

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUBEK

zpracovaná v souladu s § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění
pozdějších předpisů.

OBEC

Obec Doubek

Doubek 77
251 01 Říčany

Určený člen zastupitelstva: Renata Kuprová
starostka obce Doubek

Pořizovatel

Městský úřad v Říčanech – úřad územního plánování a regionálního rozvoje

Komenského náměstí 1619/2
251 01 Říčany

Zpracovatel zprávy: Ing. David Lanča
referent odboru územního plánování a regionálního rozvoje
Spisová značka: 956630/2025-MURI/OUPRR/1725
Číslo jednací: 261275/2025
Kód EÚP: 22465

SCHVÁLENÍ ZPRÁVY

Schvalující orgán: **Zastupitelstvo obce Doubek**

Zprávu o uplatňování Územního plánu Doubek schválilo dneZastupitelstvo obce

Doubek svým usnesením č.

Obsah

a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.....	4
b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů	12
c) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	13
d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci.....	22
e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	23
f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	25
g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	26
Příloha – vyhodnocení vyjádření dotčených orgánů a připomínek	27

Úvod

Obec Doubek leží ve Středočeském kraji, okrese Praha – východ, správní území obce s rozšířenou působností Říčany, od kterého je vzdušnou čarou vzdálený cca 6 km a leží východně od Prahy, zhruba 9 km západně od Kostelce nad Černými lesy případně cca 3 km od páteřní trasy silnice I/2, vedoucí z Prahy přes Říčany, Mukařova do Kutné Hory. Správní území obce se skládá z jediného katastrálního území Doubek o výměře cca 368 ha. Obec Doubek mělo k 31. 12. 2023 475 stálých obyvatel; počet obyvatel mělo v poslední době 2019 až 2023 klesající tendenci. Vliv na to měl zvýšený počet vystěhovalých obyvatel. V posledních letech ale obec směřuje spíše ke stagnaci.

Od západu je obec obklopena rozsáhlými lesy „Babického lesa“, které ale nejsou součástí katastru obce. Na východ od obce se rozkládají další lesy. Od původních lesů také pochází název obce Doubek. Zemědělský ráz krajiny je dán především podílem orné půdy v menších půdních blocích. Krajíně i o obci chybí historicky významné památky.

Obec Doubek je z hlediska dopravní dostupnosti závislá na individuální automobilové dopravě. Dostupnost hromadné dopravy osob je hlavně zajištěna linkami pravidelné veřejné autobusové dopravy do Prahy a Říčan. Nejbližší železniční stanice se nachází ve městě Říčany.

a) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Zpráva o uplatňování územního plánu je vypracována na základě ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za období 04/2016 až 09/2025.

Zahájení prací na tvorbě nového územního plánu, od kterého je zpracováván toto vyhodnocení začalo po schválení pořízení dne 4. 3. 2013. Zadání územního plánu bylo po projednání schváleno dne 22. 1. 2014. Územní plán byl po projednání rozhodnutím Zastupitelstva obce Doubek vydán formou opatření obecné povahy s účinností dne 19. 4. 2016. Pořizovatelem územního plánu byl Městský úřad v Říčanech – úřad územního plánování (dále pořizovatel). Autorizovaným zpracovatelem územního plánu byla paní Ing. Lenka Nováková.

V zadání územního plánu byla stanovena koncepce rozvoje zastavitelných ploch a návrh dalšího způsobů rozvoje sídla, pro což byly prověřeny zejména plochy uvnitř zastavěného území ale také prověření vymezených zastavitelných ploch. Bylo přikročeno k razantnímu snížení zastavitelných ploch. Vypuštěny byly zastavitelné plochy, které přesahovali možnosti veřejné infrastruktury obce.

Posoudila se možnost rozvoje občanské vybavenosti. Byly stanoveny podmínky pro umístění občanské vybavenosti v plochách smíšených, případně omezeně v plochách bydlení. Byla vymezena plocha občanské vybavenosti v centru obce a to z důvodu vybudování veřejného prostranství s možností realizace objektu pro komerční vybavenost obce (obchod) a vymezena plocha pro využití sociálních služeb – dům pro seniory (plocha Z3).

Stanovily se funkční a prostorové podmínky využití všech ploch s rozdílným využitím včetně stávajících zastavitelných ploch. Bylo stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněčně přípustné využití a podmínky prostorového uspořádání dle předešlého stavebního zákona. Byl navržen základní komplex územního systému ekologické stability. Územní plán nevymezil veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření. Územní plán vymezil pro obec Doubek aktualizované zastavěné území. Celková koncepce vychází z postavení a významu obce v osídlení území a z krajinného prostředí. Územní plán především upravil, upřesnil plochy územního plánu.

Územní plán Doubek byl vydán v roce 2016, tj. v době, kdy tehdejší legislativa neumožňovala, aby územní plán obsahoval podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Od 1. 1. 2018 začala platit novela předešlého stavebního zákona, na základě které je možné pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu. Ve stavebním zákoně je tento prvek umožněn dle § 82 odst. (3) stavebního zákona.

V období po vydání územního plánu vyšly v platnost Aktualizace č. 2, 3, 5, 4, 6 a 7 Politiky územního rozvoje a Změna č. 9 této celostátní dokumentace. Územní plán Doubek není po vydání Aktualizace PÚR po Aktualizaci č. 4 a Změně č. 9 v souladu s tímto nástrojem. Nástroj územního plánování v předmětné obci Doubek nově vymezuje specifickou oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Z této aktualizace Politiky územního rozvoje vyplývají úkoly k řešení pro následnou změnu č. 1 územního plánu Doubek v možnostech prověření zelených pásů v krajině. Změna č. 9 vymezila specifické oblasti SOB10 a SOB11 pro oblasti místního významu nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a rozvoje výroby energie z větrné energie.

Aktualizací prošly také Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Vyšly aktualizace č. 2, 7, 6, 3, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16 (v tomto pořadí). Podstatnou úpravou Zásad územního rozvoje, kterou územní plán s jeho změnami plně nepokrývá je 3. aktualizace Zásad územního rozvoje. Tato aktualizace posiluje ochranu složek životního prostředí. Požaduje například vytváření územních podmínek pro výsadbu zeleně, přednostně v silně urbanizovaných oblastech. Aktualizace reaguje také na Politiku územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“) k hospodaření s vodou v krajině. K tomu již PÚR ČR vymezila specifickou oblast SOB9 v rozsahu celého Středočeského kraje, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Na území kraje se vymezují krajinné typy („krajiny“). Krajínám se stanovují cílové kvality, případně specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit krajiny. Pro tyto oblasti se doplňují požadavky na podporu akumulace vody v krajině, zmírňování následků změn klimatu, podporování krajinných opatření proti suchu, vytváření podmínek pro specifické zemědělské funkce. Podstatnou úpravou v dokumentaci vydané krajem je vytváření územních podmínek včetně vymezování ploch pro vytváření zelených pásů v krajině. Specifické oblasti SOB10 a SOB11 zatím nebyly do nadřazené dokumentace kraje promítnuty a proto nebudou nutně prověřovány v následující změně územního plánu.

V období od vydání územního plánu byla provedena několikrát aktualizace Územně analytických podkladů. A to v roce 2018 a 2020.

Pro správní obvod obce s rozšířenou působností Říčany byla v roce 2019 pořízena Územní studie krajiny. Územní studie se stala jedním ze základních podkladů pro plánovací a rozhodovací činnosti v obvodu. Dokument nastavuje základní podmínky k řešení krajiny zejména v nezastavěném území a stanovuje koncepci uspořádání krajiny, které by bylo vhodné v dokumentaci zpracovat.

- Územní plán je z velké části v souladu s územně plánovací dokumentací kraje. Z poslední aktualizace ZÚR SK vyplývá pouze zpřesnění požadavků již uplatněných v celorepublikové dokumentaci. Z tohoto důvodu jsou zpřesněné v dokumentaci kraje. V pokynech pro zpracování další změny vyplývá prověření těchto návrhů. Zvláště pak prověření návrhu vytvoření zelených pásů v krajině. Další plošné zpřesnění návrhovými plochami nebyly pro územní plán zaznamenány. Územní plán je i nadále ve shodě s prioritami v oblasti priorit územního plánování, zejména pak v oblasti soudržnosti společenství obyvatel a hospodářského rozvoje.

Vzhledem k tomu, že územní plán byl vydán v roce 2016, je potřeba vyhodnocení uplatňování územního plánu. Požadavky obce a výsledky uplatňování územního plánu jsou zahrnuty v této zprávě o uplatňování za uplynulé období.

Zastavěné území (stabilizované území)

Hranice zastavěného území byla vymezena v původním územním plánu z roku 2004. Po provedení průzkumů a rozborů byla hranice zastavěného území upravena ke dni 3. 2. 2014. Další aktualizace zastavěného území proběhne při pořízení následující změny územního plánu. Stabilizované plochy jsou využívány pro svůj vymezený účel.

- *Hranice zastavěného území bude aktualizována v další změně územního plánu v souladu § 116 odst. (4) stavebního zákona. Plochy změn, které svojí povahou nesplňují definici zastavitelných ploch, budou zahrnuty do stabilizovaných ploch nebo ploch transformace.*

Zastavitelné území a plochy přestavby

Územní plán z roku 2016 ponechává velké množství vymezených zastavitelných ploch z předešlého územního plánu. Potřeby zachování těchto ploch vychází z kontinuity územního plánování. Vypuštěny byly zastavitelné plochy, které přesahovali možnosti obsluhy veřejnou infrastrukturou obce.

Tabulka č. 1

Lokalita	Zastavitelné plochy pro bydlení – způsob využití	Výměra dle KN (ha)	Využito dle KN (ha)	Využito dle KN (%)
Z1	Plochy bydlení – v rodinných domech	0,20	0	0
Z2	Plochy bydlení – v rodinných domech	0,79	0,11	13,9
Z4	Plochy bydlení – v rodinných domech	0,12	0	0
Z5	Plochy bydlení – v rodinných domech	0,29	0,29	100
Z6	Plochy bydlení – v rodinných domech	0,70	0,33	47,1
Z7	Plochy bydlení – v rodinných domech	0,13	0	0
Z8	Plochy bydlení – v rodinných domech	0,12	0	0
Z9	Plochy bydlení – v rodinných domech	0,09	0,09	100
Z10	Plochy bydlení – v rodinných domech	0,11	0,11	100
Z11	Plochy bydlení – v rodinných domech	0,34	0,01	2,9
Z12	Plochy bydlení – v rodinných domech	0,05	0,05	100
Z13	Plochy bydlení – v rodinných domech	0,72	0,54	75
Z15	Plochy bydlení – v rodinných domech	0,10	0,10	100
Z16	Plochy bydlení – v rodinných domech	0,15	0,15	100
Z18	Plochy bydlení – v rodinných domech	0,22	0,11	50
Z21	Plochy bydlení – v rodinných domech	0,61	0	0
Z22	Plochy bydlení – v rodinných domech	0,64	0,56	87,5
Z25	Plochy smíšené obytné – venkovské	0,19	0,19	100
Z26	Plochy bydlení – v rodinných domech	0,20	0	0
Z27	Plochy bydlení – v rodinných domech	0,34	0,14	41,2
Celkem		6,11 ha	2,78 ha	45,5 %

Tabulka č. 2

Lokalita	Ostatní plochy změn – způsob využití	Výměra (ha) KN
Z3	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	0,99
Z14	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,05
Z17	Plochy smíšené nezastavěného území	6,69
Z19	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,30
Z20	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,15
Z23	Plochy smíšené nezastavěného území	1,61
Z24	Plochy smíšené nezastavěného území	2,01
Z28	Plochy přírodní	0,34
Z29	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství	0,01
Celkem		12,2 ha

Celková plocha zastavitelných ploch dle územního plánu představuje rozlohu 6,11 ha (tabulka č. 1). Tyto zastavitelné plochy jsou v současnosti z části nevyužité. Využito je pouze 44,2 %. K doplňování jednotlivých vymezených ploch dochází pozvolna zástavbou rodinnými domy.

Územní plán byl navržen se snahou zamezení dalšího rozšiřování zastavitelných ploch. Rozvojové lokality jsou vymezeny tak, že funkčně, plošně, urbanisticky navazují na stávající zastavěné území. Všechny vymezené zastavitelné plochy ještě nebyly plnohodnotně využity. Jakýkoliv další rozvoj zastavitelných ploch by byl v tuto chvíli neprokazatelný. V území je také vymezena plocha pro rozvoj sociálního bydlení.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje obce je podobná od územního plánu z roku 2016. Obec Doubek je jako ostatní obce v blízkosti hlavního města zasažena vlivem suburbanizace. Vzhledem k tomu, že nedošlo k plnému využití zastavitelných ploch, koncepce rozvoje území nepotřebuje přehodnocení. Očekávaným vývojem bude nadále pozvolný rozvoj obce. Další rozvojové lokality zatím nebudou navrhovány s ohledem na kapacitu veřejné infrastruktury.

V rámci ochrany nezastavěného území, přírody a krajiny je respektováno zachováním všech lesních ploch nebo ploch určených pro zemědělství. V území není veden žádný nadregionální koridor. Územím prochází pouze dva lokální biokoridory s jedním biocentrem. Zachovány jsou také všechny smíšené přírodní plochy mimo sídla. Zásadní změny ve volné krajině nebyly zaznamenány.

- *V rámci další změny územního plánu je zachování stávající koncepce nerozšiřování zástavby, stávající ochrana přírodní krajiny a zachování podmínek této ochrany. Dle posouzení uplatňování územního plánu není potřeba tuto koncepci výrazně měnit. V pokynech pro změnu územního plánu jsou doplněny dílčí návrhy na prověření úprav, které vyplynuly z průběhu uplatňování územního plánu.*

Urbanistická koncepce

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy, které doplňují proluky ve stávající struktuře zástavby. Lokality Z11, Z13, Z21 a Z22 vymezuje v návaznosti na stávající strukturu zástavby. Všechny tyto lokality jsou rozvíjeny v návaznosti na stávající místní komunikace. Kvůli k nárůstu počtu bytových jednotek na rodinný dům budou podmínky s ohledem na veřejnou infrastrukturu prověřeny. Častým jevem je obcházení stavebního zákona a umísťování atelierů

do rodinných domů jako další ne/bytové jednotky. Definici ateliéru jako ne/bytových jednotek bude upřesněno. Dle nového stavebního zákona lze na pozemcích staveb rodinného domu nebo staveb pro rodinnou rekreaci, která souvisí s bydlením nebo rodinnou rekreací lze nově umístit další stavbu dle přílohy č. 1 a č. 2. Tyto stavby mohou mít velikost až 40 m². Bude prověřeno, zda je žádoucí tyto stavby bez dalších regulací povolovat na již zastavěných pozemcích.

- *Základní urbanistickou koncepci je možné i nadále zachovat. Rozvojové plochy jsou navrhovány v souladu s principy vhodných urbanistických zásad. Celkovou urbanistickou koncepcí není potřeba přepracovat. Využívání zastavěného území ale i nezastavěného území je v souladu s požadavky územního plánu, základní hodnoty sídla obce Doubek jsou respektovány. Vymezení dalších zastavitelných ploch je možné po adekvátním naplnění a potřeby obce k dalšímu rozvoji. Budou prověřeny dílčí úpravy. Vzhledem k zahuštěnému jádru obce a nevyhovujícím podmínkám pro stávající stavby vedoucímu k nemožnosti jejich rozšíření (přístavby) je vhodné prověřit podmínky zastavěnosti a zpevněných ploch na pozemcích. Je možné vymežit lokalitu s upřesňujícími podmínkami.*

Veřejná infrastruktura a ochrana a rozvoj hodnot území

Doprava

Komunikace

Obec Doubek je dopravně obsloužena pouze ze silniční sítě. Nejbližší železniční doprava je ve městě Říčany. Zařízení jiné dopravní sítě se v nejbližším území vůbec nevyskytují. Obcí prochází trasa silnic III. třídy a to 10172, 10163 vedoucí z Třebohostic a Hradešína a 10176 z Doubku do Babic. Obec je v blízkosti (cca 4 km) významné trasy silnice I/2, vedoucí do Prahy nebo do Kutné Hory, případně Kolína.

- Územní plán respektuje komunikační systém a nové zastavitelné plochy napojuje na tyto stávající komunikace. Nevzniká požadavek na další úpravy.

Pěší a cyklistická doprava

Územím prochází jedna turistická trasa (žlutá) a jedna cyklistická trasa.

- Územní plán respektuje systém pěší a cyklistické trasy. Další možnosti vedení pěších nebo cyklistických tras bude prověřeno.

Doprava v klidu

Doprava v klidu je řešena na vlastních pozemcích.

- *Územní plán dostatečně řeší požadavky na odstavení vozidel na pozemcích určených k zastavění pro bydlení. Počet parkovacích míst se řídí dle norem. Prověřena bude úprava parkovacích a odstavných míst s ohledem na změny ve stavebním zákoně.*

Veřejná hromadná doprava

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění funkčnosti systému zajišťujícího dostupnost a obsluhu správního území prostředky pravidelné veřejné autobusové dopravy.

- *Územní plán respektuje současné umístění zastávky pravidelné veřejné autobusové dopravy. Nevzniká požadavek na další úpravy.*

Kanalizace

V obci je uvažováno o výstavbě oddílné kanalizační sítě (systava gravitačního a tlakového systému). Kanalizací budou odpadní vody odváděny na čistírnu odpadních vod umístěnou v severní části obce. Odpadní vody zbývajících objektů se odvádí do žump. Územní plán respektuje plochu technické infrastruktury, kde je v současné době zrealizována čistírna odpadních vod, která likviduje odpadní vody ze severní části sídla. Odpadní vody jsou čištěny na mechanicko-biologické čistírně odpadních vod s kapacitou 450 EO.

- *Koncepce v oblasti zásobování vodou je poplatná stávajícímu stavu v území. Dle rozpočtových možností obce/kraje je budována kanalizační síť. Územní plán respektuje možnosti budoucí výstavby kanalizace.*

Vodovod

Obec nemá vodovod pro veřejnou potřebu a její obyvatelé jsou zásobováni vodou z domovních a obecních studní. V obci je plánována výstavba vodovodní sítě napojením přes Babice a Babičky na vodovod Říčany. Navrženým zdrojem vody v obci Doubek je propojení vodovodů obcí Doubek a Žernovka s využitím místních pramenných oblastí.

- *Koncepce v oblasti zásobování vodou je poplatná stávajícímu stavu v území. Dle rozpočtových možností obce/kraje bude budována vodovodní síť. Územní plán respektuje možnosti budoucí výstavby vodovodu.*

Plynovod

Obec Doubek není plynofikovaná a nepředpokládá se plynofikace.

- *Koncepce je pro rozvoj obce vyhovující. Nevzniká potřeba úprav ve změně územního plánu. Územně analytické podklady sice považují absenci plynofikace za obecný problém v území, ale v blízkosti obce nevede žádná trasa velmi vysokého tlaku (VVTL) nebo trasy vysokého tlaku plynárenské soustavy. Nejbližší takováto trasa se nachází vzdušnou trasou ve vzdálenosti cca 5 km od obce.*

Elektřina (i obnovitelné zdroje)

Obec je zásobována elektrickou energií z vedení VN 22 kV. Pro transformaci elektrické energie VN/NN slouží v obci celkem 5 transformačních stanic. Územní plán nenavrhuje nové trafostanice. Ty je možno budovat, v závislosti na aktuální potřebě, jako nezbytnou technickou infrastrukturu. V rámci územního plánu jsou vymezeny dvě plochy pro umístění fotovoltaických panelů. Další plochy není nezbytně nutné vymezit.

- *V současnosti není do vydání transpozice stavebního práva nezbytné tuto koncepci upravovat.*

Elektronické – sdělovací sítě

Obec je napojena na telefonní ústřednu v Mukařově. Koncepce v oblasti spojů se územním

plánem nemění a případné nové trasy spojových kabelu lze realizovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití.

- *Koncepce je pro rozvoj obce vyhovující. Nevzniká potřeba úprav ve změně územního plánu.*

Nakládání s odpady

Likvidace komunálních odpadů v řešeném území probíhá v souladu s programem odpadového hospodářství obce tzn. svozem a ukládáním na skládku mimo řešené území obce.

- *Koncepce je pro rozvoj obce vyhovující. Nevzniká potřeba úprav ve změně územního plánu.*

Veřejné občanské vybavení (vzdělání, sociální služby, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva)

Rozvoj obce zahrnují stávající plochy pro občanskou vybavenost. V obci se nachází obecní úřad, obecní knihovna mateřská škola, obchod se smíšeným zbožím, fotbalové hřiště a hasičská zbrojnice. Zbývající občanská vybavenost je v blízkosti spádového centra, města Říčany.

- *Koncepce je vyhovující. Bude prověřena dílčí úprava územního plánu k rozšíření možnosti vymezení nebo transformaci dalších ploch pro občanskou vybavenost.*

Veřejné prostranství

Stávající veřejná prostranství se skládají jen převážně ze středu obce u návsi. Další plochy veřejných prostranství jsou navržena v obytné oblasti u plochy Z8 a Z6 dále pak u plochy čistírny odpadních ploch.

- *Koncepce je pro obec vyhovující. Nejsou požadavky na nové plochy veřejných prostranství.*

Uspořádání krajiny, koncepce a ochrana

Obec Doubek se nachází v krajině s převahou zemědělské půdy a menším podílem lesních porostů, které pokrývají zhruba třetinu území. Krajina je převážně otevřená, bez výrazných terénních dominant. Zemědělská půda, zejména orná, je zde uspořádána ve velkých blocích a jen málo rozčleněna dalšími prvky. Rozptýlená zeleň je vzácná a omezuje se především na liniové struktury podél vodních toků nebo komunikací. Na okrajích obce se nacházejí smíšené lesní celky, s větším lesním komplexem Dubina na východě a menšími lesními porosty na západě.

Důležitým přírodním prvkem v krajině jsou především lesní porosty a drobné vodní toky s nivami. Krajina je charakterizována paralelními zalesněnými údolími vodních toků, která jsou oddělena pásy zemědělské krajiny. V této oblasti se nacházejí středně velké historické zemědělské vesnice středověkého původu, které si částečně zachovaly svou původní urbanistickou strukturu.

V zájmovém území se z hlediska ochrany vod nenachází žádné chráněné území přirozené akumulace vod ani ochranná pásma vodních zdrojů. Největším vodním tokem je Dobročovický potok.

Řešené území se nenachází uvnitř žádného velkoplošného chráněného území (CHKO, NP). V řešeném území se nevyskytuje evropsky významná lokalita (EVL) ani ptačí oblast (PO) soustavy Natura 2000.

Významnými krajinnými prvky ze zákona jsou v řešeném území vodní toky a jejich nivy a lesní porosty. Území je doplněno o několik prvků územního systému ekologické stability – ÚSES (lokálního). V území se nachází lokální biocentrum prameniště potoka Bušinec. Další biocentrum na Dobrovičském potoce nebo biokoridor horního toku Dobročovického potoka a Pod Plachtou by mohl být doplněn jako návrh. V řešeném území obce se nenachází žádný památný strom.

Nedílnou součástí nezastavěného území je pěší a cyklistika doprava. V nezastavěném území je hlavní využití této dopravy pro rekreační a odpočinkové aktivity.

Koeficient ekologické stability činí 0,71 (aktualizace k 30. 9. 2024) a dle klasifikace koeficientů KES pro Český statistický úřad se jedná o území intenzivně využívané, zejména zemědělskou velkovýrobou, oslabení autoregulačních pochodů v ekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatkové energie.

V územně plánovacích podkladech byla příroda a krajina hodnocena jako průměrná. Kvalita životního prostředí jako průměrná a vodní režim a horninové prostředí jako nadprůměrné. Vyhodnocení environmentálního pilíře bylo vyhodnoceno jako kladné.

- *V celém zájmovém území nutno chránit veškeré fragmenty, které se dochovaly v přírodním nebo přírodě blízkém stavu, bez ohledu na to, zda jsou či nejsou součástí zvláště chráněných území přírody. Jedná se o přirozené vodní toky a jejich nivy, lesní komplexy atd. Ve změně územního plánu je možné prověřit zelené pásy v krajině.*

Využití ploch s rozdílným způsobem využití

V územním plánu jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití s jednotlivými podmínkami prostorového uspořádání. Nastaveny jsou podmínky pro minimální velikost parcely, maximální výšky objektu, maximální zastavěné plochy, minimální plochy zeleně a podmínky pro odstavení vozidel na stavebních pozemcích. Podmínky odstavení vozidel budou dále dle možností stavebního zákona prověřeny.

- *V období od vydání územního plánu došlo k účinnosti nového stavebního zákona. Proběhly změny podmínek u podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití z ohledem na zavedení jednotného standardu územních plánů. Budou také prověřeny možnosti stanovení prvků regulačního plánu.*

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Nejsou vymezeny žádné veřejné prospěšné stavby nebo veřejná opatření.

Plochy a koridory územních rezerv

Nejsou vymezeny žádné plochy nebo koridory územních rezerv.

Vyhodnocení územních rezerv:

Nejsou vymezeny žádné plochy nebo koridory územních rezerv.

Plochy a koridory podmíněné dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu

Nejsou vymezeny žádné plochy podmíněné dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu.

Etapizace

Není stanoveno pořadí změn v území.

b) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Územně analytické podklady (ÚAP SO ORP Říčany) pořídil úřad územního plánování v souladu s ustanovením s ustanoveními § 25 až 29 zákona č. 183/2006 Sb. Poslední aktualizace územně analytických podkladů tj. 5 úplná aktualizace územně plánovacích podkladů je z roku 2020.

Vybrané limity a hodnoty na území obce Doubek:

- nejsou uvedeny

Vybraná negativa území:

- problémy dopravní dostupnosti obce ve vztahu k centru Prahy
- záporný přirozený přírůstek
- absence ložisek nerostných surovin
- trvalý úbytek ZPF
- absence vodovodu a plynovodu
- nekvalitní voda ve studnách

Vybrané obecné problémy na území obce:

- absence veřejného vodovodu
- absence plynofikace

Lokalizované problémy na území obce:

- nejsou uvedeny

Z územně analytických podkladů ve znění 5. úplné aktualizace z roku 2020 jsou jako vybrané obecné problémy na území obce uvedeny: absence veřejného vodovodu a absence plynofikace. Všechny tři pilíře udržitelného rozvoje – environmentální, sociální a ekonomický, byly celkově vyhodnoceny jako pozitivní. Od doby vydání ÚP nedošlo z hlediska územně analytických podkladů k významnějším změnám. Negativa v území k možnému řešení jsou dle vyhodnocení např. trvalý úbytek zemědělského půdního fondu, nekvalitní voda ve studnách nebo problémy s dopravní dostupností do větších sídelních center. Obec nemá vodovod pro veřejnou potřebu a její obyvatelé jsou zásobováni z domovních a obecních studní s

nedostatečným množstvím vody a se špatnou kvalitou. Stávající územní plán umožňuje odstranit vybrané obecné problémy na území obce. Změnou územního plánu není potřeba upravovat koncepci veřejné infrastruktury.

Doubek se dle Územní studie krajiny nachází v krajinných okrscích A4 a B2. Největší plochu zaujímá okrsek A. Okrsek B2 zaujímá jen velmi malou část obce.

Okrsek A4 (Babice) je dnes pokryt vysokým podílem lesa (Babický les). Nezastavěné území je pak dále tvořeno zejména polními bloky menších výměr. Rozptýlenou zeleň tvoří větší komplexy remízů kolem vodních toků. Jinak je polní krajina poměrně unifikovaná. Území se vyznačuje spíše uzavřenou krajinnou scénou. Pohledové horizonty jsou tvořené lesními komplexy. Krajíně chybí tradiční kulturní dominanty kostelů nebo zámků. Území má vyšší obytnou hodnotu a dobrý potenciál zejména pro bydlení a víkendovou rekreaci.

Pro zlepšení stavu vhodné rozdělit půdní bloky rozptýlenou zelení, zvýšit biotopovou diverzitu, zavést půdoochranná opatření, zvýšit retenci vody přírodě blízkými opatřeními, řešit omezení prostupnosti polními bloky a zástavbou. Okrsek B2 se v obci skládá o rozsáhlý les vedoucího do Žernovky v Mukařově nebo do Hradešína. Les je považován za stabilní.

Krajinná problematika obce:

Krajinná problematika: nedostatek vody, 50 % ploch území obce drenážně odvodněno.

Výše uvedená negativa nebo obecné problémy v území nelze úplně územním plánem eliminovat. Byly navrženy některá prověření, které mohou zlepšit vlastnosti krajiny.

V pokynech pro zpracování návrhy změny územního plánu jsou navrženy tyto možnosti úprav:

Prověření možností úprav krajinné struktury vymezením zelených pásů v území s důrazem ke zlepšení protierozních podmínek v území, rozčlenění velkých půdních bloků.

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

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (dále jen PÚR ČR), úplné znění závazné od 1. 3. 2025.

Během sledovaného období došlo k vydání mnoho Aktualizací PÚR ČR a jedné Změny Politiky územního rozvoje České republiky. Tyto aktualizace a změna zatím nejsou zpracovány do stávajícího územního plánu.

Z PÚR ČR plynou pro dané území tyto požadavky:

Priority územního plánování:

(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 užitné hodnoty.

- *Priorita (14) je respektována. Územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Rozvoj probíhá s ohledem na stávající životní prostředí v obci. Civilizační a kulturní hodnoty jsou chráněny upřesňujícími regulativy a jsou také chráněny proti zničení. Přírodní hodnoty se mohou i nadále rozvíjet. Změnou územního plánu může dojít ještě k rozšíření o další přírodní hodnoty (např. vymezením zelených pásů).*

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

- *Priorita (14a) je respektována. Požadavky vyplývající z priority ale mohou být dále upřesněny i s ohledem na úpravu krajinné typu krajiny (změna názvosloví na krajinu zvýšených přírodních hodnot). Koncepce ochrany přírodních hodnot a jejich požadavky jsou rozpracovány a zpřesněny v kapitole 5 územního plánu, dále pak v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití. Nadto jsou plochy chráněny příslušnými nástroji zákona o ochraně přírody a krajiny (ÚSES, VKP ze zákona atd.). Nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by bránily ochraně zemědělského půdního fondu.*

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

- *Územní plán posiluje obytnou funkci v území s nezbytnými plochami veřejných prostranství. Plochy pro bydlení jsou navrhovány v návaznosti na současně zastavěné území. Segregaci obyvatelstva bude eliminovat i návrh zeleně v návaznosti na plochy bydlení, neboť ty budou sloužit jako plochy pro krátkodobou rekreaci. Hospodářský rozvoj v obci bude posílen prostřednictvím plochy pro občanské vybavení – veřejná infrastruktura. Územní plán nenavrhuje rozvoj ploch výroby a skladování, ale pouze stabilizuje tyto plochy stávající.*

(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 center, osídlení, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

- *Doubek zůstává samostatným sídlem rodinných domů v klidné přírodě a slouží zejména pro stávající trvalé bydlení. Územní plán respektuje přirozený vývoj rozvoje území.*

(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.

- *Řešení územního plánu respektuje charakter obce. Územní je ovlivněno vlivem migrace, vzhledem k zázemí Metropolitní oblasti Prahy. Území by v současnosti nemělo být dále rozšiřováno o další zastavěné plochy.*

(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.

- *Územní plán navrhuje plochu občanské vybavenosti – veřejná infrastruktura, která rozvíjí podmínky pro vznik pracovních příležitostí obvyklým způsobem pro tuto obec. Zároveň je přípustné v rámci ploch bydlení a smíšených obytných realizovat podnikání ve službách a nerušící výrobní činnosti.*

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

- *Řešené území se nachází v blízkosti Metropolitní rozvojové oblasti Prahy OB1. Toto území je výrazně ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center jako jsou Říčany nebo Kostelce nad Černými lesy. V rámci území je vazba směřována zvláště na Říčany nebo Prahu. Navržená koncepce územního plánu respektuje stávající sídelní strukturu obce a vytváří podmínky pro rozvoj odpovídající charakteru, kapacitě a podmínkám řešeného území.*

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). 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. Území by v současnosti nemělo být dále rozšiřováno o další zastavěné plochy a mělo by respektovat úroveň kapacity veřejné infrastruktury.*

(20) 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, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany 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 kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- *Rozvojové záměry nenarušují lokality, které jsou chráněny přísnější formou ochrany chráněným územím. V oblasti se nenachází žádné zvláště chráněné území nebo území typu lokalit soustavy Natura 2000. V územním plánu jsou zařazeny VKP dle Zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Zásahy do lesních pozemků nejsou územním plánem navrhovány. Nedojde k zaborům pozemků určených k plněním funkcí lesa. Posílení řešení probíhajících klimatických změn v území je možné prověřením vymezení zelených pásů dle požadavků územně plánovací dokumentace vydané krajem.*

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně

plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

- *V území nejsou navrhované dopravní nebo technické liniové bariéry způsobující negativní vliv na migrační prostupnost území. Vzhledem k odlehlosti ostatních sídel v okolí obce, je vyloučeno srůstání sídel.*

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně 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 ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

- *Stávající plochy lesů, ploch přírodních, VKP ze zákona a ÚSES nejsou územním plánem dotčeny. Prostupnost krajiny je podpořena zákazem oplocování pozemků v nezastavitelném území. Územní plán tyto požadavky respektuje.*

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného 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).

- *Územní plán respektuje stávající turistickou resp. cykloturistickou trasu přes své řešené území.*

(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. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočíváků, které jsou jejich nedílnou součástí. 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 dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

- *Územní plán respektuje současnou síť dopravních komunikací. Její negativní účinky na pohodlí bydlení nelze eliminovat. Další komunikace se v území nenavrhují. Územní plán respektuje koncepci veřejné dopravy, navrhuje plochu veřejného prostranství, jejíž součástí je odpočívadlo pro autobusy. Zbývající podmínky této priority se území netýkají.*

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podminít. 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).

- *Územní plán prověřil podmínky pro zlepšování dostupnosti území s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Koncepce je v územním plánu vyhovující.*

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. 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.

- *Území nepatří mezi oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví. Na území se nenachází území, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.*

(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 jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. 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 a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

- *Potenciální rizika a případné hrozící přírodní katastrofy v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) jsou nízká. V řešeném území se nevyskytuje záplavové území. Konkrétní způsob likvidace dešťových vod je předmětem následné dokumentace pro stavební povolení. Řešené území není bezprostředně ohrožováno přírodními katastrofami. V řešeném území se nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území. V podmínkách pro rozvíjení retenčních schopností se zachovávají všechny stávající vodní plochy a toky. Další opatření pro adaptační opatření v případě dopadů změn klimatu nebo protierozních opatření je možné usměrnit návrhem zelených pásů.*

(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.

- *Na území obce se nenachází záplavové území.*

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. 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. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě 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.

- *V rámci sídlení struktury je koordinovaně využívána veřejná infrastruktura v území. Obec je zapojena do systému veřejné dopravy. Další typy infrastruktury (železniční, vodní, letecké) nejsou uvažovány. Technická infrastruktura je současnou koncepcí doplňována.*

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

- *Území je řešeno v dlouhodobém horizontu, hlavně ve vztahu k dokumentaci vydané krajem. Posíleny jsou možnosti rozvoje veřejné infrastruktury. Územní plán respektuje požadavky dalších nároku na vývoj území.*

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat záměry 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.

- *V rámci sídlení struktury je koordinovaně využívána veřejná infrastruktura v území. Obec je zapojena do systému veřejné dopravy. Druh dopravy ale nadále bude záviset na individuální automobilové dopravě.*

(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.

- *Obec nemá vodovod pro veřejnou potřebu a její obyvatelé jsou zásobováni vodou z domovních a obecních studní. V obci je plánována výstavba vodovodní sítě napojené přes Babice a Babičky na vodovod Říčany. Navrženým zdrojem vody v obci Doubek je propojení vodovodů obcí Doubek a Žernovka s využitím místních pramenných oblastí. Koncepce v oblasti zásobování vodou a kanalizace je poplatná stávajícímu stavu v území. Dle rozpočtových možností obce/kraje bude budována vodovodní síť. Územní plán respektuje možnosti budoucí výstavby vodovodu.*

(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.

- *Využívání energie z obnovitelných zdrojů je umožněno v zastavěném a zastavitelném území. V územním plánu se nachází stabilizovaná plocha výroby a skladování s fotovoltaickou elektrárnou. Vzhledem k již vymezení plochy pro fotovoltaickou elektrárnu není žádoucí ke krajinnému rázu v nezastavěném území další plochy pro velkoplošné zařízení elektráren. Z důvodu veřejného zájmu na ochraně zemědělského původního fondu jako základního přírodního bohatství naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňující zemědělskou výrobu. Možností je rozšíření plochy*

stávajícího vymezení pro elektrárnu. Podmínky vyplývající ze specifických oblastí SOB10 a SOB11 nemusí být dále nutně prověřována vymezením další zastavitelné plochy pro fotovoltaickou elektrárnu. Další prověření veřejné infrastruktury z obnovitelných zdrojů může být provedeno až po promítnutí do nadřazené dokumentace kraje nebo další podrobnější dokumentace.

Obec Doubek spadá do vymezených ploch rozvojových oblastí a rozvojových os:

(40) **OB1** Metropolitní rozvojová oblast Praha

Úkoly pro územní plánování:

a) Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje s důrazem na řešení problémů suburbanizace, včetně odpovídající veřejné infrastruktury.

b) Pořádat územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.

c) Pořádat ve vzájemné koordinaci územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména hierarchizaci sídelní struktury a nekoncepční rozvoj

- *V územním plánu je jev řešen suburbanizace vhodně k charakteru obce. Nejsou vymezovány zastavitelné plochy nad rámec potřeb obce. Další rozvoj se bude odvíjet od technického zázemí.*
- *V rámci zastavitelných ploch jsou vymezené i plochy dopravních komunikací. Vazby ploch určených pro bydlení a veřejné infrastruktury vyplývají z těchto napojení. Územní studie veřejných prostranství není dle struktury obce vyžadována.*
- *obdobně viz výše. V obci není zaznamenán nekoncepční rozvoj.*

Dále Doubek spadá do specifické oblasti **SOB9**: Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

- o a) územní plán zachovává všechny stávající vodní plochy a toky. Retenční schopnosti území by se měli rozšířit návrhovými plochami smíšených přírodních ploch. Měli by stanovit podmínky pro vytvoření mezí nebo zelených pásů ve volné krajině.
- o b) Realizace opatření nebo staveb renatilizace jsou v gesci jednotlivých vlastníků pozemků. Územní plán je umožňuje ale nedokáže realizovat.
- o c) Územní plán respektuje požadavek na vymezení ploch sídelní zeleně. Sídelní zeleň se může doplňovat na plochách veřejných prostranství. Územní plán respektuje požadavky na hospodaření se srážkovými vodami v území. Hospodaření se srážkovými vodami je na stavebních pozemcích řešeno akumulací s následným využitím, vsakováním nebo výparem.
- o d) Územní plán vytváří podmínky pro minimalizaci větrné eroze, vodní eroze. Další opatření pro snížení dopadů eroze, pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní eroze je vymezení některých ploch smíšeného nezastaveného území. Dále je možné erozi usměrnit návrhem zelených pásů.
- o e) Územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury jsou stanovené koncepcí pro veřejnou infrastrukturu – technickou infrastrukturu v kapitole 4. Územní plán respektuje stanovené požadavky.
- o f) Územní plán je vhodné doplnit o závěry z Územní studie krajiny, která byla vypracována pro celý správní obvod obce s rozšířenou působností. Tyto závěry jsou uvedené v pokynech pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu vycházející z kapitoly b) této zprávy.

dále do specifické oblasti SOB10: která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),
- e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,
- f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.

a specifické oblasti SOB11: která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,
- b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
- c) minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,
- d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,
- e) minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,
- f) minimalizování negativního vlivu na vodní poměry v území.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy¹:

- c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,
- d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),
- e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

V rámci územního plánu nebude do doby vydání dostatečných podrobných podkladů vyhodnocena potřeba úpravy výroby energie z větrné energie a energie slunečního záření.

Soulad s územním rozvojovým plánem:

V době zpracování návrhu Zprávy o uplatňování byl vydán územní rozvojový plán. Územní rozvojový plán vymezuje zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy. Dle § 319 odst. (5) stavebního zákona pro tento první územní rozvojový plán neplatí § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona a je tedy je nezávazný pro obsah navazující územně plánovací dokumentace a rozhodování v území a další změny v území.

Pro obec Doubek nebyla vymezena žádná plocha z výše uvedených záměrů. Z koordinačního výkresu nevyplývá žádná stanovená plocha. Další požadavky nejsou z územního rozvojového plánu uplatněny. Územní plán je s tímto dokumentem v souladu.

Soulad s nadřazenou dokumentací vydanou krajem – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

V době zpracování územního plánu z roku 2016 byla závazná územně plánovací dokumentace – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) vydaná dne 19. 12. 2011, s nabytím účinnosti dne 22. 02. 2012. Dokumentace vydaná krajem byla k době vydání územního plánu několikrát aktualizovaná. Jedná se o 2, 7, 6, 3, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16 (v tomto pořadí) aktualizaci Zásad územního rozvoje. Územní plán zatím nebyl aktualizován změnami a zahrnul pouze 1. aktualizaci.

Podstatnou úpravou Zásad územního rozvoje, kterou územní plán s jeho změnami plně nepokrývá je 3. aktualizace Zásad územního rozvoje. Tato aktualizace posiluje ochranu složek životního prostředí. Požaduje například vytváření územních podmínek pro výsadbu zeleně, přednostně v silně urbanizovaných oblastech. Dále doplňuje prioritu územního plánování k nerozšiřování v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a omezení průchodnosti území nebo snížení prostupnosti krajiny v migračních trasách volně žijících živočichů. V nezastavěném území je vhodné „doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (přodoochrannou, protierozní, vodoochrannou, krajinnotvornou). Aktualizace reaguje také na Politiku územního rozvoje ČR k hospodaření s vodou v krajině. K tomu již PÚR ČR vymezila specifickou oblast SOB9 v rozsahu celého Středočeského kraje, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Na území kraje se vymezují krajinné typy („krajiny“). Krajínám se stanovují cílové kvality, případně specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit krajin. Zásadou pro tuto oblast je minimalizování zásahů vedoucích k narušení a fragmentaci krajiny a zejména souvislých lesních komplexů dopravní a technickou infrastrukturou a zástavbou a chráněním pohledových obrazů místních kulturně historických dominant ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně.

Pro tyto oblasti se doplňují požadavky na podporu akumulace vody v krajině, zmírňování následků změn klimatu, podporování krajinných opatření proti suchu, vytváření podmínek pro specifické zemědělské funkce. Podstatnou úpravou v dokumentaci vydané krajem je vytváření územních podmínek včetně vymezení ploch pro vytváření zelených pásů v krajině.

- o *Územní plán je z velké části v souladu s územně plánovací dokumentací kraje. Z poslední aktualizace ZÚR SK vyplývá pouze zpřesnění požadavků již uplatněných celorepublikové dokumentace. Z tohoto důvodu jsou zpřesněné v dokumentaci kraje. V pokynech pro zpracování další změny vyplývá prověření těchto návrhů. Zvláště pak prověření návrhu vytvoření zelených pásů v krajině. Další plošné zpřesnění návrhovými plochami nebyly pro územní plán Doubek zaznamenány. Územní plán je i nadále ve shodě s prioritami v oblasti priorit územního plánování zejména pak v oblasti soudržnosti společenství obyvatel a hospodářského rozvoje. Ostatní aktualizace nadřazené dokumentace neřeší zájmové území obce.*

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

Ve vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území nebyly zaznamenány žádné předpoklady k negativním dopadům na udržitelný rozvoj území. Všechny složky udržitelného rozvoje (životní prostředí, soudržnost společenství obyvatel nebo hospodářský rozvoj území) jsou v udržitelné míře. Ve sledovaném období nebyly

zaznamenané žádné nové negativní dopady na udržitelný rozvoj území. V územně analytických podkladech pro správní území Doubek byly všechny pilíře vyhodnoceny jako kladné. Z hlediska udržitelného rozvoje území ale není třeba provádět změny v koncepci územního plánu. Při vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly zjištěny výrazné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Z provedeného vyhodnocení vyplynulo, že má obec v současné době dostatek zastavitelných ploch pro svůj rozvoj a není nezbytně nutné vymezit další zastavitelné plochy. V pokynech pro další změnu územního plánu není navrhován záměr, který by do budoucna ohrozil udržitelný rozvoj území. Potřeba opatření na odvrácení, zmírnění nebo kompenzace nejsou potřeba.

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

Vzhledem k vyjádření určeného zastupitele pro územní plánování a zájmu pořídit změnu územního plánu je přikročeno k pořízení Změny č. 1 územního plánu skrze nástroj Zprávy o uplatňování, která nebyla vydána od nabytí účinnosti nového územního plánu z roku 2016.

Důvody pro pořízení první změny územního plánu nastaly po změně stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů k tomuto zákonu, požadující převod územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace podle § 59 stavebního zákona.

Dalšími skutečnostmi, které byly potřebné prověřit, byly nároky nově vydaných aktualizací Politiky územního rozvoje ČR respektive Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Další skutečnosti vyplývají z potřeb obce, podnětů občanů nebo ze zkušeností s uplatňování územního plánu.

Zadání Změny č. 1 územního plánu Doubek

Zadání změny územně plánovací dokumentace bylo zpracováno na základě této Zprávy o uplatňování dle § 107 stavebního zákona a podle § 9 odst. (2) a přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Změna územního plánu obsahuje pro části území obce prvky regulačního plánu.

a) vymezení řešeného území

Obec Doubek (564885) v okrese Praha-východ; katastrální území Doubek (631035)

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Pro všechny následující body bude prověřena možnost úpravy územního plánu:

- Konverze územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace.
- Úprava textové části, včetně regulativů ploch s ohledem na změny vyvolané požadavky Zákona č. 283/2021 Sb. a Vyhlášky č. 157/2024 Sb.
- Aktualizace ploch z rozdílným způsobem využití na základě změny podkladní mapy.
- Prověření regulačních prvků s ohledem na vystavěné území (tj. typ střech, barevnost střech a fasád apod.), promítnuty budou požadavky na architektonickou strukturu venkovské zástavby do prvků regulačního plánu.
- Stanovení počtu bytových jednotek v rodinných domech jako prvku regulačního plánu.

- Zahrnutí ploch změn v zastavěném území do stabilizovaných ploch, případně výkladové změny na plochy transformační.
- Stanovení podmínky pro parkovací a vyhrazená stání (s ohledem na § 138, resp. přílohy č. 1 Vyhlášky č. 146/2024 Sb. Vyhlášky o požadavcích na výstavbu).
- Podmínka respektování ochranných pásem komunikací a nadzemního vedení.
- V rámci vystavěného sídla obce snížení podmínek zastavěných a zpevněných ploch, zejména pak v centru obce.
- Konverze funkčních vymezení současných ploch pro rodinnou rekreaci na plochy umožňující rekolaudaci objektů na rd nebo stavby nových rd.
- Možnost regulace staveb drobných nebo jednoduchých staveb doplňujících stavby hlavní na pozemku (příloha č. 1 odst. (1) písm. a) odst. 1 až 4 a příloha č. 2 odst. (1) písm. p).
- Úprava podmíněného přípustného využití v rámci stávající plochy OV a OS. Sociální bydlení není v rámci legislativy definováno.
- Možnost rozšíření nebo změna ploch občanského vybavení v území.
- Stanovení podmínek pro ochranu nezastavěného území a krajinného rázu, včetně omezení, příp. vyloučení staveb podle § 122 stavebního zákona. Provéřít stanovení podmínek prostorového uspořádání u staveb ve volné krajině (zejm. zastřešených staveb a oplocení; např. max. zastavěné plochy, max. výšky apod.)
- Možnosti úprav krajinné struktury vymezením zelených pásů v území s důrazem ke zlepšení protierozních podmínek v území, rozčlenění velkých půdních bloků. Na vybraných lokalitách změnit kulturu orné půdy na trvalý travní porost případně doplnit krajinnou zeleň o plochy pro solitéry.
- Snížení ochranného pásma lesa z 50 m od okraje lesa na 30 m a z toho vyplývající regulativy.
- Rozšíření sítě pěších cest a cyklostezek propojující sídlo s okolní krajinou.
- Doplnění vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo jiných právních předpisech (doplnění pojmu ateliér, nerušící obslužné funkce, podkrovi apod.).

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Navrhovaná změna územního plánu bude sloužit pro převedení územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Územní plán v některých částech projde úpravou k souladu s platnou legislativou stavebního řádu. Územní plán může být doplněn o regulační prvky, které mohou usměrnit architektonickou strukturu obce se zachováním hodnot obce. Částečnou změnou je také prověření dílčí úpravy vyplývající z podnětů obce a podnětu veřejnosti. Prověřují se také podmínky pro nezastavěné území. S tím souvisí například také prověření předpokladů pro zlepšení podmínek prostupnosti území pěší a cyklistickou dopravu.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

Jedná se o změnu, která uvede územně plánovací dokumentaci do souladu s novým stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou. Nepředpokládá se potřeba zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území. Nejsou navrhovány záměry, které by měly mít zásadní vliv na udržitelný rozvoj území. Jde o změnu, která reaguje na možnosti úprav a regulací na základě vývoje v území a zvláště ve vývoji na poli legislativy stavebního práva.

Zpracování variant řešení změny územního plánu se nepožaduje.

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému zadání změny územního plánu

Bude doplněno po projednání zprávy o uplatňování.

Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému zadání změny územního plánu

Bude doplněno po projednání zprávy o uplatňování.

f) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Navrhovatel: Ludvík Pavel a Ludvíková Šárka

Dotčený pozemek: st. 26 a st. 71 v k. ú. Doubek

Popis obsahu navrhované změny: navýšení limitu zastavěné plochy pozemku

Odůvodnění: k úpravám rodinného domu došlo ještě před rokem 2004, v době platnosti starého územního planu. Částečné úpravy provedl již předchozí vlastník. Přístavba zádveří byla provedena později z důvodu navýšení komfortu bydlení vlastníků, kdy vchod byl zřízen rovnou do obytné části budovy. Zastavěná plocha RD (bez přístavby) činila 112,2 m² což bylo, již před rokem 2004, tedy před platností současného Územního plánu, nad rámec povoleného v dané lokalitě, Zastavěná plocha pozemku už tehdy činila cca 44,71%. O navýšení limitu zastavěnosti žádáme z důvodu stávající (v minulosti již provedené) přístavby RD, kdy nyní přístavbu nelze zapsat do katastru nemovitostí, z důvodu nesouladu s platným Územním plánem. v současné době stavba překračuje povolenou zastavěnost o 7,69%. Vzhledem k typu výstavby v blízkém okolí i na sousedních pozemcích, a k velikosti objektu a pozemku investora, nenarušuje přístavba charakter zástavby ani nemění obvyklou zastavěnost v dané lokalitě. Přístavba nemá vliv na ráz ani charakter výstavby v obci. Požadovaná zastavěnost pozemku 55-60%.

Vyhodnocení určeného zastupitele a pořizovatele: Podnětu se vyhovuje. Do zadání změny územního plánu byl doplněn bod prověření „V rámci vystavěného sídla obce snížení podmínek zastavěných a zpevněných ploch, zejména pak v centru obce.“

Navrhovatel: Viktora Otta

Dotčený pozemek: 158/12 a 409 v k. ú. Doubek

Popis obsahu navrhované změny: výstavba rodinného domu se zahradou, plocha bydlení – bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)

Odůvodnění: pozemek se nachází v zastavitelné oblasti, konkrétně v plochách RI – rodinnou rekreaci. Pozemek bezprostředně navazuje na současné plochy bydlení – bydlení venkovské (BV). Pozemek je napojen na kanalizační síť, elektřina je také přivedena, je také napojen na silnici. Tato kombinace lokace a infrastruktury činí pozemek vhodným pro BV.

Vyhodnocení určeného zastupitele a pořizovatele: Podnětu se vyhovuje. Do zadání změny územního plánu byl doplněn bod prověření „Konverze funkčních vymezení současných ploch pro rodinnou rekreaci na plochy umožňující rekolaudaci objektů na rd nebo stavby nových rd“.

Navrhovatel: Kefurtová Ingrid

Dotčený pozemek: 248/1, 248/10, 250/1, 250/2 a 250/3 v k. ú. Doubek

Popis obsahu navrhované změny: Žádost o změnu územního plánu obce Doubek na pozemcích parcelních čísel 248/1, 248/10, 250/1, 250/2 a 250 ze stávající funkční plochy zemědělské – orné půdy na plochy bydlení – v rodinných domech.

Odůvodnění: neuvedeno

Vyhodnocení určeného zastupitele a pořizovatele: Podnětu se nevyhovuje. Pozemky se nacházejí odloučeně od centra obce. Jednalo by se o vytvoření samostatné enklávy. Lokalita předmětných pozemků je také bez patřičné možnosti napojení na stávající veřejnou infrastrukturu. V současnosti je dostatek volných ploch k zastavění viz tabulka č. 1.

g) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Požadavek se neuplatňuje.

kvalifikovaná úřední osoba: Ing. David Lanča
podepsáno elektronicky

Bude doplněno pro projednání návrhu zprávy o uplatňování.