

# NÁVRH ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE DOUBRAVČICE

Zastupitelstvo obce Doubravčice, příslušné podle § 6 odst. 5 písmo c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 185 odst. 4 stavebního zákona

## v y d á v á

tuto **Změnu č. 3 územního plánu obce Doubravčice**, schváleného usnesením Zastupitelstva obce Doubravčice dne 30.srpna 2002. V roce 2005 byla schválena Změna č.1 územního plánu obce Doubravčice. Změna č.2 územního plánu obce Doubravčice byla vydána již podle nového stavebního zákona dne 14.listopadu 2008 s účinností od 3.prosince 2008.

### Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění takto:

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**.
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
- administrativní (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 m<sup>2</sup>
- nepřipouští se nová řadová zástavba

**15.** Pro funkční plochu vymezenou v odstavci 2 platí následující regulativ:

Doubravčice**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
  - **nestanovuje se velikost stavebního pozemku**
- nepřipouští se nová řadová zástavba

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

**Smišené 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

Doubravčice

- drobná zemědělská produkce výhradně pro vlastní potřebu obyvatele
- nezbytná technická vybavenost

Doubravčice**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 m<sup>2</sup>
- 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
- 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

Doubravčice

- 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 m<sup>2</sup>
- 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.

**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)

Doubravčice

- 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 m<sup>2</sup>
- 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.

**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)

Doubravčice

- 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
- 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 u staveb pro bydlení bude 10,5m



Doubravčice

- 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 m<sup>2</sup>
- 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 (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

**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

Doubravčice**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

**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.

**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

Doubravčice

- 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 m<sup>2</sup>
- 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

**23.** Ruší se **podmínka zpracování územní studie** pro lokality zvedené v odstavcích 5, 12 a 13.

**24.** Ruší se **koeficient zastavění max. 20 % plochy pozemku v regulativu Plochy individuální rekreace ( IR )** v bodě: 5) *Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu.*

**25.** Ruší se požadavek regulace velikosti parcely pro **Občanskou vybavenost (OV)** v bodě 5) *Architektonické zásady pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů.*

**26.** Vytváří se nový regulativ **Plochy místních komunikací** se stanovením minimální šířky

Doubravčice

*komunikace 8 m.*

**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

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

**28.** Všechny komunikace v obci se zařazují do seznamu veřejně prospěšných staveb.

**29.** Do seznamu veřejně prospěšných staveb se zařazují :

- 49.** Místní komunikace K Bušinci
- 50.** Místní komunikace K Masojedům
- 51.** Místní komunikace Na čihadlech
- 52.** Požární zbrojnice

**30.** Součástí změny č. 3 územního plánu obce Doubravčice jsou tyto výkresy grafické části:

- |   |           |
|---|-----------|
| • Základní členění území (výřez)                            | 1 : 5 000 |
| • Hlavní výkres (výřez).....                                | 1 : 5 000 |
| • Řešení dopravy (výřez).....                               | 1 : 5 000 |
| • Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace (výřez)..... | 1 : 5 000 |

# ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE DOUBRAVČICE

- odůvodnění se skládá z textové a grafické části zpracované projektantem (viz příloha č.7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. část II.) a z podkladů a dokladů, které zpracuje pořizovatel (dle § 53 odst. 5 stavebního zákona)
- pořizovatel využije při zpracování odůvodnění dle § 53 odst. 5 stavebního zákona textovou i grafickou část územního plánu a odůvodnění zpracované projektantem, rozbor udržitelného rozvoje a výsledky projednání
- některé části odůvodnění jsou zpracovány v součinnosti projektanta a pořizovatele

## OBSAH

### A. TEXTOVÁ ČÁST

	strana
1. Postup při pořízení změny	13
2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	13
3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	14
4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	19
5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	19
6. Vyhodnocení splnění zadání	20
7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	20
8. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí	25
9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	25
10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	26
11. Vyhodnocení připomínek	26

### B. GRAFICKÁ ČÁST

- Předpokládané zábory půdního fondu 1 : 5 000

## 1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY

Územní plán obce Doubravčice (dále jen ÚPO) byl zpracován pro celé správní území obce tvořené jedním katastrálním územím Doubravčice.

Územní plán obce byl schválen usnesením obecního zastupitelstva ze dne 30.8.2002, Změna č.1 byla schválena v roce 2005, změna č.2 byla vydána opatřením obecné povahy dne 14.11.2008.

Zadání změny č.3 ÚPO Doubravčice bylo schváleno usnesením č. 10/10 zastupitelstva obce Doubravčice 11.5.2010.

Změna č.3 územního plánu obce Doubravčice je zpracována přiměřeně (nebo obdobně) podle § 43 až § 54 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a v souladu s vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Textová i grafická část návrhu změny č.3 územního plánu obce Doubravčice je zpracována přiměřeně podle přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky. Návrh výroku opatření obecné povahy obsahuje pouze části, kterých se změna jednoznačně dotýká a to zásahem do vyhlášky obce Doubravčice o závazných částech územního plánu obce Doubravčice, která byla vydána k územnímu plánu obce Doubravčice, v souladu se zákonem č. 191/2008 Sb., kterým se mění stavební zákon.

## 2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č.3 je relativně v souladu s požadavky Politiky územního rozvoje ČR 2008, která byla schválena usnesením vlády, ze dne 20.7.2009 č. 929. Ochranu nezastavitelného území nelze dle 2. kapitoly, čísla 2.2. odst. 22, článku 19 plně zajistit. Změnou dochází k mírnému posílení ploch pro bydlení v lokalitě **Z3 - 9**.

Ostatní plochy nemají zásadní vliv na koncepci rozvoje obce, neboť se jedná o plochy malého rozsahu a nebude jejich vlivem docházet k výrazné soustředěné zástavbě. Tyto plochy podporují bydlení, drobné podnikání a rekreaci, výrazně se jedná i o plochy přestavby.

Pro území řešené Změnou č.3 je schválený územní plán velkého územního celku Pražského regionu, který byl schválen Zastupitelstvem středočeského kraje dne 18. prosince 2006. Pořizovaná Změna je ve vztahu k ÚPVÚC Pražského regionu nepodstatná. Dokumentace je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Z hlediska dalších širších územních vztahů nevyplývají nové zvláštní požadavky na rozvoj koncepce obce a změna ani v budoucnu nevyvolá střety se sousedními obcemi.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje doposud nebyly vydány. Dne 18.6. 2008 bylo schváleno Zastupitelstvem kraje Zadání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje č.usn. 38-

Doubravčice

26/2008/ZK. Pro správní území obce Doubravčice nejsou žádné další požadavky, které by byly ve střetu s projednávanou změnou.

### 3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

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.

Ochrana nezastavitelného území, tj. území tvořené pozemky nezahrnutými do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy, je jedním z cílů nového stavebního zákona. V tomto případě však nebyla posouzena jako prioritní zájem obce. Zastupitelstvo obce si stanovilo za cíl vytvoření předpokladů pro:

- další výstavbu rodinných domků hlavně k zajištění bydlení mladým lidem, na pozemcích ve vlastnictví obce v lokalitě **Z3 - 9**.

#### DOPRAVA

Změnou č. 3 nebude dotčena koncepce uspořádání dopravy, která byla definována v platném územním plánu. U navrhovaných lokalit bude dopravní napojení řešeno ze stávajících místních komunikací.

#### OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Koncepce řešení občanského vybavení bude změnou č.3 územního plánu měněna jen v případě následujících lokalit:

- **Z3 – 11** - změna funkční plochy na občanskou vybavenost – prefabrikované buňky pro obchod
- **Z3 – 12** - změna funkční plochy na občanskou vybavenost - výstavba hasičské zbrojnice -**veřejné občanské vybavení**
- **Z3 – 13** - změna funkční plochy na občanskou vybavenost
- **Z3 – 14** - změna funkční plochy na občanskou vybavenost

#### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce zásobování pitnou vodou, systém a koncepce odkanalizování a plynem předkládanou změnou č.3 nebude měněn. U navrhovaných lokalit bude zajištěno připojení na elektrorozvodnou síť. Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku v rámci technického řešení a to v dalších stupních dokumentace

#### DEMOGRAFIE

Doubravčice jsou jednou z obcí středočeského kraje s největším nárůstem mladých obyvatel. Změnou dochází k nárůstu obyvatel.

Doubravčice

Podle sčítání z roku 2001 v Doubravčicích trvale bydlelo 205 obyvatel. Do roku 2008 narostl počet obyvatel na současných 436 obyvatel.

Rok	1969	1900	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001	
2008	Počet obyvatel		343	362	306	229	232	208	203	194
205	436									

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. Schválený ÚPO z roku 2002 vytvořil předpoklady pro současný dvojnásobný nárůst počtu obyvatel.

Předpokladem je postupný nárůst na výši cca 800 obyvatel (ne všechny navržené zastavitelné plochy budou skutečně zastavěny objekty trvale obydlenými).

Změna č.3 ovlivní nárůst počtu obyvatel jen v omezeném rozsahu. V lokalitě **Z3 – 9** je předpokládána podle zpracované studie výstavba 14 rodinných domů, na plochách přestavby cca 7 RD, tj. nárůst o cca 54 obyvatel.

lokality	funkční využití podle platného ÚPO	funkční využití ve změně č.2	max. počet RD v návrhu změny	odhad nárůstu obyvatel
Z3-1P	individuální rekreace	obytná území	2	6
Z3-2P	individuální rekreace	obytná území	1	3
Z3-3P	individuální rekreace	obytná území	2	6
Z3-4P	výrobní území	sm.venkov.území	2	6
Z3-7	obytná území	individuální rekreace	0	-3
Z3-9	individuální rekreace	obytná území	14	42
Z3-13	obytná území	občanská vybavenost	0	-6
<b>CELKEM</b>				54

Změna č.3 ÚPO ovlivní příznivě demografický vývoj, nevyvolá však další nároky na řešení občanského vybavení veřejné infrastruktury.

**OCHRANA PAMÁTEK**

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.

Změnou územního plánu nejsou dotčeny zájmy ochrany památek a kulturního dědictví.

Celé správní území obce Čechtice je územím s možnými archeologickými nálezy.



## PŘÍRODNÍ PODMÍNKY, OCHRANA PŘÍRODY

Územní plánování musí objektivně řešit využití území a koordinovat výstavbu za současného předpokladu zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí. Ochrana přírody a krajiny (VKP, ÚSES, krajinný ráz atd.) je jednou z priorit, neboť zákon o ochraně přírody a krajiny a předpisy vydané k jeho provedení jsou zvláštními předpisy ve vztahu k předpisům o územním plánování a stavebním řádu.

Ochranou přírody a krajiny se rozumí zákonem vymezená péče státu a fyzických i právnických osob o volně žijící živočichy, planě rostoucí rostliny a jejich společenstva, péče o ekologické systémy a krajinné celky, jakož i péče o vzhled a přístupnost krajiny (zejména: ochranou a vytvářením územního systému ekologické stability krajiny, obecnou ochranou druhů planě rostoucích rostlin a volně žijících živočichů a zvláštní ochranou těch druhů, které jsou vzácné či ohrožené, pozitivním ovlivňováním jejich vývoje v přírodě a zabezpečováním předpokladů pro jejich zachování, prosazováním vytváření ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny). Při zpracování územně plánovacích dokumentací musí být tato zákonná ustanovení naplněna.

Základem řešení krajiny a ochrany přírody v územním plánu je návrh územního systému ekologické stability, kterému bude zajištěna územní ochrana a u biocenter i nedotknutelnost.

V území se nacházejí významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky a nivy).

V území řešeném územním plánem obce Doubravčice je vymezen ÚSES, jehož součástí jsou především území zařazená do regionálního systému.

Do návrhu platného 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.

### Jedná se o dále uvedené prvky na katastrálním území Doubravčice :

- 4/13-31-03 (Mrzák) lokální biocentrum funkční
- 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

Tyto prvky nejsou změnou č.3 ÚPO Doubravčice dotčeny.

## OBRANA STÁTU

Z obecného hlediska je třeba respektovat parametry příslušných kategorií komunikací a ochranná pásma stávajícího i plánovaného dopravního systému. Návrhem změny č.2, ani jejími důsledky nebudou dotčeny nemovitosti ve vlastnictví MO ČR. V území se nenacházejí vojenské inženýrské sítě.

Celé území obce se nachází v ochranném pásmu letištního radiolokačního prostředku zahrnutého do jevu 102 letiště včetně ochranného pásma – **pasport č.162/2009**.

Vymezeným územím MO ve smyslu § 175 zák.č.183/06 Sb., v němž lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany je v tomto případě celé správní území obce. Platí pro tyto druhy výstavby :

- stavby vyšší než 15 m nad terénem

Doubravčice

- výstavba nebytových objektů (továrny, haly, skladové a obchodní komplexy, rozsáhlé stavby s kovovou konstrukcí apod.)
- stavby vyřazující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních telefonů, větrných elektráren apod.)
- stavby a rekonstrukce dálkových kabelových vedení el.energie VN a VVN
- změny využití území
- nové trasy pozemních komunikací, jejich přeložky, rekonstrukce, výstavba, rekonstrukce a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpací stanice PHM
- nové dobývací prostory včetně rozšíření původních
- výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity
- zřizování vodních děl (přehrad, rybníky)
- vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny
- říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků s nimiž přísluší hospodařit MO

***Vojenská správa si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají resortu MO.***

**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***

Doubravčice

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**

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. Změna č.3 navrhuje plochu pro její umístění v lokalitě **Z 3 – 12.**

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, tj. 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, nevytváření 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

**DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

V řešeném území se nenachází výhradní ložiska nerostných surovin, dobývací prostory, chráněná ložisková území, ani ložiska nevyhrazených nerostů, kde by bylo povinností postupovat v souladu s § 18 a § 19 horního zákona č. 44/1998 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zároveň se zde nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13, zákona č. 62/1988 Sb. v platném znění.

Doubravčice

**OCHRANA PŘED POVODNĚMI**

Lokality změn nejsou ohroženy povodněmi .

**LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Limity využití, vyplývající z právních předpisů a norem, jsou zobrazeny v grafických přílohách.

***Ochranná pásma dopravy a technické infrastruktury****Ochranná pásma silnic*

Ochranné pásmo je vymezeno svislými plochami vedenými po obou stranách vozovky od osy krajního pruhu ve vzdálenosti:

- u silnic II. a III.třídy ..... 15 m

*Ochranná pásma nových (navržených) elektrických vedení*

- vrchní vedení VN 22 kV ..... 7 m od krajního vodiče
- trafostanice ..... 20 m od hranice objektu stanice
- kabely VN 22 kV ..... 1 m na obě strany

*Ochranná pásma nadzemních vedení (stávající)*

- vrchní vedení VN 22 kV ..... 10 m od krajního vodiče
- trafostanice ..... 30 m od hranice objektu stanice

Ochranná pásma jsou dána elektrizačním zákonem č. 222/1994 Sb., u původních vedení platí zákon č.79/1957 Sb.

*Ochranná pásma telekomunikací*

- telekomunikační kabel ..... 1 m od povrchu kabelu

*Ochranná pásma vodovodů*

- vodovod.....1,5 m od vnějšího líce potrubí

*Ochranné pásmo vodního toku*

OP je 6 m jednostranně od břehové čáry (možnost průjezdu vodohospodářské techniky na údržbu a rekonstrukci vodního toku).

*Ochranné pásmo lesa*

- od hranice pozemku lesa 50 m (ev. kultura les).

*Ochrana památek a přírody*

- registrované kulturní nemovité památky
- ÚSES

Změna č.3 ÚPO respektuje tato omezení, trasy a i další ochranná pásma technického vybavení, která se mohou v území vyskytnout.

**4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ**

*Bude doplněno po projednání návrhu Změny č.3 územního plánu obce Doubravčice.*

## 5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ – SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

*Bude doplněno po projednání návrhu Změny č.3 územního plánu obce Doubravčice.*

## 6. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání změny č.3 ÚPO Doubravčice bylo schváleno usnesením č. 10/10 zastupitelstva obce Doubravčice 11.5.2010. Zadání změny č. 3 bylo splněno ve všech bodech.

Navíc se na základě požadavku zástupců obce *ustupuje od požadavku zpracování územní studie* v lokalitě k Masojedům (lokalita **Z 3 – 14**), kde došlo při dělení pozemků k dohodě s obcí.

## 7. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Změna č. 3 je v souladu s koncepcí rozvoje území obce, kterou stanovil územní plán. Lokality ve změně č.3 se týkají převážně ploch ležících v zastavěném území nebo zastavitelných plochách, a nejsou v rozporu s koncepcí rozvoje obce zakotvenou v platné dokumentaci ÚPO. Jedinou lokalitou ležící v území, které nebylo určeno k zastavění je část lokality **Z 3 – 9**, týkající se rozšíření plochy další výstavbu rodinných domků hlavně k zajištění bydlení mladým lidem, na pozemcích ve vlastnictví obce.

### LOKALITA Z 3 - 1P PLOCHA PŘESTAVBY NA OBYTNÁ ÚZEMÍ

Změna č.3 ÚPO Doubravčice vymezuje plochu přestavby funkční plochy vymezené platným ÚPO jako **plochy individuální rekreace (IR) na obytná území (BC)**, označená v grafické části této změny **Z 3 – 1P**.

V současné době je lokalita již zastavěna, využívána pro rekreaci dvěma vlastníky, stojí zde garáž a chata. Jižní hranici lokality tvoří Lázný potok. Jedná se o parcely KN č. 343/3 - 650 m<sup>2</sup>, 343/4 – 531 m<sup>2</sup>, 343/5 – 861 m<sup>2</sup> a stavební parcely č.574 – 80 m<sup>2</sup> a 575 – 125 m<sup>2</sup>.

Celkový rozsah lokality je 0,22ha. Předpokládá se zde výstavba (přestavba) 2 rodinných domů. Příjezd k pozemkům bude po stávající místní komunikaci.

Při řešení bude respektována min. vzdálenost výstavby 25 m od pozemků určených pro plnění funkce lesa tak, aby nebylo později požadováno kácení stromů z důvodu ohrožení osob a majetku a bude zachována 6 m hranice zeleně přírodního charakteru podél vodního toku v šířce 6 m.

### LOKALITA Z 3 - 2P PLOCHA PŘESTAVBY NA OBYTNÁ ÚZEMÍ

Změna č.3 ÚPO Doubravčice vymezuje plochu přestavby funkční plochy vymezené platným ÚPO

Doubravčice

jako **plochy individuální rekreace (IR)** na **obytná území (BC)**, označená v grafické části této změny **Z 3 – 2P**.

V současné době je lokalita již zastavěna chatou a využívána pro rekreaci. Jedná se o parcelu KN č. 164/120 – 379 m<sup>2</sup> a stavební parcelu č.282 – 46 m<sup>2</sup>. Celková výměra 425 m<sup>2</sup>.

Celkový rozsah lokality je 0,04 ha. Předpokládá se zde přestavba chaty na 1 rodinný dům. Příjezd k pozemkům bude po stávající místní komunikaci.

Vzhledem k celkové velikosti stavebního pozemku zde **nelze** dodržet regulativ velikosti stavebního pozemku v **obytném území** - minimálně 800 m<sup>2</sup>.

Navrhuje se změna **prostorové regulace** dotčené lokality :

- **připouští se** velikost stavebního pozemku o celkové výměře 425 m<sup>2</sup>.

### **LOKALITA Z 3 - 3P PLOCHA PŘESTAVBY NA OBYTNÁ ÚZEMÍ**

Změna č.3 ÚPO Doubravčice vymezuje plochu přestavby funkční plochy vymezené platným ÚPO jako **plochy individuální rekreace (IR)** na **obytná území (BC)**, označená v grafické části této změny **Z 3 – 3P**.

V současné době je lokalita zastavěna dvěma chatami a využívána pro rekreaci. Jedná se o parcely KN č. 408/2 – 942 m<sup>2</sup> a 408/3 – 880 m<sup>2</sup> a stavební parcely č. 254 – 61 m<sup>2</sup> a 161 - 100 m<sup>2</sup>.

Celkový rozsah lokality je 0,2 ha. Předpokládá se zde výstavba (přestavba) 2 rodinných domů. Příjezd k pozemkům bude po stávající místní komunikaci.

### **LOKALITA Z 3 – 4P PLOCHA PŘESTAVBY NA SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ ÚZEMÍ**

Změna č.3 ÚPO Doubravčice vymezuje plochu přestavby funkční plochy vymezené platným ÚPO jako **výrobní území – průmysl a sklady (VP)** na **smíšené venkovské území (SV)**, označené v grafické části této změny **Z 3 – 4P**.

V současné době je lokalita využívána jako zahrada a zastavěna dvěma hospodářskými objekty. Jedná se o parcely KN č. 19/2 – 719 m<sup>2</sup>, 26/3 – 155 m<sup>2</sup>, 20 – 808 m<sup>2</sup> a část parcely 26/2 v rozsahu asi 130 m<sup>2</sup>.

Celkový rozsah lokality je 0,17 ha. Předpokládá se zde výstavba 2 rodinných domů, (případně přestavba hospodářských objektů na RD). Příjezd k pozemkům je po stávající místní komunikaci k zemědělskému areálu.

### **LOKALITA Z 3 - 5 ZRUŠENÍ PODMÍNKY ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE PRO ČÁST ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

Parcely KN č. 99/1 – 1052 m<sup>2</sup>a 99/5 – 2003 m<sup>2</sup> jsou součástí zastavitelné plochy K Bušinci, v platném ÚPO určené pro **smíšené venkovské území (SV)**. Zároveň bylo pro tuto lokalitu uloženo prověření změn jejich využití územní studií.

Doubravčice

Změna č.3 ÚPO Doubravčice **ruší podmínku zpracování územní studie** pro parcely KN č. 99/1 a 99/5), označené v grafické části této změny **Z 3 – 5**. Celkový rozsah lokality je 0,30 ha. Pozemek 99/5 přímo navazuje na veřejné prostranství u Obecního úřadu. Na tomto pozemku je možné realizovat 1 rodinný dům. Pozemek 99/1 bude vždy sloužit jako pouze jako zázemí.

### **LOKALITA Z 3 - 6 ZMĚNA PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

Změna č.3 ÚPO Doubravčice **ruší podmínku zákazu ploché střechy** v části 5) *Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu* pro parcelu KN 278/16 s výměrou 1779 m<sup>2</sup>, označené v grafické části této změny **Z 3 – 6**.

Zůstává funkční využití zastavitelné plochy vymezené v platném ÚPO jako **obytná území (BC)**.

### **LOKALITA Z 3 - 7 ZMĚNA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A ZMĚNA PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**

Změna č.3 ÚPO Doubravčice **mění** funkční využití zastavitelné plochy v platném ÚPO vymezené jako **obytná území (BC)** na **plochy individuální rekreace (IR)** pro parcelu KN 191/56 – 538 m<sup>2</sup>, označené v grafické části této změny **Z 3 – 7**.

Zároveň změna č.3 **ruší podmínku zákazu ploché střechy** v části 5) *Podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu a pro podstatnou přestavbu objektů, včetně základních podmínek krajinného rázu* pro tuto parcelu.

Předpokládá se zde výstavba 1 chaty. Příjezd k pozemku bude po stávající místní komunikaci.

### **LOKALITA Z 3 - 9 ZMĚNA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A NOVÁ ZASTAVITELNÁ PLOCHA PRO OBYTNÁ ÚZEMÍ**

Změna č.3 ÚPO Doubravčice **mění** funkční využití zastavitelné plochy v platném ÚPO vymezené jako **plochy individuální rekreace (IR)** na **obytná území (BC)** a **plochy místní komunikace**, a rozšiřuje tyto plochy na zbývající části PK 339, 338/2 a 338/1, které platným ÚPO nebyly určeny k zastavění. Tato lokalita je v grafické části této změny označena jako **Z 3 – 9**.

Jedná se o požadavek Obce Doubravčice, která na těchto pozemcích ve svém vlastnictví plánuje další výstavbu rodinných domků podle zpracované studie s kapacitou 14 RD.

Celkový rozsah lokality :

KN 335/30	–	166 m <sup>2</sup>
PK 339	–	4697 m <sup>2</sup>
PK 338/2	–	4334 m <sup>2</sup>
PK 338/1	–	4128 m <sup>2</sup>

Celkem 9425 m<sup>2</sup>, z toho platným ÚPO bylo k zastavění určeno v této lokalitě cca 0,6 ha.

Vzhledem k tomu, že plochy, které jsou vymezeny pro plochy bydlení nepřesahují výměru 2 ha není navrhována samostatná plocha veřejného prostranství. V západní části lokality se doporučuje umístit stanoviště pro nádoby na vytříděné složky využitelných odpadů, které bude sloužit nejen pro obyvatele lokality, ale pro dobrou dostupnost, manipulaci při vyprazdňování kontejnerů a docházkovou vzdálenost ke sběrným nádobám bude sloužit pro širší území .



Doubravčice

**Nově navržená veřejně prospěšná stavba :**

51. Místní komunikace Na čihadlech

**LOKALITA Z 3 - 11  
ZMĚNA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ**

Změna č.3 ÚPO Doubravčice **mění** funkční využití části plochy **veřejné zeleně** v zastavěném území na občanskou **vybavenost (OV)**, označené v grafické části této změny **Z 3 – 11**.

V obci došlo ke zrušení jediného obchodu s potravinami v soukromém objektu. Tuto situaci je možné urychleně vyřešit umístěním prefabrikovaných buněk před objektem Obecního úřadu na ploše **veřejné zeleně** v zastavěném území.

Část KN 99/2 a minimální část KN 63/1 (plocha pod buňkami – obchod, nutné pro ohlášení stavby) v rozsahu cca 80 m<sup>2</sup> bude změna na **občanskou vybavenost**.

**LOKALITA Z 3 – 12  
ZMĚNA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

Změna č.3 ÚPO Doubravčice **mění** funkční využití zastavitelné plochy v platném ÚPO vymezené jako **plochy individuální rekreace (IR)** na **občanskou vybavenost (OV)**, pro výstavbu hasičské zbrojnice, označené v grafické části této změny **Z 3 – 12**.

Jedná se o parcelu KN 342/81 - 306 m<sup>2</sup> a část KN 335/30, a zřejmě ještě minimální části PK 338/1 a 338/2. Celkový rozsah max. 400 m<sup>2</sup>.

Tato lokalita byla vymezena v rámci zpracované studie, která byla podkladem pro lokalitu **Z 3 – 9**.

**Nově navržená veřejně prospěšná stavba :**

52. Požární zbrojnice

**LOKALITA Z 3 – 13  
ZMĚNA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

Změna č.3 ÚPO Doubravčice **mění** funkční využití zastavitelné plochy v platném ÚPO vymezené jako **obytná území (BC)** na **občanskou vybavenost**, označené v grafické části této změny **Z 3 – 12**.

Jedná se o parcely KN 341/31 – 302 m<sup>2</sup> a 411/6 – 998 m<sup>2</sup>.

Celkový rozsah lokality je 0,12 ha. Příklad k pozemkům je po stávající místní komunikaci.

**LOKALITA Z 3 – 14  
ZRUŠENÍ PODMÍNKY ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE PRO ZASTAVITELNOU PLOCHU A ZMĚNA ČÁSTI FUNKČNÍHO VYUŽITÍ**

Změna č.3 ÚPO Doubravčice **ruší podmínku zpracování územní studie** pro parcely lokality k Masojedům označené v grafické části této změny **Z 3 – 14**, týkající se pozemků KN č. 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. Tyto parcely

Doubravčice

zůstávají nadále vymezeny jako **obytná území (BC)**.

Změna č.3 ÚPO Doubravčice **mění** funkční využití parcel 424/9 a 424/10 na **veřejnou zeleň**, parcel 424/1 a 424/14 na **občanskou vybavenost (OV)**, a parcel 417/1 a 417/32 na plochy místní komunikace.

**Nově navržená veřejně prospěšná stavba :**

- 50. Místní komunikace K Masojedům

**LOKALITA Z 3 – 16  
VLOŽENÍ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE ZASTAVITELNÉ PLOCHY LOKALITY  
K BUŠINCI**

Změna č.3 ÚPO Doubravčice **vkládá řešení 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, označené v grafické části této změny **Z 3 – 16**, včetně ploch **veřejné zeleně** a ploch místních komunikací.

Pozemky určené pro rodinné domy zůstávají nadále vymezeny jako **obytná území (BC)**.

**Nově navržená veřejně prospěšná stavba :**

- 49. Místní komunikace K Bušinci

**Z 3 - 17  
ZMĚNA ZÁSAD PROSTOROVÉ REGULACE**

V regulativu **Plochy individuální rekreace ( IR )** v bodě :

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

- *ruší se koeficient zastavění max. 20 % plochy pozemku*

**Z 3 - 18  
ZMĚNA ZÁSAD PROSTOROVÉ REGULACE**

V regulativu pro **Občanskou vybavenost (OV)** v bodě :

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

- *ruší se regulativ velikostí parcely*

**Z 3 - 19  
NOVÝ REGULATIV - PLOCHY MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ**

**Plochy místních komunikací**

1. **Hlavní využití :**

- místní komunikace vozidlové s minimální šířkou 8 m

Doubravčice**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. Nepřípustné využití :**

- jakékoliv jiné využití

**Z 3 - 20  
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

Změna č.3 ÚPO Doubravčice **zařazuje** všechny místní komunikace v obci **do seznamu veřejně prospěšných staveb**.

**8. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A  
INFORMACE, JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K  
VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Změna č. 3 ÚPO Doubravčice se nedotýká Evropsky významných lokalit NATURA. Lze vyloučit vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Krajský úřad Středočeského kraje, jako orgán posuzování vlivů záměrů na životní prostředí podle § 10 odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., ve svém stanovisku nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a tím i dokumentaci udržitelného rozvoje.

**9. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ  
NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A  
NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

Ze změny č.3 vyplývá nutnost záboru zemědělského půdního fondu u části lokality **Z 3 – 9**, jejíž část leží mimo zastavěné území a zastavitelné plochy podle platného ÚPO.

V následující tabulce je provedeno vyhodnocení záboru pro tuto lokalitu v souladu se zákonem 334/92 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších změn a doplňků a jeho prováděcí vyhláškou č. 13/94 Sb.

úcel využití	BPEJ	třída ochrany	kultura	výměra v m <sup>2</sup>	součet v ha
obytná území (BC)	5.29.14	III.	orná půda	5045	0,50
plochy místních komunikací	5.29.14	III.	orná půda	480	0,07
	5.37.16	V.	orná půda	175	
<b>CELKEM</b>					<b>0,57</b>

<b>CELKEM ODNĚTÍ ZPF</b>	<b>0,57</b>
<b>CELKEM ODNĚTÍ PUPFL</b>	<b>0</b>

## 10. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

*Bude doplněno po projednání návrhu Změny č.3 územního plánu obce Doubravčice.*

## 11. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

*Bude doplněno po projednání návrhu Změny č.3 územního plánu obce Doubravčice.*

### POUČENÍ:

Proti změně č. 3 územního plánu obce Doubravčice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

.....  
Baborský  
místostarosta obce  
obce

Ing.Tomáš  
starosta