

A. Změna č. 5 Územního plánu sídelního útvaru

obce

DOKSY

textová část

| Záznam o účinnosti ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU OBCE DOKSY | |
|---|---|
| Vydávající orgán | <i>Zastupitelstvo obce Doksy</i> |
| Číslo jednací | <i>Opatření obecné povahy č. 1/2013, čj. 308/2013</i> |
| Datum vydání změn | <i>11. 7. 2013</i> |
| Datum nabytí účinnosti | <i>27. 7. 2013</i> |
| Jméno, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele: Otisk úředního razítka: | <i>Obecní úřad Doksy, Sokolská 305, 273 64 Doksy Starosta obce : Jiří Junek + výkonný pořizovatel, fyzická osoba splňující požadavky par. 24 zák. 183/2006 Sb., Ing.arch. Dana Pokojová, Štefánikova 52, 150 00 Praha 5</i> |

06/2013

Řešené území: část území obce Doksy, kat. území Doksy u Kladna, kraj Středočeský

Pořizovatel: **Obecní úřad Doksy**, Sokolská 305, 273 64 Doksy,

- jako pořizovatel příslušný k pořízení těchto změn Územního sídelního útvaru obce Doksy podle § 6 odst.2. zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon), zajišťující výkon územně plánovací činnosti na základě smlouvy s fyzickou osobou (§ 24 stav. zákona) - Ing. arch. Dana Pokojová, zvláštní odb. způsobilost v územním plánování pod.č. 714200523 udělená MV ČR dne 22.6.2004.

Určený zastupitel: starosta obce Jiří Junek

Obec s rozšířenou působností: Magistrát města Kladna nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno

Obec s pověřeným obecním úřadem: Magistrát města Kladna nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno

Projektant: Ing. Arch. Dana Pokojová
U Lesa 3306, 272 01 Kladno
Ateliér: Štefánikova 52, 150 00 Praha 5
člen České komory architektů , č. autorizace 00734
IČ: 679 25 006 DIČ: CZ6353151398
Tel.: 220 517 232, email: dprojekt@volny.cz

Zpracovatel samostatné dokumentace SEA:

Ing. Jan Král
JK envi s.r.o.
Areál opatství Emauzy, Vyšehradská 320/49
128 00 Praha 2

A. Obsah změny č. 5 Územního plánu sídelního útvaru obce Doksy

Textová část

Grafická část

- Návrh změny č. 5 je zpracován ve výřezech území obce,

| | |
|--------------------------------|-----------|
| A.1. výkres základního členění | 1 : 5 000 |
| A.2. hlavní výkres | 1 : 5 000 |

Obsah dokumentace změny je zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Grafická část je přizpůsobena rozsahu změny a struktuře platného územního plánu sídelního útvaru.

A. OBSAH ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU OBCE DOKSY

Textová část:

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ | 4 |
| 2 | ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT | 4 |
| 3 | URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ | 4 |
| 3.1 | Seznam navržených lokalit změny č. 5 ÚPSÚ: | 5 |
| 3.2 | Řešení změny č. 5 ÚPSÚ Doksy - přehled a charakteristika ploch nově navrženého zastavitelného území obce | 6 |
| 3.3 | Plochy přestavby | 14 |
| 3.4 | Systém sídelní zeleně | 14 |
| 4 | KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČ. PODMÍNEK JEJÍHO UMISŤOVÁNÍ | 14 |
| 5 | KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY VČ. VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODŇEMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ APOD. | 14 |
| 5.1 | Uspořádání krajiny | 14 |
| | Návrh změn č. 5 ÚPSÚ obce Doksy nemění koncepci uspořádání krajiny. | 14 |
| 5.2 | Návrh územního systému ekologické stability | 14 |
| 5.3 | Prostupnost krajiny | 15 |
| 5.4 | Protierozní opatření | 15 |
| 5.5 | Ochrana před povodněmi | 15 |
| 5.6 | Rekreace | 15 |
| 5.7 | Dobývání nerostů | 15 |
| 6 | STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ, PŘÍPUSTNÉHO A NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘ. PODMÍNĚNĚ PŘÍP. VYUŽITÍ, STANOVENÍ PROSTOROVÉHO VYUŽITÍ | 16 |
| 7 | VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT. | 16 |
| 8 | VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘ. PROSP. OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO | 16 |
| 9 | STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA | 16 |
| 10 | ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI 16 | |
| 11 | VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ | 17 |
| 12 | VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT TÉTO STUDIE DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI 17 | |
| 13 | VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHL. Č. 500/2006 SB. | 17 |
| 14 | STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) | 17 |
| 15 | VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT | 17 |
| 16 | VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA. | 17 |

TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 5 ÚPSÚ OBCE DOKSY

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Řešeným územím jsou lokality č. Z1, Z2, Z3, Z4 A Z5 v katastrálním území Doksy u Kladna, ve správním území obce Doksy.

Pro celé území obce Doksy platí v současné době územní plán sídelního útvaru schválený v r. 1999 a v současné době je územně plánovací dokumentace v právním stavu po změnách č. 1, 2, 3, 4 ÚPNSÚ.

Obecní zastupitelstvo obce Doksy dne 22.9. 2011 rozhodlo na svém zasedání o pořízení změny č. 5 ÚPNSÚ obce Doksy z vlastního podnětu. Zastupitelstvo obce rozhodlo v souladu s § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona o způsobu pořízení této změny, a to v souladu s § 6, odst. 2 stavebního zákona; pořizovatelem a zpracovatelem změny č. 5 bude Ing. arch. Dana Pokojová.

Zadání změn č. 5 ÚPSÚ obce Doksy bylo schváleno Usnesením Zastupitelstva obce Doksy pod bodem 1. Usnesení č. 9/2012 ze dne 23.2. 2012.

Změny jsou zpracovány v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a podle příslušných prováděcích vyhlášek.

1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je stabilizováno v platném územním plánu, změnami č. 5 ÚPSÚ bylo aktualizováno v bezprostředním okolí řešených změn podle podkladu katastrální mapy.

2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot

Koncepce rozvoje obce změnami č. 5 představuje stabilizaci ploch pro veřejnou zeleň se sportovním charakterem a to v území, které bude mít postupným naplňováním charakter přírodně rekreačního území nadmístního významu. Přírodní potenciál v jižní části obce, kde bude plocha veřejné zeleně umístěna, představuje novou hodnotu, která je zvýšena realizací velké vodní plochy východně od navržené plochy veřejné zeleně.

Ostatní změny nemění koncepci, jedná se především o změny využití pro obytné plochy rodinných domů v zastavitelném území obce, část lokality Z2 představuje nové zastavitelné plochy v návaznosti na již schválené plochy určené pro obytnou rodinnou zástavbu.

Zásadní podmínky urbanistické koncepce funkčního využití ploch, uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury se nemění. Urbanistická koncepce je tedy naplňována ve smyslu platného územního plánu obce. Ochrana hodnot jak přírodních, tak kulturně civilizačních v území je řešením těchto změn zachována.

3 Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Celková koncepce urbanistického záměru platného územního plánu obce se nemění. Předmětem dokumentace vyplývající ze schváleného zadání byly tyto změny:

3.1 Seznam navržených lokalit změny č. 5 ÚPSÚ:

| Číslo změny, rozloha | Lokalita změny k.ú. Doksy u Kladna | stávající využití ze schváleného ÚPSÚ obce | navržené využití území, pozn. |
|--|--|--|---|
| Z1 34 900 m ² .. 3,49 ha | 1098/4, 1477/1, 1098/1. | plochy veřejné zeleně - ZV, plochy zastavitelné | plochy veřejné zeleně - index ZVL , použití regulativu z platné vyhlášky ÚPSÚ Doksy s úpravou v obsahu regulace, plocha není vymezena jako veřejně prospěšná stavba; plocha zůstává zastavitelnou plochou. plocha je posouzena podle SEA. |
| Z2 34 185 m ² , 3,42 ha, | p.č. KN 1263/77, 1274/70, 1274/69. | plochy zemědělské půdy, veřejné zeleně, plochy obytné zástavby městského typu nízkopodlažní - plochy zastavitelné. | obytná zástavba městského typu nízkopodlažní s indexem B/600 (s plochami pozemků min. 600 m2) , za použití regulativu z platné vyhlášky ÚPSÚ Doksy bude vytvořen nový regulativ obsahově stejný jen s úpravou v bodě „pravidla pro uspořádání plochy“, kde bude min. plocha pozemků 600 m2. Podmínka velikosti pozemku min. 600 m2 platí pro 1 izolovaný rodinný dům, 1 řadový rodinný dům a pro jednu polovinu dvojdomu.. Lokalita Z2 bude dopravně napojena na silnici III/2381 a vzhledem k její velikosti bude dále propojena s lokalitou v jižní části (81 RD). |
| 2 125 m ² ; 0,21 ha | p.č. KN 1274/1, 1274/67, 1274/66, 1274/65, 1274/64, 1274/63, 1274/2. | účelová komunikace | místní obslužná komunikace , obsluha území Z2 ze státní silnice III/2381. pro regulaci plochy bude využit regulativ pro MOK z platného územního plánu. |
| Z3 | zejm. p.č. 1274/57 | plochy pro služby a vybavenost - SV | upřesnění indexu v ploše „plochy pro služby a vybavenost - SV “, regulativ zůstává dle platného územního plánu, funkční využití plochy zůstává beze změny. |
| | část p.č. 1274/11 | plochy pro služby a vybavenost - SV | upřesnění indexu v ploše „plochy pro služby a vybavenost - MŠ “ (mateřská škola), regulativ zůstává dle platného územního plánu. |

| | | | |
|---------------------------------------|--|--|--|
| Z4 2970,5 m ² | zejm. p.č. KN 1288/80, 1288/123, 1288/124, 1288/125, 1288/127, 1288/128, 1288/87, 1288/121, 1288/122. | plochy veřejné zeleně, účelová komunikace, plochy zastavitelné. | obytná zástavba městského typu nízkopodlažní - B , pro plochu je využito platného regulativu územního plánu, tzn. min. plocha pozemků 1 000 m ² , zastavitelná plocha, |
| Z5 3580 m ² | část p.č. 1288/87 | plochy veřejné zeleně | vymezení pásu o š. 10 m okolo hřbitova jako plochy veřejné zeleně. |

3.2 Řešení změny č. 5 ÚPSÚ Doksy - přehled a charakteristika ploch nově navrženého zastavitelného území obce

Lokality změn jsou vymezeny v souladu se schváleným zadáním těchto změn. Jedná se o 4 samostatné celky ploch na území obce Doksy. U všech těchto ploch se jedná o změny funkčních využití v zastavitelných plochách, výjimku tvoří lokalita změn Z2, jejíž cca 1/3 plochy tvoří novou zastavitelnou plochu.

Řešení změn:

1. lokalita změny Z1:

Jedná se o stabilizaci ploch veřejné zeleně s novým regulativem, který obsahově vychází z regulativu z platného územního plánu a textu regulace ploch veřejné zeleně. Vzhledem k tomu, že území je situováno podél potoka Loděnice je upravený regulativ odlišen od veřejné zeleně indexem ZVL. Řešená plocha je zahrnuta do zastavitelných ploch určených územním plánem.

Limity území ovlivňující plochu Z1:

- záplavové území Q100 potoka Loděnice, vydáno rozhodnutím
- hranice údolní nivy vymezená v platném územním plánu
- ze severovýchodní strany plocha hraničí s lokálním biokoridorem vedoucím podél potoka
- plocha se nachází uvnitř území Přírodního parku Povodí Kačáku

V území zůstává zachována stávající účelová komunikace.

V souladu se schváleným zadáním je pro tuto plochu zpracováno **vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA)**, dle přílohy ke stavebnímu zákonu. Tato dokumentace je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj v souladu se stavebním zákonem.

Navržené využití:

Funkční regulace plochy je použita z platných regulativů územního plánu obce Doksy a obsahově je upravena pro plochu Z1:

Plocha Z1 je v platném územním plánu vymezena jako zastavitelná a tento charakter se nemění, v současnosti je situována vně zastavěného území obce.

Plochy veřejné zeleně - ZVL

(regulativ ve stávajícím úp je uveden pod názvem veřejná zeleň):

Charakteristika území:

Hlavní funkcí je sportovní rekreace v oddechovém prostoru utvářeném zelení s nezbytnou údržbou.

Přípustné využití území, činností a stavby:

- I. obslužná podnikatelská zařízení a občanské vybavení;
- II. plochy pro sport;;
- III. plochy veřejné zeleně;
- IV. pěší cesty;
- V. nezbytná odborná údržba veřejné zeleně;
- VI. cyklistické stezky;
- VII. polyfunkční možnosti využití pro potřeby civilní ochrany obyvatel obce;

Nepřípustné využití území, činností a stavby:

- I. bydlení;
- II. zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) se stavbami;
- III. výrobní, průmyslová a skladovací činnost;
- IV. individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;

Pravidla pro uspořádání:

- I. Budou stanovena podle konkrétního záměru. V území je nutné zřídit zatravněné plochy s keřovou a stromovou zelení.

Podmínky stanovené ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) ke změnám č. 5 ÚP Doksy pro plochu Z1:

- I. *Stavby (technické zázemí sportovišť, šatny, kiosky s občerstvením, tribuny apod.) na ploše Z1 umísťovat přednostně mimo záplavové území Q100 Loděnice. V případě, že není možné tyto objekty umístit zcela mimo území Q100, je třeba tyto objekty umísťovat do maximální možné vzdálenosti od toku.*
- II. *Do záplavového území umísťovat výlučně plochy zeleně, plochy hřišť (fotbal, tenis, dětská hřiště apod.), parkoviště, které neovlivňují, případně ovlivňují minimálně průtok při vzniku povodňových stavů. Do záplavového území neumísťovat objekty halového charakteru. Sportovní plochy musí být venkovní. Částečné zasahování budov (technické zázemí, šatny apod.) je*

možné pouze výjimečně a omezeně, pokud projekt vzhledem ke svému charakteru jiné uspořádání neumožňuje.

- III. Ke konkrétnímu návrhu budoucího záměru musí být vydáno stanovisko vodoprávního úřadu, který rozhoduje, zda může být záměr realizován v záplavovém území.
- IV. Dešťové vody vzniklé na ploše Z1 musí být v maximální míře zasakovány na místě. Případné nevsáklé dešťové vody budou odváděny přes retenční objekt do vodoteče. K vypouštění srážkových vod do vodoteče se vyjadřuje příslušný správce toku.
- V. Respektovat navržený regulativ pro veřejnou zeleň - ZVL, který je definován územním plánem.
- VI. Na ploše Z1 neumisťovat sportovní haly, ale pouze venkovní sportoviště
- VII. Budovy provozního a komerčního zázemí sportovišť mohou být maximálně jednopatrové a svým rozsahem nesmějí přesahovat měřítko standardní obytné zástavby v obci.
- VIII. Případné tribuny mohou dosahovat maximálně do výšky jednoho patra.
- IX. Neprovádět kácení břehových porostů podél toku Loděnice, nezasahovat do lokálního biokoridoru podél potoka.
- X. Před zahájením přípravy konkrétního projektu je vhodné provést preventivní biologický průzkum, který prokáže zda se v zájmovém území nevyskytují chráněné druhy rostlin a živočichů a případně navrhne příslušná opatření.
- XI. Ponechat vzrostlé topoly podél Družecké, na hranici plochy Z1.
- XII. Podmáčené plochy v bezprostřední blízkosti toku a zejména v JV cípu plochy Z1 (zemědělsky nevyužívaná část) ponechat v zeleni.
- XIII. Nezasahovat do lokálního biokoridoru – břehových porostů, které se nacházejí severně od plochy Z1, podél Loděnice

2. lokalita změny Z2:

plochu Z2 tvoří návrh ploch pro:

- obytná zástavba městského typu nízkopodlažní s indexem B/600 (s plochami pozemků min. 600 m²),
- místní obslužná komunikace spojující navrženou lokalitu s nadřazenou silniční sítí.
- Lokalita Z2 bude dopravně propojena s lokalitou rodinných domů navazujících na Z2 v jižní části plochy.

Plocha této změny je situována na severním okraji zastavitelných ploch obce;

Limity území ovlivňující plochu Z2:

- ze severu je plocha limitována ochranným pásmem VTL plynovodu RWE Transgas net
- po jižní straně tvoří limit vrchní vedení el. energie 22 kV.

Část navržené plochy (cca 2/3 z celku) je zahrnuta do zastavitelných ploch s funkčním pro bydlení nízkopodlažní podle platného územního plánu, 1/3 plochy, severní, se navrhuje nově pro stejnou zástavbu.

Lokalita Z2 bude dopravně napojena na silnici III/2381 a vzhledem k její velikosti bude dále propojena s lokalitou v jižní části (81 RD).

Funkční regulace plochy pro místní obslužnou komunikaci je použita z platných regulativů územního plánu, pro regulaci nízkopodlažní obytné zástavby je využit platný regulativ s úpravou v bodě min. velikosti pozemků na 600 m² a umožněním umístit na pozemcích izolované rodinné domy i dvojdomy. Platný regulativ zůstává neměněn, pro tuto lokalitu je navržen nový regulativ s uvedenými úpravami:

Nový regulativ ÚP:

Obytná zástavba městského typu nízkopodlažní - index B/600

Charakteristika území:

Hlavní funkcí území je bydlení v izolovaných rodinných domech nebo dvojdomcích s limitovanou velikostí nových parcel min. výměry 600 m².

Přípustné využití území, činností a stavby:

- I. bydlení v rodinných domech;
- II. odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vlastním pozemku kromě garáže;
- III. samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby ani drobné stavby;
- IV. plochy veřejné zeleně, které nebudou sloužit pro odstavování vozidel a nebudou zpevněny;
- V. podnikatelská činnost ve službách a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení a ubytování (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby nebo plochy;
- VI.** místní obslužné komunikace, účelové komunikace určené pro místní obsluhu území;

Nepřípustné využití území, činností a stavby:

- I. podnikatelská, zemědělská a lesní výrobní činnost, průmyslová skladovací činnost a služby s vlastními stavbami a prostory;
- II. řadová zástavba rodinné domy

Pravidla pro uspořádání území (funkční, plošné):

- I. nově vzniklé pozemky rodinných domů mají minimálně 600 m², slouží rekreaci vlastníků. Podmínka min. plochy 600 m² platí pro umístění jednoho izolovaného rodinného domu, jednoho řadového rodinného domu, jedné samostatné poloviny dvojdomu.
- II. zastavěnost pozemku vč. zpevněných ploch je maximálně 50 %. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky;
- III. přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami;
- IV. kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň;
- V. nové rodinné domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví, se střechami o sklonu nejméně 25 % a max. 3 bytové jednotky;
- VI. provozovny živností mohou být umístovány v rodinném domě nebo v samostatných přízemních jednoduchých stavbách do 100 m², se střechami o sklonu nejméně 25 %. Nepovolují se provozovny živností výroby, prodejny zboží, opravny vozidel všeho druhu a technického vybavení domácnosti (např. ledničky, televizory);
- VII. nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD;
- VIII. likvidace dešťových vod na pozemku;

Komunikace místní obslužné /viz. regulativ v platném ÚPSÚ/

3. lokalita změny Z3:

lokalita Z3 nepředstavuje změnu funkčního využití plochy, na vyznačené ploše zůstává v platnosti regulativ z územního plánu „plocha pro služby a vybavenost - SV“. Na ploše je upřesněno umístění indexů SV (služby a vybavenost) a MŠ (mateřská škola).

Funkční a prostorová regulace plochy je použita z platných regulativů územního plánu:

Služby a vybavenost - SV

Charakteristika území:

Hlavní funkcí je občanské vybavení. Podnikatelské činnosti a občanské vybavení je určené převážně obsluze a potřebám obce (služby, obchod, veřejné

stravování, kulturní zařízení apod.), včetně dočasného ubytování, bez bližšího určení druhu s umístováním jednotlivých zařízení v této části území;

Přípustné využití území, činností a stavby:

- I. odstavování vozidel na vlastním pozemku mimo veřejné prostory;
- II. podnikatelská činnost s vlastními stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí HOP (hygienického ochranného pásma), je-li vymezena;
- III. trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb;
- IV. plochy veřejné zeleně;
- V. účelové komunikace;
- VI. dočasné ubytování (hotely, penziony, ubytovny, zotavovny, motely apod.);
- VII. kulturní a administrativní stavby;

Nepřípustné využití území, činností a stavby:

- I. samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost;
- II. zemědělská výroba;
- III. individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- IV. průmyslová velkovýroba a skladování (tj. taková činnost, která překračuje limity hluku, prachu a zápachu dané hygienickými předpisy pro obytnou zónu);

Pravidla pro uspořádání území (funkční, plošné):

- I. součástí projektu musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení;
- II. maximální výška zástavby 2 nadzemní podlaží a podkroví, střechy o sklonu nejméně 25 %;
- III. v případě výstavby nebo přestavby objektů pro hromadné využití je nutné projekt přizpůsobit využití v krizových situacích, např. pro úkryt obyvatel;
- IV. nezpevněné plochy u nových ploch budou tvořit 30 % plochy stavebního pozemku, z toho zpevněné plochy a komunikace max. 20 %;
- V. nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD.

4. plocha změny Z4:

změnu Z4 tvoří nevelká změna funkčního využití z plochy veřejné zeleně na obytnou zástavbu městského typu nízkopodlažní – B. Navržená plocha je vymezená mezi zastavěnými a zastavitelnými plochami rodinných domů, ze severu přiléhá k ploše veřejné zeleně okolo hřbitova.

Limity území ovlivňující plochu Z4:

- plochou pro zástavbu prochází podzemní kabel VN 22 kV s vymezeným ochranným pásmem, kabel je ve správě ČEZ Distribuce, a.s.
- ochranné pásmo hřbitova (100 m) zasahuje mj. i na navržené pozemky pro nízkopodlažní bydlení.

Pro regulaci plochy bude využit regulativ z platného územního plánu:

Obytná zástavba městského typu nízkopodlažní - B

Charakteristika území:

Hlavní funkcí území je bydlení v izolovaných rodinných domech nebo dvojdomcích s limitovanou velikostí nových parcel min. výměry 1 000 m².

Přípustné využití území, činností a stavby:

- I. bydlení v rodinných domech;
- II. odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vlastním pozemku kromě garáže;
- III. samozásobitelská pěstitelská nebo chovatelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby ani drobné stavby;
- IV. plochy veřejné zeleně, které nebudou sloužit pro odstavování vozidel a nebudou zpevněny;
- V. podnikatelská činnost ve službách a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení a ubytování (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby nebo plochy;
- VI. místní obslužné komunikace, účelové komunikace určené pro místní obsluhu území;

Nepřípustné využití území, činností a stavby:

- I. podnikatelská, zemědělská a lesní výrobní činnost, průmyslová skladovací činnost a služby s vlastními stavbami a prostory;
- II. řadová zástavba rodinných domů

Pravidla pro uspořádání území (funkční, plošné):

- I. přípustné využití území, činností a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami;
- II. kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň;
- III. nové rodinné domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví, se střechami o sklonu nejméně 25 % a max. 3 bytové jednotky;
- IV. provozovny živností mohou být umístovány v rodinném domě nebo v samostatných přízemních jednoduchých stavbách do 100 m², se střechami o sklonu nejméně 25 %. Nepovolují se provozovny živností

výroby, prodejny zboží, opravny vozidel všeho druhu a technického vybavení domácnosti (např. ledničky, televizory);

V. nově vzniklé pozemky rodinných domů mají minimálně 1 000 m², slouží rekreaci vlastníků. Zastavěnost pozemku vč. zpevněných ploch maximálně 50 %. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky;

VI. nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD;

VII. likvidace dešťových vod na pozemku;

5. plocha změny Z5:

Navržený pás zeleně okolo stávajícího hřbitova o š. 10 m s izolační zelení tvoří pietní ochranu hřbitova od zástavby stávajících rodinných domů i navržených ploch pro novou zástavbu v souladu s platným územním plánem obce.

Limity území ovlivňující plochu Z5:

- plochou pro zástavbu prochází podzemní kabel VN 22 kV s vymezeným ochranným pásmem, kabel je ve správě ČEZ Distribuce, a.s.
- ochranné pásmo hřbitova (100 m) .

Funkční regulace plochy je použita z platných regulativů územního plánu:

Plochy veřejné zeleně - ZV

(regulativ ve stávajícím úp je uveden pod názvem veřejná zeleň):

Charakteristika území:

Hlavní funkcí je rekreace ve veřejném oddechovém prostoru utvářeném zelení s nezbytnou údržbou.

Přípustné využití území, činností a stavby:

VIII. obslužná podnikatelská zařízení a občanské vybavení napomáhající rekreačnímu poslání parku;

IX. veřejné plochy pro sport;

X. pasivní rekreační pobyt;

XI. rekreační pobyt na loukách;

I. pěší cesty;

II. nezbytná odborná údržba zeleně;

III. cyklistické stezky;

Nepřípustné využití území, činností a stavby:

- V. bydlení;
- VI. zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) se stavbami;
- VII. výrobní, průmyslová a skladovací činnost;
- VIII. individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- IX. podnikatelská činnost s vlastními rekreačními stavbami a prostory;

Pravidla pro uspořádání:

- II. návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je možné vybavení parkovým mobiliáre (lavičky, odpadkové koše).

3.3 Plochy přestavby

V rámci změny č. 5 ÚPSÚ obce Doksy nejsou navrženy plochy přestavby.

3.4 Systém sídelní zeleně

Změny č. 5 ÚPSÚ obce Doksy nemění systém sídelní zeleně.

4 Koncepte veřejné infrastruktury vč. podmínek jejího umístování

Celková koncepte dopravní, technické není změnami ÚPSÚ obce měněna. Základní koncepte **dopravní infrastruktury** není změnami dotčena; v území jsou stabilizovány - rychlostní komunikace R/6, silnice III. třídy č. 2016, silnice II/606.

Koncepte **technické infrastruktury** nebude změnami dotčena.

Stávající **veřejná infrastruktura** bude obohacena změnou Z1 o nové plochy pro veřejnou zeleň v jižní části obce, tyto plochy jsou umístěny v přírodním prostředí údolní nivy toku Loděnice, v návaznosti na stávající lokální biokoridor a spolu se stávajícími i novými vodními plochami budou tvořit základ rekreačního zázemí rozvíjející se obce.

5 Koncepte uspořádání krajiny vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.

5.1 Uspořádání krajiny

Návrh změn č. 5 ÚPSÚ obce Doksy nemění koncepti uspořádání krajiny.

Vymezené prvky územního systému ekologické stability jako lokální biocentrum a lokální biokoridory dle územního plánu jsou respektovány, lokality změn jsou zasazeny do území přírodního parku Povodí Kačáku.

V západní části území obce bude nově vymezen nadregionální biokoridor NK54.

5.2 Návrh územního systému ekologické stability

Stávající územní systém ekologické stability v zobrazené řešení změn č. 5 ÚPSÚ obce Doksy není měněn. Jako podklad byl použit ÚSES platného územního plánu s přihlédnutím k podkladům z územně analytických podkladů. Nový prvek v systému územního systému ekologické stability nadregionální biokoridor K54 bude vymezen v dalších nových změnách ÚPSÚ nebo v novém územního plánu.

Změna č. 5 Územního plánu sídelního útvaru obce Doksy

Tento prvek ÚSES bude převzatý z platné nadřazené dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které v současné době nabyly účinnosti, a kde je vymezen NK 54 jako koridor nadmístního významu s územní ochranou veřejně prospěšného opatření.

Ve smyslu schváleného zadání a vymezení řešeného území změn je vedení tohoto biokoridoru mimo řešené území. Vedení biokoridoru NK54 bylo prověřeno, koridor vede v západní části obce přes pozemky lesů a jeho nezasahuje do výřezu změn územního plánu.

Nadregionální územní systém ekologické stability

Územím obce Doksy prochází v západní části nadregionální biokoridor NK 54 spojující dvě nadregionální biocentra Pochvalovská stráň a Karlštejn-Koda u ústí toku.

V bezprostředních územních souvislostech tato část NRBK K 54 tvoří propojení mezi dvěma regionálními biocentry na území obce Kamenné Žehrovice, a to regionální biocentrum RC 1471 a RC 1676.

Nadregionálního biokoridor ve své jižní části odstupuje mírně západním směrem od toku, u obce Loděnice se k němu vrací a takto pokračuje až k Duryňskému rybníku, kde směrem severním opouští povodí. V hodní a na začátku střední části povodí se nachází značný počet regionálních biocenter a biokoridorů.

Ostatní prvky ÚSES jsou lokálního charakteru.

5.3 Prostupnost krajiny

Změnami se nemění prostupnost krajinou.

5.4 Protierozní opatření

Protierozní opatření se v rámci předmětných změn nenavrhují.

5.5 Ochrana před povodněmi

Na území obce Doksy je vyhlášeno záplavového území Q 100 toku Loděnice, vyhlášeno správním rozhodnutím pod č.j. 953/95 Vod 233, dne 3.5.1995, vodoprávním úřadem OkÚ Kladno.

Vyznačené vymezení záplavového území Q 100 je uvedeno podle podkladů z územně analytických podkladů ORP Kladno.

Území protékající Loděnice náleží do povodí Berounky, č. hydrologického pořadí 1 -11 -05 -017 stanice Dolní Bezděkov; správcem toku je stanoven Povodí Vltavy, s.p.

Řešení požadavku civilní ochrany ze zadání změny: změny č. 5 platné územně plánovací dokumentace nebudou mít vliv na již zpracované požadavky civilní ochrany.

5.6 Rekreace

Změna č. 5 ÚPSÚ Doksy navrhuje jednu plochu pro veřejnou zeleň s účelem využití mj. pro aktivní rekreaci a sportovní využití ze zázemím.

5.7 Dobývání nerostů

Limity využití území byly prověřeny na podkladě územně analytických podkladů z 1. aktualizace v r. 2010 a tento limit není na území řešených změn zaznamenán.

6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného a nepřípustného využití, popř. podmíněně příp. využití, stanovení prostorového využití

Pro stanovení podmínek při rozhodování o využití ploch budou použity závazné podklady stanovených regulativů z platného územního plánu sídelního útvaru vč. změn č. 1, 2, 3, 4 a této změny č. 5. Úroveň a podrobnost regulativů odpovídá standardu územního plánu sídelního útvaru. Pro plochy změn č. 5 bude závazná grafická a textová část ÚPSÚ obce Doksy.

- Pro regulaci navržených jsou použity tyto regulativy z platného územního plánu obce:
Pro lokalitu č. Z1 - **Plochy veřejné zeleně – ZVL** (upravený regulativ)
Pro lokalitu č. Z2 - **Komunikace místní obslužná**
Pro lokalitu č. Z3 - **Služby a vybavenost –SV (MŠ)**
Pro lokalitu č. Z4 - **Obytná zástavba městského typu nízkopodlažní- B**
Pro lokalitu č. Z5 - **Plochy veřejné zeleně - ZV**
- Nové regulativy funkčního využití:
Pro lokalitu č. Z2 - **Obytná zástavba městského typu nízkopodlažní s indexem B/600**, platný regulativ je upraven v min. ploše pozemků 600 m²
Charakteristika a přípustné využití ploch je uvedeno v kapitole 3.2 této textové části.

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

V rámci řešení změny č. 5 ÚPSÚ obce Doksy není navržena nová veřejně prospěšná stavba (VPS); pro VPS platí výčet z platného územního plánu obce.

veřejně prospěšná stavba nebo veřejně prospěšné opatření – s právem vyvlastnění nejsou v těchto změnách navrženy.

8 Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veř. prosp. opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Tyto změny nenavrhují uplatnění předkupního práva pro veřejně prospěšná opatření nebo veřejně prospěšné stavby.

veřejně prospěšná stavba ani veřejně prospěšné opatření – s právem uplatnit předkupní právo nejsou v těchto změnách navrženy.

9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Z řešení změny č. 5 ÚPSÚ obce Doksy nevznikají požadavky na kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

10 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Změna č. 5 ÚPSÚ obce Doksy obsahuje 2 paré dokumentace pro jednání, 4 paré dokumentace čistopisu:

Změna č. 5 Územního plánu sídelního útvaru obce Doksy

Textová část (A) počet stránek A4 ...17
Grafická část (A) A.1. výkres základního členění území, m 1 : 5 000, 1x A3;
A.2. hlavní výkres, m = 1 : 5 000 , 1x A3

Textová část (B)-odůvodnění - počet stránek A4 ... 18
Grafická část (B) B.1. výkres širších vztahů, 1 : 10 000, 1 x A4
B.2. koordinační výkres, m 1 : 5 000, 1x A3
B.3. výkres předpokládaných záborů půdního fondu,
1 : 5 000

Výkresy jsou zobrazeny ve výřezech z celého území obce a dokumentují řešené plochy změn v konkrétním výřezu.

11 vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Ve změnách č. 5 ÚPSÚ obce Doksy se tyto plochy nenavrhují.

12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat této studie do evidence územně plánovací činnosti

Tato dokumentace změn č. 5 ÚPSÚ obce Doksy nevymezuje plochy a koridory na prověření územní studií.

13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. Č. 500/2006 Sb.

Ve změně č. 5 ÚPSÚ obce Doksy není vymezena tato podmínka.

14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Změny č. 5 ÚPSÚ obce Doksy nestanovují etapizaci.

15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Změny č. 5 ÚPSÚ obce Doksy nestanovují plochu, kterou by musel vypracovat jen autorizovaný architekt.

16 Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

V rámci řešených změn není vymezena stavba dle výše uvedených podmínek.