhována v návaznosti na zastavitelnou plochu Z4-11- plocha výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba, kde v současné době je jedna výrobní hala zkolaudována (viz. obr.9) a druhá je před dokončením a z tohoto důvodu je nutné nabídnout nové pozemky, kde bude umožněno podnikat. Tyto plochy jsou navrhovány mimo plochy bydlení, z důvodu zachování kvality bydlení, neboť lze předpokládat zvýšenou dopravu, hlučnost, prašnost v bezprostředním okolí těchto staveb.



Nově vymezené plochy se nachází na kvalitních půdách zemědělského půdního fondu, I. a II. třídy ochrany. V řešeném území se nachází minimum ploch, které jsou mimo takto chráněné půdy a proto je nutné pro další rozvoj obce, který je ve veřejném zájmu, využít i velice hodnotných půd. Plochy s nižší třídou ochrany se nachází jižně od historického centra obce. Tyto plochy jsou špatně dopravně napojitelné na stávající místní komunikace a zejména pro občanskou vybavenost, kterou Změna č.8 navrhuje, proto i nevyužitelné, neboť tyto plochy vždy zvýší dopravní zátěž v území.

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

o. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění.

Bude doplněno pořizovatelem v průběhu pořizování Změny č.8 ÚP.

p. Vyhodnocení připomínek.

Bude doplněno pořizovatelem v průběhu pořizování Změny č.8 ÚP.

q. Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů.

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 23 stran.

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje Koordinační výkres a Výkres předpokládaných záborů ZPF, v měřítku 1: 5000.

r. Zrušovací ustanovení

Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části územního plánu

- A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE
 - A.1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ
 - A.2 PODKLADY
 - A.3 ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
 - A.4 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ
- B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU
 - B.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE
 - B.2 ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT ÚZEMÍ
 - B.2.1 VÝCHOZÍ PODMÍNKY
 - B.2.2 OBYVATELSTVO, BYTOVÝ FOND, ZAMĚSTNANOST
 - B.2.3 EKONOMICKÝ ROZVOJ
 - B.3 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE
 - B.3.1 VÝCHOZÍ PODMÍNKY
 - B.3.2 OCHRANA KULTURNÍHO DĚDICTVÍ
 - B.3.3 NÁVRH ŘEŠENÍ
 - 3.1 Změna č.1 ÚPO
 - B.3.1.1 Z1 REKREAČNÍ DOMKY (CHATY) NAD BUŠINCEM
 - B.3.2.1 Z1 ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY K MASOJEDŮM
 - B.3.3.1 Z1 ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY K BUŠINCI
 - B.3.4.1 Z1 ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY NA ZÁMKÁCH SEVER
 - B.3.5.1 Z1 ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY NA ČIHADLECH (K OBCI)
 - B.3.6 Z1 ROZŠÍŘENÍ PLOCH PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI NAD ŠEMBEROU
 - B.3.7.1 Z1 ROZŠÍŘENÍ PLOCH PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI U LÁZNĚHO POTOKA – ZÁPAD
 - B.3.8.1 Z1 ROZŠÍŘENÍ PLOCH PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI U LÁZNĚHO POTOKA – VÝCHOD
 - B.3.9.1 Z1 DOPLNĚNÍ ZÁSTAVBY U CESTY K CHATÁM
 - B.3.10.1 Z1 ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY POD SILNICÍ
 - B.3.11.1 Z1 DOPLNĚNÍ ZÁSTAVBY U ÚPRAVA ŘEŠENÍ ZÁSTAVBY V ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ POD ČIHADLY
 - B.3.12.1 Z1 ZMĚNA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ V ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ NA ČIHADLECH
 - B.3.13.1 Z1 ÚPRAVA KOMUNIKAČNÍHO NAPOJENÍ V SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ NA ZÁMKÁCH
 - B.3.14.1 Z1 ZMĚNA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ V ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ K BUŠINCI
 - 3.2 Změna č.2 ÚPO
 - 3.1.2 Z1 VODOVOD VČETNĚ VODOJEMU
 - 3.2.2 Z1 KANALIZACE A ČOV
 - 3.3.2 Z1 MASOJEDSKÁ – NOVÁ ZASTAVITELNÁ PLOCHA PRO BYDLENÍ
 - 3.4.2 Z1 SEVER – ZMĚNA FUNKČNÍ PLOCHY POZEMKU A ZASTAVITELNÁ
 - 3.5.2 Z1 OPRAVA FUNKČNÍ PLOCHY NEZASTAVITELNÝCH POZEMKŮ K BUŠINCI
 - 3.6.2 Z1 ZA HŘIŠTĚM – ÚPRAVA TRASY MÍSTNÍ KOMUNIKACE PLOCHY
 - 3.7.2 Z1 MATEŘSKÁ ŠKOLA – ZMĚNA FUNKČNÍ PLOCHY
 - 3.8.2 Z1 HŘIŠTĚ – ÚPRAVA TRASY MÍSTNÍ KOMUNIKACE
 - 3.9.2 Z1 CESTA K CHATÁM – OCHRANNÁ A DOPROVODNÁ ZELEŇ
 - 3.10.2 Z1 POD SILNICÍ – ZRUŠENÍ KOMUNIKAČNÍHO PROPOJENÍ S LOKALITOU POD ČIHADLY
 - 3.11.2 Z1 PĚŠÍ CESTY – NOVÉ PROPOJOVACÍ CHODNÍKY
 - 3.12.2 Z1 U LÁZNĚHO POTOKA – OPRAVA PODLE STÁVAJÍCÍHO STAVU
 - 3.13.2 Z1 POD ČIHADLY – PROVĚŘENÍ ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ
 - 3.14.2 Z1 K BUŠINCI – PROVĚŘENÍ ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ
 - 3.15.2 Z1 K MASOJEDŮM – PROVĚŘENÍ ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ
 - 3.16.2 Z1 NA ZÁMKÁCH – PROVĚŘENÍ ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ
 - 3.17.2 Z1 ÚPRAVA REGULATIVŮ

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- 3.18.Z2 OBNOVENÍ SOUSTAVY POLNÍCH CEST
- 3.19.Z2 UVEDENÍ PRÁVNÍHO STAVU NA PRAVOU MÍRU - CHATA NA ZÁMKÁCH
- 3.20.Z2 NAD BUŠINCEM - VYŘAZENÍ FUNKČNÍ PLOCHY PRO IR ZE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
- 3.21.Z2 K BUŠINCI - NOVÁ ZASTAVITELNÁ PLOCHA PRO BYDLENÍ
- 3.22.Z2 JABLOŇ - ZMĚNA FUNKČNÍ PLOCHY Z IR NA BYDLENÍ
- 3.23.Z2 NA ČIHADLECH - NOVÁ PLOCHA PRO ROZHLEDNU, PARKOVÁNÍ A ZELENĚ
- 3.Z3 ZMĚNA Č.3 ÚPO
- 3.Z4 ZMĚNA Č.4 ÚPO
- 3.Z5 ZMĚNA Č.5 ÚPO
- 3.Z6 ZMĚNA Č.6 ÚPO
- 3.Z7 Změna č.7 ÚPO
- 3.Z8 Změna č.8 ÚPO
- B.4 NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ
- B.5 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁTOPOVÝCH ÚZEMÍ
- B.6 PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ
- B.7 NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY, OBČAN. A TECH.VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY
 - B.7.1 DOPRAVA
 - B.7.2 OBČANSKÉ VYBAVENÍ, CESTOVNÍ RUCH, REKREACE
 - B.7.3 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
 - B.7.4 ENERGETIKA A SPOJE
 - B.7.5 ODPADY
- B.8 VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ
- B.9 NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY
- B.10 VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV
- B.10.Z2 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI
- B.11 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY
- B.12 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ
 - B.12.1 ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ
 - B.12.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND
 - B.12.3 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ
- B.13 NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE
- C. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ
 - C.1 CELKOVÉ POJETÍ
 - C.2 CHARAKTERISTIKA ZÁSAD PRO JEDNOTLIVÉ PLOCHY

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

A.1 HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem zpracování územního plánu obce Doubravčice je získat takovou územně plánovací dokumentaci, která bude v první řadě sloužit pro koordinaci záměrů všech subjektů v obci, to je zejména obecní samosprávy, podnikatelů, zemědělců a všech občanů, které se nějakým způsobem dotýkají území. Dále bude sloužit jako jeden z důležitých dokumentů pro rozhodování orgánů státní správy, v první řadě stavebního úřadu a pro usměrňování péče o životní prostředí.

Formulace dílčích cílů a požadavků na řešení jednotlivých lokalit probíhala postupně při zpracování urbanistické studie, ve vzájemné spolupráci projektanta a zástupců obce a výsledek je obsažen ve schváleném zadání územního plánu obce Doubravčice. Návrh územního plánu tyto požadavky v převážné míře plně respektuje.

Hlavními cíli pro řešení územního rozvoje Doubravčic byly:

- vyhodnocení všech uvažovaných nových ploch pro bydlení příměstského charakteru a v menší míře i pro podnikatelské aktivity
- vyřešení časové a věcné koordinace rozvojových záměrů s dopravní a technickou vybaveností území a zájmy ochrany půdního fondu
- zajištění územní ochrany a vymezení ploch pro lokální územní systém ekologické stability
- prověření variant řešení kanalizace a vodovodu a návrh územní ochrany pro cílové řešení
- posouzení chatové výstavby ve správním území obce a její dokompletování

A.2 PODKLADY

Obecní úřad spolu s referátem regionálního rozvoje Okresního úřadu v Kolíně poskytl pro zpracování úkolu podklady, které byly v průběhu prací dále postupně doplňovány zpracovatelem. Dílčí podklady byly pak předány i v době zpracování návrhu územního plánu.

Kromě mapových podkladů měř. 1:10.000 (mapové listy 13-31-02, 13-31-03, 13-31-07 a 13-31-08) a 1:2.880 (Kolín, Praha-východ, VS VII.16.di.17 a Kolín, VS VII.17.de.1), to byly zvláště geometrické plány jednotlivých akcí realizovaných v posledních letech v obci a soubory údajů z jednotlivých pracovišť státní správy na úrovni okresu (okresní generel ÚSES, korigovaný na základě územně technického podkladu MMR ČR, týkajícího se regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, údaje o BPEJ na mapách měřítko 1:5 000). Pro digitální zpracování byla poskytnuta disketa s mapou katastru nemovitostí.

Podkladem k řešení zásobování vodou byly:

- Zpráva - geoelektrické měření (strukturní geoelektrické měření pro hydrogeologické posouzení zadaných ploch v katastru obce Doubravčice z hlediska zajištění podzemního zdroje pitné vody pro obec - Zpracovala První příbramská s.r.o. Aloise Jiráska 260, 261 01 Příbram IV „ -Mgr.Ján Krištiak, RNDr.Bohumil Houska - prosinec 2001
- Ochranná pásma vodních zdrojů Zahrady a Vrátkov (převzato z OÚ Kolín)
- Konzultace s panem starostou Kulhánkem o záměrech obce (rok 2005)

Podkladem k řešení zásobování plynem :

- Generelní řešení plynofikace obce Doubravčice - 2000 - Projektová kancelář A.Truhlář, Ledaňská 8, 147 00 Praha 4 - Braník - 4/2000

Podkladem k řešení odkanalizování :

- Konzultace s panem starostou Kulhánkem o záměrech obce (rok 2005)
- Zaměření stávající kanalizace - Ing.Pavel Dobeš

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- Informace o zpracovávání studie odkanalizování obce – podklad poskytnut nebyl, proto návrh územního plánu obsahuje pouze umístění ČOV, neobsahuje však vlastní trasy kanalizačních řadů

A.3 ZHODNOCENÍ DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Zpracování územního plánu obce Doubravčice bylo zahájeno jako zpracování urbanistické studie Doubravčice, na základě výběrového řízení, provedeného referátem regionálního rozvoje Okresního úřadu Kolín a projednáno s Obecním úřadem obce. Smlouva o zpracování úkolu č. 510.702 byla uzavřena dne 14.3.1997.

První etapa prací obsahující analýzu problematiky územního rozvoje a návrh jeho řešení formou urbanistické studie byla ukončena v listopadu 1997. Urbanistická studie byla zpracována ve dvou variantách a ve shodném rozsahu, jak je předepsáno stavebním zákonem pro koncept řešení územního plánu.

Projednání urbanistické studie, která nahradila koncept územního plánu, bylo ukončeno v dubnu 2001 a umožnila po schválení zadání přistoupit přímo ke zpracování návrhu územního plánu Doubravčice. Zadání územního plánu Doubravčice bylo schváleno zastupitelstvem obce v říjnu 2001.

Zadání potvrdilo základní přístupy k dlouhodobému řešení územního rozvoje obce obsažené v urbanistické studii ve variantě B, ale uložilo v návrhu územního plánu zejména výrazně rozšířit plochy určené pro čistě venkovské bydlení v prostoru Na Čihalech. Dále bylo požadováno provést některé další dílčí korekce a zpřesnění. Zadání stanovilo požadavky na rozsah a obsah dokumentace návrhu územního plánu.

Návrh územního plánu obce Doubravčice je předkládán podle smlouvy o zpracování úkolu č. 513.0205, uzavřené v lednu 2002.

A.4 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Podmínky stanovené Zadáním územního plánu Doubravčice z října 2001 se v řešení návrhu územního plánu obce Doubravčice podařilo ve značné míře splnit.

- změnou je vypracování hlavního výkresu – Komplexního řešení území obce v měřítku podrobnějším, než bylo požadováno – 1 : 5.000.
- nepodařilo se plně potvrdit dostatečnost (předpoklad zástupců obce) na samozásobení vodou z místních, stávajících a potencionálních zdrojů vody. Lokalizace vodojemu byla provedena.
- Návrh na doplnění stromořadí a břehových porostů je proveden pouze verbálně, nikoliv vymezením funkčních ploch a bude zahrnut do vyhlášky k územnímu plánu.

B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

B.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE

Území je vymezeno hranicemi správního území obce. V tomto rozsahu byly provedeny práce předchozích etap. Celé správní území je dokumentováno v grafické části v měřítku 1 : 5. 000. Širší územní vztahy jsou dány vazbou na města Český Brod a Kostelec nad Černými lesy a v rámci metropolitního regionu na Prahu, v menší míře na Říčany.

Plocha řešeného území (správního územní obce) je cca 917 ha a podle sčítání z roku 1991 zde trvale bydlelo 194 obyvatel. Obec Doubravčice je tvořena jedním katastrálním územím a též jednou částí obce.

B.2 ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT ÚZEMÍ

B.2.1 VÝCHOZÍ PODMÍNKY

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Doubravčice přísluší do okresu Kolín. Obec se nachází v centrálním nejintenzivněji urbanizovaném prostoru České republiky, ve východní části Pražského metropolitního regionu tak, jak byl vymezen v rámci konceptu velkého územního celku.

Z regionálního hlediska lze celý východní a jižní sektor Pražského metropolitního regionu (ve vymezení přibližně od silnice I/12 po Berouнку) považovat za dominantní příměstskou obytnou a rekreační oblast s relativně lepší kvalitou životního prostředí. Již dlouhodobě je známo, že prostory východně a jižně od Prahy mají, na rozdíl od jejího severního a částečně i západního zázemí, příznivější souhrnné podmínky životního prostředí (kvalita ovzduší, vyšší míra zalesnění, krajinné prostředí a pod.). Na těchto výhodách se prostor Doubravčic může plně podílet. Z uvedených důvodů by se mělo řešené území bránit umístování nevhodných funkcí a zařízení, byť by se z krátkodobého hlediska jednalo o finančně velmi lukrativní záležitosti. Lze předpokládat, že takové nebezpečí by mohlo hrozit při jejich vymístování z Prahy a jejího bezprostředního okolí.

Doubravčice leží v bezprostřední blízkosti Mukařova a Vyžlovky, v zásadě s velmi podobnými přírodními a dopravními podmínkami, které však nebyly, na rozdíl od uvedených velmi známých sídel, doposud dostatečně oceněny z hlediska zájmu o bydlení.

Pro obec plní v základním rozsahu vyšší obslužné funkce Kostelec nad Černými lesy a Český Brod (vliv příslušnosti k okresu Kolín) a Říčany. Některé základní obslužné funkce plní Hradešín a Tismice v okrese Kolín, Škvorec a Úvaly v okrese Praha - východ. Vztahy na ostatní okolní města jsou minimální. Naopak se trvale zvyšují vazby na Prahu a to jak z hlediska vyjížďky do zaměstnání, tak naopak využíváním rekreačních možností obyvateli Prahy.

Správní území obce je urbanisticky a prostorově rozčleněné na vlastní sídlo Doubravčice, místní části Na Zámkách, na Číhadlech, Jabloň a pás rekreační chatové zástavby podél Lázného potoka až k soutoku se Šemberou. Menší chatová lokalita Mrzák se potom nachází u Šembery na severovýchodním okraji správního území obce.

Území jako celek je z ekonomického a demografického hlediska s klesající tendencí a s vysokým rekreačním využitím. Potenciální rozvojové impulsy mohou být ve výhledu pravděpodobně spojené jen s výrazným rozšířením obytné funkce v rámci Pražského metropolitního regionu.

Dá se předpokládat, že po vybudování obchvatů Uhříněvsi a Říčan na silnici I/2 (dříve II/333) bude uvedený trend podpořen též podstatně lepším dopravním spojením s Prahou.

B.2.2 OBYVATELSTVO, BYTOVÝ FOND, ZAMĚSTNANOST

Základním zdrojem dat o obyvatelstvu a bytovém fondu a zaměstnanosti je Sčítání lidu, domů a bytů čili cenzus, poslední zatím dostupný cenzus byl proveden ke dni 3. 3. 1991.

Obec Doubravčice je podle zákona o obcích 367/1990 Sb. základní jednotkou občanské samosprávy a zároveň státní správy, reprezentované obecním úřadem. Pro statistiku je obec tak zvanou základní územní jednotkou (ZÚJ). Obsahově pojmu část obce odpovídá běžné označení "sídlo" či vesnice v geografickém smyslu. Protože je obec tvořena jen jednou částí, představuje současně tzv. základní sídelní jednotku (ZSJ) - to jsou nejmenší statistické jednotky pro potřebu sledování jevů vázaných na ucelené skupiny zástavby (množiny budov). ZSJ jsou přitom vymezeny tak, aby respektovaly katastrální hranici. Katastrální území je tradiční jednotkou pro evidenci nemovitostí. Pro statistické sledování plošných jevů se zavedla podobná, tzv. územně technická jednotka (ÚTJ). Na jednom katastrálním území se totiž mohlo vyvinout více sídel, sdružených ve více obcích a každá taková obec má potom jako svůj územní obvod svou ÚTJ, která je do původního katastrálního území skladebná.

Územní obvod Doubravčic má celkem 916,9001 ha.

Obyvatelstvo

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Klíčovým rozvojovým faktorem Doubravčic je faktor polohy či geografické exponovanosti, jehož význam se v tržní ekonomice obnovuje. Sídlo leží v blízkosti dopravní trasy v dostupnosti Prahy pro denní dojíždění, v relativně kvalitním životním prostředí. Dominantní obytnou funkci dokládá i to, že cca 63,61% ekonomicky aktivních osob vyjíždí z obce za prací.

Rok	1969	1900	1930	1950	1961	1970	1980	1991
Počet obyvatel	343	362	306	229	232	208	203	194

Počet obyvatel v dlouhodobém vývoji je vlastně souhrnným ukazatelem vývoje obce. Mezi lety 1869 a 1900 se udržoval stabilní počet obyvatel 343 až 362. Ten ve 20. století trvale klesal až k roku 1950, kdy je uváděno celkem 229 obyvatel. Po velmi mírném nárůstu k roku 1961 na 232 nastal opět pokles na 194 obyvatel při sčítání 1991.

Bytový fond

Podle statistických údajů je v obci 64 trvale obydlených domů a v nich celkem 74 trvale obydlených bytů, z nichž je 64 v rodinných domech. Na jeden trvale obydlený byt připadá 2,62 osob. Společně hospodařících domácností bylo evidováno celkem 77. Z podrobnějších údajů ze sčítání lze pravděpodobně usuzovat, že bytový fond odpovídá spíše vesnickému charakteru.

V obci se nachází celkem 255 objektů individuální rekreace, vesměs se jedná o chaty. Dále je zde evidováno 36 chalup, které z bytového fondu vyčleněny nejsou.

Zaměstnanost

Dostupné údaje o zaměstnanosti jsou pouze z censu. V roce 1991 bylo z 88 trvale bydlících ekonomicky aktivních osob v obci 38 – 43,2% zaměstnáno v zemědělství, vodním hospodářství a lesnictví, 26 – 29,6% v průmyslu a stavebnictví a 24 – 27,2% ve službách.

Velmi významná je vyjížďka za prací, která představuje 56 osob, což je téměř 63,6% všech ekonomicky aktivních osob.

Nepříznivý demografický vývoj Doubravčic může být rychle změněn výstavbou nových, respektive rekonstrukcí stávajících bytových fondů. Větší zájem o realizaci příměstského bydlení v Doubravčicích je patrný již v současné době a v budoucnu ještě vzroste. Tento vývoj bude ovšem probíhat v podmínkách vyčerpaných migračních zdrojů jak ve vlastním regionu, tak ve středočeském prostoru a proto jen cestou sociální a územní diference.

B.2.3 EKONOMICKÝ ROZVOJ

Ekonomická základna obce je doposud tvořena převážně zemědělskou výrobou. Služby představuje pouze fungující hostinec, kulturní dům s restaurací a sálem a prodejna smíšeného zboží. Potřebný je rozvoj drobného a tím i diverzifikovaného podnikání v řemeslech, obchodu, službách a případně i v drobném průmyslu a skladovém hospodářství.

Předložený návrh vytváří podmínky pro dosažení zásadního obratu dosavadního trendu postupným výrazným rozšířením obytné funkce a v míře odpovídající velmi malému zájmu i výrobních ploch. Reálnost tohoto záměr je doložena vlastním řešením územního plánu a podmínkami v širším území Pražského metropolitního regionu tak, jak jsou dokumentovány v současné době již zpracovaném konceptu VÚC.

Zemědělství

Rozhodujícím předpokladem dalšího rozvoje v zemědělství bude ekonomická stabilizace současného uživatele areálu bývalého JZD, společnosti Dolana a ostatních soukromých zemědělců.

V zemědělské výrobě by mělo být dosaženo stabilizace pracovních sil na nižší úrovni než byl průměr posledního desetiletí.

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Umožněno to bude racionalizací a určitou redukcí zemědělské produkce po privatizaci. Významnější rozvoj menších specializovaných "rodinných" hospodářství je zde nepravděpodobný. Celková výměra zemědělské půdy ve správním území obce činí zhruba 366 ha, z toho orná půda 310 ha.

Lesnictví a těžba

Lesnictví je zastoupeno v správním území obce 494 ha lesních pozemků. Lesy spadají pod odbornou správu školního lesního podniku Kostelec nad Černými lesy ve výměře 265 ha, z toho je cca 41ha lesů ve vlastnictví soukromých osob. Na zbývající výměře je vlastníkem i odborným správcem město Český Brod. Všechny lesy byly podle lesního hospodářského plánu, který platil do roku 2000, zařazeny v kategorii lesů zvláštního určení. V lesních porostech převažují jehličnany (smrk s příměsí borovice) s výjimkou údolních poloh kolem toku Šembery a v lokalitě "Pod starými zámky", kde převažují porosty listnaté. Stáří porostů je v průměru 80 let.

V řešeném území nejsou, kromě vlastních lesů, území se zařízeními lesní správy ani společností zabezpečujících hospodaření v lesích vyžadující nové plochy.

V řešeném území nejsou evidované zásoby nerostných surovin.

Výroba

Pro výrobní (zemědělské i nezemědělské) účely je navrženo využití stávajícího prostoru kolem zemědělského areálu včetně další možnosti rozšíření. Nové výrobní plochy územní plán navrhuje pouze jako plochy pro průmysl a sklady.

V návrhu územního plánu jsou navrhovány vhodné lokality pro výrobu respektive pro řemesla nebo tzv. výrobní služby a případně pro drobnou výrobu a skladování, částečně i s možností kombinace s bydlením majitele. Klasická průmyslová výroba není uvažována.

Významný rozvojový potenciál lze očekávat ve stavebnictví a ve službách bezprostředně spojených s bydlením a možné i s vyšším standardem rekreace.

Občanská vybavenost

Vzhledem k dosud značně nekonsolidované situaci na úseku občanské vybavenosti nebylo v rámci průzkumů a rozborů provedeno standardní šetření zaměření (funkce), kapacit a výhledových záměrů jednotlivých zařízení.

Občanská vybavenost obce je dnes z celkového pohledu minimální a objektivně nepostačující současným potřebám. Údaje o zaměstnanosti v tomto sektoru jsou uvedeny v předchozí kapitole s tím, že většina zaměstnaných v tomto sektoru je mimo obec. V sídle jsou umístěny 2 hostince a prodejna smíšeného zboží, obecní knihovna a sportovní areál. Zařízení chybějící základní a vyšší vybavenosti jsou zajišťována v Českém Brodu, Škvorci, Tismicích, Úvalech a Kostelci.

Veřejná zařízení bude pravděpodobně nutné doplnit pouze v závislosti na růstu počtu obyvatel. Občanská vybavenost a plochy pro sport jsou v návrhu územního plánu zachovány v současném stavu a kapacitách. Nové stavby pro veřejně prospěšnou občanskou vybavenost obec neuvažuje, návrh územního plánu předpokládá plochu pro obchodní, případně restaurační zařízení v rámci největší navrhované lokality Pod Číhadly.

Vybavenost zajišťovanou privátním sektorem ovšem nelze předurčovat. Doporučuje se podpora jakékoliv aktivity k umístění obchodní sítě a služeb a k vytvoření pracovních příležitostí v místě. Pro takovou podporu územní plán navrhuje potřebné vhodné plochy smíšeného využití.

Doporučuje se podpora jakékoliv aktivity k rozšíření a zkvalitnění obchodní sítě a služeb a k vytvoření pracovních příležitostí v místě. Budoucí nárůst obyvatel a jejich sociální složení si kromě běžných obchodů a provozoven služeb již vyžádá vyšší standard zvláště služeb spojených s bydlením.

Rekreace

Přírodní poměry v celém správním území obce a blízkost Prahy vytvářely příznivé předpoklady pro rekreační využití území a to pro pobytové formy rekreace. Ve správním území obce je pouze individuální rekreace, pro kterou se využívají převážně chaty a částečně i bývalé zemědělské usedlosti. V roce 1991 bylo ve správním území obce evidováno celkem 255 rekreačních objektů. Rekreačním účelům slouží též převážná většina z 36 chalup doposud z bytového fondu nevyčleněných.

Rekreační zástavba je považována za stabilizovanou, územní plán počítá s doplněním ve třech lokalitách. Využití individuálních rekreačních objektů je nízké, a má sezónní charakter od června do září. Také v rekreační sezóně je využito nejvýše 80 % lůžkové kapacity.

Nově je navrženo pouze doplnění chatové lokality v blízkosti Šembery, spolu s obnovením původní polní cesty vedoucí z Doubravčic do tohoto prostoru, která umožní lepší dopravní obsluhu rekreačního území podél Lázného potoka a Šembery, dále doplnění mezery mezi současnými chatami jižně od lokality Na Čihadlech a v severní části území v návaznosti na plochy rekreace v Masojedech.

Ve výhledu lze očekávat i rozvojové přínosy z obsluhy vyšších nároků při rekreačním využití existujících rozsáhlých rekreačních lokalit.

B.3 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

B.3.1 VÝCHOZÍ PODMÍNKY

Vesnice, o níž je první písemná zmínka již z roku 1331 má charakter okrouhlíce, tvořené jednotlivými objekty statků. V minulém století se obec rozšiřovala na svém jihovýchodním okraji, kde vznikla urbanisticky odlišná lokalita, tvořená převážně chalupnickou zástavbou. Stopa původního založení je v téměř neporušeném stavu zachována.

Doubravčice patřily na přelomu století hejtmanstvím a okresem k Českému Brodu, farou do Hradešína a poštou do Škvorce. Na přelomu století zde bylo 60 domů a 366 obyvatel české národnosti a dvoutřídní škola.

Současná zástavba Doubravčic je charakterizována spojením dochované historické severní části a západním, východním a jižním směrem navazujícím novodobým prodloužením ulicové zástavby. Prostorově svébytné jsou místní části Na zámkách, na Čihadlech, Jabloň a pás rekreační chatové zástavby podél Lázného potoka až k soutoku se Šemberou. Tyto místní části jsou tvořeny převážně chatovou zástavbou. V posledním období je zde patrná výstavba nových rodinných domků s tím, že se vytváří trend tyto části i prostorově spojovat s vlastním sídlem.

Historická severní část sídla je tvořena zemědělskými usedlostmi, v novodobé ulicové zástavbě jsou to převážně rodinné domy.

Prostorově zcela oddělena je menší chatová lokalita Mrzák, nacházející se u Šembery na severovýchodním okraji správního území obce.

Zemědělské jádro navazuje na severní okraj zastavěného území a je z hlediska vlastního centra Doubravčic velmi nevhodně umístěno. Rozsah stavebního fondu tohoto jádra neodpovídá současným změněným potřebám, zejména s převažujícím chovem prasat a jeho kapacitou.

Rekreační zástavba je soustředěna v lokalitách Na Zámkách, Na Čihadlech, v Jabloni, podél Lázného potoka a v lokalitě Mrzák. Spolu s rekreačními chalupami vyčleněnými z bytového fondu se jedná o cca 255 individuálních rekreačních objektů. Navíc dalších 36 chalup doposud nevyňatých z bytového fondu slouží též rekreaci. Charakter urbanistického založení, stavební provedení převážné části objektů a umístění lokalit umožňuje jen částečně postupnou konverzi rekreačních objektů na bydlení.

Nová výstavba včetně bytovek byla relativně velmi úměrná, respektující prostředí. Obraz obce jak uvnitř zástavby, tak i z dálkových pohledů je příznivý, postrádající však výraznější akcent či dominantu.

Územní rezervy pro další rozvoj je možné hledat na jižním a východním okraji současně zastavěného území a v etapovitém urbanistickém propojení

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce místních částí Na Zámkách a Na Číhadlech s vlastním sídlem. Místní část Jabloň zůstane pravděpodobně prostorově oddělenou lokalitou. I zde se však projeví snaha o novou výstavbu po okrajích zástavby na zemědělském půdním fondu.

Z hlediska postupné dostavby bude pravděpodobně výhodnější nejdříve využít plochy bezprostředně navazující na současně zastavěné území a teprve později pak i plochy propojující místní části s vlastním sídlem.

Rozhodujícím faktorem však zůstává tlak majitelů pozemků na jejich prodej a poptávka po parcelách ze strany kupců.

B.3.2 OCHRANA KULTURNÍHO DĚDICTVÍ

Území obce je územím s archeologickými nálezy podle §22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.

V ústředním seznamu kulturních památek České republiky jsou uvedeny tyto stavby :

- zaniklá ves Dolánky (č.seznamu 3427) s tvrzištěm je lokalizována při silnici na Zahrady a Český Brod
- hradiště "Na starých zámkách" (č. seznamu 902)), jehož část leží na katastru Kozojed. Tato archeologická lokalita se nachází jihovýchodně od místní části Na Zámkách, z hlediska Doubravčic za potokem Šemberou. Celkové zaměření lokality je uloženo v archivu Archeologického ústavu ČSAV v Praze.

Kulturně památkovou hodnotu má urbanistické řešení původní části vsi tak, jak se dochovalo v půdorysné stopě zástavby dodnes (popis je uveden v předchozí kapitole).

B.3.3 NÁVRH ŘEŠENÍ

Základní zásady

Urbanistický rozvoj celého správního území obce je založen na dominantním posilování obytné funkce sídla spolu se stabilizací výrobních a rozvojem obslužných funkcí. Nové plochy se navrhnou pouze pro nízkopodlažní rodinné bydlení, výstavba tzv. bytovek se již nepředpokládá. Součástí ploch pro bydlení (včetně smíšených ploch venkovského území) je též základní vybavenost provozovaná na komerční bázi. Základními zásadami návrhu územního rozvoje Doubravčic jsou:

- respektování stávající, po staletí formované struktury zastavěného území
- ochrana přírodního prostředí
- fixovaná silniční síť včetně průtahu silnice II/113
- vybudování komplexní technické vybavenosti, zvláště vodovodu a soustavné kanalizační sítě s čištěním odpadních vod a STL plynovodu
- prověření dostatečných územních rezerv pro bydlení a podnikatelské aktivity
- dokompletování územního rozsahu individuální rekreace

Výšková hladina zástavby by v celém řešeném území neměla přesahovat tři nadzemní podlaží včetně podkroví. Důležité je zachování stávajícího zapojení zástavby do krajiny. Obraz sídla je doposud jen minimálně narušen a proto podrobné urbanistické řešení a architektura rekonstrukcí staveb a nových objektů, zvláště v exponovaných polohách, vyžaduje mimořádnou pozornost.

Návrh územního rozvoje

Současně zastavěné území sídla je značně nevyváženě využito. V centrální části, tj. původní jádro obce, je intenzivně využité, v okrajových částech je využití velmi malé, zástavba je rozptýlena a dokompletování využití území bude v budoucnu klást značné nároky na investice do inženýrských sítí.

Návrh územního rozvoje částečně vychází z dochované stabilizované urbanistické struktury zástavby. Na rozvojových plochách je navržena částečně zcela nová urbanistická struktura. Veškerá stávající zástavba je hodnocena jako stabilizované území a v návrhu územního plánu je zachována.

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Významnější rozvojové plochy jsou navrženy na východním, jižním a částečně i západním okraji současně zastavěného území a dále v prostoru Na Číhadlech, Pod Číhadly (prostor jižně od silnice II/113, Na zámkách a Osyčiny).

Územní plán předpokládá, že v budoucím období bude docházet k výraznému rozvoji bydlení. Navrženo je osm nových obytných lokalit a obytná či smíšená dostavba stávajícího zastavěného území.

- Lokalita "K Masojedům" je situována na západním okraji zastavěného území vlastního sídla a je určena pro čisté obytné území. Navazuje na povolenou lokalitu nové výstavby 6 rodinných domků.
- Lokalita "Za hřištěm" je určena pro obytné území, navazuje na současně zastavěné území sídla na jihovýchodě, vyžaduje rozšíření a doplnění komunikace. Předpokládá se zde výstavba 7- 8 rodinných domů.
- Lokalita "Na zámkách" je situována ve východní části sídla, její rozvoj umožní propojení zdejší rekreační zástavby s vlastním sídlem. Tato lokalita je z hlediska bydlení navržena pro té obytné území. Po vybudování inženýrských sítí by zde pravděpodobně probíhala postupná výstavba. Je rozdělena na dvě části, sever a jih. Její kapacita je cca 32 nových rodinných domů.
- Lokalita "Na Číhadlech" spojuje prostorově oddělené části současně zastavěného území jižně od sídla do urbanisticky sjednoceného souvislého území, napojeného na jižní část vlastních Doubravčic a je určena pro obytné území s doplněním ploch rekreace. Lokalita je vhodná pro soustředěnou výstavbu několika málo investory. Předpoklad je cca 45 rodinných domů a celkem 19 chat.
- Lokalita „Osyčiny“ doplňuje stávající rozestavěnou část v jižní části katastrálního území, západně od silnice II/113 a severně od Lázného potoka. Část již byla povolena, navrhuje se zcelení zástavby s celkovou kapacitou 4 - 5 rodinných domů.
- Největší lokalita „Pod Číhadly“ vytváří svébytné obytné území, situované jižně od silnice II/113, s jediným napojením na silnici II/113. Předpokládá se zde čisté obytná výstavba příměstského typu (tzv. zahradní město) s doplněním o plochu občanského vybavení (obchod, restaurace). Lokalita je vhodná pro soustředěnou výstavbu jedním či několika málo investory. Kapacita této lokality je 60 - 70 rodinných domů.
- Na lokalitu „Pod Číhadly“ navazuje lokalita „Pod silnicí“, která již je dnes částečně zastavěna, s doplněním dalších 6 nových rodinných domů.

Nové plochy smíšeného venkovského území se nově navrhují v lokalitě „K Bušinci“ (severně od kulturního domu) na okraji dnešní zástavby od cesty k zemědělskému areálu a z větší části na stávajících rozsáhlých sadech a zahradách. Stejná funkce je ve stávajícím stavu zakreslena na veškeré zástavbě zemědělských usedlostí a statků.

Občanská vybavenost a plochy pro sport jsou v návrhu územního plánu zachovány v současném stavu a kapacitách. Nové stavby pro veřejně prospěšnou občanskou vybavenost obec neuvažuje a územní plán nenavrhuje. Pro komerční občanskou vybavenost je navržena již výše zmíněná plocha v lokalitě „Pod Číhadly“.

Vybavenost zajišťovanou privátním sektorem nelze předurčovat. Doporučuje se podpora jakékoliv aktivity k umístění obchodní sítě a služeb a k vytvoření pracovních příležitostí v místě. Pro takovou podporu územní plán navrhuje potřebné vhodné plochy smíšeného využití.

Rekreační zástavba je považována za stabilizovanou s doplněním. Využití individuálních rekreačních objektů je nízké, a má sezónní charakter od června do září. Též v rekreační sezóně je využito nejvýše 80 % lůžkové kapacity.

Nově je navrženo :

- doplnění chatové lokality v blízkosti Šembery, spolu s obnovením původní polní cesty vedoucí z Doubravčic do tohoto prostoru, která umožní lepší dopravní obsluhu rekreačního území podél Lázného potoka a Šembery
- doplnění mezery mezi současnými chatami jižně od lokality „Na Číhadlech“

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- plocha pro rekreační domky v severní části území v návaznosti na plochy rekreace v Masojedech

Konverze rekreačních objektů na bydlení je v Doubravčicích problematická, zvláště vzhledem k minimálním výměrám jednotlivých pozemků, které by neumožnily rekonstrukce a přístavby objektů.

Pro výrobní (zemědělské i nezemědělské) účely je navrženo využití stávajícího prostoru kolem zemědělského areálu včetně další možnosti rozšíření. Nové výrobní plochy územní plán navrhuje pouze jako plochy pro průmysl a sklady.

Veškeré stávající plochy veřejné zeleně a jednotlivé stromy jsou považovány za stabilizované a nezastavitelné. Menší nová plocha veřejné zeleně je navržena v lokalitě „Pod Čihadly“. Doprovodná zeleň je součástí jednotlivých funkčních ploch. Doplnění a zkvalitnění vegetačního doprovodu se navrhuje pro celé území sídla a jeho okolí.

Etapizace

Návrh etapizace není proveden, předpokládá se, že bude stanoven na základě podmínek využití stávající dopravní a technické vybavenosti území, respektive k náročnosti jejího vybudování v nezbytně nutném rozsahu pro jednotlivé lokality, a také podle dostupnosti pozemků, která bude dána ochotou vlastníků k jejich prodeji a v neposlední řadě i jejich cenou.

Pro jednotlivé funkční plochy urbanizovaného území jsou stanoveny kromě podmínek přípustného a nepřípustného využití i hlavní architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů.

Výšková hladina zástavby by neměla přesahovat tři nadzemní podlaží včetně podkroví. Pro nové lokality se nepřipouští zastřešení plochými střechami. Architektonické řešení rekonstrukcí a nových objektů, zvláště v exponovaných polohách podél silnice, vyžaduje mimořádnou pozornost.

3.Z1 Změna č.1 ÚPO

Změna č.1 celkovou urbanistickou schváleného územního plánu obce Doubravčice nezměnila a vyřešila následující lokality:

1. Rekreační domky (chaty) nad Bušincem
2. Rozšíření zástavby K Masojedům
3. Rozšíření zástavby K Bušinci
4. Rozšíření zástavby Na Zámkách sever
5. Rozšíření zástavby Na Čihadlech (k obci)
6. Rozšíření ploch pro individuální rekreaci Nad Šemberou
7. Rozšíření ploch pro individuální rekreaci U Lázného potoka - západ
8. Rozšíření ploch pro individuální rekreaci U Lázného potoka - východ
9. Doplnění zástavby u cesty k chatám
10. Rozšíření zástavby Pod silnicí
11. Úprava řešení zástavby v zastavitelném území Pod Čihadly
12. Změna funkčního využití v zastavitelném území Na Čihadlech
13. Úprava komunikačního napojení v současně zastavěném území Na Zámkách
14. Změna funkčního využití v zastavitelném území K Bušinci

B.3.1.Z1 REKREAČNÍ DOMKY (CHATY) NAD BUŠINCEM

Rozšíření zastavitelného území na severním okraji katastrálního území, na svahu k potoku Bušinci. Rozšíření ploch individuální rekreace IR.

DOTČENÉ POZEMKY : Parcely katastru nemovitostí (KN) 152/1,2,3,4,5 a 153/1,2,3,4.

DOTČENÉ VÝKRESY :

č.1. Hlavní výkres - Komplexní řešení území obce, 1 : 5.000

č.2. Komplexní urbanistické řešení sídla, 1 : 2.880

č.4. Řešení dopravy a technického vybavení, 1 : 2.880

č.5. Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a pozemky určené k plnění funkcí lesa, 1 : 5.000

PŮVODNÍ STAV :

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Nezastavitelné území, neplodná půda. V současné době je území využíváno jako louka. Celé území je vymezeno severní hranicí katastrálního území Doubravčic a tokem potoka Bušince, na východě je vymezeno hranicí lesa. Podél toku potoka Bušince byl platným územním plánem vymezen lokální biokoridor označený jako „11/13-31-03 (Bušinec) lokální biokoridor existující s potřebou doplnění“ o šířce 20m, který sleduje tok potoka Bušince.

POPIS ZMĚNY :

Plocha je navržena pro rozšíření ploch individuální rekreace. Navazuje na plochu pro individuální rekreaci navrženou již platným územním plánem, s níž územně souvisí a využívá návaznosti na novou obslužnou komunikaci. Celé území navazuje na plochy rekreace v Masojedech. Pro zpřístupnění pozemků je navržena nová místní komunikace o šířce 6m (bude realizována dle ČSN 73 6110), která není veřejně prospěšnou stavbou.

Rozšířením zastavitelného území sice není dotčen vlastní návrh ÚSES v tomto prostoru, dochází zde však ke kontaktu s lokálním biokoridorem 11/13-31-03 (Bušinec). Aby byla zachována funkčnost tohoto biokoridoru, je třeba omezit zastavitelné území (včetně oplocení pozemků) pouze na hranu svahu (vzdálenost břehové čáry 10m), tak jak je vymezeno v grafické části.

Vzhledem k této skutečnosti je omezeno využití dotčených pozemků takto

:

- 152/1 - celý pro individuální rekreaci
- 152/2 - celý pro individuální rekreaci
- 152/3 - část pozemku ve vzdálenosti 10m od břehové čáry je nezastavitelná ,
část pozemku je
určena pro zřízení cesty
- 152/4 - část pozemku ve vzdálenosti 10m od břehové čáry je nezastavitelná
- 152/5 - část pozemku ve vzdálenosti 10m od břehové čáry je nezastavitelná
- 153/1 - část pozemku ve vzdálenosti 10m od břehové čáry je nezastavitelná ,
část pozemku je
určena pro zřízení cesty
- 153/2 - část pozemku je určena pro zřízení cesty
- 153/3 - celý pro individuální rekreaci
- 153/4 - převážná část pozemku ve vzdálenosti 10m od břehové čáry je nezastavitelná, pouze
minimální výměru tohoto pozemku je možné využít pro individuální rekreaci

Východní část lokality se nachází v ochranném pásmu lesa (50m). Ke stavbě rekreačních objektů zde bude třeba požádat o udělení výjimky orgán státní správy lesů ke stavbě v ochranném pásmu. Předpokladem je, že urbanizované území bude min.30m od pozemků určených k plnění funkce lesa.

REGULACE :

Plochy individuální rekreace (IR)

- 1) Základní funkční využití:
Slouží k individuální rekreaci a zahrádkářské činnosti.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
 - chaty a rekreační domky
 - sady a zahrady
 - příslušné komunikace a parkoviště
- 3) Přípustné funkce:
 - garáže (pokud možno vestavěné)
 - objekty pro uložení zahradnických potřeb
 - skleníky
- 4) Nepřípustné funkce:
 - všechny druhy výrobních činností včetně opravárenství
 - skladování mimo materiálu pro údržbu
 - skládky odpadu včetně tzv.“odstavení vozidel“
 - chov domácího zvířectva
 - dopravní služby
- 5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- koeficient zastavění max. 20 % plochy pozemku
- výškové omezení : přízemí, podkroví - max. výška hřebene 7,5 m

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :

Nedojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA :

V této lokalitě se nepředpokládá napojení objektů na vodovod a kanalizaci. Pitná voda bude řešena individuálně ze studní, splašková voda bude svedena do nepropustných jímek na vyvážení, likvidace srážkových vod bude řešena vsakováním, případně svedením do potoka Bušince.

Pro zpřístupnění pozemků je navržena nová místní komunikace o šířce 6 m (bude realizována dle ČSN 73 6110).

B.3.2. Z1 ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY K MASOJEDŮM

Rozšíření zastavitelného území na západním okraji vlastního sídla - rozšíření obytného území BC.

DOTČENÝ POZEMEK : Část parcely 417/1 (v usnesení je chybně uvedeno 417/2).

DOTČENÉ VÝKRESY :

č.1. Hlavní výkres - Komplexní řešení území obce, 1 : 5.000

č.2. Komplexní urbanistické řešení sídla, 1 : 2.880

č.5. Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a pozemky určené k plnění funkcí lesa, 1 : 5.000

PŮVODNÍ STAV :

Prostor tohoto záměru se nachází podle platného územního plánu obce v návaznosti na zastavitelné území obce, při silnici III/10169 z Doubravčic do Masojed. Část pozemku již byla určena platným územním plánem k zastavění s regulativem - obytné území BC. Území je v současné době využíváno jako zemědělský půdní fond - orná půda.

POPIS ZMĚNY :

Zastavitelné území se rozšiřuje na celý pozemek 417/1. Řešení dělení pozemku a celé plochy není navrženo. Pro zpřístupnění pozemků se předpokládá nová místní komunikace, která bude realizována dle ČSN 73 6110 ve funkční třídě C3 - M8 a nebude veřejně prospěšnou stavbou.

- Plocha je navržena pro rozšíření ploch obytného území - BC.

Navazuje na plochu navrženou již platným územním plánem pro bydlení, s níž územně souvisí.

- Bude nutné vynětí ze ZPF.

REGULACE :

Obytné území (BC)

1) Základní funkční využití:

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- hromadné garáže nad 3 stání
 - nepřijatelné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.
- 5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:
- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3, zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou (maximální výška hřebene 10,5 m)
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřijatelné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
 - nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
 - maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští 1 : 3, doporučený poměr 1 : 6 až 1 : 10.
 - pro výstavbu formou řadových rodinných domů není určena žádná z lokalit zařazených do návrhového období územního plánu

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :

Nedojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA :

V této lokalitě se předpokládá napojení objektů na vodovod a kanalizaci a STL plynovod. Do doby realizace těchto sítí bude pitná voda řešena individuálně ze studní, splašková voda bude svedena do nepropustných jímek na vyvážení, likvidace srážkových vod bude řešena vsakováním.

Pro zpřístupnění pozemků je předpokládána nová místní komunikace, která bude realizována dle ČSN 73 6110 ve funkční třídě C3 - M8.

Při realizaci objektů je nutno respektovat nezastavitelné ochranné pásmo venkovního vedení 22 kV (10m od krajního vodiče), které prochází lokalitou.

B.3.3. Z1 ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY K BUŠINCI

Rozšíření zastavitelného území na zbytkové pozemky louky v lokalitě K Bušinci - rozšíření smíšeného venkovského území - SV.

DOTČENÉ POZEMKY : Parcely katastru nemovitostí (KN) 99/1, 96 a 93/2.

DOTČENÉ VÝKRESY :

č.1. Hlavní výkres - Komplexní řešení území obce, 1 : 5.000

č.2. Komplexní urbanistické řešení sídla, 1 : 2.880

č.5. Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a pozemky určené k plnění funkcí lesa, 1 : 5.000

PŮVODNÍ STAV :

- Lokalita navazuje na současně zastavěné i zastavitelné území obce. Jedná se o zbytkovou louku v severní části sídla, která nebyla v platném územním plánu určena k zastavění. Jedná se o nezastavitelné území, zemědělský půdní fond.

POPIS ZMĚNY :

Zastavitelné území se rozšiřuje na zbytkové parcely 99/1, 96 a 93/2. Protože se jedná o malé území, které pouze rozšiřuje zastavitelnou plochu, není zde předpokládána žádná nová místní komunikace.

- Plocha je navržena pro rozšíření ploch smíšeného venkovského území - SV. Navazuje na plochu navrženou již platným územním plánem pro smíšené bydlení, s níž územně souvisí.
- Bude nutné vynětí ze ZPF.

REGULACE :

Smíšené venkovské území (SV)

1) Základní funkční využití:

Všechny funkce jsou rovnocenné, zpravidla bude přízemí objektu využito pro občanskou vybavenost nebo dílnu, patra pro bydlení.

2) Vhodné a převládající funkce:

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- různé typy rodinných domů
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel
 - administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod.)
 - příslušné garáže, komunikace a parkoviště
 - obytná zeleň, veřejná zeleň, zahrady
- 3) Přípustné funkce:
 - vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
 - obytný objekt bez vybavenosti
 - drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
 - nezbytná technická vybavenost
- 4) Nepřípustné funkce:
 - samostatný objekt výroby
 - velkoobchodní nebo skladovací činnost
 - dopravní služby
 - nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.
- 5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:
 - počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3, zastřešení domů se nepřipouští plochou střechou (maximální výška hřebene 10,5 m)
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
 - nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou, užitkovou, případně veřejnou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
 - maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští v intervalu 1 : 2,5 - 3
 - umožní-li to charakter pozemku, lze zde umístit (např. v zadním traktu) řemeslnou nebo drobnou výrobu bez nepříznivých důsledků na životní prostředí ve svém okolí, která zpravidla bezprostředně váže na vybavenost

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :

Nedojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb.

B.3.4. Z1 ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY NA ZÁMKÁCH SEVER

Rozšíření zastavitelného území v prostoru Na Zámkách na jižním okraji vlastního sídla - rozšíření obytného území BC.

DOTČENÝ POZEMEK : Část pozemku KN 269/1.

DOTČENÉ VÝKRESY :

č.1. Hlavní výkres - Komplexní řešení území obce, 1 : 5.000

č.2. Komplexní urbanistické řešení sídla, 1 : 2.880

č.3. Veřejně prospěšné stavby, 1 : 5.000

č.4. Řešení dopravy a technického vybavení, 1 : 2.880

č.5. Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a pozemky určené k plnění funkcí lesa, 1 : 5.000

PŮVODNÍ STAV :

Tato lokalita navazuje na stávající místní komunikaci Na zámkách sever, která byla v platném územním plánu navržena k rozšíření. Území je v současné době využíváno jako zemědělský půdní fond - orná půda.

POPIS ZMĚNY :

- Cílem je využít stávající místní komunikaci Na zámkách (v platném územním plánu byla navržena k rozšíření) pro obsluhu nových ploch pro rozšíření obytného území BC. Je navrženo rozšíření zastavitelného území pro parcely rodinných domů v hloubce cca 35m podél

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

této dosud jednostranně obestavěné stávající komunikace. Bude nutné vynětí ze ZPF.

REGULACE :

Obytné území (BC)

1) Základní funkční využití:

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- hromadné garáže nad 3 stání
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.

5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3, zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou (maximální výška hřebene 10,5 m)
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští 1 : 3, doporučený poměr 1 : 6 až 1 : 10.
- pro výstavbu formou řadových rodinných domů není určena žádná z lokalit zařazených do návrhového období územního plánu

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :

Dojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb.

- v platném územním plánu je pod položkou 31 veřejně prospěšných staveb uvedeno kabelové vedení 22 kV do nově navrhované trafostanice 33, mimo jiné i z nového kabelového svodu v severozápadní části lokality. Umístění tohoto kabelového svodu je mírně posunuto k hranici současně zastavěného území, aby nebyla tímto zařízením ovlivněna budoucí zástavba
- zároveň je v souvislosti se změnou územního plánu v lokalitě 13 měněno umístění nové trafostanice 33, která je nově předpokládána na nároží komunikace Na zámkách a nové místní komunikace, která je uvedena jako veřejně prospěšná stavba 19. Kabelové vedení 22 kV (31) bude vedeno do této trafostanice

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA :

V této lokalitě se předpokládá napojení objektů na vodovod a kanalizaci a STL plynovod. Do doby realizace těchto sítí bude pitná voda řešena individuálně ze studní, splašková voda bude svedena do nepropustných jámek na vyvážení, likvidace srážkových vod bude řešena vsakováním.

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Pro zpřístupnění pozemků je předpokládána stávající místní komunikace, jejíž rozšíření dle ČSN 73 6110 ve funkční třídě C3 - M8 bylo navrženo již v platném územním plánu.

Při realizaci objektů je nutno respektovat nezastavitelné ochranné pásmo venkovního vedení 22 kV (10m od krajního vodiče), které se dotýká severozápadního okraje území.

B.3.5 Z1 ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY NA ČIHADLECH (K OBCI)

Rozšíření zastavitelného území a změna organizace dopravní obsluhy v prostoru Na Čihadlech směrem k obci, na jižním okraji vlastního sídla - rozšíření obytného území BC.

DOTČENÉ POZEMKY : Parcely zjednodušené evidence (PK) nebo jejich části 316, 317, 318, 319, 320, 321, 323, 324, 325 a část 327 a 341/2 v návaznosti na současně zastavěné a zastavitelné území

DOTČENÉ VÝKRESY :

- č.1. Hlavní výkres - Komplexní řešení území obce, 1 : 5.000
- č.2. Komplexní urbanistické řešení sídla, 1 : 2.880
- č.3. Veřejně prospěšné stavby, 1 : 5.000
- č.4. Řešení dopravy a technického vybavení, 1 : 2.880
- č.5. Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a pozemky určené k plnění funkcí lesa, 1 : 5.000

PŮVODNÍ STAV :

Lokalita je v platném územním plánu zčásti určena k zastavění (je součástí zastavitelného území) s funkčním regulativem obytné území BC. Část, která nebyla územním plánem určena k zastavění je v současné době využívána jako zemědělský půdní fond - orná půda.

POPIS ZMĚNY :

Zastavitelné území se rozšiřuje na pozemky nebo části pozemků 316, 317, 318, 319, 320, 321, 323, 324, 325, 327 a 341/2 v návaznosti na současně zastavěné a zastavitelné území. Zároveň se na základě podnětu uplatněného zejména Stavebním úřadem v Českém Brodu a vlastníky pozemků mění organizace dopravní obsluhy - vedení komunikací v lokalitě. Celá lokalita se navrhuje s funkčním regulativem obytné území BC.

Bude nutné vynětí ze ZPF.

REGULACE :

Dojde ke změně v regulativu, vztahujícím se pouze na tuto lokalitu. V této lokalitě je přípustná výstavba řadových rodinných domů!

Obytné území (BC)

1) Základní funkční využití:

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- hromadné garáže nad 3 stání

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.
- 5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:
- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3, zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou (maximální výška hřebene 10,5 m)
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
 - nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
 - maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští 1 : 3, doporučený poměr 1 : 6 až 1 : 10.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :

Dojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb.

- dochází k úpravě trasy místní komunikace uvedené v platném územním plánu pod položkou 10 veřejně prospěšných staveb
- dochází k úpravě trasy místní komunikace uvedené v platném územním plánu pod položkou 11 veřejně prospěšných staveb
- nově je podle požadavku vlastníků vymezena veřejně prospěšná stavba komunikace 35
- kabelové vedení 22 kV do stávající trafostanice (položka 30 VPS) je vedeno v komunikaci 10 v nové trase

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA :

V této lokalitě se předpokládá napojení objektů na vodovod a kanalizaci a STL plynovod. Do doby realizace těchto sítí bude pitná voda řešena individuálně ze studní, splašková voda bude svedena do nepropustných jámek na vyvážení, likvidace srážkových vod bude řešena vsakováním.

Pro zpřístupnění pozemků jsou předpokládány nové místní komunikace, realizované dle ČSN 73 6110 ve funkční třídě C3 - M8, jak bylo navrženo již v platném územním plánu.

Při realizaci objektů je nutno respektovat nezastavitelné ochranné pásmo stávající trafostanice na východním okraji lokality.

B.3.6.Z1 ROZŠÍŘENÍ PLOCH PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI NAD ŠEMBEROU

Rozšíření zastavitelného území na jižním okraji katastrálního území, na svahu k Láznému potoku a Šemberě. Rozšíření ploch individuální rekreace IR.

DOTČENÉ POZEMKY : Pozemky 343/1, 342/6 a část pozemkové parcely 335/1 (PK 335, 335, 335/9,10,11)

DOTČENÉ VÝKRESY :

č.1. Hlavní výkres - Komplexní řešení území obce, 1 : 5.000

č.2. Komplexní urbanistické řešení sídla, 1 : 2.880

č.5. Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a pozemky určené k plnění funkcí lesa, 1 : 5.000

PŮVODNÍ STAV :

V současné době je území nezastavitelné, využité jako ZPF, orná půda.

POPIS ZMĚNY :

Plocha je navržena pro rozšíření ploch individuální rekreace. Navazuje na stávající plochy pro individuální rekreaci, s nimiž územně souvisí. Pro zpřístupnění pozemků bude využita stávající místní komunikace v chatové oblasti Lázného potoka a Šembery.

Protože plocha není součástí zastavitelného území, jsou touto změnou dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a bude nutné vynětí plochy ze zemědělského půdního fondu.

REGULACE :

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Plochy individuální rekreace (IR)

- 1) Základní funkční využití:
Slouží k individuální rekreaci a zahrádkářské činnosti.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
 - chaty a rekreační domky
 - sady a zahrady
 - příslušné komunikace a parkoviště
- 3) Přípustné funkce:
 - garáže (pokud možno vestavěné)
 - objekty pro uložení zahradnických potřeb
 - skleníky
- 4) Nepřípustné funkce:
 - všechny druhy výrobních činností včetně opravárenství
 - skladování mimo materiálu pro údržbu
 - skládky odpadu včetně tzv.“odstavení vozidel“
 - chov domácího zvířectva
 - dopravní služby
- 5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:
 - koeficient zastavění max. 20 % plochy pozemku
 - výškové omezení : přízemí, podkroví - max. výška hřebene 7,5 m
 -

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :

Nedojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb.

B.3.7.Z1 ROZŠÍŘENÍ PLOCH PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI U LÁZNÉHO POTOKA – ZÁPAD

Rozšíření zastavitelného území na jižním okraji katastrálního území, ve dvou oddělených částech u Lázného potoka. Rozšíření ploch individuální rekreace IR.

DOTČENÉ POZEMKY : Parcely katastru nemovitostí (KN) 342/53, 342/54, 342/55, 342/56, 342/57. Parcely vznikly oddělením z původní 342/53.

DOTČENÉ VÝKRESY :

č.1. Hlavní výkres - Komplexní řešení území obce, 1 : 5.000

č.2. Komplexní urbanistické řešení sídla, 1 : 2.880

č.5. Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a pozemky určené k plnění funkcí lesa, 1 : 5.000

PŮVODNÍ STAV :

Nezastavitelné území, neplodná půda. V současné době je území využíváno jako louka. Celé území je vymezeno stávající cestou v chatové lokalitě podél Lázného potoka a jižní hranicí katastrálního území Doubravčic.

POPIS ZMĚNY :

Plocha je navržena pro rozšíření ploch individuální rekreace IR. Navazuje přes cestu na stávající plochy pro individuální rekreaci. Pro zpřístupnění pozemků bude využita stávající místní komunikace.

Tok Lázného potoka sice není součástí ÚSES, je však nutno pro údržbu tohoto toku zachovat 6 m od břehové čáry volné území, které bude neoplocené a nezastavitelné.

REGULACE :

Plochy individuální rekreace (IR)

- 1) Základní funkční využití:
Slouží k individuální rekreaci a zahrádkářské činnosti.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
 - chaty a rekreační domky
 - sady a zahrady
 - příslušné komunikace a parkoviště
- 3) Přípustné funkce:

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- garáže (pokud možno vestavěné)
 - objekty pro uložení zahradnických potřeb
 - skleníky
- 4) Nepřípustné funkce:
- všechny druhy výrobních činností včetně opravárenství
 - skladování mimo materiálu pro údržbu
 - skládky odpadu včetně tzv. "odstavení vozidel"
 - chov domácího zvířectva
 - dopravní služby
- 5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:
- koeficient zastavění max. 20 % plochy pozemku
 - výškové omezení : přízemí, podkroví - max. výška hřebene 7,5 m

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :

Nedojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb.

B.3.8.Z1 ROZŠÍŘENÍ PLOCH PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI U LÁZNÉHO POTOKA – VÝCHOD

Rozšíření zastavitelného území na jižním okraji katastrálního území u Lázného potoka. Rozšíření ploch individuální rekreace IR.

- **DOTČENÉ POZEMKY :** Parcely katastru nemovitostí (KN) 343/1, 343/2, 343/3, 343/4, 343/5, 343/6, 343/, 343/8, 342/6 (původní KN 343/1 a 342/6)

DOTČENÉ VÝKRESY :

- č.1. Hlavní výkres - Komplexní řešení území obce, 1 : 5.000
č.2. Komplexní urbanistické řešení sídla, 1 : 2.880
č.5. Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a pozemky určené k plnění funkcí lesa, 1 : 5.000

PŮVODNÍ STAV :

Nezastavitelné území, část neplodná půda, část ZPF - louka. V současné době je území využíváno jako louka. Celé území je vymezeno stávající cestou v chatové lokalitě podél Lázného potoka a jižní hranicí katastrálního území Doubravčic.

POPIS ZMĚNY :

Plocha je navržena pro rozšíření ploch individuální rekreace IR. Navazuje přes cestu a na západě na stávající plochy pro individuální rekreaci. Pro zpřístupnění pozemků bude využita stávající místní komunikace.

Tok Lázného potoka sice není součástí ÚSES, je však nutno pro údržbu tohoto toku zachovat 6 m od břehové čáry volné území, které bude neoplocené a nezastavitelné.

Vzhledem k této skutečnosti je omezeno využití dotčených pozemků takto :

- 343/1 - celý pro individuální rekreaci
- 343/2 - celý pro individuální rekreaci
- 343/3 - celý pro individuální rekreaci
- 343/4 - část pozemku ve vzdálenosti cca 8m od břehové čáry je nezastavitelná - svah
- 343/5 - celý pro individuální rekreaci
- 343/6 - část pozemku ve vzdálenosti cca 8m od břehové čáry je nezastavitelná - svah
- 343/7 - nezastavitelný pozemek (vzdálenost od potoka)
- 343/8 - část pozemku ve vzdálenosti cca 8m od břehové čáry je nezastavitelná - svah
- 342/6 - část pozemku ve vzdálenosti cca 8m od břehové čáry je nezastavitelná - svah

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Protože plocha není součástí zastavitelného území, jsou touto změnou částečně dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu a bude nutné vynětí plochy ze zemědělského půdního fondu.

REGULACE :

Plochy individuální rekreace (IR)

1) Základní funkční využití:

Slouží k individuální rekreaci a zahrádkářské činnosti.

2) Vhodné a převládající funkce:

- chaty a rekreační domky
- sady a zahrady
- příslušné komunikace a parkoviště

3) Přípustné funkce:

- garáže (pokud možno vestavěné)
- objekty pro uložení zahradnických potřeb
- skleníky

4) Nepřípustné funkce:

- všechny druhy výrobních činností včetně opravárenství
- skladování mimo materiálu pro údržbu
- skládky odpadu včetně tzv. "odstavení vozidel"
- chov domácího zvířectva
- dopravní služby

5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

- koeficient zastavění max. 20 % plochy pozemku
- výškové omezení : přízemí, podkroví - max. výška hřebene 7,5 m
-

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :

Nedojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb.

B.3.9. Z1 DOPLNĚNÍ ZÁSTAVBY U CESTY K CHATÁM

Rozšíření zastavitelného území podél cesty k chatám v souvislosti s akcí odprodeje obecních pozemků z části pro rozšíření obytného území BC, částečně pro individuální rekreaci IR. Rozšíření souvisí i se změnou v řešení lokality 11.

DOTČENÉ POZEMKY : Pozemky 342/3, 342/4, 191/5

DOTČENÉ VÝKRESY :

č.1. Hlavní výkres - Komplexní řešení území obce, 1 : 5.000

č.2. Komplexní urbanistické řešení sídla, 1 : 2.880

č.3. Veřejně prospěšné stavby, 1 : 5.000

č.4. Řešení dopravy a technického vybavení, 1 : 2.880

č.5. Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a pozemky, určené k plnění funkcí lesa, 1 : 5.000

PŮVODNÍ STAV :

Lokalita není v platném územním plánu určena k zastavění. Tvořila jakýsi zelený předěl mezi zastavitelnými plochami určenými pro bydlení a stávající rekreační lokalitou. Část lokality tvoří neplodná půda, část je součástí zemědělského půdního fondu - louka.

POPIS ZMĚNY :

Zastavitelné území se rozšiřuje na pozemky 342/3, 342/4, 191/5 v návaznosti na současně zastavěné a zastavitelné území. Zároveň se na základě podnětu uplatněného zejména Obecním úřadem v Doubravčicích a vlastníky pozemků mění organizace dopravní obsluhy - vedení komunikací v lokalitě. Převážná část lokality se navrhuje s funkčním regulativem obytné území BC, pouze minimální část, vzhledem k úpravám tras komunikací je přiřazena k plochám individuální rekreace IR.

- Bude nutné vynětí ze ZPF.

REGULACE :

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Obytné území (BC)

- 1) Základní funkční využití:
Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
 - různé typy rodinných domů
 - různé typy bytových domů
 - příslušné garáže, komunikace a parkoviště
 - obytná zeleň, zahrady
- 3) Přípustné funkce:
 - vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
 - maloobchodní a stravovací zařízení
 - zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
 - administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí
 - drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
 - nezbytná technická vybavenost
- 4) Nepřípustné funkce:
 - velkoobchodní nebo skladovací činnost
 - dopravní služby
 - hromadné garáže nad 3 stání
 - nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.
- 5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:
 - počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3, zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou (maximální výška hřebene 10,5 m)
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
 - nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
 - maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští 1 : 3, doporučený poměr 1 : 6 až 1 : 10.
 - pro výstavbu formou řadových rodinných domů není určena žádná z lokalit zařazených do návrhového období územního plánu

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :

- Dojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb.
- dochází k úpravě trasy místní komunikace uvedené v platném územním plánu pod položkou 7 veřejně prospěšných staveb
- dochází v souvislosti s úpravou lokality 11 ke změně lokalizace čistírny odpadních vod, uvedené v platném územním plánu pod položkou 3 veřejně prospěšných staveb
- nově je vymezena veřejně prospěšná stavba komunikace 36

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA :

V této lokalitě se předpokládá napojení objektů na vodovod a kanalizaci a STL plynovod. Do doby realizace těchto sítí bude pitná voda řešena individuálně ze studní, splašková voda bude svedena do nepropustných jám na vyvážení, likvidace srážkových vod bude řešena vsakováním.

Pro zpřístupnění pozemků jsou předpokládány nové místní komunikace, realizované dle ČSN 73 6110 ve funkční třídě C3 - M8.

B.3.10.Z1 ROZŠÍŘENÍ ZÁSTAVBY POD SILNICÍ

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Rozšíření zastavitelného území v prostoru lokality Pod silnicí na jižním okraji zastavitelného území – rozšíření obytného území BC.

DOTČENÝ POZEMEK :Část pozemku KN 358/1, 386/5, 386/2, 342/1.

DOTČENÉ VÝKRESY :

č.1. Hlavní výkres – Komplexní řešení území obce, 1 : 5.000

č.2. Komplexní urbanistické řešení sídla, 1 : 2.880

č.3. Veřejně prospěšné stavby, 1 : 5.000

č.4. Řešení dopravy a technického vybavení, 1 : 2.880

č.5. Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a pozemky, určené k plnění funkcí lesa, 1 : 5.000

PŮVODNÍ STAV :

Tato lokalita navazuje na stávající místní komunikaci Pod silnicí, která byla v platném územním plánu navržena k rozšíření. Území je v současné době využíváno jako zemědělský půdní fond – orná půda.

POPIS ZMĚNY :

Při zpracování zadání nebyla tato lokalita zahrnuta do požadavků na plochy pro bydlení. Tato lokalita řeší oboustranné zastavění nové komunikace, která již byla v platném územním plánu navržena a pozemky jsou pro investory dostupné.

Cílem je využít stávající místní komunikaci Pod silnicí (v platném územním plánu byla navržena k rozšíření) pro obsluhu nových ploch pro rozšíření obytného území BC. Je navrženo rozšíření zastavitelného území pro parcely rodinných domů v hloubce cca 25m podél této dosud jednostranně obestavěné stávající komunikace. Pro budoucí možnost odkanalizování celé této lokality je navrženo i komunikační propojení s lokalitou 11.

- Bude nutné vynětí ze ZPF.

REGULACE :

Obytné území (BC)

1) Základní funkční využití:

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- hromadné garáže nad 3 stání
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.

5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3, zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou (maximální výška hřebene 10,5 m)

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů)
- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští 1 : 3, doporučený poměr 1 : 6 až 1 : 10.
- pro výstavbu formou řadových rodinných domů není určena žádná z lokalit zařazených do návrhového období územního plánu

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :

Dojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb.

- v platném územním plánu je pod položkou 6 veřejně prospěšných staveb uvedena nová místní komunikace Jih, jejíž vedení je upraveno v jižní části - propojení s lokalitou 11 (veřejně prospěšná stavba 5)

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA :

V této lokalitě se předpokládá napojení objektů na vodovod a kanalizaci a STL plynovod. Do doby realizace těchto sítí bude pitná voda řešena individuálně ze studní, splašková voda bude svedena do nepropustných jám na vyvážení, likvidace srážkových vod bude řešena vsakováním.

Pro zpřístupnění pozemků je předpokládána stávající místní komunikace, jejíž rozšíření dle ČSN 73 6110 ve funkční třídě C3 - M8 bylo navrženo již v platném územním plánu.

Při realizaci objektů je nutno respektovat nezastavitelné ochranné pásmo venkovního vedení 22 kV (10m od krajního vodiče), které se dotýká jižního okraje území.

B.3.11.Z1 DOPLNĚNÍ ZÁSTAVBY U ÚPRAVA ŘEŠENÍ ZÁSTAVBY V ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ POD ČIHADLY

Změna řešení celé lokality, včetně úpravy vedení komunikací v zastavitelném území včetně úpravy funkčního využití některých ploch.

DOTČENÉ POZEMKY : Všechny pozemky řešené v platném územním plánu v lokalitě 11, t.j. parcely katastru nemovitostí nebo jejich části - 342/82, 395/1, 358/2, 379/2, jejichž součástí jsou parcely zjednodušené evidence (PK) 385, 381, 379, 377, 376,374, 373/1, 373/2, 372, 368, 367,364, 358/6, 359, 362, 358/10, 358/11, 358/12, 358/13, 380, 395/1, 395/2

DOTČENÉ VÝKRESY :

- č.1. Hlavní výkres - Komplexní řešení území obce, 1 : 5.000
- č.2. Komplexní urbanistické řešení sídla, 1 : 2.880
- č.3. Veřejně prospěšné stavby, 1 : 5.000
- č.4. Řešení dopravy a technického vybavení, 1 : 2.880
- č.5. Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a pozemky, určené k plnění funkcí lesa, 1 : 5.000

PŮVODNÍ STAV :

Tato lokalita podle platného územního plánu byla určena k zastavění, ale při řešení majetkoprávních vztahů nedošlo k dohodě zejména při vedení komunikací. Proto je tato lokalita na základě projednání s vlastníky zahrnuta do řešení Změny č.1 (podle požadavku stavebního úřadu, ač nebyla obsažena ve schváleném zadání).

POPIS ZMĚNY :

Pro naprostý nesouhlas vlastníků pozemků byla z řešení zástavby lokality vypuštěna plocha s funkčním regulativem Občanská vybavenost - OV. Rovněž byly vypuštěny plochy veřejné zeleně.

Po projednání s vlastníky je nově řešena organizace dopravní obsluhy - vedení komunikací v lokalitě. Celá lokalita se navrhuje s funkčním regulativem obytné území BC. Mění se lokalizace čistírny odpadních vod, posouvá se východním směrem, aby v souvislosti s řešením lokality 9 bylo umožněno odkanalizování všech obytných lokalit v jižní části obce.

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- Bude nutné zcela minimální vynětí ze ZPF na základě požadavku vlastníků na celé využití jejich pozemků.

REGULACE :

Obytné území (BC)

- 1) Základní funkční využití:
Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
 - různé typy rodinných domů
 - různé typy bytových domů
 - příslušné garáže, komunikace a parkoviště
 - obytná zeleň, zahrady
- 3) Přípustné funkce:
 - vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
 - maloobchodní a stravovací zařízení
 - zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
 - administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí
 - drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
 - nezbytná technická vybavenost
- 4) Nepřípustné funkce:
 - velkoobchodní nebo skladovací činnost
 - dopravní služby
 - hromadné garáže nad 3 stání
 - nepřipustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.
- 5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:
 - počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3, zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou (maximální výška hřebene 10,5 m)
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
 - nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
 - maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští 1 : 3, doporučený poměr 1 : 6 až 1 : 10.
 - pro výstavbu formou řadových rodinných domů není určena žádná z lokalit zařazených do návrhového období územního plánu

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :

- Dojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb.
- ruší se plocha občanské vybavenosti uvedená v platném územním plánu pod položkou 1
 - mění se poloha plochy určené pro čistírnu odpadních vod - položka 3
 - trasy komunikací v lokalitě Pod čihadly jsou měněny - položka 5
 - zůstává zachováno předpokládané místo vodního zdroje uvedené v platném územním plánu pod položkou 24
 - trasa kabelového vedení 22 kV je vzhledem k odlišnému průběhu komunikací změněna - položka 28
 - trafostanice s kabelovým svodem - položka 29, je navržena v nové poloze
 - v této lokalitě jsou navrženy další 2 distribuční trafostanice - položky 37 a 38
 - trasa kabelového vedení 22 kV - položka 30 platného územního plánu je prodloužena až do trafostanic 37 a 38

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA :

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

V této lokalitě se předpokládá napojení objektů na vodovod a kanalizaci a STL plynovod. Do doby realizace těchto sítí bude pitná voda řešena individuálně ze studní, splašková voda bude svedena do nepropustných jám na vyvážení, likvidace srážkových vod bude řešena vsakováním.

Pro zpřístupnění pozemků jsou předpokládány nové místní komunikace. Hlavní okružní, dle ČSN 73 6110 ve funkční třídě C3 - M8, doplňkové jsou navrhovány jako jednosměrné.

Při realizaci objektů je nutno respektovat nezastavitelné ochranné pásmo venkovního vedení 22 kV (10m od krajního vodiče), které se protíná lokalitu v západní části.

B.3.12.Z1 ZMĚNA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ V ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ NA ČIHADLECH

Změna funkčního využití pozemku z ploch individuální rekreace IR na bydlení.

DOTČENÝ POZEMEK : Parcela KN 342/2.

DOTČENÉ VÝKRESY :

č.1. Hlavní výkres - Komplexní řešení území obce, 1 : 5.000

č.2. Komplexní urbanistické řešení sídla, 1 : 2.880

PŮVODNÍ STAV :

Tento pozemek v současně zastavěném území sídla byl podle platného územního plánu určen k zastavění, s funkčním regulativem - plocha individuální rekreace IR.

POPIS ZMĚNY :

Jedná se o změnu funkčního využití parcely 342/2 na plochu s funkčním regulativem - Obytné území BC. Tento požadavek nebyl uplatněn, a tedy ani schválen v zadání změny č.1, avšak na základě požadavku vlastníka i Stavebního úřadu v Českém Brodu, byl zahrnut do řešení Změny č.1.

Parcela se nachází v současně zastavěném území a nebude tedy nutné vynětí ze ZPF.

REGULACE :

Obytné území (BC)

1) Základní funkční využití:

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- hromadné garáže nad 3 stání
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.

5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3, zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou (maximální výška hřebene 10,5 m)
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští 1 : 3, doporučený poměr 1 : 6 až 1 : 10.
- pro výstavbu formou řadových rodinných domů není určena žádná z lokalit zařazených do návrhového období územního plánu

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :

Nedojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb.

B.3.13.Z1 ÚPRAVA KOMUNIKAČNÍHO NAPOJENÍ V SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ NA ZÁMKÁCH

Úprava komunikačního napojení v současně zastavěném území Na Zámkách.

DOTČENÉ POZEMKY : Původní pozemky 164/3, 278/1, 278/2 byly rozděleny na základě souhlasu Stavebního úřadu č.j. 14665/03 ze dne 12.12.2003 na parcely 278/2, 278/9, 278/10, 278/11, 278/12, 278/13, 278/14, 278/15, 278/16, 164/198, 164/199, 164/200, 164/201, 164/202 a komunikaci 278/1.

DOTČENÉ VÝKRESY :

- č.1. Hlavní výkres - Komplexní řešení území obce, 1 : 5.000
- č.2. Komplexní urbanistické řešení sídla, 1 : 2.880
- č.3. Veřejně prospěšné stavby, 1 : 5.000
- č.4. Řešení dopravy a technického vybavení, 1 : 2.880

PŮVODNÍ STAV :

Tato lokalita podle platného územního plánu byla určena k zastavění, ale při řešení majetkoprávních vztahů došlo na základě dohody vlastníků a Stavebního úřadu při dělení pozemků k úpravě obslužné komunikace v tomto prostoru. Funkční využití - obytné území BC zůstává beze změny.

POPIS ZMĚNY :

Jedná se o pouze o změnu ve vedení komunikace. Proto je tato lokalita na základě projednání s vlastníky zahrnuta do řešení Změny č.1 (podle požadavku stavebního úřadu, ač nebyla obsažena ve schváleném zadání).

Parcely se nachází v současně zastavěném území a nebude tedy nutné vynětí ze ZPF.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :

Dojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb.

- mění se trasa komunikace uvedená v platném územním plánu pod položkou 19
- zároveň je v souvislosti se změnou trasy této komunikace změněno umístění nové trafostanice 33, která je nově předpokládána na nároží komunikace Na zámkách a výše uvedené nové místní komunikace. Kabelové vedení 22 kV (31) bude vedeno do této trafostanice

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA :

Měněná trasa komunikace bude slepá, provedení je předpokládáno dle ČSN 73 6110 ve funkční třídě C3 - M8.

B.3.14.Z1 ZMĚNA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ V ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ K BUŠINCI

Změna funkčního využití pozemku z výrobního území - průmysl a sklady VP na smíšené venkovské území - SV.

DOTČENÝ POZEMEK : Část parcely KN 116.

DOTČENÉ VÝKRESY :

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

č.1. Hlavní výkres – Komplexní řešení území obce, 1 : 5.000

č.2. Komplexní urbanistické řešení sídla, 1 : 2.880

PŮVODNÍ STAV :

Tento pozemek v současně zastavěném území sídla byl podle platného územního plánu určen k zastavění, s funkčním regulativem výrobní území – průmysl a sklady VP.

POPIS ZMĚNY :

- Jedná se o změnu funkčního využití parcely 116 na plochu s funkčním regulativem – smíšené venkovské území – SV stejně jako všechny ostatní okolní pozemky.

Parcela se nachází v zastavitelném území vymezeném platným územním plánem a touto změnou nejsou dotčeny zájmy ochrany zemědělského půdního fondu.

REGULACE :

Smíšené venkovské území (SV)

1) Základní funkční využití:

Všechny funkce jsou rovnocenné, zpravidla bude přízemí objektu využito pro občanskou vybavenost nebo dílnu, patra pro bydlení.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel
 - administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod.)
 - příslušné garáže, komunikace a parkoviště
 - obytná zeleň, veřejná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- obytný objekt bez vybavenosti
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- samostatný objekt výroby
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.

5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3, zastřešení domů se nepřipouští plochou střechou (maximální výška hřebene 10,5 m)
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou, užitkovou, případně veřejnou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
 - maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští v intervalu 1 : 2,5 - 3
- umožní-li to charakter pozemku, lze zde umístit (např. v zadním traktu) řemeslnou nebo drobnou výrobu bez nepříznivých důsledků na životní prostředí ve svém okolí, která zpravidla bezprostředně váže na vybavenost

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY :

Nedojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb.

3.Z2 Změna č.2 ÚPO

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Změna č.2 celkovou urbanistickou schváleného územního plánu obce Doubravčice nezměnila a vyřešila následující lokality:

1. **Vodovod** - zásobní řad II., rozvod po obci a upřesnění parcel pro vodojem
2. **Kanalizace** - kanalizační řady, upřesnění umístění ČOV u Lázného potoka, zrušení ČOV sever
3. **Masojedská** - nová zastavitelná plocha pro bydlení
4. **Sever** - změna funkční plochy pozemku a nová zastavitelná plocha pro zemědělskou výrobu
5. **Oprava** - funkční plochy nezastavitelných pozemků K Bušinci
6. **Za hřištěm** - úprava trasy místní komunikace
7. **Mateřská škola** - změna funkční plochy na občanskou vybavenost
8. **U hřiště** - úprava trasy místní komunikace
9. **Cesta k chatám** - ochranná a doprovodná zeleň
10. **Pod silnicí** - zrušení komunikačního propojení s lokalitou Pod Číhadly a vymezení obratiště
11. **Pěší cesty** - nové propojovací chodníky
12. **U Lázného potoka** - úprava cest a hřiště podle stávajícího stavu
13. **Pod číhadly** - prověření změny využití územní studií
14. **K Bušinci** (severně od kulturního domu) prověření změny využití územní studií
15. **K Masojedům** - prověření změny využití územní studií
16. **Na zámkách** - prověření změny využití územní studií
17. **Úprava regulativů**
18. **Soustava polních cest** - obnovení soustavy polních cest jako cyklostezek, cest pro pěší
19. **Úvedení právního stavu na pravou míru** - chata Na zámkách oprava funkční plochy na IR
20. **Nad Bušincem** - vyřazení funkční plochy pro IR ze zastavitelných ploch
21. **K Bušinci** - nová zastavitelná plocha pro bydlení
22. **Jabloň** - změna funkční plochy z IR na bydlení
23. **Na číhadlech** - nová plocha pro rozhlednu, parkování a zeleň

3.1.Z2 VODOVOD VČETNĚ VODOJEMU

Lokalita 1 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Současný stav zásobování vodou

Obec Doubravčice o počtu cca 300 obyvatel trvale hlášených + 100chalupářů s výhledem na 850 EO je ve svém rozvoji bytového fondu nepříznivě ovlivněna nedostatkem kvalitní pitné vody. V celé obci je zásobování pitnou vodou řešeno individuálně domovními studnami. Kvalita vody ve studnách je rozkolísaná, převážně nevyhovující. Platný územní plán předpokládal vybudování zcela nového vodovodu s předpokladem jeho zásobování z místních zdrojů.

Pro vyhledání zdrojů vody bylo provedeno geoelektrické měření, kde jako perspektivní se ukázaly 2 plochy se třemi předpokládanými místy vodních zdrojů. Tyto plochy byly zahrnuty do územního plánu a potvrzeny jako plochy veřejně prospěšných staveb.

V územním plánu byla vymezena plocha pro umístění zemního vodojemu na kótě cca 378 m n.m. v lokalitě "Na Číhadle".

Obecní úřad zajistil provedení průzkumných vrtů, kde bylo konstatováno, že vydatnost ani kvalita vody nevyhovuje potřebám pro zásobení obce (také pro požární účely).

Návrh řešení

Obecní úřad zajistil zcela nezávisle na řešení územního plánu nejprve studii zásobování obce vodou z nadřazené soustavy. V současné době je již

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

dokončen projekt pro územní řízení, který zpracoval **Ing. I. Fiala - PROJEKTY, Lečkova 1521, 149 00 Praha 4.**

Průměrná denní potřeba Q_p :

850 obyvatel x 153 l/os.den = 130 050 l/den = 1,5 l/s

Maximální hodinová potřeba Q_h :

Koeficient hodinové nerovnoměrnosti odpovídá u malých obcí ČSN 75 61 01 Stokové sítě a kanalizační přípojky

pro 850 obyvatel $Q_p \cdot 2,4 = 1,5 \times 2,4 = 3,6$ l/s

Systém zásobení

V těsném sousedství Doubravčic ležící obec Kozojedy, je již dnes vybavena vodovodem. Obec Kozojedy je napojena vodovodním přívodním řadem délky 4 km na vodovodní systém obce Kostelec nad Černými lesy. Tímto přívodním řadem se gravitačně plní vodojem Kozojedy o objemu 50 m³. Z tohoto vodojemu je zásobeno dolní tlakové pásmo Kozojed a z tohoto vodojemu by se gravitačně plnil přívodním řadem délky cca 2 km vodojem v obci Štíhllice a obec by byla zásobena AT stanicí $Q=4$ l/s, $H=30$ m. Na tento rozvod by byl napojen i přívaděč do Doubravčic Zásobní řad II.- PVC 90x4.3. Obec Doubravčice by odbírala 1,5l/s a plnila by si vlastní zemní vodojem 2x75 m³.

Doubravčice zbudují zemní vodojem 2x75 m³ s AT- stanicí na 4 l/s s dopravní výškou 25 m, kterou budou zásobovat vodovodní síť v obci. Vodojem bude dvoukomorový, zemní, železobetonový.

Navrhovaný vodovod bude sloužit pro požární účely. Vodovodní potrubí je dimenzováno na potřebu požární vody pro zástavbu rodinnými domy. Požadovaná dimenze je zajištěna potrubím PVC 90x4.3 s odběrem 4 l/s. Na vodovodních řadech budou osazeny hydranty pro požární potřebu.

Upravují se následující veřejně prospěšné stavby :

4. Vodojem - změna umístění

Nově navržené veřejně prospěšné stavby :

39. Vodovod včetně vodojemu

3.2.22 KANALIZACE A ČOV

Lokalita 2 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Současný stav odkanalizování

Obec Doubravčice nemá v současnosti vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Odpadní vody od 50 % obyvatel jsou zachycovány v bezodtokých jímkách, odkud se vyvážejí k likvidaci na ČOV Říčany nebo ČOV Kostelec nad Černými Lesy. Odpadní vody od dalších 50 % obyvatel jsou po předčištění v septicích vypouštěny do dešťové kanalizace a následně do místní vodoteče.

Recipientem pro větší část zástavby obce je tok potůčku protékajícího obcí, který se vlévá do Bušince, menší část rekreačního území v místní části Na Zámkách spadá do Šembery, Jabloň a místní část Na Čihadlech do Lázného potoka.

Platný územní plán obce předpokládal gravitační kanalizaci podle separátně řešené studie kanalizace. Kanalizace byla napojena na 2 čistírny odpadních vod. Umístění ČOV - sever bylo podle požadavku obce lokalizováno na lesním pozemku na severovýchodním okraji zástavby. Odpad z čistírny byl předpokládán potrubím až do potoka Bušince. Vzhledem k výškovým poměrům v území byla navržena také ČOV - jih pro navrhované lokality Pod Čihadly a Pod silnicí a pro stávající lokality "Jabloň" a "Nad Lázným potokem."

Návrh řešení

Obecní úřad zajistil zpracování projektu pro územní řízení, který zpracoval **Ing. I. Fiala - PROJEKTY, Lečkova 1521, 149 00 Praha 4.**

Projekt navrhuje tlakovou kanalizaci a ČOV pro 800 EO. Protože se jedná o tlakovou kanalizaci, není již potřebná plocha pro ČOV - sever, která je Změnou č.2 ÚPO **rušena**. Plocha pro čistírnu odpadních vod (jih) je přibližně umístěna shodně. Byl pro ni vytyčen pozemek 358/85. Pozemkově je uvažováno s rezervou pro budoucí rozšíření ČOV.

Stavba tlakové kanalizace a ČOV 800 EO není v záplavovém území.

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Projekt navrhuje odkanalizování celé obce i chatových osad. Splašky budou tlakovou kanalizací sváděny do nové biologické ČOV 800 EO. Tlaková kanalizace bude vedena převážně v komunikacích. Každá nemovitost bude mít splaškové vody svedeny gravitačním potrubím vnitřní kanalizace do čerpací jímky. Do této jímky nesmí být odváděny jiné vody než splaškové (např. dešťové, drenážní, z bazénů apod.). Ve všech jímkách budou osazena čerpadla a rozvaděče stejného typu a výkonů.

Vzhledem k výraznému převýšení v obci, cca 50m, bylo nutné navrhnout dvě přečerpávací stanice ČS1 a ČS2.

Areál ČOV Doubravčice se nachází na pozemku 358/85 nedaleko potoka a bude oplocen. Objekt rozměrů 11,55 x 10,1 m je umístěn na kraji pozemku při „polní“ cestě z níž bude odbočka na průjezdnou zpevněnou plochu před areálem. Komunikace navazuje na silnici v obci.

Stavba je částečně zapuštěna pod terén. Vrchní část je z části obsypána. Vnitřní výška nádrží ode dna k úrovni vstupu do budovy je 5,15 m, vnější na základovou spáru cca 5,85 m. Výška nadzemní části od upraveného terénu k hřebeni je tedy cca 7,25 m.

Podzemní nádrže jsou železobetonové, provozní domek zděný, krov sedlový s červenou pálenou krytinou. Čistírna bude vybavena havarijním přepadem vyčištěné vody. Přepad bude fungovat v extrémních případech.

Z čistírny (jímky vyčištěné vody) bude vyčištěná odpadní voda čerpána výtlačkem do Šembery. Výústní objekt bude vybudován na břehové hraně pod soutokem Šembery s Lázným potokem v lokalitě „Na Zámkách“.

Navrhuje se ochranné pásmo 25 m od čistírny. Z důvodu blízkosti obytných staveb - čistírna bude mít nucené větrání. Ochranné pásmo bude vyhlášené správním řízením pro ČOV Doubravčice.

Čistírna je větrána přímo žaluziemi. Neobsahuje nepřečištěné kalové hmoty a proto neprodukuje nadměrné pachy. Jedná se o zdroj znečištění ovzduší do 2000 EO, který je podle nového NV 615/2006 Sb. malým zdrojem znečištění a odborný posudek není vyžadován.

Dmychadla budou opatřena protihlukovým krytem.

Průměrná denní potřeba Q_p :

$800 \text{ obyvatel} \times 153 \text{ l/os.den} = 122\,400 \text{ l/den} = 1,42 \text{ l/s}$

Maximální hodinová potřeba Q_h :

Koeficient hodinové nerovnoměrnosti odpovídá u malých obcí ČSN 75 61 01 Stokové sítě a kanalizační přípojky.
pro 800 obyvatel $Q_p \times 2,4 = 1,42 \times 2,4 = 3,4 \text{ l/s}$

Ruší se a upravují následující veřejně prospěšné stavby :

2. Čistírna odpadních vod - sever - **ruší se**
3. Čistírna odpadních vod - jih - **změna umístění**
22. Napojení ČOV na recipient (jih) - **ruší se**
23. Napojení ČOV na recipient (sever) - **ruší se**

Nově navržené veřejně prospěšné stavby :

40. Kanalizační řady

3.3.Z2 MASOJEDSKÁ – NOVÁ ZASTAVITELNÁ PLOCHA PRO BYDLENÍ

Lokalita 3 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Původní stav :

V současné době jsou parcely PK 427 a 429 součástí zemědělského půdního fondu, který platným ÚPO nebyl určen k zastavění. Území navazuje na severozápadní okraj zástavby Doubravčic, podél severní hrany silnice III/10169 do Masojed a Škvorce, naproti stávající zástavbě. Na východním okraji navazuje území na stávající místní komunikaci. Územím lokality prochází polní cesta do Masojed.

Popis změny :

Území celé lokality je navrženo pro bydlení v rodinných domech s funkčním využitím **Obytné území (BC)**. Plocha lokality je cca 0,8 ha. Polní

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

cesta do Masojed je navržena v přímém pokračování s rozšířením pro obsluhu pozemků. Tato komunikace **není** navržena jako **veřejně prospěšná stavba**. Předpokládá se výstavba 3 - 7 RD.

3.4.Z2 SEVER – ZMĚNA FUNKČNÍ PLOCHY POZEMKU A ZASTAVITELNÁ PLOCHA PRO ZEMĚDĚLSKOU VÝROBU

Lokalita 4 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Původní stav :

V současné době je pozemek PK 154/6 součástí zemědělského půdního fondu, který platným ÚPO nebyl určen k zastavění. Území nenavazuje na zastavěné území Doubravčic, leží však při polní cestě z Masojed do prostorově odděleného (z hlediska Doubravčic) údolí potoka Bušince v severní části katastrálního území Doubravčic.

Popis změny :

Jižní část pozemku v rozsahu cca 0,16 ha je navržena jako **Výrobní území – zemědělská výroba (VZ)**. Protože v současné době není znám konkrétní způsob využití, není vymezeno ochranné pásmo pro případný chov. Jedná se však o území značně vzdálené jak od Doubravčic, tak od Masojed.

Nejsevernější část v rozsahu cca 0,17 ha je navržena k zalesnění – **Lesy (LE)**, ve střední části v rozsahu cca 0,37 ha se jedná o změnu kultury na **Zahrady, sady (ZS)**, v části bezprostředně navazující na zastavitelnou plochu v rozsahu cca 0,22 ha o změnu kultury na **Louky, pastviny (LO)**.

3.5 OPRAVA FUNKČNÍ PLOCHY NEZASTAVITELNÝCH POZEMKŮ K BUŠINCI

Lokalita 5 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Pozemky 117/1, 119, 120, 121 a 123 jsou platným ÚPO plochy vymezeny chybně jako **Orná půda (OP)**. Jedná se zde pouze o opravu podle skutečného stavu na **Zahrady, sady (ZS)**, pozemek 119 na **Louky, pastviny (LO)**. Nadále platí, že tato pozemky nejsou určeny k zastavění.

3.6.Z2 ZA HŘIŠTĚM – ÚPRAVA TRASY MÍSTNÍ KOMUNIKACE PLOCHY

Lokalita 6 – stará hasičárna, podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO byla na základě rozhodnutí Obecního úřadu z řešení vyřazena a byla nově zařazena úprava trasy místní komunikace. Za hřištěm

Původní stav :

V platném ÚPO byla komunikace v této zastavitelné ploše poměrně složitě a zalomeně napojena na stávající místní komunikaci podle původního geometrického plánu.

Popis změny :

Část komunikace 306/18 se ruší s tím, že je nahrazena nová přímým a krátkým úsekem 297/6 s návazností na úsek 306/1. Rušený úsek komunikace se zařazuje do ploch s funkčním využitím **Obytné území (BC)**. Tato komunikace byla a její změna je navržena jako **veřejně prospěšná stavba**.

3.7.Z2 MATEŘSKÁ ŠKOLA – ZMĚNA FUNKČNÍ PLOCHY

Lokalita 7 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Původní stav :

V současné době jsou parcely PK 259, 260 a 261 o výměře cca 2300 m² součástí zastavitelné plochy určené podle platné ÚPO pro **Obytné území (BC)**. Jedná se o plochu v těžišti území určeného pro zastavění, na nároží dvou místních komunikací.

Popis změny :

Obec Doubravčice se úspěšně rozvíjí a přibývá nových mladých obyvatel. Území celé lokality je navrženo pro pozemek k výstavbě mateřské školy, tedy jako plocha **Občanské vybavenosti (OV)**. Plocha je pro tento účel velmi vhodná, mimo dopravně frekventované území. Na nároží je vymezena nová plocha pro komunikaci a veřejné prostranství. Pás podél cesty k chatám je navržen jako **ochranná a doprovodná zeleň (ZO)**.

Dojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb. Plochy parcel PK 259, 260 a 261 jsou plochami pro veřejně prospěšnou stavbu mateřské školy

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce
a pro komunikaci a veřejné prostranství. Po vydání této změny územního plánu lze na tyto stavby a opatření aplikovat ustanovení předkupního práva podle § 101 stavebního zákona.

Nově navržené veřejně prospěšné stavby :

- 41. Mateřská škola
- 46. Veřejné prostranství u mateřské školy

Nově navržená veřejně prospěšná opatření :

- 47. Ochranná a doprovodná zeleň k chatám

3.8.Z2 U HŘIŠTĚ – ÚPRAVA TRASY MÍSTNÍ KOMUNIKACE

Lokalita 8 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Původní stav :

V současnosti a podle platného ÚPO parcela místní komunikace KN 1002 vytváří mírný oblouk podél pozemku louky KN 307/15.

Popis změny :

Změna č.2 navrhuje napřímení trasy místní komunikace po parcele KN 307/15, včetně již provedené minimální úpravy hranice pozemku stávajícího RD na parcele KN 306/2. Dojde i k úpravě napojení místní komunikace KN 312/8 na nový úsek komunikace. Nová trasa místní komunikace je **veřejně prospěšnou stavbou**. Naopak úsek původní části komunikace 1002 je navržen k zařazení do ploch **veřejné zeleně ZV**.

Nově navržené veřejně prospěšné stavby :

- 42. Úprava trasy místní komunikace u hřiště

3.9.Z2 CESTA K CHATÁM – OCHRANNÁ A DOPROVODNÁ ZELENĚ

Lokalita 9 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Původní stav :

Podle platného ÚPO se jedná o součást zemědělského půdního fondu,

Popis změny :

Změna č.2 navrhuje změnu funkčního využití pozemků č. 269/8, 269/9 a 269/10 na **ochrannou a doprovodnou zeleň ZO**.

Tato změna funkčního využití je navržena jako **veřejně prospěšné opatření**.

Nově navržená veřejně prospěšná opatření :

- 47. Ochranná a doprovodná zeleň k chatám

3.10.Z2 POD SILNICÍ – ZRUŠENÍ KOMUNIKAČNÍHO PROPOJENÍ S LOKALITOU POD ČÍHADLY

Lokalita 10 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Původní stav :

Podle platného ÚPO je navrženo komunikační propojení mezi lokalitou, Pod silnicí a Pod Čihadly.

Popis změny :

Komunikace 358/20 v lokalitě Pod silnicí bude ukončena obratištěm na obecní parcele č. 342/1. Je navrženo její propojení s lokalitou Pod Čihadly pěší cestou cca 2,5m šířky (viz 3.11)

Ruší se nebo upravují následující veřejně prospěšné stavby :

- 5. Komunikace v lokalitě Pod Čihadly – **ruší se**
- 6. Komunikace Jih (pod Silnicí) – **upravuje se**

Nově navržené veřejně prospěšné stavby :

- 39. Vodovod včetně vodojemu
- 40. Kanalizační řady
- 43. Nové propojovací chodníky

3.11.Z2 PĚŠÍ CESTY – NOVÉ PROPOJOVACÍ CHODNÍKY

Lokalita 11 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Nově se navrhuje pěší propojovací cesty a chodníky pro budoucí napojení **Lokality Pod Čihadly** (bude řešena územní studií) s okolní zástavbou.

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

V západní části bude stávající komunikace č. 358/20 propojena s lokalitou Pod Čihadly pěší cestou cca 2,5m šířky

Ve východní části bude stávající komunikace č. 398/16 propojena s parcelou cesty 342/2 chodníkem cca 2m šířky – projednáno s majitelem pozemku 398/9, a mezi pozemky 398/10 a 398/12 bude zřízen chodník cca 2 m široký

Nově navržené veřejně prospěšné stavby :

43. Nové propojovací chodníky

3.12.Z2 U LÁZNÉHO POTOKA – OPRAVA PODLE STÁVAJÍCÍHO STAVU

Lokalita 12 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

V jižní části katastrálního území neodpovídá katastrální mapa skutečnému stavu. Stávající komunikace podél Lázného potoka p.č.1003/3 se v prostoru u brodu vytáčí více k potoku. Na volném prostoru mimo pozemky chatové zástavby je vybudováno sportovní hřiště. Změna č.2 ÚPO vymezuje na jeho území **sportovní plochu (SP)**.

3.13.Z2 POD ČIHADLY – PROVĚŘENÍ ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Lokalita 13 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Původní stav :

Podle platného ÚPO je lokalita určena pro bydlení v rodinných domech s funkčním využitím **Obytné území (BC)**. Jedná se o parcely katastru nemovitostí nebo jejich části – 342/82, 395/1, 358/2, 379/2, jejichž součástí jsou parcely zjednodušené evidence (PK) 385, 381, 379, 377, 376,374, 373/1, 373/2, 372, 368, 367,364, 358/6, 359, 362, 358/10, 358/11, 358/12, 358/13, 380, 395/1, 395/2.

Popis změny :

Po volbách do obecního zastupitelstva došlo k posunu názoru na řešení priorit v obci. Hlavním důvodem pro pořízení 2.změny ÚPO nebyla příprava nových pozemků pro bydlení, ale zejména požadavek na nové řešení velkých lokalit, určených pro bydlení, kde je třeba vyřešit vztahy mezi vlastníky při parcelaci, řešení veřejných prostranství a dopravní obsluhy. Hlavním střetem zájmů v území jsou majetkoprávní vztahy, zejména při řešení dopravní obsluhy nových území (lokalit).

Proto obec přistupuje k vymezení ploch – v platném územním plánu již určených k zastavění, kde je **uloženo prověření změn jejich využití územní studií**. Takovou plochou je i lokalita **Pod Čihadly**.

Důvodem je potřeba kvalitní dopravní obsluhy a nároky obce a budoucích obyvatel na obytné prostředí s dostatkem ploch veřejné zeleně a možností umístění menšího zařízení obchodu a služeb.

• Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje: 12/2010.

• Specifické podmínky na řešení územní studie :

- sledovat dopad urbanistického a architektonického řešení na krajinný ráz
- zajistit napojení lokality na komunikační síť odpovídající velké lokalitě pro bydlení
- zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu
- vymezit pozemky pro umístění rodinných domů o minimální rozloze 800m²
- věnovat pozornost řešení veřejných prostranství s dostatečně velkými plochami veřejné zeleně
- vymezit pozemky pro umístění menšího zařízení obchodu a služeb
- řešit trasy vodovou a kanalizace
- do řešení začlenit navrženou čistírnu odpadních vod (viz kapitola 3.2 – navrhuje se ochranné pásmo 25 m od čistírny – bude vyhlášené správním řízením pro ČOV Doubravčice)
- respektovat ochranná pásma stávající i navržené technické infrastruktury
- řešit umístění nových trafostanic

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- vymezit veřejně prospěšné stavby a plochy související technické vybavenosti (komunikace, trafostanice, trasy staveb kanalizační a vodovodní sítě)
- vymezit veřejně prospěšná opatření (plochy zeleně)

Ruší se nebo upravují následující veřejně prospěšné stavby :

3. Čistírna odpadních vod - jih - **změna umístění**
5. Komunikace v lokalitě Pod Čihadly - **ruší se**
22. Napojení ČOV na recipient (jih) - **ruší se**
24. Předpokládaná místa vodních zdrojů (lokalita Pod Čihadly) - **ruší se**
28. Kabelové vedení 22 kV (se svodem, lokalita Pod Čihadly) - **ruší se**
29. Trafostanice (lokalita Pod Čihadly) - **ruší se**
37. Trafostanice Pod Čihadly - **ruší se**
38. Trafostanice Pod Čihadly - **ruší se**

Nově navržené veřejně prospěšné stavby :

39. Vodovod včetně vodojemu
40. Kanalizační řady
43. Nové propojovací chodníky

Po vydání této změny lze na tyto stavby a opatření aplikovat ustanovení předkupního práva podle § 101 stavebního zákona případně i možnost vyvlastnění podle §170 stavebního zákona.

3.14.Z2 K BUŠINCI – PROVĚŘENÍ ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Lokalita 14 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Původní stav :

Podle platného ÚPO je lokalita určena pro **smíšené venkovské území (SV)**. Některé pozemky jsou již v současné době zastavěny.

Popis změny :

Po volbách do obecního zastupitelstva došlo k posunu názoru na řešení priorit v obci. Hlavním důvodem pro pořízení 2.změny ÚPO nebyla příprava nových pozemků pro bydlení, ale zejména požadavek na nové řešení velkých lokalit, určených pro bydlení, kde je třeba vyřešit vztahy mezi vlastníky při parcelaci, řešení veřejných prostranství a dopravní obsluhy. Hlavním střetem zájmů v území jsou majetkoprávní vztahy, zejména při řešení dopravní obsluhy nových území (lokalit).

Proto obec přistupuje k vymezení ploch - v platném územním plánu již určených k zastavění, kde je **uloženo prověření změn jejich využití územní studií**. Takovou plochou je i lokalita **K Bušinci**.

- **Specifické podmínky na řešení územní studie :**
- sledovat dopad urbanistického a architektonického řešení na krajinný ráz
- zajistit napojení lokality na komunikační síť odpovídající poměrně velké lokalitě
- zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu
- vymezit pozemky pro umístění rodinných domů o minimální rozloze 800m²
- věnovat pozornost řešení veřejných prostranství s dostatečně velkými plochami veřejné zeleně
- řešit trasy vodovou a kanalizace
- respektovat ochranné pásmo lesa
- řešit umístění nových trafostanic
- vymezit veřejně prospěšné stavby a plochy související technické vybavenosti (komunikace, trafostanice, trasy staveb kanalizační a vodovodní sítě)
- vymezit veřejně prospěšná opatření (plochy zeleně)

Ruší se nebo upravují následující veřejně prospěšné stavby :

14. Komunikace v lokalitě k Bušinci - **upravuje se**
15. Komunikace v lokalitě k Bušinci - **ruší se**
16. Komunikace v lokalitě k Bušinci - **ruší se**

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

32. Trafostanice (v zóně k Bušinci) - **ruší se**

Nově navržené veřejně prospěšné stavby :

39. Vodovod včetně vodojemu

40. Kanalizační řady

Po vydání této změny lze na tyto stavby a opatření aplikovat ustanovení předkupního práva podle § 101 stavebního zákona případně i možnost vyvlastnění podle §170 stavebního zákona.

3.15.Z2 K MASOJEDŮM – PROVĚŘENÍ ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Lokalita 15 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Původní stav :

Podle platného ÚPO je lokalita určena pro bydlení v rodinných domech s funkčním využitím **Obytné území (BC)**.

Popis změny :

Po volbách do obecního zastupitelstva došlo k posunu názoru na řešení priorit v obci. Hlavním důvodem pro pořízení 2.změny ÚPO nebyla příprava nových pozemků pro bydlení, ale zejména požadavek na nové řešení větších lokalit, určených pro bydlení.

Proto obec přistupuje k vymezení ploch - v platném územním plánu již určených k zastavění, kde je **uloženo prověření změn jejich využití územní studií**. Takovou plochou je i lokalita **K Masojedům**.

- **Specifické podmínky na řešení územní studie :**
- sledovat dopad urbanistického a architektonického řešení na krajinný ráz
- zajistit napojení lokality na komunikační síť odpovídající větší lokalitě
- zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu
- vymežit pozemky pro umístění rodinných domů o minimální rozloze 800m²
- věnovat pozornost řešení veřejných prostranství s dostatečně velkými plochami veřejné zeleně
- řešit trasy vodovou a kanalizace
- respektovat trasu vedení 22 kV včetně ochranného pásma
- vymežit veřejně prospěšné stavby a plochy související technické vybavenosti (komunikace, trasy staveb kanalizační a vodovodní sítě)
- vymežit veřejně prospěšná opatření (plochy zeleně)

Nově navržené veřejně prospěšné stavby :

39. Vodovod včetně vodojemu

40. Kanalizační řady

Po vydání této změny lze na tyto stavby a opatření aplikovat ustanovení předkupního práva podle § 101 stavebního zákona případně i možnost vyvlastnění podle §170 stavebního zákona.

3.16.Z2 NA ZÁMKÁCH – PROVĚŘENÍ ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Lokalita 16 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Původní stav :

Podle platného ÚPO je lokalita určena pro bydlení v rodinných domech s funkčním využitím **Obytné území (BC)**.

Popis změny :

Po volbách do obecního zastupitelstva došlo k posunu názoru na řešení priorit v obci. Hlavním důvodem pro pořízení 2.změny ÚPO nebyla příprava nových pozemků pro bydlení, ale zejména požadavek na nové řešení větších lokalit, určených pro bydlení.

Proto obec přistupuje k vymezení ploch - v platném územním plánu již určených k zastavění, kde je **uloženo prověření změn jejich využití územní studií**. Takovou plochou je i lokalita **Na Zámkách**.

- **Specifické podmínky na řešení územní studie :**
- sledovat dopad urbanistického a architektonického řešení na krajinný ráz
- zajistit napojení lokality na komunikační síť odpovídající větší lokalitě
- zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- vymežit pozemky pro umístění rodinných domů o minimální rozloze 800m²
- věnovat pozornost řešení veřejných prostranství s dostatečně velkými plochami veřejné zeleně
- řešit trasy vodovou a kanalizace
- respektovat trasu vedení 22 kV včetně ochranného pásma
- vymežit veřejně prospěšné stavby a plochy související technické vybavenosti (komunikace, trasy staveb kanalizační a vodovodní sítě)
- vymežit veřejně prospěšná opatření (plochy zeleně)

Nově navržené veřejně prospěšné stavby :

39. Vodovod včetně vodojemu

40. Kanalizační řady

Po vydání této změny lze na tyto stavby a opatření aplikovat ustanovení předkupního práva podle § 101 stavebního zákona případně i možnost vyvlastnění podle §170 stavebního zákona.

3.17.Z2 ÚPRAVA REGULATIVŮ

Lokalita 17 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Závazné regulativy formulované ve schváleném územním plánu obce zůstávají v platnosti. Regulativy pro **Obytné území (BC)**, **Smíšené venkovské území (SV)** a **Plochy individuální rekreace (IR)** jsou upraveny takto :

Obytné území (BC)

1) Základní funkční využití:

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- hromadné garáže nad 3 stání
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.

5) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :

- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby
- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3
- zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou
- maximální výška hřebene u staveb pro bydlení bude 10,5m
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku bude 1 : 3

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- velikost stavebních pozemků bude minimálně 800 m²
- nepřipouští se nová řadová zástavba

Smíšené venkovské území (SV)

1) Základní funkční využití:

Všechny funkce jsou rovnocenné, zpravidla bude přízemí objektu využito pro občanskou vybavenost nebo dílnu, patra pro bydlení.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod.)
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
 - obytná zeleň, veřejná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- obytný objekt bez vybavenosti
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- samostatný objekt výroby
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.

5) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :

- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby
- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3
- zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou
- maximální výška hřebene u staveb pro bydlení bude 10,5m
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku bude 1 : 2,5 - 3
 - velikost stavebních pozemků bude minimálně 800 m²
- nepřipouští se nová řadová zástavba
- umožní-li to charakter pozemku, lze zde umístit (např. v zadním traktu) řemeslnou nebo drobnou výrobu bez nepříznivých důsledků na životní prostředí ve svém okolí, která zpravidla bezprostředně váže na vybavenost

Plochy individuální rekreace (IR)

1) Základní funkční využití:

Slouží k individuální rekreaci a zahrádkářské činnosti.

2) Vhodné a převládající funkce:

- chaty a rekreační domky
- sady a zahrady
- příslušné komunikace a parkoviště

3) Přípustné funkce:

- garáže (pokud možno vestavěné)
- objekty pro uložení zahradnických potřeb
- skleníky

4) Nepřípustné funkce:

- všechny druhy výrobních činností včetně opravárenství
- skladování mimo materiálu pro údržbu
- skládky odpadu včetně tzv.“odstavení vozidel“
- chov domácího zvířectva
- dopravní služby

5) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :

- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby
- výškové omezení : přízemí, podkroví - max. výška hřebene 6 m
- zastřešení objektů se nepřipouští plochou střechou
- střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů)
- koeficient zastavění max. 20 % plochy pozemku

3.18.Z2 OBNOVENÍ SOUSTAVY POLNÍCH CEST

Lokalita 18 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Změna č.2 ÚPO navrhuje obnovení soustavy polních cest jako cyklostezek a cest pro pěší v západní části katastrálního území obce v návaznosti na silniční síť. Jedná se o pozemky (KN 966/1, 970, 479/3, 479/9, 483/1, 972/1, tj. dle PK 966/1,967/1, 970, 270, 999).

Pozemkový fond převádí pozemky do vlastnictví obce podle ust. § 5 odst. 1 zákona č.95/99 Sb. ve znění pozdějších předpisů v případě, že se jedná o pozemky určené schválenou územně plánovací dokumentací k zastavění stavbou pro bydlení, veřejně prospěšnou stavbou nebo k realizaci zeleně v zastavěném, nebo zastavitelném území obce.

Tyto komunikace se zařazují do seznamu **veřejně prospěšných staveb** jako položka :

- 44.** Obnovení polních cest jako cyklostezek, cest pro pěší

3.19.Z2 UVEDENÍ PRÁVNÍHO STAVU NA PRAVOU MÍRU – CHATA NA ZÁMKÁCH

Lokalita 19 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Jedná se o uvedení právního stavu na pravou míru. V platném ÚPO nebyla část parcely 219/3 a stavební parc.č. 390, pod chatou 0230 zařazena do zastavitelného území.

ONV Kolín již 8.12.1969 rozhodl o vyjmutí 400 m² z pozemku č. 219/3 na výstavbu chaty. Tato chata byla již zkolaudována. Zároveň byla vymezena přístupová komunikace 269/5 a 269/7.

Mění se funkční využití pozemků p.č. 219/3 (373 m²) a stavební parc.č. 390, pod chatou 0230 na **plochy individuální rekreace (IR)**. Tato plocha se spolu s přístupovou komunikací zařazuje do zastavěného území.

3.20.Z2 NAD BUŠINCEM – VYŘAZENÍ FUNKČNÍ PLOCHY PRO IR ZE ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Lokalita 20 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Původní stav :

Podle platného ÚPO je lokalita vymezena jako **plocha individuální rekreace (IR)**. Jedná se o pozemky 152/1, 152/2, 152/3, 152/4, 152/5, 153/1, 153/2, 153/3 a 153/4.

Popis změny :

Změna č.2 **ruší** tuto zastavitelnou plochu a navrácí ji zpět na nezastavitelné území. V současné době je území využíváno jako **louky a pastviny (LO)**.

Celé území je vymezeno severní hranicí katastrálního území Doubravčic a tokem potoka Bušince, na východě je vymezeno hranicí lesa. Podél toku potoka

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Bušince je platným územním plánem vymezen lokální biokoridor označený jako „11/13-31-03 (Bušinec) lokální biokoridor existující s potřebou doplnění“ o šířce 20m, který sleduje tok potoka Bušince.

3.21.Z2 K BUŠINCI – NOVÁ ZASTAVITELNÁ PLOCHA PRO BYDLENÍ

Lokalita 21 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Původní stav :

Podle platného ÚPO je lokalita součástí zemědělského půdního fondu a není určena k zastavění. Jedná se o parcely zjednodušené evidence (PK) 130, 131/1, 131/2, 132, 133 a 134. Lokalita navazuje na zastavěné území v severovýchodní části sídla.

Popis změny :

Území celé lokality je navrženo pro bydlení v rodinných domech s funkčním využitím **Obytné území (BC)**. Dopravní obsluha bude navazovat na stávající místní komunikaci KN116/20 a PK 986.

Změna využití této lokality bude prověřena **územní studií**. Při řešení bude respektována min. vzdálenost nové výstavby 30 m od pozemků určených pro plnění funkce lesa.

- **Specifické podmínky na řešení územní studie :**
- sledovat dopad urbanistického a architektonického řešení na krajinný ráz
- zajistit napojení lokality na komunikační síť odpovídající větší lokalitě pro bydlení
- zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu
- vymežit pozemky pro umístění rodinných domů o minimální rozloze 800m²
- věnovat pozornost řešení veřejných prostranství s dostatečně velkými plochami veřejné zeleně
- respektovat min. vzdálenost nové výstavby 30 m od pozemků určených pro plnění funkce lesa
- respektovat v platném ÚPO vymezené pásmo živočišné výroby
- řešit trasy vodovou a kanalizace
- řešit umístění nových trafostanic
- vymežit veřejně prospěšné stavby a plochy související technické vybavenosti (komunikace, trafostanice, trasy staveb kanalizační a vodovodní sítě)
- vymežit veřejně prospěšná opatření (plochy zeleně)

Nově navržené veřejně prospěšné stavby :

39. Vodovod včetně vodojemu

40. Kanalizační řady

Po vydání této změny lze na tyto stavby a opatření aplikovat ustanovení předkupního práva podle § 101 stavebního zákona případně i možnost vyvlastnění podle §170 stavebního zákona.

3.22.Z2 JABLOŇ – ZMĚNA FUNKČNÍ PLOCHY Z IR NA BYDLENÍ

Lokalita 22 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Původní stav :

Lokalita je součástí zastavěného území. Jedná se o pozemek 483/20 a stavební p.č. 256, kde stojí chata. Podle platného ÚPO je lokalita vymezena jako **plochy individuální rekreace (IR)**.

Popis změny :

Na základě přání vlastníka je Změnou č.2 navržena změna funkční plochy na **Obytné území (BC)**. Při realizaci stavby je však nutné dodržet hranici ochranného pásma silnice II/113 - 15 m. Dopravní obsluha je nadále předpokládána z místní komunikace

3.23.Z3 NA ČIHADLECH – NOVÁ PLOCHA PRO ROZHLEDNU, PARKOVÁNÍ A ZELENĚ

Lokalita 23 podle schváleného zadání změny č.2 ÚPO.

Původní stav :

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Pozemek PK 341/1 je ve vlastnictví obce. Podle platného ÚPO je jeho severní část, spolu s částí dalších pozemků vymezena jako **plocha technického vybavení (TP)** pro umístění zemního vodojemu, který byl navrhován na kótě cca 378 m n.m. v lokalitě "Na Čihadle".

Tato plocha byla vymezena jako plocha veřejně prospěšné stavby 4. Vodojem.

Popis změny :

Obecní úřad zajistil zpracování projektu zásobování obce vodou z nadřazené soustavy (viz 3.1). zcela nezávisle na řešení územního plánu nejprve studii zásobování obce vodou z nadřazené soustavy.

Doubravčice zbudují zemní vodojem 2x75 m³ s AT- stanicí na 4 l/s s dopravní výškou 25 m, kterou budou zásobovat vodovodní síť v obci. Vodojem bude dvoukomorový, zemní, železobetonový. Vodojem je navržen celý na pozemku PK 341/1. Tím se mění **plocha technického vybavení (TP)** pro umístění zemního vodojemu a rozsah původních pozemků je redukován.

Současně je na pozemku PK 341/1 navržena rozhledna, rozšíření sousední místní komunikace 341/1 a 341/5, parkoviště a **ochranná a doprovodná zeleň (ZO)**.

Dojde ke změně ve vymezení veřejně prospěšných staveb.

Upravují se následující veřejně prospěšné stavby :

4. Vodojem - **změna umístění**

Nově navržené veřejně prospěšné stavby :

39. Vodovod včetně vodojemu
40. Kanalizační řady
45. Rozšíření komunikace na Čihadlech

Nově navržená veřejně prospěšná opatření :

47. Zeleň na Čihadlech

3.Z3 Změna č.3 ÚPO

Změna č.3 celkovou urbanistickou schváleného územního plánu obce Doubravčice nezměnila a vyřešila následující lokality:

1. Vymezuje se plocha přestavby funkční plochy vymezené platným ÚPO jako plochy individuální rekreace (IR) na obytná území (BC), označená v grafické části této změny Z 3 - 1P.
2. Vymezuje se plocha přestavby funkční plochy vymezené platným ÚPO jako plochy individuální rekreace (IR) na obytná území (BC), označená v grafické části této změny Z 3 - 2P.
3. Vymezuje se plocha přestavby funkční plochy vymezené platným ÚPO jako plochy individuální rekreace (IR) na obytná území (BC), označená v grafické části této změny Z 3 - 3P.
4. Vymezuje se plocha přestavby funkční plochy vymezené platným ÚPO jako výrobní území - průmysl a sklady (VP) na smíšené venkovské území (SV), označená v grafické části této změny Z 3 - 4P.
5. Ruší se podmínka zpracování územní studie pro část zastavitelné plochy v platném ÚPO určené pro smíšené venkovské území (SV), označené v grafické části této změny Z 3 - 5.
6. Vymezuje se lokalita označená v grafické části této změny Z 3 - 6, vymezená platným ÚPO jako obytná území (BC), ke změně *Podmínek prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu* - neuplatnit zákaz ploché střechy.
7. Mění se funkční využití zastavitelné plochy v platném ÚPO vymezené jako obytná území (BC) na plochy individuální rekreace (IR), včetně změny *Podmínek prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu* - neuplatnit zákaz ploché střechy, označené v grafické části této změny Z 3 - 7.
8. Mění se funkční využití zastavitelné plochy v platném ÚPO vymezené jako plochy individuální rekreace (IR) na obytná území (BC) a plochy místních komunikací včetně nově vymezeného rozšíření zastavitelné plochy označené v grafické části této změny Z 3 - 9.

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

9. Mění se funkční využití části plochy veřejné zeleně v zastavěném území na občanskou vybavenost (OV), označené v grafické části této změny Z 3 - 11.
10. Mění se funkční využití zastavitelné plochy vymezené platným ÚPO jako plochy individuální rekreace (IR) na občanskou vybavenost (OV), označené v grafické části této změny Z 3 - 12.
11. Mění se funkční využití zastavitelné plochy vymezené platným ÚPO jako obytná území (BC) na občanskou vybavenost (OV), označené v grafické části této změny Z 3 - 13.
12. Ruší se požadavek na zpracování územní studie lokality k Masojedům označené v grafické části této změny Z 3 - 14, týkající se pozemků 417/1, 417/3, 417/5, 417/7, 417/23, 417/24, 417/25, 417/26, 417/27, 417/28, 417/29, 417/30, 417/31, 417/32, 424/1, 424/2, 424/9, 424/10, 424/11, 424/12, 424/13, 424/14, 426/2 a části pozemku 426/1. Lokalita je v platném ÚPO vymezená jako obytná území (BC). Zároveň se mění funkční využití parcel 424/9 a 424/10 na veřejnou zeleň a parcel 424/1 a 424/14 na občanskou vybavenost (OV), a parcel 417/1 a 417/32 na plochy místních komunikací.
13. Vkládá se územní studie lokality k Bušinci, týkající se pozemků 132, 131/2, 131/1, 130, 123, 121, 134 a 133 - varianta 2 do územně plánovací dokumentace včetně ploch veřejné zeleně a ploch místních komunikací. Lokalita je v platném ÚPO vymezená jako obytná území (BC), označená v grafické části této změny Z 3 - 16.
14. Pro funkční plochy vymezené v odstavcích 1 a 3 platí následující regulativ:

Obytné území (BC)

1) Základní funkční využití:

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- hromadné garáže nad 3 stání
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.

5) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :

- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby
- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3
- zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou
- maximální výška hřebene u staveb pro bydlení bude 10,5m
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku bude 1 : 3
 - velikost stavebních pozemků bude minimálně 800 m²
- nepřipouští se nová řadová zástavba

15. Pro funkční plochu vymezenou v odstavci 2 platí následující regulativ: Obytné území (BC)

1) Základní funkční využití:

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí)
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- hromadné garáže nad 3 stání
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.

5) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :

- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby
- počet nadzemních podlaží včetně podkrovní je nejvýše 3
- zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou
- maximální výška hřebene ustaveb pro bydlení bude 10,5m
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů)
- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku bude 1 : 3
 - nestanovuje se velikost stavebního pozemku
- nepřipouští se nová řadová zástavba

16. Pro funkční plochy vymezené v odstavcích 4 - 5 platí následující regulativ:

Smíšené venkovské území (SV)

1) Základní funkční využití:

Všechny funkce jsou rovnocenné, zpravidla bude přízemí objektu využito pro občanskou vybavenost nebo dílnu, patra pro bydlení.

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

2) *Vhodné a převládající funkce:*

- různé typy rodinných domů
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod.)
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
 - obytná zeleň, veřejná zeleň, zahrady

3) *Přípustné funkce:*

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- obytný objekt bez vybavenosti
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) *Nepřípustné funkce:*

- samostatný objekt výroby
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.

5) *Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :*

- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby
- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3
- zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou
- maximální výška hřebene u staveb pro bydlení bude 10,5m
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku bude 1 : 2,5 - 3
 - velikost stavebních pozemků bude minimálně 800 m²
- nepřipouští se nová řadová zástavba
 - umožní-li to charakter pozemku, lze zde umístit (např. v zadním traktu) řemeslnou nebo drobnou výrobu bez nepříznivých důsledků na životní prostředí ve svém okolí, která zpravidla bezprostředně váže na vybavenost

17. Pro funkční plochu vymezenou v odstavci 6 platí následující regulativ: Obytné území (BC)

1) *Základní funkční využití:*

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

2) *Vhodné a převládající funkce:*

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

3) *Přípustné funkce:*

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- nezbytná technická vybavenost
- 4) *Nepřípustné funkce:*
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
 - dopravní služby
 - hromadné garáže nad 3 stání
 - nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.
- 5) *Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :*
- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby
 - počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3
 - zastřešení rodinných domů se připouští plochou střechou
 - maximální výška hřebene u staveb pro bydlení bude 10,5m
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů)
 - nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
 - maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku bude 1 : 3
 - velikost stavebních pozemků bude minimálně 800 m²
 - nepřipouští se nová řadová zástavba

18. Pro funkční plochu vymezenou v odstavci 7 platí následující regulativy: Plochy individuální rekreace (IR)

1) *Základní funkční využití:*

Slouží k individuální rekreaci a zahrádkářské činnosti.

2) *Vhodné a převládající funkce:*

- chaty a rekreační domky
- sady a zahrady
- příslušné komunikace a parkoviště

3) *Přípustné funkce:*

- garáže (pokud možno vestavěné)
- objekty pro uložení zahradnických potřeb
- skleníky

4) *Nepřípustné funkce:*

- všechny druhy výrobních činností včetně opravárenství
- skladování mimo materiálu pro údržbu
- skládky odpadu včetně tzv. "odstavení vozidel"
- chov domácího zvířectva
- dopravní služby

5) *Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :*

- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby
- výškové omezení : přízemí, podkroví - max. výška hřebene 6 m
- zastřešení objektů se připouští plochou střechou
- střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů)

19. Pro funkční plochy vymezené v odstavci 8 platí následující regulativy: Obytné území (BC)

1) *Základní funkční využití:*

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

2) *Vhodné a převládající funkce:*

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

3) *Přípustné funkce:*

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) *Nepřípustné funkce:*

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- hromadné garáže nad 3 stání
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.

5) *Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :*

- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby
- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3
- zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou
- maximální výška hřebene u staveb pro bydlení bude 10,5m
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku bude 1 : 3
 - velikost stavebních pozemků bude minimálně 800 m²
- nepřipouští se nová řadová zástavba

Plochy místních komunikací

1) *Hlavní využití :*

- místní komunikace vozidlové s minimální šířkou 8 m

2) *Přípustné využití :*

- násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení
- doprovodná a izolační zeleň
- účelové komunikace
- odstavné a parkovací plochy
- veřejná prostranství
- pěší komunikace
- cyklistické a jezdecké stezky
- stavby a zařízení technického vybavení

20. Pro funkční plochy vymezené v odstavcích 9 - 11 platí následující regulativ:

Občanská vybavenost (OV)

1) *Základní funkční využití:*

Slouží k soustředění občanské vybavenosti „neobchodního“ charakteru, tj. školství, zdravotnictví, kultury, sociální péče a veřejné správy. Jsou převážně stávajícím stavem.

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

2) *Vhodné a převládající funkce:*

- mateřské školy (případně jesle)
- základní školy
- knihovny, výstavní prostory
- společenské sály a prostory
- zdravotnická a rehabilitační zařízení, lékárny
- zařízení sociální péče
- veřejná správa včetně policie a podobně
- církevní zařízení
- pošta
- parky, ochranná zeleň
- příslušné komunikace (včetně pěších a cyklistických)
- parkovací plochy a objekty

3) *Přípustné funkce:*

- hotely, penziony, stravovací zařízení
- bankovní a pojišťovací služby
- bydlení v rámci jiných objektů
- garáže
- nezbytné technické vybavení

4) *Nepřípustné funkce:*

- výrobní nebo chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby

5) *Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:*

- střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů)
- vzhledem k různorodému charakteru objektů občanské vybavenosti nelze předem stanovovat podrobnější regulační a zastavovací podmínky. Pro každý objekt bude stanovovat podmínky stavební úřad, případně bude užitá náročnější metoda výběrového řízení nebo architektonické soutěže
- plochy zeleně musí být parkově upraveny

21. Pro funkční plochy vymezené v odstavci 12 platí následující regulativy: Obytné území (BC)

1) *Základní funkční využití:*

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

2) *Vhodné a převládající funkce:*

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

3) *Přípustné funkce:*

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí)
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) *Nepřípustné funkce:*

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- hromadné garáže nad 3 stání

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- nepřipustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.
- 5) *Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :*
- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby
 - počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3
 - zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou
 - maximální výška hřebene u staveb pro bydlení bude 10,5m
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřipustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
 - nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
 - maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku bude 1 : 3
 - velikost stavebních pozemků bude minimálně 800 m²
 - nepřipouští se nová řadová zástavba

Občanská vybavenost (OV)

1) *Základní funkční využití:*

Slouží k soustředění občanské vybavenosti „neobchodního“ charakteru, tj. školství, zdravotnictví, kultury, sociální péče a veřejné správy. Jsou převážně stávajícím stavem.

2) *Vhodné a převládající funkce:*

- mateřské školy (případně jesle)
- základní školy
- knihovny, výstavní prostory
- společenské sály a prostory
- zdravotnická a rehabilitační zařízení, lékárny
- zařízení sociální péče
- veřejná správa včetně policie a podobně
- církevní zařízení
- pošta
- parky, ochranná zeleň
- příslušné komunikace (včetně pěších a cyklistických)
- parkovací plochy a objekty

3) *Přípustné funkce:*

- hotely, penziony, stravovací zařízení
- bankovní a pojišťovací služby
- bydlení v rámci jiných objektů
- garáže
- nezbytné technické vybavení

4) *Nepřípustné funkce:*

- výrobní nebo chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby

5) *Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:*

- střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřipustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
- vzhledem k různorodému charakteru objektů občanské vybavenosti nelze předem stanovovat podrobnější regulační a zastavovací podmínky. Pro každý objekt bude stanovovat podmínky stavební úřad, případně bude užitá náročnější metoda výběrového řízení nebo architektonické soutěže
- plochy zeleně musí být parkově upraveny

Veřejná zeleň (ZV)

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

1) *Hlavní využití :*

Významné plochy zeleně v sídlech většinou parkově upravené a veřejně přístupné. Slouží k oddechu obyvatel a návštěvníků, výrazně ovlivňují kvalitu veřejných prostor a prostranství.

- parky, parkově upravená prostranství
- ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační
- aleje a stromořadí v zastavěném území

2) *Přípustné využití :*

- telefonní budky, čekárny
- kašny a vodní plochy
- umělecká díla (sochy apod.) a objekty
- malé zpevněné plochy s lavičkami
- pěší cesty
- stánky s květinami, časopisy a jiná drobná architektura
- hřiště pro děti (mimo frekventovaná území)

3) *Nepřípustné využití :*

- jakékoliv jiné využití

Plochy místních komunikací

1) *Hlavní využití :*

- místní komunikace vozidlové s minimální šířkou 8 m

2) *Přípustné využití :*

- náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení
- doprovodná a izolační zeleň
- účelové komunikace
- odstavné a parkovací plochy
- veřejná prostranství
- pěší komunikace
- cyklistické a jezdecké stezky
- stavby a zařízení technického vybavení

22. Pro funkční plochy vymezené v odstavci 13 platí následující regulativy: Obytné území (BC)

1) *Základní funkční využití:*

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

2) *Vhodné a převládající funkce:*

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

3) *Přípustné funkce:*

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) *Nepřípustné funkce:*

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- hromadné garáže nad 3 stání
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- 5) *Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :*
- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby
 - počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3
 - zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou
 - maximální výška hřebene u staveb pro bydlení bude 10,5m
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů)
 - nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
 - maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku bude 1 : 3
 - velikost stavebních pozemků bude minimálně 800 m²
 - nepřipouští se nová řadová zástavba

Veřejná zeleň (ZV)

1) *Hlavní využití :*

Významné plochy zeleně v sídlech většinou parkově upravené a veřejně přístupné. Slouží k oddechu obyvatel a návštěvníků, výrazně ovlivňují kvalitu veřejných prostor a prostranství.

- parky, parkově upravená prostranství
- ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační
- aleje a stromořadí v zastavěném území

2) *Přípustné využití :*

- telefonní budky, čekárny
- kašny a vodní plochy
- umělecká díla (sochy apod.) a objekty
- malé zpevněné plochy s lavičkami
- pěší cesty
- stánky s květinami, časopisy a jiná drobná architektura
- hřiště pro děti (mimo frekventovaná území)

3) *Nepřípustné využití :*

- jakékoliv jiné využití

Plochy místních komunikací

1) *Hlavní využití :*

- místní komunikace vozidlové s minimální šířkou 8 m

2) *Přípustné využití :*

- násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení
- doprovodná a izolační zeleň
- účelové komunikace
- odstavné a parkovací plochy
- veřejná prostranství
- pěší komunikace
- cyklistické a jezdecké stezky
- stavby a zařízení technického vybavení

3.Z4 Změna č.4 ÚPO

Změna č.4 celkovou urbanistickou schváleného územního plánu obce Doubravčice nezměnila a vyřešila následující lokality:

1. Nově se vymezuje plocha **dopravní infrastruktury - letecké (DL)** pro starty a přistání sportovních létajících zařízení, označená v grafické části této změny **Z 4 - 1**.
2. Nově se vymezuje plocha **dopravní infrastruktury - letecké (DL)** jako zázemí plochy pro starty a přistání sportovních létajících zařízení, označená v grafické části této změny **Z 4 - 2**.
3. Vymezuje se lokalita označená v grafické části této změny **Z 4 - 3**, vymezená

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

platným ÚPO jako **obytná území (BC)**, ke změně *Podmínek prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu - neuplatnit minimální velikost stavebního pozemku 800 m²*, označená v grafické části této změny **Z 4 - 3**.

4. Vymezuje se lokalita ke změně části funkční plochy navržené platným ÚPO jako **zahrada na výrobní území - průmysl a sklady (VP)** včetně úpravy **plochy místních komunikací**, označená v grafické části této změny **Z 4 - 4**.
5. Vymezuje se plocha ke změně funkční plochy vymezené platným ÚPO jako **plochy individuální rekreace (IR)** na **obytná území (BC)** a **zahrady, sady (ZS)**, včetně úpravy **plochy místních komunikací**, označená v grafické části této změny **Z 4 - 5**.
6. Vymezuje se lokalita vymezená platným ÚPO jako **obytná území (BC)**, ke změně *Podmínek prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu - neuplatnit minimální velikost stavebního pozemku 800 m²*, označená v grafické části této změny **Z 4 - 6**.
7. Nově se vymezuje (rozšiřuje) **plocha individuální rekreace (IR)**, označená v grafické části této změny **Z 4 - 7**.
8. Vymezuje se lokalita vymezená platným ÚPO jako **obytná území (BC)**, ke změně *Podmínek prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu - neuplatnit minimální velikost stavebního pozemku 800 m²*, označená v grafické části této změny **Z 4 - 8**.
9. Nově se vymezuje **sportovní plocha (SP)** včetně úpravy **plochy místních komunikací**, podle její skutečné trasy, označená v grafické části této změny **Z 4 - 10**.
10. Nově se vymezuje **plocha výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba (VD)** navazující na upravenou komunikaci (součást lokality **Z 4 - 10**), označená v grafické části této změny **Z 4 - 11**.
11. Nově se vymezuje **plocha individuální rekreace (IR)**, označená v grafické části této změny **Z 4 - 12**.
12. Vymezuje se plocha změny funkční plochy vymezené platným ÚPO jako **plocha místních komunikací** na **smíšené venkovské území (SV)**, označená v grafické části této změny **Z 4 - 13**.
13. Vkládá se nová verze územní studie lokality k Bušinci do územně plánovací dokumentace, určená pro **obytná území (BC)**, včetně ploch **veřejné zeleně** a **ploch místních komunikací**. Lokalita byla v platném ÚPO vymezena jako **Z 3 - 16**, teď je označená v grafické části této změny **Z 4 - 14**.
14. Ruší se funkční využití parcel 424/9 a 424/10 vymezené v platném ÚPO jako **veřejná zeleň**, parcel 424/1 a 424/14 vymezené v platném ÚPO jako **občanská vybavenost (OV)** a parcel 417/1 a 417/32 vymezené v platném ÚPO jako **plochy místních komunikací**. Pozemky lokality, která byla platným ÚPO vymezena jako **Z 3 - 14 K Masojedům**, t.j. 417/1, 417/3, 417/5, 417/7, 417/23, 417/24, 417/25, 417/26, 417/27, 417/28, 417/29, 417/30, 417/31, 417/32, 424/1, 424/2, 424/9, 424/10, 424/11, 424/12, 424/13 a 424/14, to je celá lokalita označená v grafické části této změny **Z 4 - 15**, se vymezuje jako **obytná území (BC)**.
15. Pro funkční plochy vymezené v odstavcích 1 a 2 platí následující **nový** regulativ:

Dopravní infrastruktura - letecká (DL)

1) **Základní funkční využití:**

Slouží k pro starty a přistání sportovních létajících zařízení

2) **Vhodné a převládající funkce:**

- pozemky letišť
- hangáry
- letištní terminály

3) **Přípustné funkce:**

- odbavovací haly
- administrativa
- řídicí věže

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- opravny
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- **veškeré nadzemní stavební objekty charakteru budov v lokalitě Z 4 - 1**
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- veškeré další činnosti nesouvisející se základní m funkčním využitím

16. Pro funkční plochy vymezené v odstavcích 3, 6 a 8 platí následující regulativ:

Obytné území (BC)

6) Základní funkční využití:

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

7) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

8) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

9) Nepřípustné funkce:

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- hromadné garáže nad 3 stání
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.

10) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :

- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby
- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3
- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku bude 1 : 3
 - **nestanovuje se velikost stavebního pozemku**
- nepřipouští se nová řadová zástavba

17. Pro funkční plochu vymezenou v odstavci 4 platí následující stávající regulativy:

Výrobní území - průmysl a sklady (VP)

1) Základní funkční využití:

Tato území představují monofunkční plochy průmyslové výroby a skladů, nepřipouštějící kombinaci s bydlením.

2) Vhodné a převládající funkce:

- plochy průmyslové výroby a služeb
- servisní nákladních automobilů, zemědělské techniky apod.
- objekty skladů
- příslušné komunikace, parkovací a garážovací plochy
- příslušné technické vybavení

3) Přípustné funkce:

- administrativa v rámci areálů

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- specifické služby a neveřejná stravovací zařízení
- prodejny výrobků
- ochranná a izolační zeleň

4) Nepřípustné funkce:

- bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů)
- zdravotnictví a sociální služby
- sport a rekreace

5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

- výškové omezení max. 12,0 m, v případě potřeby, tam, kde výška nenaruší siluetu sídla a další zákonná omezení výšky objektu, může stavební úřad stanovit maximální výšku staveb individuálně
- minimální plocha zeleně 30 % plochy pozemku

Plochy místních komunikací

3) Hlavní využití :

- místní komunikace vozidlové s minimální šířkou 8 m

4) Přípustné využití :

- násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení
- doprovodná a izolační zeleň
- účelové komunikace
- odstavné a parkovací plochy
- veřejná prostranství
- pěší komunikace
- cyklistické a jezdecké stezky
- stavby a zařízení technického vybavení

18. Pro funkční plochy vymezené v odstavci 5 platí následující stávající regulativy:

Obytné území (BC)

6) Základní funkční využití:

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

7) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

8) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv.vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí)
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

9) Nepřípustné funkce:

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- hromadné garáže nad 3 stání
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.

10) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :

- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby
- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku bude 1 : 3
 - velikost stavebních pozemků bude minimálně 800 m²
- nepřipouští se nová řadová zástavba

Zahrady, sady (ZS)

1) Základní funkční využití:

Plochy většinou soukromé zeleně v sídlech, obvykle oplocené, zejména zahrad, sloužící rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti. Tyto trvale nezastavitelné pozemky tvoří nedílnou součást zastavěných území pro bydlení a základní vybavení obcí.

- okrasné a užitkové zahradní kultury
- užitkové sadovnické kultury
- další speciální kultury

2) Přípustné funkce:

- účelové stavby sloužící pro obhospodařování zahrad
- odstavování vozidel na vlastním pozemku
- samozásobitelská pěstitelská činnost nebo chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy
- zavlažovací systémy
- drobná architektura a vodní prvky
- oplocení pozemků
- komunikace účelové
- stavby a zařízení technického vybavení

3) Nepřípustné funkce:

Všechna ostatní výše neuvedená využití.

Plochy místních komunikací

1) Hlavní využití :

- místní komunikace vozidlové s minimální šířkou 8 m

2) Přípustné využití :

- násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení
- doprovodná a izolační zeleň
- účelové komunikace
- odstavné a parkovací plochy
- veřejná prostranství
- pěší komunikace
- cyklistické a jezdecké stezky
- stavby a zařízení technického vybavení

19. Pro funkční plochy vymezené v odstavci 7 a 11 platí následující stávající regulativ:

Plochy individuální rekreace (IR)

1) Základní funkční využití:

Slouží k individuální rekreaci a zahrádkářské činnosti.

2) Vhodné a převládající funkce:

- chaty a rekreační domky
- sady a zahrady
- příslušné komunikace a parkoviště

3) Přípustné funkce:

- garáže (pokud možno vestavěné)
- objekty pro uložení zahradnických potřeb
- skleníky

4) Nepřípustné funkce:

- všechny druhy výrobních činností včetně opravárenství
- skladování mimo materiálu pro údržbu
- skládky odpadu včetně tzv.“odstavení vozidel“

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- chov domácího zvířectva
- dopravní služby

5) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :

- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby

20. Pro funkční plochy vymezené v odstavci 9 platí následující stávající regulativy:

Sportovní plochy (SP)

1) Základní funkční využití:

Slouží ke sportovním a rekreačním účelům obyvatel.

2) Vhodné a převládající funkce:

- tělovýchovná zařízení - krytá i otevřená sportoviště
- veřejná zeleň - parky, lesoparky, travnaté plochy pro oddech a slunění
- příslušné obslužné komunikace, parkoviště

3) Přípustné funkce:

- vybavenost sloužící návštěvníkům
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- bydlení
- zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby
- dopravní služby
- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní a skladovací činnost

5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

- pro každý objekt bude stanovovat podmínky stavební úřad
- plochy zeleně musí být parkově upraveny

Plochy místních komunikací

1) Hlavní využití :

- místní komunikace vozidlové s minimální šířkou 8 m

2) Přípustné využití :

- násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení
- doprovodná a izolační zeleň
- účelové komunikace
- odstavné a parkovací plochy
- veřejná prostranství
- pěší komunikace
- cyklistické a jezdecké stezky
- stavby a zařízení technického vybavení

21. Pro funkční plochu vymezenou v odstavci 10 platí následující **nový regulativ:**

Plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba (VD)

1) Základní funkční využití:

Plochy malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobních i nevýrobních služeb nepřipouštějící kombinaci s bydlením.

2) Vhodné a převládající funkce:

- opravářské služby
- nevýrobní služby
- provozovny řemeslného charakteru
- příslušné komunikace a parkovací plochy
- příslušné technické vybavení

3) Přípustné funkce:

- administrativa v rámci areálů
- prodejny výrobků a služeb
- specifické služby a veřejná stravovací zařízení

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- ochranná a izolační zeleň

4) Nepřípustné funkce:

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- veškeré další činnosti nesouvisející nebo neslučitelné se základní m funkčním využitím

5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby v obci

22. Pro funkční plochu vymezenou v odstavci 12 platí následující stávající regulativ:

Smíšené venkovské území (SV)

1) Základní funkční využití:

Všechny funkce jsou rovnocenné, zpravidla bude přízemí objektu využito pro občanskou vybavenost nebo dílnu, patra pro bydlení.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod.)
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
 - obytná zeleň, veřejná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- obytný objekt bez vybavenosti
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- samostatný objekt výroby
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.

5) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :

- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby
- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3
- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku bude 1 : 2,5 - 3
 - velikost stavebních pozemků bude minimálně 800 m²
- nepřipouští se nová řadová zástavba
 - umožní-li to charakter pozemku, lze zde umístit (např. v zadním traktu) řemeslnou nebo drobnou výrobu bez nepříznivých důsledků na životní prostředí ve svém okolí, která zpravidla bezprostředně váže na vybavenost

23. Pro funkční plochy vymezené v odstavci 13 platí následující regulativy:

Obytné území (BC)

1) Základní funkční využití:

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí)
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- hromadné garáže nad 3 stání
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.

5) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :

- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby
- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3
- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku bude 1 : 3
 - velikost stavebních pozemků bude minimálně 800 m²
- nepřipouští se nová řadová zástavba

Veřejná zeleň (ZV)

1) Hlavní využití :

Významné plochy zeleně v sídlech většinou parkově upravené a veřejně přístupné. Slouží k oddechu obyvatel a návštěvníků, výrazně ovlivňují kvalitu veřejných prostor a prostranství.

- parky, parkově upravená prostranství
- ostatní veřejná zeleň včetně ochranné a izolační
- aleje a stromořadí v zastavěném území

2) Přípustné využití :

- telefonní budky, čekárny
- kašny a vodní plochy
- umělecká díla (sochy apod.) a objekty
- malé zpevněné plochy s lavičkami
- pěší cesty
- stánky s květinami, časopisy a jiná drobná architektura
- hřiště pro děti (mimo frekventovaná území)

3) Nepřípustné využití :

- jakékoliv jiné využití

Plochy místních komunikací

3) Hlavní využití :

- místní komunikace vozidlové s minimální šířkou 8 m

4) Přípustné využití :

- násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení
- doprovodná a izolační zeleň
- účelové komunikace
- odstavné a parkovací plochy
- veřejná prostranství
- pěší komunikace

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- cyklistické a jezdecké stezky
- stavby a zařízení technického vybavení

24. Pro funkční plochu vymezenou v odstavci 14 platí následující stávající regulativ:

Obytné území (BC)

1) Základní funkční využití:

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- hromadné garáže nad 3 stání
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.

5) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :

- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby
- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3
- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku bude 1 : 3
 - velikost stavebních pozemků bude minimálně 800 m²
- nepřipouští se nová řadová zástavba

25. Ostatní funkční plochy uvedené v **obecně závazné vyhlášce Obce Doubravčice** o závazných částech územního plánu obce Doubravčice zůstávají v platnosti.

26. Změna č.4 ÚPO vymezuje lokalitu **Z 4 - 13**, jako plochu, která se včlení do obytného území a bude součástí řešení územní studie pro lokalitu Třešňovka (k Bušinci) podle dříve schválené změny územního plánu.

27. Změna č.4 ÚPO vymezuje lokalitu **Z 4 - 15**, jako plochu, kde je pro změnu využití požadováno následné prověření **územní studií**. Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 31.prosince 2016.

Specifické podmínky na obsah územní studie:

- sledovat dopad architektonického řešení na krajinný ráz
- zajistit napojení lokality na komunikační síť odpovídající lokalitě
- zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu s ohledem na podmínky zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v jeho platném znění. Navrhované místní komunikace budou průjezdné, navržené ve funkční třídě C3, kategorie M7, v souladu s ČSN 736110. V případě slepých komunikací (nedoporučují se, musí být zachována minimální průjezdná šířka 3,5m s příslušnými parametry zakřivení, umožňující bezproblémový průjezd

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

požární techniky a umožnění otáčení a potkávání vozidel.

- vymežit plochy veřejných prostranství - §7 vyhláška 501/2006 Sb., kde pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Jde především o parky a veřejnou zeleň obecně
 - respektovat ochranná pásma stávající i navržené technické infrastruktury
 - při parcelaci řešit likvidaci dešťových a odpadních vod z lokality
 - řešit zásobování pitnou vodou
28. Do seznamu veřejně prospěšných staveb se zařazují :
- 49. Upravená místní komunikace K Bušinci
 - 53. Místní komunikace Jabloň
 - 54. Rozšíření místní komunikace U Bušince
29. Ze seznamu veřejně prospěšných staveb se vypouští :
- 50. Místní komunikace K Masojedům

3.25 Změna č.5 ÚPO

Změna č.5 celkovou urbanistickou schváleného územního plánu obce Doubravčice nezměnila a vyřešila následující lokality:

Označení plochy změn	Plochy s rozdílným způsobem využití	Rozloha (ha)	Specifikace plochy
Z5.1	Plochy bydlení	0,19	Změna využití území. Původní dokumentace zde vymezila plochy rekreace a Změnou č.5 se mění na plochy bydlení.
Z5.2	Plochy rekreace	0,53	Nově vymezená zastavitelná plocha v jižní části k.ú.
Z5.4	Plochy bydlení	0,07	Úprava prostorového regulativu.
Z5.5	Plochy rekreace	1,17	Nově vymezená zastavitelná plocha v jižní části k.ú.
Z5.6	Plochy veřejných prostranství	0,15	Nově vymezená plocha, která dopravně obslouží část plochy Z5.5.
Z5.7	Plochy veřejných prostranství	0,21	Nově vymezená plocha, která dopravně obslouží část plochy Z5.5.
Z5.8	Plochy bydlení	0,13	Úprava prostorového regulativu.
Z5.9	Plochy bydlení	0,002	Změna stávajícího využití území.
Z5.11	Plochy občanského vybavení	1,39	Změna využití plochy - nově navrženo občanské vybavení.

Plocha Z5.2, která je navržena v jižní části řešeného území, navazuje na zastavitelné území obce a rozšiřuje plochy rekreace, které zároveň rozvíjí i plocha Z5.5. Tato plocha je pak doplněna o plochy Z5.6 a Z5.7 - plochy veřejných prostranství, jejichž součástí bude komunikace.

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Změna č.5 navrhuje severně od historického centra obce plochu Z5.8 - plochy bydlení. U této plochy je upraven prostorový regulativ pro pozemek p.č. 116/15, tak aby bylo možno rozdělit rodinný dvojdům.

Plocha Z5.9 je zařazena Změnou č.5 do ploch bydlení-stav, neboť tato plocha je součástí zahrady rodinného domu.

Plocha Z5.4 je vymezena východním směrem od historické zástavby obce, uprostřed stávající zástavby rodinných domů. Změna č.5 upravuje pro tuto plochu prostorový regulativ tak, aby zde bylo možno realizovat rodinný dům.

Ve východní části zastavěného území je Změnou č.5 navržena plocha bydlení Z5.1. Tato plocha byla původním územním plánem navržena pro rekreaci.

Plocha Z5.11, která je vymezena Změnou č.5 v jižní části katastrálního území, byla již územním plánem zařazena do ploch zastavitelných. Touto dokumentací je tato plocha nově zařazena do ploch občanského vybavení.

3.Z6 Změna č.6 ÚPO

Změna č.6 územního plánu obce nemění stávající urbanistickou koncepci, kterou zavedl platný územní plán obce a jeho 5 změn. Změna č.6 územního plánu obce, navrhuje změnu využití plochy Z6.1, v zastavěném území, na pozemcích p.č. 490/13 a st. 454 z ploch BC - obytné území na plochy OV -občanská vybavenost. Pro plochu Z6.1 budou využity shodné podmínky využití, ploch s rozdílným způsobem využití, jako byly stanoveny pro plochu Z5.11 a jsou uvedeny v kapitole C.2 Charakteristika zásad pro jednotlivé plochy, tohoto dokumentu.

3.Z7 Změna č.7 ÚPO

Změna č.7 územního plánu navrhuje dvě plochy pro veřejnou občanskou vybavenost, která zde vzhledem k obrovskému nárůstu počtu obyvatel chybí.

Plocha Z7.1 - plocha občanského vybavení - hřbitov je navrhována na místo plochy Z4-10 - SP, která byla navrhována pro sportoviště a zároveň je zde upřesněn průběh stávající místní komunikace, tzn. celkové rozšíření zastavitelné plochy činí cca 350m² na pozemcích p.č. 472/4 a 472/5. Pozemky p.č. 582/4, 458/8 a část pozemku 972/1 byly již zahrnuty do původní zastavitelné plochy Z4-10.

Plocha Z7.2 - plocha občanského vybavení pro výstavbu základní školy je navrhována v návaznosti na zastavěné a zastavitelné území a je navrhována v severozápadní části obce. Konkrétně na části pozemku 420/3 a pozemcích p.č. 430, 431/4, 432 a 433.

3.Z8 Změna č.8 ÚPO

Změna č.8 řeší využití pozemků p.č. 79/6 a 79/10 (Z.8.1), které jsou navrhovány do ploch BC, tak aby bylo možno rozšířit stavbu bytového domu i na výše uvedené pozemky, za podmínky, že budou respektovány stávající obslužné komunikace a parkovací stání.

Plocha Z.8.2 - OV, je navrhována za účelem rozšíření stávajících zastavitelných ploch občanské vybavenosti Z6.1.

Pozemky p.č. 391/2, 393/3, 358/5 a 358/3 tvoří návrhovou plochu Z.8.3, která je zařazena do ploch technického vybavení. Obec zde vybuodovala vrty a úpravnu pitné vody a přístupovou komunikaci.

Pozemky p.č. 411/6 a 341/31, resp. plocha změny Z.8.4 byla navrhována pro výstavbu mateřské školky, v plochách OV. Tu již obec

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

zrealizovala na vhodnějších pozemcích a tak jsou tyto pozemky zařazeny do ploch BC, tak jak odpovídá veškeré okolní zástavbě.

Změna č.8 navrhuje pozemek p.č. 116/28 (Z.8.5), jako zastavitelný pro plochu VZ. Pozemek bude sloužit jako manipulační plocha pro areál Technických služeb Doubravčice s.r.o.. Tento pozemek je již v současné době připlocen ke stávajícímu areálu.

Navrhovaná plocha Z.8.6, kterou tvoří pozemky p.č. 358/96, 358/97, 358/98 a 358/99, je již v současné době využívána jako plochy zahrad pro rodinné domy a z tohoto důvodu, je zařazena do ploch BC. Na ploše Z.8.6 nebudou realizovány žádné nové rodinné domy.

Změna č.8 navrhuje plochu Z.8.7 (SV), která je v současnosti využívána pro chov domácích zvířat. Majitelé by zde chtěli vybudovat 1 rodinný dům a nezbytně nutné hospodářské stavby pro rodinou farmu.

Změnou č.8 je navrhována rozsáhlá plocha Z.8.8 pro občanskou vybavenost. Jedná se o plochu, kde bude realizováno rozsáhlé centrum pro pacienty s Alzheimerovou chorobou.

Změna č.8 navrhuje plochu Z.8.9 – občanské vybavení komerční (OC). Jedná se o pozemky p.č. 482/1, 486/6, 482/7, 482/8 a 482/9.

Změnou č.8 je měněn pozemek p.č. 164/18 z ploch RI na plochy BC. Chata je dlouhodobě využívána pro bydlení a zároveň tento pozemek přímo navazuje na plochy BC.

B.4 NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ

Území obce je členěno na zastavitelné a nezastavitelné území.

Zastavitelné území tvoří plochy současně zastavěné nebo určené k zastavění v členění na:

- | | |
|-------------------------------------|-----------|
| • občanskou vybavenost | OV |
| • obytné území | BC |
| • smíšené venkovské území | SV |
| • výrobní území – průmysl a sklady | VP |
| • výrobní území – zemědělská výroba | VZ |
| • sportovní plochy | SP |
| • plochy individuální rekreace | IR |
| • plochy technického vybavení | TP |
| • veřejnou zeleň | ZV |

Nezastavitelné území tvoří zejména zemědělské a lesní pozemky a ostatní nezastavěné pozemky, pokud nejsou určeny k zastavění. Jsou definovány jako:

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| • orná půda | OP |
| • louky, pastviny | LO |
| • zahrady, sady | ZS |
| • lesy | LE |
| • vodní plochy a toky | VD |
| • ochranná a doprovodná zeleň | ZO |
| • plochy vyčleněné pro ÚSES | |

B.5 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁTOPOVÝCH ÚZEMÍ

Limity využití území tvoří:

1. ochranná pásma
 - silničních komunikací
 - rozvodů el.energie a plynu
 - trafostanic
 - čistíren odpadních vod
 - sdělovacích kabelů a zařízení, dálkových i místních
 - vodních zdrojů

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- vodovodních a kanalizačních řadů
 - PHO areálu živočišné výroby
2. plochy vodních toků a rybníků
 3. plochy lesů
 4. plochy pro vytvoření systému ekologické stability
- Na pozemcích, které jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability, je zakázáno umísťovat a nově povolovat stavby pro bydlení, rekreaci, průmyslovou a zemědělskou výrobu. Dále na těchto plochách nelze provádět nedovolené pozemkové úpravy (odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžit nerosty) a jiným způsobem závažněji narušovat ekologicko-stabilizační funkci těchto ploch.
5. plochy staveb a areálů kulturních památek chráněných podle zákona ČNR č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů (archeologické lokality).
 6. Migrační koridor č. 155 biotopu zvláště chráněných druhů velkých savců

B.6 PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Občanská vybavenost

Plochy občanské vybavenosti jsou převážně stávajícím stavem. Vzhledem k různorodému charakteru objektů občanské vybavenosti nelze předem stanovovat podrobnější regulační a zastavovací podmínky. Pro každý objekt bude stanovovat podmínky stavební úřad, případně bude užita náročnější metoda výběrového řízení nebo architektonické soutěže.

Obytné území

Dominantní funkcí je v těchto plochách bydlení, mohou zde však být umístěna zařízení občanského vybavení, služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb. Nepřípustné jsou obtěžující vlivy na kvalitu bydlení, zejména takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod. Povolena je drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele.

Nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů. Maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku se připouští 1 : 3, doporučený poměr 1 : 6 až 1 : 10.

Počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3, zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou. Do ploch čistého bydlení jsou zařazeny bytové domy s přilehlou zelení a domovním vybavením a rodinné domy v souvislých skupinách.

Smíšené venkovské území

Převažující funkcí (co do plochy pozemku) je výroba, bydlení je funkcí doplňkovou. Zpravidla půjde o spojení řemeslné dílny či menšího výrobního provozu s bydlením majitele a jeho rodiny, případně s doplněním o prodej. Případné negativní vlivy neobytných funkcí na obytné části budov musí být omezeny tak, aby nepřesahovaly hranice vlastního pozemku. V tomto území lze umístit čistě výrobní objekt, který rozsahem a důsledky provozu na životní prostředí odpovídá řemeslné výrobě. Čistě obytné objekty se v tomto území nedoporučují.

Pro objekty bydlení a zemědělské výroby je stanoveno omezení rozsahu živočišné výroby tak, aby nedocházelo k nadměrnému nepříznivému působení na okolí. Území vyžaduje dopravní obsluhu účelovými a nákladními automobily.

Výrobní území - průmysl a sklady

Tato území představují monofunkční plochy průmyslové výroby nebo skladů, nepřipouštějící kombinaci s bydlením. Dále zde lze umísťovat provozy

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce výrobních služeb a řemesel. Předpokládá se umístění spíše menších provozoven a kombinace s prodejem výrobků.

Výrobní území - zemědělská výroba

Tato území představují monofunkční plochy zemědělské výroby a skladů, nepřipouštějící kombinaci s bydlením. Lze zde umístit provozy zemědělské výroby, které svými ochrannými pásmy nepřesahují jejich návrh v územním plánu.

Veřejná zeleň

Plochy veřejné zeleně jsou nezastavitelné, postupně budou dotvořeny jak výsadbou zeleně, tak doplněním o drobnou zahradní architekturu.

B.7 NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY, OBČAN. A TECH.VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

B.7.1 DOPRAVA

Dálkové a regionální vztahy správního území Doubravčic jsou zajišťovány pouze silniční silnicí II/113 s napojením na Český Brod a zvláště na silnici I/2 (dříve II/333). Tato silniční trasa je významnou radiálou Pražského metropolitního regionu s předpokladem dalšího nárůstu dopravní intenzity. Soupis silnic v řešeném území:

- II. třída č. 113 Český Brod - D 1 - Vlašim
- III. třída č. 10169 Škvorec - Doubravčice
 - č. 11139 křižovatka s II/113 - přes Vrátkov na křižovatku s III/1133
 - č. 1133 křižovatka s II/113 v Českém Brodě - Doubravčice
 - č.11310 křižovatka s III/1133 - křižovatka s III/33318

Základní koncepce silniční dopravy ve správním území nevyžaduje radikální řešení a dopravní kostra je dlouhodobě fixována.

Zlepšené napojení na silnici I/2 (II/333) bude ve výhledu možné i po silnici III/11312 přes Štíhlce na přeložku, která bude vedena severně po okraji zastavby Vyžlovky.

Silniční doprava bude mimo i uvnitř zastavěného území i v dlouhodobém výhledu stabilizovaná v dnešních trasách silnic II. a III. třídy. Navrhuje se jen snížení rychlosti v průtahu silnice č. II/113 a vyznačení přechodů pro chodce.

Pro veřejnou dopravu osob ani pro zařízení dopravní obsluhy se nenavrhují žádné nové plochy.

Dopravní řešení nově navržených urbanizovaných ploch vychází z návrhu kvalitní obsluhy území místními komunikacemi a je patrné z výkresové dokumentace. Tyto komunikace se navrhuje jako obousměrné, převážně průjezdné, anebo s dostatečně dimenzovanými obratišti. Složitější podmínky vyžadují v lokalitách "Na Číhadlech", "Na zámkách", "Pod silnicí" a "K Bušinci" zásah do soukromých pozemků tak, jak je patrné z výkresové dokumentace - výkres dopravy a technické vybavenosti.

B.7.2 OBČANSKÉ VYBAVENÍ, CESTOVNÍ RUCH, REKREACE

Občanská vybavenost

Občanská vybavenost obce je dnes z celkového pohledu minimální a objektivně nepostačující současným potřebám. Údaje o zaměstnanosti v tomto sektoru jsou uvedeny výše. Zařízení chybějící základní a vyšší vybavenosti jsou zajišťována v Českém Brodě, Škvorci, Tismicích, Úvalech a Kostelci.

Nové stavby pro veřejně prospěšnou občanskou vybavenost obec neuvažuje, návrh územního plánu předpokládá plochu pro obchodní, případně restaurační zařízení v rámci největší navrhované lokality Pod Číhadly.

Veřejná zařízení bude pravděpodobně nutné doplnit pouze v závislosti na růstu počtu obyvatel. Pokud budou v plném rozsahu využity navržené plochy pro bydlení, bude nutné v budoucnosti doplnit vybavenost o kompletní základní školu. Návrh územního plánu s tímto dosud nepočítá. Plocha pro její

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

vybudování by se nabízela u cesty k chatám v lokalitě Za hřištěm. Vzhledem k dalekému výhledu je plocha pro její budoucí umístění ponechávána jako nezastavitelné území.

Cestovní ruch

Vybavenost zajišťovanou privátním sektorem nelze předurčovat. Doporučuje se podpora jakékoli aktivity k rozšíření a zkvalitnění obchodní sítě a služeb a k vytvoření pracovních příležitostí v místě. Budoucímu nárůstu obyvatel Doubravčic odpovídá, kromě běžných obchodů a provozoven služeb již vyšší standard představovaný zařízeními cestovního ruchu a dopravní obsluhy (motorest případně motel, čerpací stanice pohonných hmot, komplexní autoservis), jednatelství nějaké banky či spořitelny a pod. Pro podporu těchto aktivit vytváří územně plánovací dokumentace potřebné rezervy vhodných ploch.

Rekreace

Rekreační zástavba je považována za stabilizovanou, územní plán počítá s doplněním ve třech lokalitách.

Nově je navrženo pouze doplnění chatové lokality v blízkosti Šembery, spolu s obnovením původní polní cesty vedoucí z Doubravčic do tohoto prostoru, která umožní lepší dopravní obsluhu rekreačního území podél Lázného potoka a Šembery, dále doplnění mezery mezi současnými chatami jižně od lokality Na Čihadlech a v severní části území v návaznosti na plochy rekreace v Masojedech.

B.7.3 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Vodní toky

Celé území Doubravčic je odvodňováno Lázným potokem a Šemberou v jižní a jihovýchodní části a potokem Bušinec v části severní. Je součástí hydrologického rajónu 1 04 - 06, zájmové území je pak součástí hydrogeologického rajónu č. 632 - Krystalinikum v povodí střední Vltavy.

Ve vzdálenosti 6 m od břehové čáry vodních toků není navržena žádná nová zástavba, ani využití území vyžadující oplocení pozemků. Úpravy vodních toků nejsou navrženy.

Zásobování vodou

V celé obci je zásobování pitnou vodou řešeno individuálně domovními studnami. Kvalita vody ve studnách je rozkolísaná, převážně nevyhovující. Předpokládá se, že bude vybudován zcela nový obecní vodovod. V úvahu připadá zásobování z místních zdrojů nebo z nadřazené soustavy.

Pro vyhledání zdrojů vody bylo provedeno geoelektrické měření - Strukturní geoelektrické měření pro hydrogeologické posouzení zadaných ploch v katastru obce Doubravčice z hlediska zajištění podzemního zdroje pitné vody pro obec, které zpracovala První příbramská s.r.o. Aloise Jiráka 260, 261 01 Příbram IV „ -Mgr.Ján Krištiak, RNDr.Bohumil Houska v prosinci 2001.

Tato organizace provedla strukturní geofyzikální mapování a následné hydrogeologické posouzení vybraných ploch, z hlediska zajištění vodního zdroje pro obec s plánovanou novou výstavbou (cca 600 obyvatel). Byly prověřovány 3 plochy, 2 z nich se ukázaly jako perspektivní.

- Plocha A - jižně od obce na mírném svahu se sklonem k východu. Plochou probíhají dvě mělké deprese, vz. a jv. směru. Deprese jv.směru je před ústím do potoka zvodnělá, je zde pramenitý vývěr, obdobný je i na styku uvedených depresí. Na této ploše lze vymezit plochu pro lokalizaci průzkumného vrtu s pravděpodobnou vydatností kolem 1 l/sec., v hloubkách mezi 40 až 50m.
- Plocha B leží JV od obce, na plochem svahu, který přechází do ostře zaříznutého údolí Šembery. Do plochy zasahují deprese JV směru. Na této ploše lze lokalizovat průzkumný vrt v koncové části terénní deprese s předpokládanou hloubkou 45m při vydatnosti 0,3 l/sec. Perspektivnější

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce
se jeví území v lokalitě Na zámkách, kde v hloubce cca 100 m je předpokládán přítok cca 2 l/sec.

V území převládají smíšené typy vod, sulfát - karbonátového a hydrogen - karbonátového charakteru.

V centrální části obce je možné využít podle informací zástupců obce 2 stávající vodní zdroje. Pokud by vydatnost všech stávajících a předpokládaných vodních zdrojů nepostačovala potřebám pro zásobení obce (také pro požární účely), bude nutné hledat zdrojové oblasti mimo území obce (Hradešín, Český Brod).

V každém případě je návrhem územního plánu vymezena plocha pro umístění zemního vodojemu, který je navrhován na kótě cca 378 m n.m. v lokalitě "Na Čihadle".

Po provedení průzkumných vrtů je třeba, aby obec zcela nezávisle na řešení územního plánu opatřila samostatnou studii zásobování obce vodou. Na řadech budou podle požární normy rozmístěny **požární hydranty**. Pro účely požární ochrany jsou určeny dvě nádrže v obci č.parc. 948/5 a 288/24.

Změna č.2 ÚPO změnila koncepci zásobování pitnou vodou, s napojením na vodovodní řad ve Štíhlicích. Podrobně je popsána v kapitole 3.1.

Kanalizace

V obci je částečně provedena kanalizační síť. Objekty, pokud vůbec, mají lokální čištění odpadních vod. Recipientem pro větší část zástavby obce je tok potůčku protékajícího obcí, který se vlévá do Bušince, menší část rekreačního území v místní části Na Zámkách spadá do Šembery, Jabloň a místní část Na Čihadlech do Lázného potoka.

V současnosti je řešena separátně studie kanalizace v obci. **Zpracovateli územního plánu řešení poskytnuto nebylo.** Kanalizace bude napojena na 2 čistírny odpadních vod. Umístění ČOV - sever je podle požadavku obce lokalizováno na lesním pozemku na severovýchodním okraji zástavby. Odpad z čistírny bude proveden potrubím až do potoka Bušince. Vzhledem k výškovým poměrům v území je navržena také ČOV - jih pro navrhované lokality Pod Čihadly a Pod silnicí a pro stávající lokality "Jabloň" a "Nad Lázným potokem".

System a koncepce odkanalizování je zcela změněna. Podrobně je popsána v kapitole 3.2.

B.7.4 ENERGETIKA A SPOJE

Elektrická energie

Zásobování elektrickou energií je zajišťováno sítí venkovních (kabelových) vedení 22 kV a 10ti distribučních trafostanic 22/0,4 kV, všechny osazeny transformátory 250 kVA až 630 kVA. Trasy a umístění jednotlivých zařízení jsou patrné z výkresové části. Napájecí bod ze sítě 110 kV je mimo řešené území. Zařízení výroby elektrické energie se nevyskytují.

Pro zásobování nových zástavbových lokalit elektrickou energií se předpokládá, tam kde to bude možné, využití možnosti výměny transformátorů stávajících TS a budování dalších, nových trafostanic v místech požadovaného odběru s připojením na nová již kabelová vedení 22 kV.

Zároveň je předpokládáno zrušení venkovního vedení v prostoru „Na Čihadlech“ tak, aby byla umožněna zástavba tohoto prostoru. Náhradní kabelové vedení 22 kV je předpokládáno v trase nově budované komunikace. Lokalizace nových vedení a umístění nových trafostanic je patrné z výkresu řešení dopravy a technického vybavení.

Teplo

Zásobování teplem je lokální na tuhá paliva, v menší míře v rodinných domcích též elektroakumulační. Plynofikace řešeného území není provedena, ale počítá se s ní. Po připojení Doubravčic na navrhovaný STL plynovod (RS v prostoru Masojed) se pro vytápění objektů, vaření a uhřev TUV předpokládá využití plynu.

Plyn

Plynofikace řešeného územní dosud není provedena, ale chystá se výstavba VTL plynovodu DN 100 v rámci plynofikace sdružení obcí Černokostelecka.

Přípojka DN 80 bude zakončena VTL RS o výkonu min. 2200 m³/hod. v katastru obce Masojedy. Z této RS bude vedena větev STL plynovodu pro Doubravčice a Štíhllice podle „Generelního řešení plynofikace obce Doubravčice“ zpracované Projektovou kanceláří A.Truhlář, Ledařská 8, 147 00 Praha 4 – Braník v dubnu 2000.

Spoje

Príslušná pošta je pro Doubravčice v Českém Brodu a proto se pro poštovní a spojovou obsluhu území nepředpokládá potřeba nových monofunkčních ploch.

Územní ochranu vyžadují spojové a optické kabely, které jsou zakresleny ve výkresech v měř. 1 : 2.880 a 1 : 5.000 a jejich ochrana je v návrhu územního plánu respektována.

B.7.5 ODPADY

Nakládání s odpady musí být v plném rozsahu řešeno svozem tuhého komunálního odpadu prostřednictvím odborné organizace (Technických služeb). Průmyslový odpad není produkován, odpady ze zemědělské výroby jsou využívány či likvidovány přímo v území producentem.

Ve výhledu se i nadále počítá se svozem tuhého komunálního odpadu zajišťovaným smluvně odbornou organizací. V rámci okresu Kolín jsou dostatečné skladovací kapacity.

Drobné lokality, na kterých se občas objevuje vyvezený odpad bude nutné asanovat a zajistit jejich ochranu před dalším znečištěním.

Z dlouhodobého hlediska lze likvidaci tuhých komunálních odpadů řešit pouze za předpokladu jejich účinného třídění již u producentů. Biologické kompostovatelné složky bude nutné likvidovat na místě vzniku nebo v nejbližším okolí a jen ostatní složky řešit v širším rámci.

B.8 VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

Na území obce se nenachází ložiska nerostů a nedojde zde k těžbě nerostů.

B.9 NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Rozhodujícím prvkem řešení krajiny je v současném pojetí územního plánování územní systém ekologické stability (ÚSES). Územní systémy ekologické stability tvoří hierarchizovanou soustavu od nadregionálního přes regionální k lokálnímu.

Do návrhu územního plánu byl převzat okresní generel ÚSES z roku 1993 který byl zpracován Ateliérem pro urbanismus a územní plánování – U 24 Perucká 44, Praha 2, korigovaný na základě územně technického podkladu MMR ČR, týkajícího se regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability .

Předmětem řešení v rámci územního plánu není podrobný návrh lokálního ÚSES v biologickém pojetí, ale pouze návrh vybraných částí území, které je pro tento systém nutné chránit. Dá se předpokládat, že speciální projekt ÚSES může ještě provést jejich drobné korekce na základě podrobných ekologických průzkumů a vyhodnocení.

V grafické části dokumentace územního plánu jsou v měř. 1 : 5.000 a 1 : 2.880 zakresleny plochy regionálního a lokálního ÚSES. Jedná se o dále uvedené prvky na katastrálním území Doubravčice, označení je převzato z práce ateliéru U 24.

- 4/13-31-03 (Mrzák) lokální biocentrum funkční

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- 6/13-31-03 (Pod Srnčím kopcem) lokální biocentrum funkční
- 7/13-31-03 (U paseky) lokální biocentrum funkční
- 9/13-31-03 (Na Šembeře) regionální biokoridor funkční (Návrh RBK dle ÚTR NR - R ÚSES ČR)
- 10/13-31-03 (Přes les) lokální biokoridor funkční
- 11/13-31-03 (Bušinec) lokální biokoridor existující s potřebou doplnění
Ve stávající i výhledově skutečně zastavené části sídla není nutné vyčlenit pro ÚSES žádnou plochu.

Plochy ÚSES minimálně v zakresleném rozsahu by neměly být předmětem změny kultury v rámci pozemkových úprav podle příslušného zákona. To se ostatně týká všech výhledových ploch potřebných pro územní rozvoj jednotlivých sídla a jeho částí.

Ve volné krajině jsou dále (mimo ÚSES) navrženy vegetační doprovody komunikací a významných cest, které budou kromě krajinářské funkce plnit též funkci větrolamů.

B.10 VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV

V územním plánu obce Doubravčice se podle stavebního zákona č. 50/1976 Sb. ve znění zákona 83/1998 Sb. vymezují veřejně prospěšné stavby.

Po schválení tohoto územního plánu na ně lze aplikovat ustanovení §108 odst. 2 písm. a) a odst. 3) stavebního zákona, to je případné vyvlastnění pozemků nebo staveb anebo jiné omezení vlastnických práv k nim, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Veřejně prospěšné stavby jsou zakresleny ve výkresu č.3 v měřítku 1: 5.000, který je součástí grafické části dokumentace územního plánu. Jedná se o vymezené plochy nebo liniové stavby, které jsou územním plánem určené pro uvedené funkce, a u nichž lze aplikovat uvedené ustanovení stavebního zákona.

1. Plocha občanské vybavenosti
2. Čistírna odpadních vod - sever
3. Čistírna odpadních vod - jih
4. Vodojem
5. Komunikace v lokalitě Pod Čihadly
6. Komunikace Jih (pod Silnicí)
7. Komunikace Chaty Na Čihadlech
8. Komunikace Na Čihadlech
9. Komunikace Na Čihadlech
10. Komunikace Na Čihadlech
11. Komunikace Na Čihadlech
12. Komunikace Na Čihadlech
13. Komunikace Na Čihadlech
14. Komunikace v lokalitě k Bušinci
15. Komunikace v lokalitě k Bušinci
16. Komunikace v lokalitě k Bušinci
17. Komunikace v lokalitě k Bušinci
18. Komunikace východ
19. Komunikace východ
20. Komunikace východ
21. Komunikace na Zámkách
22. Napojení ČOV na recipient (jih)
23. Napojení ČOV na recipient (sever)
24. Předpokládaná místa vodních zdrojů (lokalita Pod Čihadly)
25. Předpokládaná místa vodních zdrojů (horní)
26. Předpokládaná místa vodních zdrojů (dolní)
27. STL plynovod
28. Kabelové vedení 22 kV (se svodem, lokalita Pod Čihadly)
29. Trafostanice (lokalita Pod Čihadly)
30. Kabelové vedení 22 kV (náhrada za venkovní vedení)
31. Kabelové vedení 22 kV (spojka od svodu v Masojedech až k nové TS východ)

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

32. Trafostanice (v zóně k Bušinci)
33. Trafostanice (v zóně východ)
34. Venkovní vedení 22 kV

Změna č.1 Územního plánu obce Doubravčice navrhla následující veřejně prospěšné stavby (graficky jsou znázorněny v grafické části ve výkresu Veřejně prospěšných staveb):

35. Plocha občanské vybavenosti - ruší se
36. Čistírna odpadních vod - sever
37. Čistírna odpadních vod - jih
38. Vodojem
39. Komunikace v lokalitě Pod Čihadly
40. Komunikace Jih (pod Silnicí)
41. Komunikace Chaty Na Čihadlech
42. Komunikace Na čihadlech
43. Komunikace Na čihadlech
44. Komunikace Na čihadlech
45. Komunikace Na čihadlech
46. Komunikace Na čihadlech
47. Komunikace Na čihadlech
48. Komunikace v lokalitě k Bušinci
49. Komunikace v lokalitě k Bušinci
50. Komunikace v lokalitě k Bušinci
51. Komunikace v lokalitě k Bušinci
52. Komunikace východ
53. Komunikace východ
54. Komunikace východ
55. Komunikace na Zámkách
56. Napojení ČOV na recipient (jih)
57. Napojení ČOV na recipient (sever)
58. Předpokládaná místa vodních zdrojů (lokalita Pod Čihadly)
59. Předpokládaná místa vodních zdrojů (horní)
60. Předpokládaná místa vodních zdrojů (dolní)
61. STL plynovod
62. Kabelové vedení 22 kV (se svodem, lokalita Pod Čihadly)
63. Trafostanice (lokalita Pod Čihadly)
64. Kabelové vedení 22 kV (náhrada za venkovní vedení)
65. Kabelové vedení 22 kV (spojka od svodu v Masojedech až k nové TS východ)
66. Trafostanice (v zóně k Bušinci)
67. Trafostanice (v zóně východ)
68. Venkovní vedení 22 kV
69. Komunikace Na Čihadlech
70. Komunikace k chatám
71. Trafostanice Pod Čihadly
72. Trafostanice Pod Čihadly

Změna č.2 Územního plánu obce Doubravčice zrušila, upravila a rozšířila jejich seznam s doplněním veřejně prospěšných opatření.

Podle nového stavebního zákona č.183/2006 Sb. se vymezují veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Veřejně prospěšné stavby ve výkresu v měřítku 1: 5.000, který je součástí grafické části dokumentace Změny č.2 územního plánu. Jedná se o vymezené plochy (č.parc., nebo jejich části), nebo liniové stavby, které jsou územním plánem určené pro uvedené funkce. Po vydání této Změny územního plánu lze na tyto stavby a opatření aplikovat ustanovení předkupního práva podle § 101 stavebního zákona, případně možnost vyvlastnění podle §170 stavebního zákona.

1. Plocha občanské vybavenosti - zrušena Změnou č.1
2. Čistírna odpadních vod - sever - ruší se
3. Čistírna odpadních vod - jih - změna umístění

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

4. Vodojem - změna umístění
5. Komunikace v lokalitě Pod Čihadly - ruší se
6. Komunikace Jih (pod Silnicí) - upravuje se
7. Komunikace Chaty Na Čihadlech
8. Komunikace Na čihadlech
9. Komunikace Na čihadlech
10. Komunikace Na čihadlech
11. Komunikace Na čihadlech
12. Komunikace Za hřištěm
13. Komunikace Za hřištěm - **upravuje se**
14. Komunikace v lokalitě k Bušinci - **upravuje se**
15. Komunikace v lokalitě k Bušinci - **ruší se**
16. Komunikace v lokalitě k Bušinci - **ruší se**
17. Komunikace v lokalitě k Bušinci
18. Komunikace východ
19. Komunikace východ
20. Komunikace východ
21. Komunikace na Zámkách
22. Napojení ČOV na recipient (jih) - **ruší se**
23. Napojení ČOV na recipient (sever) - **ruší se**
24. Předpokládaná místa vodních zdrojů (lokalita Pod Čihadly) - **ruší se**
25. Předpokládaná místa vodních zdrojů (horní) - **ruší se**
26. Předpokládaná místa vodních zdrojů (dolní) - **ruší se**
27. STL plynovod
28. Kabelové vedení 22 kV (se svodem, lokalita Pod Čihadly) - **ruší se**
29. Trafostanice (lokalita Pod Čihadly) - **ruší se**
30. Kabelové vedení 22 kV (náhrada za venkovní vedení)
31. Kabelové vedení 22 kV (spojka od svodu v Masojedech až k nové TS východ)
32. Trafostanice (v zóně k Bušinci) - **ruší se**
33. Trafostanice (v zóně východ)
34. Venkovní vedení 22 kV
35. Komunikace Na Čihadlech
36. Komunikace k chatám
37. Trafostanice Pod Čihadly - **ruší se**
38. Trafostanice Pod Čihadly - **ruší se**

Nově navržené veřejně prospěšné stavby :

39. Vodovod včetně vodojemu
40. Kanalizační řady
41. Mateřská škola
42. Úprava trasy místní komunikace u hřiště
43. Nové propojovací chodníky
44. Obnovení polních cest jako cyklostezek, cest pro pěší
45. Rozšíření komunikace na Čihadlech
46. Veřejné prostranství u mateřské školy

Nově navržená veřejně prospěšná opatření :

47. Ochranná a doprovodná zeleň k chatám
48. Zeleň na Čihadlech

Po vydání této Změny územního plánu se nepředpokládá možnost vyvlastnění podle §170 stavebního zákona. Ustanovení předkupního práva podle § 101 stavebního zákona, jsou navrženy pro následující parcely KN 106/6, 106/10, 164/16, 164/20, 164/30, 164/31, 164/32, 164/70, 164/71, 310/1, 311/5, 358/20, 398/16 a pozemky PK 78/1, 145/1, 319/2, 320/2, 321/2 a 970.

B.10.Z2 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Ve Změně č.2 územního plánu Doubravčic jsou vymezeny následující zastavitelné plochy, vymezené původním územním plánem a jeho Změnou č.1, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií :

- lokalita 13 - **Pod Číhadly**
- lokalita 14 - **K Bušinci** (severně od kulturního domu)
- lokalita 15 - **K Masojedům**
- lokalita 16 - **Na Zámkách**

Ve Změně č.2 územního plánu Doubravčic je nově vymezena :

- lokalita 21 - **K Bušinci**

ve které je rovněž uloženo prověření využití územní studií

Jedná se o kapacitní lokality, kde je třeba vyřešit vztahy mezi vlastníky při parcelaci, řešení veřejných prostranství a dopravní obsluhy.

Lhůta pro pořízení územních studií, jejich schválení pořizovatelem a vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje: 12/2010.

B.11 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY
Civilní ochrana

Ve vyhlášce MV ČR č. 380/2002 Sb. ze dne 9. 8. 2002 „K přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva“ jsou v úrovni územního plánu sledovány následující požadavky civilní ochrany:

a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Recipientem pro větší část zástavby obce je tok potůčku protékajícího obcí, který se vlévá do Šembery, menší část zastavěného území spadáje do Lázného potoka. Záplavové území není stanoveno, protože území není ohroženo záplavami. Zátopové území se v řešeném území nevyskytuje. U potoků v území, to je u Bušince, Lázného potoka a Šembery musí být respektováno 6 ti m ochranné pásmo od břehové hrany toku pro údržbu.

b) zóny havarijního plánování

V obci nejsou vymezeny zóny havarijního plánování.

c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

V obci není ani není předpokládán stálý úkryt CO.

d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

K ubytování evakuovaného obyvatelstva je možné postavit provizorní stanový tábor na okolních zemědělských pozemcích.

e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

V obci není sklad CO, pro případ potřeby je možná dohoda s některou organizací (firmou), která disponuje skladovými kapacitami.

f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obci

V území obce nejsou provozy, ve kterých se manipuluje s nebezpečnými látkami.

g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Pro dekontaminaci aj. je možné využití plochy zemědělsky využívaných pozemků, zejména v západní části katastrálního území, kde nehrozí průnik do vodních toků. Pro jejich vymezení je zapotřebí vyhledávací studie a dohoda s vlastníky dotčených pozemků (vč. sousedních).

h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V území nejsou skladovány nebezpečné látky, není potřebné navrhovat náhradní plochy pro jejich skladování.

i) nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou je možné pouze z mobilních cisteren, nouzové zásobování elektrickou energií z mobilních generátorů (v území není zdroj elektrické energie).

POŽÁRNÍ OCHRANA

V obci není umístěna hasičská zbrojnice.

Pro účely požární ochrany jsou určeny dvě nádrže v obci č.parc. 948/5 a 288/24 a plánovaný obecní vodovod, dimenzovaný pro potřeby požární vody na 7l/s, na němž budou rozmístěny požární hydranty. Pro chatové lokality bude využita voda z Lázného potoka a Šembery.

Zajištění přístupu k jednotlivým stavbám bude umožněno po silnicích nebo místních komunikacích. Z hlediska zajištění lokalit zdroji vnější požární vody je třeba postupovat v souladu s požadavky ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb - zásobování požární vodou a ČSN 73 6639 Zdroje požární vody.

Pro nové lokality je nutno zajistit :

V dalších stupních řízení a v následných projektových dokumentacích je třeba dodržet následující podmínky na základě § 18 vyhl. 132/1998 Sb. :

- splnění požadavků na požární ochranu, zejména ČSN 73 0802 - přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku a požární zásah a záchranné práce, t.j. projektová dokumentace, která jednoznačně a závazně naplní požadavky ČSN 73 6100, 73 6101, 736110 a 73 6114. Jedná se zejména o ztíženou průjezdnost místními komunikacemi, způsobenou průjezdnou šíří komunikací, nevytvářením míst otáčení pro požární techniku a tím znemožňující nebo ztěžující průjezdnost vozidel hasičských sborů.
- dále Technický předpis Ministerstva dopravy a spojů TP 103 ze dne 3.3.1998, vydaný odborem pozemních komunikací (navrhování obytných zón - mimo jiné řeší např. obratiště)
- v této souvislosti vyhodnotit stávající místní přístupové komunikace obce k pozemkům RD z hlediska souladu s ČSN a TP, a v případě nevyhovujícím řešit jejich stav
- v rámci řešení technické vybavenosti řešit zásobování požární vodou ve smyslu ČSN 73 0873
- zdroje požární vody řešit splněním požadavků ČSN 75 2411
- v případě nutnosti, podle požadavku na technologie provozu a stavebního využití a řešení zamýšlené výstavby plně splnit požadavky § 41 odst. 1 písm.b) vyhl. č. 246/2001 Sb.
- při projektování staveb vycházet z ČSN 73 0802, 730804 a normativních odkazů

Jako podklad pro řešení územního plánu nebyly uplatněny požadavky z hlediska obrany státu.

B.12 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ

B.12.1 ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Geologie, geomorfologie, klimatologie a radonové riziko

Správním územím Doubravčic se nachází na severním okraji Benešovské pahorkatiny v nadmořských výškách cca od 242 m na severovýchodním okraji u Šembery do 397 m v západní části katastru Doubravčic. Nadmořská výška pro vlastní sídlo je 355 m (náves).

Horniny skalního podloží jsou částečně z období mladších prvohor (karbon a perm), částečně mladších druhohor (křída). Na uvedeném podloží jsou vytvořeny asociace ilimerizovaných půd podzolových hlinitopísčitých

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

až hlinitých, v severní části katastru hnědozemí. Půdní typ se vyskytuje jak v přírodním (výjimečně), tak převážně v zemědělsky zúrodněném stavu. Klimaticky patří území do mírně teplých oblastí MT 9 až MT 10.

Základové podmínky jsou všeobecně dobré, v případě rozsáhlejších nebo speciálních stavebních objektů se doporučuje posouzení inženýrsko-geologických poměrů a radonového rizika. Území nemá významnější zásoby nerostných surovin.

V územně plánovací dokumentaci je zkoumáno možné riziko nadměrného uvolňování radonu z půdy a nepřímo i z podzemních vod. Pro základní orientaci slouží odvozená mapa radonového rizika České republiky. Území je rozděleno do kategorií radonového rizika na základě pravděpodobnostního posouzení a má tedy informativní charakter. Řešené území se nachází ve střední kategorii radonového rizika. Střední kategorie znamená, že lze očekávat většinu skutečně naměřených hodnot v intervalu střední kategorie, mohou se však vyskytovat (v menším zastoupení) i obě krajní hodnoty, to je nízké nebo vysoké riziko. V řešeném území bylo provedeno přímé měření a riziko odpovídalo vysoké kategorii. Z toho je patrné, že lze očekávat hodnoty mezi středním a vysokým rizikem.

Doporučuje se provádět podrobné měření objemové aktivity radonu v půdním vzduchu u všech větších stavenišť objektů, které by mohly být radonovým rizikem ohroženy. Jsou to zvláště přízemní nepodsklepené stavby a stavby, u nichž působí teplotní a tlakový gradient nasávání půdního vzduchu do uzavřených a nedostatečně větraných prostor.

Povrchové vody

Celé řešené území se nachází v povodí Šembery, která se vlévá do řeky Labe pod Nymburkem. Vlastní území Doubravčic odvodňuje bezejmenný potok, vlévající se severovýchodně od sídla do Bušince, který ústí do Šembery v Českém Brodě, malou část území obce odvodňuje sám Bušinec, Jabloň a místní část Na Čihadlech spádjuje do Lázného potoka. Ten se vlévá do Šembery, která na jihovýchodě sídla tvoří hranici území obce.

Vodní plochy přírodního původu v území nejsou, umělého původu jsou malé vodní nádrže ve vlastním sídle Doubravčice.

Přesné údaje o znečištění drobných vodotečí nejsou k dispozici. Vzhledem k tomu, že potoky odvodňují převážně intenzivně zemědělsky obdělávanou ornou půdu a sídlo, lze u nich předpokládat velmi nízkou kvalitu vody. Samočisticí schopnost všech toků v území je, vzhledem k jejich vegetačnímu doprovodu, značně vysoká.

Sídlo má částečně provedenou kanalizační síť. Čištění odpadních vod je minimální v zařízeních u jednotlivých objektů, pravděpodobně často s přepadem do terénu či vodotečí.

Krajinářský rozbor, ochrana přírody

V územním plánování je nutné řešení krajiny věnovat stejnou péči jako řešení jednotlivých sídel. Velký krajinný potenciál by měl být předmětem nejen ochrany, ale i tvorby a postupného zkvalitňování. Návrh péče o krajinu má vycházet jak z územního systému ekologické stability, tak z krajinářsko-urbanistických úprav a měl by respektovat základní krajinářský typ, který se v řešeném území vyskytuje.

Krajinářské prostředí je globálně hodnoceno jako zvýšené, jižním směrem na Jevany pak jako vysoké. Z hlediska krajinářského je řešené území na hranici, kde Benešovská pahorkatina přechází ve Středolabskou tabuli. Geobotanická jednotka je dubobukového stupně s vyváženým podílem zemědělské půdy a lesů. Současné porosty svou druhovou skladbou v podstatě původním společenstvům neodpovídají pro vysoký podíl smrku. Územní náleží do sosiekoregionu č.II/19 - Středočeská pahorkatina a do jediné biochory č.II/19/3. Souhrnně koeficient ekologické stability řešeného území je střední až vysoký, význam funkce lesa nejvyšší.

V řešeném území se nachází jedna lokalita zvýšeného ochrannářského zájmu registrovaná okresními orgány státní ochrany přírody a to "Dolánka" - ucelený lesní komplex mezi Doubravčicemi a Kozojedy.

Hygiena prostředí

Kvalita životního prostředí celého řešeného území je klasifikována ve III. třídě podle "Hodnocení úrovně životního prostředí na území České republiky" (Koncepce urbanizace ČR - Terplan Praha 1990). Podle tohoto hodnocení bylo, na základě faktorů hygieny prostředí (polévatý prach, oxidy síry, jiné plynné škodliviny, zápach, hluk a čistota povrchových vod) a doplňujících kritérií krajinářské a urbanistické hodnoty (krajinářské hodnocení, devastace těžbou, prašný spad, ohrožení vegetace imisemi a rozsah živelné inundace), území republiky rozčleněno do pěti tříd.

III. třída představuje "prostředí narušené", v zásadě hygienicky vhodné, nezhodnocené negativními civilizačními zásahy, s převažujícím průměrným stupněm krajinářské a urbanistické vhodnosti. V této třídě se připouští mírné překročení tří kritérií hygienické vhodnosti nebo dvou kritérií mírně a jednoho kritéria výrazně.

Lokální narušení bylo v minulosti narušeno zemědělským areálem, nacházejícím se na severozápadním okraji obce. Pro stanovení hranic jeho ochranného pásma byl v urbanistické studii (listopad 1997) použit "Metodický návod pro posuzování chovu zvířat z hlediska péče o vytváření a ochranu zdravých životních podmínek", vydaný Ministerstvem zdravotnictví ČR - č.j.HEM-300-12.6.92.

Emisní konstanta (C)

Emisní číslo objektu chovu (E)

$r_{PHO} = 124,98 \times (\text{suma } E) 0,57$

emisní střed chovu

Objekty dříve vybudované pro živočišnou výrobu v zemědělském areálu byly pro tento výpočet uvažovány v tehdejší kapacitě, která vzhledem k orientaci chovu výhradně na prasata, způsobovala značnou zátěž pro vlastní sídlo Doubravčice.

Stáj:	kapacita ks	kategorie
1.Výkrm prasat	1200	prasata
2.Porodna prasnic	220	prasnice
3.Klecový odchov	600	prasata

1. E = 3,96 rPHO = 274 m

2. E = 1,32 rPHO = 146 m

3. E = 1,98 rPHO = 184 m

emisní střed chovu

$E = 7,26$ rPHO = 387 m

Vzhledem k tomu, že kapacity osazení stájí se neustále mění, a objekty jsou minimálně využívány pro živočišnou výrobu, je ochranné pásmo stanoveno tak, aby nenarušovalo okolní obytné objekty ve smíšeném venkovském území.

Ovzduší

Celé území se nachází z globálního hlediska na východním okraji nadprůměrně znečištěného ovzduší, zasahujícího sem až ze Severních Čech a prostoru Prahy. Znečištění SO₂ se pohybuje v hodnotách kolem 30 mikrogramů na m³. Znečištění polévatým prachem je v kategorii narušené prostředí. Izolinie 50 mikrogramů na m³ polévatého prachu prochází jižně od řešeného území, kde lze předpokládat hodnoty jen mírně nad 50 mikrogramů na m³.

Ostatní plynné škodliviny ani prašný spad nejsou v území evidovány. Území má dobré rozptylové podmínky vzhledem k možnosti dobrého provětrávání, relativní četnost bezvětří je nižší.

Přímé znečištění ovzduší působené zplodinami automobilů působené zplodinami automobilů z průjezdných silnic II/113, III/10169, III/1139, III/1133 a III/11310 se v území může projevat v měřitelných hodnotách v

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

jejich bezprostředním okolí a jen za mimořádných povětrnostních podmínek. Relativně významné lokální znečištění ovzduší je v převažující míře způsobeno individuálním vytápěním obytných objektů v sídle nekvalitními tuhými palivy. Zlepšení tohoto stavu nastane v souvislosti s plánovanou plynofikací obce.

B.12.2 ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Zemědělský půdní fond (dále jen ZPF) byl z hlediska záborů dotčen dosavadním rozvojem obce zvláště v důsledku realizace objektů živočišné a rostlinné výroby a chatami, případně rodinnými domy v lokalitách Na Zámkách a Na Číhadlech. ZPF je dále ohrožen nesprávným způsobem agrotechniky. V exponovaných polohách je vodní eroze, která dosahuje v řešeném území průměrných hodnot od 0,1 do 1,0 mm/rok.

Koncepci ochrany a zkvalitňování zemědělského půdního fondu komplikuje struktura zemědělské výroby v území, která není dosud stabilizovaná, neboť privatizace a důsledky přijatého zákona o půdě nejsou dosud provedeny. Celkově lze přivítat jakékoliv změny vedoucí k rozčlenění neúměrně velkých honů orné půdy, jak dalšími polními cestami s vegetačním doprovodem, tak i větší diverzifikací plodin a osevních postupů.

V návaznosti na současně zastavěné území sídla jsou pro jeho územní rozvoj nutné záborů ZPF. Ty jsou nutné zvláště vzhledem k respektování vlastnických vztahů a částečně též vzhledem ke značné intenzitě budoucí zástavby.

Zdůvodnění záboru

Veškerá půda jak v současně zastavěném území obce, tak i v jejím bezprostředním okolí je v poměru proti zemědělské půdě celého katastru kvalitní a lokality připadající v úvahu pro zástavbu jsou z hlediska kvality půdy téměř rovnocenné. Na jihozápadní straně současně zastavěného území jsou nejlepší půdy v BPEJ 5.14.00 a 5.11.10 - I. třída ochrany. Ostatní okolí současně zastavěného území má půdy převážně s II. třídou ochrany.

Záborů půd pro nově navrhovanou výstavbu jsou navrženy vzhledem k realitě zástavby v souladu se Zadáním.

Dále je uvedena tabulka "Vyhodnocení záboru ZPF a LPF v návrhovém období", sumarizující navrhované záborů mimo současně zastavěné území sídla (výměra ploch stanovena počítačem). Hranice jednotlivých BPEJ pro širší okolí zastavěného území, třídy ochrany zemědělské půdy a navrhované záborů ZPF i LPF jsou zakresleny ve výkresu č. 5 - Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a pozemky určené k plnění funkcí lesa v měř. 1 : 5.000

B.12.3 POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ

Lesní půdní fond je v řešeném území, kromě globálního poškození, významněji narušen jednak chatovou zástavbou v lokalitě "U Lázného potoka", která byla v minulosti realizována i na lesní půdě. Jediným konkrétním záměrem, který zcela minimálně narušuje lesní půdní fond je předpoklad realizace ČOV - sever při silnici II/113 na severovýchodním okraji současně zastavěného území.

Vyhodnocení záboru lesního půdního fondu je součástí tabulky „Vyhodnocení záboru ZPF a LPF v návrhovém období“.

B.13 NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

Návrhové období se stanovuje do roku 2015. Celková koncepce řešení územního plánu obce Doubravčice však vychází z mnohem delších časových horizontů, odpovídajících dlouhodobé životnosti stavebních objektů a infrastruktury. Navrhuje se aktualizovat územní plán ve čtyřletých cyklech.

C. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

C.1 CELKOVÉ POJETÍ

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

Regulativy slouží pro usměrňování územního rozvoje řešeného území. Základní regulativy pro jednotlivé plochy jsou dány legendou grafických příloh v měřítku 1 : 5.000 a 1:2.880. Pro jednotlivé plochy urbanizovaného území se stanovuje :

- základní funkční využití
- vhodné a převládající funkce
- přípustné funkce
- nepřípustné funkce
- architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů

C.2 CHARAKTERISTIKA ZÁSAD PRO JEDNOTLIVÉ PLOCHY

Občanská vybavenost (OV)

Základní funkční využití:

Slouží k soustředění občanské vybavenosti „neobchodního“ charakteru, tj. školství, zdravotnictví, kultury, sociální péče a veřejné správy. Jsou převážně stávajícím stavem.

1) Vhodné a převládající funkce:

- mateřské školy (případně jesle)
- základní školy
- knihovny, výstavní prostory
- společenské sály a prostory
- zdravotnická a rehabilitační zařízení, lékárny
- zařízení sociální péče
- veřejná správa včetně policie a podobně
- církevní zařízení
- pošta
- parky, ochranná zeleň
- příslušné komunikace (včetně pěších a cyklistických)
- parkovací plochy a objekty

2) Přípustné funkce:

- hotely, penziony, stravovací zařízení
- bankovní a pojišťovací služby
- bydlení v rámci jiných objektů
- garáže
- nezbytné technické vybavení

3) Nepřípustné funkce:

- výrobní nebo chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby

4) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

- střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů)
- vzhledem k různorodému charakteru objektů občanské vybavenosti nelze předem stanovovat podrobnější regulační a zastavovací podmínky. Pro každý objekt bude stanovovat podmínky stavební úřad, případně bude užitá náročnější metoda výběrového řízení nebo architektonické soutěže.
- plochy zeleně musí být parkově upraveny

Změnou č.2 ÚPO byly měněny regulativy pro Obytné území (BC), Smíšené venkovské území (SV) a Plochy individuální rekreace (IR).

Obytné území (BC)

1) Základní funkční využití:

Slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- různé typy bytových domů
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
- obytná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel malého rozsahu v rámci obestavěného prostoru obytných domů a nebo tzv. vedlejších staveb
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod. v rámci objektů s obytnou funkcí
- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- dopravní služby
- hromadné garáže nad 3 stání
- nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.

5) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :

- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby
- počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3
- zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou
- maximální výška hřebene u staveb pro bydlení bude 10,5m
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
- nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
- maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku bude 1 : 3
 - velikost stavebních pozemků bude minimálně 800 m² (vyjma pozemku p.č. 424/2, který zůstal jako zbytkový po parcelaci plochy Z4-15, kde nebyla Změnou č.4 určena povinná výměra stavebního pozemku)
- nepřipouští se nová řadová zástavba

Smíšené venkovské území (SV)

1) Základní funkční využití:

Všechny funkce jsou rovnocenné, zpravidla bude přízemí objektu využito pro občanskou vybavenost nebo dílnu, patra pro bydlení.

2) Vhodné a převládající funkce:

- různé typy rodinných domů
- maloobchodní a stravovací zařízení
- zařízení služeb a řemesel
- administrativa (projekční, konzultační kanceláře apod.)
- příslušné garáže, komunikace a parkoviště
 - obytná zeleň, veřejná zeleň, zahrady

3) Přípustné funkce:

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- obytný objekt bez vybavenosti
- drobná zemědělská produkce ~~výhradně pro vlastní potřebu obyvatele~~
- nezbytná technická vybavenost

4) Nepřípustné funkce:

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- samostatný objekt výroby
 - velkoobchodní nebo skladovací činnost
 - dopravní služby
 - nepřípustné jsou takové aktivity, které produkují hluk, zápach, pravidelnou nebo častou těžkou nákladní dopravu, působí estetické, závady a pod.
- 5) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :**
- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby
 - počet nadzemních podlaží včetně podkroví je nejvýše 3
 - zastřešení rodinných domů se nepřipouští plochou střechou
 - maximální výška hřebene u staveb pro bydlení bude 10,5m
 - střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů
 - nezastavěné plochy se využijí pro okrasnou a užitkovou zeleň, hřiště a nezbytné plochy pro parkování osobních automobilů
 - maximální poměr zastavěné plochy všemi objekty k celkové ploše pozemku bude 1 : 2,5 - 3
 - velikost stavebních pozemků bude minimálně 800 m²
 - nepřipouští se nová řadová zástavba
 - umožní-li to charakter pozemku, lze zde umístit (např. v zadním traktu) řemeslnou nebo drobnou výrobu bez nepříznivých důsledků na životní prostředí ve svém okolí, která zpravidla bezprostředně váže na vybavenost

Výrobní území - průmysl a sklady (VP)

1) Základní funkční využití:

Tato území představují monofunkční plochy průmyslové výroby a skladů, nepřipouštějící kombinaci s bydlením.

2) Vhodné a převládající funkce:

- plochy průmyslové výroby a služeb
- servisní nákladních automobilů, zemědělské techniky apod.
- objekty skladů
- příslušné komunikace, parkovací a garážovací plochy
- příslušné technické vybavení

3) Přípustné funkce:

- administrativní v rámci areálů
- specifické služby a neveřejná stravovací zařízení
- prodejny výrobků
- ochranná a izolační zeleň

4) Nepřípustné funkce:

- bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů)
- zdravotnictví a sociální služby
- sport a rekreace

5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:

- výškové omezení max. 12,0 m, v případě potřeby, tam, kde výška nenaruší siluetu sídla a další zákonná omezení výšky objektu, může stavební úřad stanovit maximální výšku staveb individuálně
- minimální plocha zeleně 30 % plochy pozemku

Výrobní území - zemědělská výroba (VZ)

1) Základní funkční využití:

Tato území představují monofunkční plochy zemědělské výroby, nepřipouštějící kombinaci s bydlením.

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- 2) Vhodné a převládající funkce:
 - provozy zemědělské výroby, které svým ochranným pásmem živočišné výroby nepřesahují jeho návrh v územním plánu
 - servisy nákladních automobilů, zemědělské techniky apod.
 - objekty skladů
 - příslušné komunikace, parkovací a garážovací plochy
 - příslušné technické vybavení
- 3) Přípustné funkce:
 - administrativa v rámci areálů
 - specifické služby a neveřejná stravovací zařízení
 - prodejny výrobků
 - ochranná a izolační zeleň
- 4) Nepřípustné funkce:
 - bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů)
 - zdravotnictví a sociální služby
 - sport a rekreace
- 5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:
 - výškové omezení max. 12,0 m, v případě potřeby, tam, kde výška nenaruší siluetu sídla a další zákonná omezení výšky objektu, může stavební úřad stanovit maximální výšku staveb individuálně
 - minimální plocha zeleně 30 % plochy pozemku

Sportovní plochy (SP)

- 1) Základní funkční využití:

Slouží ke sportovně rekreačním účelům obyvatel.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
 - tělovýchovná zařízení - krytá i otevřená sportoviště
 - veřejná zeleň - parky, lesoparky, travnaté plochy pro oddech a slunění
 - příslušné obslužné komunikace, parkoviště
- 3) Přípustné funkce:
 - vybavenost sloužící návštěvníkům
 - nezbytná technická vybavenost
- 4) Nepřípustné funkce:
 - bydlení
 - zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby
 - dopravní služby
 - výrobní a chovatelská činnost
 - velkoobchodní a skladovací činnost
- 5) Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů:
 - pro každý objekt bude stanovovat podmínky stavební úřad
 - plochy zeleně musí být parkově upraveny

Plochy individuální rekreace (IR)

- 1) **Základní funkční využití:**

Slouží k individuální rekreaci a zahrádkářské činnosti.
- 2) **Vhodné a převládající funkce:**
 - chaty a rekreační domky
 - sady a zahrady
 - příslušné komunikace a parkoviště
- 3) **Přípustné funkce:**
 - garáže (pokud možno vestavěné)
 - objekty pro uložení zahradnických potřeb
 - skleníky
- 4) **Nepřípustné funkce:**

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- všechny druhy výrobních činností včetně opravárenství
- skladování mimo materiálu pro údržbu
- skládky odpadu včetně tzv.“odstavení vozidel“
- chov domácího zvířectva
- dopravní služby

5) Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu :

- jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby
- výškové omezení : přízemí, podkroví - max. výška hřebene 6 m
- zastřešení objektů se nepřipouští plochou střechou
- střechy nesmí mít reflexní charakter, doporučují se tradiční krytiny (nepřípustné jsou krytiny z plechu, vlnitého eternitu, různých izolačních pásů)
- koeficient zastavění max. 20 % plochy pozemku

Plochy technického vybavení (TP)

- 1) Základní funkční využití:
Slouží k zabezpečení provozu (funkčnosti) vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
 - čistírny odpadních vod
 - vodojemy, úpravny a čerpací stanice vody
 - trafostanice
 - regulační stanice plynu
- 3) Přípustné funkce:
 - provozy údržby
 - příslušné komunikace a parkoviště
 - ochranná a izolační zeleň
- 4) Nepřípustné funkce:
 - bydlení
 - zdravotnictví, sociální služby
 - sport a rekreace
- 5) Architektonické zásady pro novou výstavbu :
 - budou stanovovány individuálně stavebním úřadem

BV: Plochy bydlení - Z5.1, Z5.4, Z5.8, Z5.9

Hlavní využití:

- rodinné domy

Přípustné využití:

- stávající využití území
- stavby bezprostředně související s bydlením, např. altány, garáže, bazény, pergoly, terasy, skleníky apod.
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou
- stavby pro rodinnou rekreaci
- veřejná prostranství včetně nezbytné dopravní a technické infrastruktury
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro výrobní a nevýrobní služby za podmínky, že svým provozováním a technickým zázemím nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou významně nezvyšují dopravní zátěž v území

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- rodinné domy izolované
- maximální výška staveb 2 NP + podkroví

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- novostavby a změny staveb před dokončením budou respektovat dochovanou urbanistickou a architektonickou strukturu okolní zástavby, zejména výškovou hladinu a objemovou strukturu okolní zástavby
- úpravy stávajících staveb budou respektovat výškovou hladinu a objemovou strukturu okolní zástavby
- velikost stavebního pozemku pro rodinný dům 800 m² - 2000 m² v zastavitelných plochách, výjimečně je povolena velikost 600m² u stavebních pozemků zbytkových nebo rohových při parcelaci zastavitelných ploch
- zastavěnost stavebního pozemku v zastavitelném území max. 20% stavbou hlavní a 10% stavbou doplňkovou
 - V případě výstavby ve vzdálenosti 50m od okraje lesa je třeba uvažovat s umístěním stavby (nadzemní, mimo oplocení) minimálně 25m od okraje lesních pozemků.

RI: Plochy rekreace - Z5.2, Z5.5

Hlavní využití:

- stavby pro rodinou rekreaci

Přípustné využití:

- stávající využití území
- užitkové zahrady s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobování
- plochy sídelní zeleně
- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- V případě výstavby ve vzdálenosti 50m od okraje lesa je třeba uvažovat s umístěním stavby (nadzemní, mimo oplocení) minimálně 25m od okraje lesních pozemků.

OV: Plochy občanského vybavení - Z5.11, Z6.1, Z7.2

Hlavní využití:

- stavby základní občanské vybavenosti

Přípustné využití:

- stávající využití území
- mateřská a základní škola
- stavby a zařízení sloužící pro zdravotní služby, sociální služby, veřejnou správu, kulturu, církev, péči o rodinu a ochranu obyvatelstva
- veřejná prostranství včetně nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pěších a cyklistických cest a parkově upravené veřejné zeleně
- dětská hřiště a sportoviště
- parkoviště pro potřebu ploch OV
- maloobchodní zařízení
- stravovací a ubytovací zařízení
- dopravní a technická infrastruktura

Podmínečně přípustné využití:

- stavby pro bydlení, pokud se jedná o sociální bydlení, případně byty služební

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- V případě výstavby ve vzdálenosti 50m od okraje lesa je třeba uvažovat s umístěním stavby (nadzemní, mimo oplocení) minimálně 25m od okraje lesních pozemků.
- Jednotlivé stavby nesmí převyšovat průměrnou výškovou hladinu stávající zástavby v obci.

PV: Plochy veřejných prostranství - Z5.6, Z5.7

Hlavní využití:

- plochy významné prostorotvorné a komunikační funkce

Přípustné využití:

- stávající využití území
- komunikace místního významu, účelové a pěší cesty
- autobusové zastávky
- parkovací stání
- prvky drobné architektury a mobiliář
- místa pro třídění odpad a velkoobjemové kontejnery
- vodní plochy
- veřejná zeleň
- dopravní a technická infrastruktura

Podmínečně přípustné využití:

- objekty a plochy občanského vybavení za podmínky, že je slučitelné s účelem veřejných prostranství a zvyšuje efektivitu funkce veřejného prostranství a nenaruší estetiku prostředí

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

Podmínky prostorového uspořádání:

- V případě výstavby ve vzdálenosti 50m od okraje lesa je třeba uvažovat s umístěním stavby (nadzemní, mimo oplocení) minimálně 25m od okraje lesních pozemků.

OH: Plochy občanského vybavení - hřbitov - Z7.1

Hlavní využití:

- plochy a účelové stavby pro pohřbívání

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro pohřbívání a související stavby
- drobné služby slučitelné s funkcí hlavního využití (kamenictví, květinářství, kavárna apod.)
- veřejná prostranství včetně mobiliáře a drobné architektury
- ohradní zeď
- parkoviště pro potřeby hřbitova
- plochy veřejných prostranství
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury

Podmínečně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch

OC: Občanská vybavenost komerční- Z.8.9

Hlavní využití:

- stavby a plochy občanského vybavení komerčního charakteru (např. restaurace, obchod se smíšeným zbožím, řemeslná dílna, apod.)

Přípustné využití:

- stávající způsob využívání

Odůvodnění Změny č.8 územního plánu obce

- veřejná prostranství včetně nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pěších a cyklistických cest a parkově upravené veřejné zeleně
- plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura
- parkoviště a manipulační plochy
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- vodní plochy a toky

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a plochy občanského vybavení regionálního významu, za podmínky dostatečné dopravní infrastruktury
- bydlení za podmínky splnění hygienických limitů pro bydlení- byt pro majitele příp. správce

Nepřípustné využití:

- objekty a činnosti neslučitelné s hlavním využitím ploch