

DOKSY

ÚZEMNÍ PLÁN

S VYMEZENÝMI ČÁSTMI S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



POŘIZOVATEL:

Obecní úřad DOKSY
Sokolská 305
273 64 Doksy
Kvalifikovaná úřední osoba: Bc. Stanislav Pítr, DiS
Osvědčení č. 510806521 MV ČR
+420 605 436 884

pro
Obec DOKSY
Sokolská 305
273 64 Doksy
Určený zastupitel: Ing. Stanislav Machulka

ZHOTOVITEL:

Ing. arch. Jiřina Ečerová
ČKA 02 941
Bellušova 1807
155 00 Praha 5
+420 774 222 356
ecerova@seznam.cz

ÚZEMNÍ PLÁN DOKSY BYL SPOLUFINANCOVÁN Z PROSTŘEDKŮ STÁTNÍHO ROZPOČTU ČR, Z PROGRAMU MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR.



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Zpracovatelé dílčích částí územního plánu:

Odpovědný projektant	: Ing. arch. Jiřina Ečerová, ČKA 02 941
Architektonická, urbanistická část a koordinace, vyhodnocení půdních fondů	: Ing. arch. Jiřina Ečerová
Doprava	: Ing. Josef Smíšek
Vodovod, kanalizace, plynovod	: Karel Ševr
Elektrická energie	: František Cihelka
Krajina, ÚSES	: Ing. Josef Krause, autorizovaný projektant ÚSES ČKA 01732
Zakázka číslo	: 2009
Datum	: listopad 2024

OBSAH

	<u>strana</u>
1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO	4
2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	5
2.1. Základní koncepce rozvoje území obce	
2.2. Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot na území obce	
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	7
3.1. Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice	
3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	
3.3. Vymezení zastavitelných ploch	
3.4. Vymezení ploch přestavby	
3.5. Vymezení systému sídelní zeleně	
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	21
4.1. Dopravní infrastruktura	
Silniční doprava	

4.2.	Technická infrastruktura	
4.2.1.	Zásobování vodou	
4.2.2.	Odkanalizování	
4.2.3.	Zásobování elektrickou energií	
4.2.4.	Telekomunikace, radiokomunikace	
4.2.5.	Veřejné osvětlení	
4.2.6.	Zásobování plynem	
4.2.7.	Zásobování teplem	
4.2.8.	Nakládání s odpady	
4.3.	Občanské vybavení veřejné infrastruktury a další občanské vybavení	
4.3.1.	Občanské vybavení veřejné infrastruktury	
4.3.2.	Řešení požadavků civilní ochrany	
4.4.	Veřejná prostranství	
5.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	25
5.1.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití	
5.2.	Územní systém ekologické stability – ÚSES	
5.3.	Prostupnost krajiny	
5.4.	Protierozní opatření	
5.5.	Ochrana před povodněmi	
5.6.	Rekreace	
5.7.	Dobývání ložisek nerostných surovin	
6.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	30
6.1.	Členění ploch s rozdílným způsobem využití	
6.2.	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití – hlavního využití, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch, stanovení podmínek prostorového uspořádání a regulativů	
6.3.	Základní podmínky ochrany krajinného rázu	
7.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	45
7.1.	Veřejně prospěšné stavby	
7.2.	Veřejně prospěšná opatření	
7.3.	Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu	
7.4.	Plochy určené pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	
8.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	47
9.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY	47
10.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	48

11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU, DOHODOU O PARCELACI	48
12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	48
13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	48
14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	48
15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY, NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	48
16. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH	48
17. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	49

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO

Správní území řešené územním plánem obce Doksy tvoří jedno katastrální území – katastrální území Doksy u Kladna (kód 628191). V území je jedna sídelní jednotka – Doksy (kód 532223).

Vymezení zastavěného území územního plánu obce Doksy vychází z dříve vymezeného zastavěného území, daného původním územním plánem a jeho 5 - ti změnami. Tato zastavěná území jsou novým územním plánem aktualizována.

Zastavěná území jsou stanovena a vymezena nad platnou katastrální mapou ke dni **1. 1. 2024**.

Zastavěná území jsou vyznačena v grafické části územního plánu, a to ve výkresu č.1 - Výkres základního členění území, č.2 - Hlavní výkres, č.4 - Koordinační výkres a č.6 - Výkres předpokládaných záborů půdních fondů.

Ve správním území obce Doksy se nachází jedno zásadní zastavěné území, zahrnující vlastní sídlo Doksy a dále 7 menších samostatných zastavěných území, zahrnujících plochy rozptýlené zástavby a dopravní a technické infrastruktury.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Územní plán obce Doksy je ve své koncepci rozvoje území řešen ve snaze o rozvoj zastavěného i nezastavěného území tak, aby všechny funkční složky v území byly v souladu, aby rozvoj obce a území respektoval limity a hodnoty území. Při návrhu rozvoje obce je zachována stávající urbanistická struktura a je respektována koncepce původního územního plánu. Podmínkami rozvoje je podporován stávající charakter zástavby.

Řešené území spadá do Rozvojové oblasti OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v České republice. Koncepce rozvoje obce Doksy směřuje k zachování obce s odpovídající funkcí ve struktuře osídlení, s ohledem na její význam v prostoru v blízkosti města Kladna a v širším kontextu v území, ležícím při významné dopravní tepně – dálnici D6, s propojením na Prahu. To vše s ohledem na ekologická kritéria a zásady udržitelného rozvoje.

Jedním ze základních koncepčních záměrů je vytvoření kompaktního sídla, se snahou zabránit dalšímu extenzivnímu rozvoji nové zástavby do volné krajiny, a tak eliminovat negativní důsledky urbanizace na krajinu. Oproti původnímu územnímu plánu jsou proto zastavitelné plochy pro bydlení o výraznou plochu zmenšeny.

Rozvoj obce Doksy je navržen v plochách a lokalitách navazujících na stávající zastavěné území a také v lokalitách uvnitř zastavěného území. Důraz je kladen na příznivé zapojení nových ploch do kontextu zástavby a zároveň zachování kvalitního přírodního a životního prostředí.

Do nového územního plánu jsou začleněny do návrhu plochy, které byly převzaty a vyhodnoceny z původního územního plánu, z podnětů a požadavků v zadání územního plánu, plochy vzešlé z prověření a z potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch a z navazujících a souvisejících potřebných nových ploch technické a dopravní infrastruktury a občanské vybavenosti.

Hlavním cílem územního plánu je uchování urbanistických a architektonických hodnot zastavěného území, hodnot přírody, krajiny a životního prostředí a zajištění klidného a zdravého a rozvíjejícího se prostředí pro bydlení, včetně udržení a zlepšení zaměstnanosti a vybavenosti v území. Toto je řešeno návrhem územního plánu s funkčním vymezením jednotlivých ploch a s podmínkami pro využití těchto ploch s rozdílným využitím, včetně některých detailních prvků a regulativů v úrovni regulačního plánu.

Ve stávajícím zastavěném území je dominantní obytná funkce. Územním plánem jsou navrženy rozvojové plochy především pro tuto obytnou funkci, doplněné potřebnými plochami pro občanskou vybavenost, sportovně rekreační vyžití, lehkou výrobu a plochami technické a dopravní infrastruktury, včetně doplnění cykloturistických tras, propojených do sousedních katastrů.

Zároveň je řešené území součástí specifické oblasti SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Za účelem zachování a zlepšení stavu krajiny jsou územním plánem vymezeny plochy pro doplnění a propojení prvků územního systému ekologické stability, jsou vymezeny dvě vodní plochy pro opatření pro zlepšování vodního režimu v území, je doplněna zeleň v území, nejen podél cest. Toto vše je navrženo pro zvyšování retenční schopnosti krajiny, zachování odtokových poměrů a zabránění vodní a větrné erozi.

2.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT NA ÚZEMÍ OBCE

URBANISTICKÉ HODNOTY

Základem zástavby v řešeném území je charakter rostlé historické zástavby kolem původních návsi v jihozápadní části obce Doksy u vodního toku Loděnice. Postupný pozdější navazující sídelní rozvoj severovýchodním směrem je tvořen zástavbou podél komunikací, tvořící souvislé uliční fronty dané osazováním staveb při hranicích parcel o poměrně stejné výškové hladině. V obci bylo vybudované jádro občanské vybavenosti, několik bytových domů, sportovní areál, přírodní divadlo. Pozdější výstavba za průchozí Karlovarskou komunikací je většinou tvořena samostatně stojícími rodinnými domy se zahradou, bez vazby na historickou strukturu.

Celé území plní převážně obytnou funkci a vlastní obec Doksy má spíše suburbánní charakter, umocněný dopravní a technickou infrastrukturou. Ve vlastní obci jde tedy z velké části o zástavby rodinných domů.

Obec leží blízko Kladna a Prahy a má vhodné podmínky pro bydlení. V území je základní občanská vybavenost a poměrně malý ekonomický potenciál. Podstatnou roli v území hraje vyjíždka za prací (zejména Kladno, Praha) a do škol v okolních obcích.

Ochrana urbanistických hodnot se opírá především o územní plán a platnou legislativu. Nově zastavitelné plochy jsou navrženy jak uvnitř, tak v přímé návaznosti na zastavěná území a jsou určeny nejen pro bydlení, ale i pro doplnění potřebných funkcí.

V zastavěných i zastavitelných částech bude zachován a udržován stávající místní charakter, výšková hladina a měřítko zástavby, budou vymezena veřejná prostranství. Jsou stanoveny podmínky pro jednotlivá funkční využití a prostorové uspořádání funkčních ploch v území, včetně některých regulativů na úrovni regulačního plánu.

V území jsou omezeny výškové stavby, které ani územní plán nenavrhuje.

PŘÍRODNÍCH HODNOTY

Vlastní obec Doksy leží v centru katastru na mírně zvlněném pahorkatinném terénu se sklonem k jihu. Jižní částí katastru prochází tok Loděnice (Kačák) se dvěma rybníky a od východu se sem napojuje Rozdělovský potok. Lesní plochy se nacházejí v západní části katastru. Východně mimo zastavěné území jsou výrazné bloky orné půdy.

Řešené území spadá do oblasti krajinného rázu Stochovsko (ObKR 10) a do dvou oblastí krajinného typu - do Krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot (H03) – severozápadní část území a do Krajiny příměstské (U04) - jihovýchodní část území.

Návrh územního plánu v území dodržuje základní zásady péče, požadavky na využití a podmínky pro rozhodování v území pro tyto typy krajiny a krajinný ráz Stochovsko. A to tak, že návrh chrání stabilitu, funkčnost a vzhled krajiny. Územním plánem jsou respektovány přírodní prvky, jejichž ochrana je dána ze zákona. Není zasahováno do lokalit s vyšší přírodní a krajinářskou hodnotou, jsou chráněné významné krajinné prvky. Jsou vymezeny prvky ÚSES. Jsou respektovány vody a vegetační prvky stávající zeleně podél vodních toků a vodních ploch - Loděnice, rybníků a Rozdělovského potoka. Je respektován Přírodní park povodí Kačáku, na území obce na severozápadě zasahující část ochranného pásma přírodní památky Kalspot, do kterého není zasahováno.

Jsou respektovány lesy, včetně jejich ochranného pásma a při dotčení pozemků a umístování stavby v ochranném pásmu lesa je nutný souhlas orgánu správy lesa. V území budou udržovány a budovány linie vzrostlé zeleně a stromořadí a návrh rozvíjí retenční schopnost krajiny. Územním plánem je zvýšena prostupnost území pro nemotorovou přepravu návrhem nových dopravně sloučených pěších a cyklistických stezek.

V území je při rozvoji využíváno i rezerv v zastavěném území a je navrženo několik nových lokalit pro krátkodobou sportovně rekreační činnost obyvatel obce. Je zachována urbanistická historická struktura a jsou respektovány architektonické a urbanistické znaky původní zástavby v území.

Ochrana přírody, krajiny

Na území se nachází, případně zasahuje:

Chráněná krajinná oblast: **ne**

Zastavěné území v I. Zóně CHKO: **ne**

NATURA 2000 - Evropsky významná lokalita: **ne**

NATURA 2000 - ptačí oblast: **ne**

Národní přírodní rezervace: **ne**

Přírodní rezervace: **ne**

Přírodní park: **zasahuje Přírodní park povodí Kačáku, část Dobersko**

Přírodní památka: **zasahuje ochranné pásmo přírodní památky Kalspot**

Památný strom: **V území se nenachází žádný vyhlášený Památný strom.**

Významné krajinné prvky (VKP) jsou zastoupeny lesními porosty, vodními toky, rybníky a nivami vodních toků.

Registrovaným VKP je louka s výskytem vstavačovitých rostlin na severním okraji obce. Územním plánem je tento VKP rozšířen (K.1 NU).

ARCHITEKTONICKÉ A KULTURNÍ HODNOTY

Ochrana architektonických a kulturních hodnot bude zajištěna respektováním a ochranou památek, historicky významných staveb a souborů v území.

Nemovitě kulturní památky

V řešeném území se nachází a v Ústředním seznamu kulturních památek jsou evidovány a zapsány dvě nemovitě kulturní památky:

- Kaple a socha sv. Jana Nepomuckého
- kulturní památka rejstř. č. ÚKSP 21264/2-4007, stav ochrany: památkově chráněno.
Drobná kaple sv. Jana Nepomuckého se zvoničkou ve vrcholu vznikla ve 2. polovině 18. století. Její prostředí doplňuje rustikální socha sv. Jana Nepomuckého z konce 18. století.
- Hrob – náhrobek služky
- kulturní památka rejstř. č. ÚKSP 22233/2-485, stav ochrany: památkově chráněno.
Pískovcový náhrobek obdélníkového tvaru, završený štítem a zdobený volutami. Práce datovaná v nápisu rokem 1675.

Územní plán nemění urbanistickou strukturu obce Doksy a charakteristické rysy stávající zástavby, významné památky nejsou návrhem územního plánu dotčeny.

Drobná architektura a pamětní místa

V katastrálním území se nachází i drobná architektura a pamětní místa. Jedná se o křížky u cest, pomníky padlým, objekt lehkého opevnění na kraji lesa u západní části obce apod. Tyto dochované historické prvky (nad rámec seznamu nemovitých kulturních památek) je nutno zachovat, udržovat a chránit.

Archeologické nálezy

Na katastrálním území je evidováno jedno území s archeologickými nálezy – historické jádro obce, které spadá do II. kategorie – předpokládaná území.

Ochranu případných archeologických památek na celém území je nutno zajistit a dodržet v souladu s platnými zákonnými předpisy.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

V územním plánu jsou chráněny hodnoty vytvořené během doby civilizační činnosti, jako jsou dopravní stavby, stavby technické infrastruktury, stavby vodního hospodářství. Jsou navrženy nové cyklotrasy, je doplněna občanská vybavenost, je navržena plocha pro rozšíření stávající ČOV.

Územní plán tyto hodnoty chrání, včetně respektování ochranných pásem dopravní a technické infrastruktury.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE

V řešeném správním území obce Doksy bude zachována urbanistická koncepce a základní organizace území, která je dána historickým vývojem. Budou respektovány centrální prostory, dominanty

a charakteru zástavby. Stávající zastavěné plochy jsou stabilizované ve svých polohách a v územním plánu jsou respektovány, včetně systému komunikací.

V Doksech se v zastavěném území vyskytují plochy s různým funkčním využitím. Plochy jsou určeny převážně pro bydlení, s doplněním plochami občanského vybavení, sportovně rekreačními plochami. Jsou zde zastoupeny i stávající plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy pro veřejná prostranství, zeleň, lehkou výrobu. Tyto jednotlivé funkční plochy jsou v území stabilizované a územní plán stanoví podmínky pro jejich využívání.

Cílem koncepce rozvoje území je najít rovnováhu mezi nabídkou a poptávkou po plochách jednotlivých funkcí, a zvláště po plochách bydlení. Rozvojové plochy jsou vymezeny uvnitř a také v přímé návaznosti na zastavěné území a jsou vymezeny hlavně pro bydlení, občanské vybavení, s doplněním o sportovně rekreační využití, lehkou výrobu, zeleň a dopravní a technickou infrastrukturu.

Nová výstavba může vznikat a i v prolukách mezi stávající zástavbou a v případě velkých pozemků i na zahradách rodinných domů při splnění podmínek a regulativů územního plánu.

Pro zachování hodnoty tradiční zástavby jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny tak, aby nová výstavba co nejvíce respektovala stávající charakter zástavby obce a byla pomocí zeleně zapojena do krajiny.

Dopravní obsluha zastavitelných ploch je zabezpečena stávajícími a v rámci ploch i budoucími novými místními komunikacemi.

Musí být akceptovány plochy zeleně v obci, jejichž součástí jsou plochy parků, sídelní zeleň v uličním prostoru, plochy zeleně na veřejných prostranstvích a nedílnou součástí ploch zeleně jsou i plochy soukromých zahrad, které jsou většinou zahrnuty do funkčních ploch bydlení.

3.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V územním plánu Doksy jsou vymezeny stabilizované i navrhované plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s Vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění.

Podmínky jejich využití jsou stanoveny v kapitole č. 6, s určením hlavního využití (převažující účel využití), přípustného využití, nepřípustného využití a popřípadě stanovením podmíněně přípustného využití těchto ploch a s podmínkami prostorového uspořádání a s regulativy, které jsou u vymezených částí v úrovni regulačního plánu.

3.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Nově zastavitelné plochy, vymezené v územním plánu Doksy, jsou určeny k rozdílnému způsobu využití. Všechny lokality se nacházejí v katastrálním území Doksy u Kladna a platí pro ně základní podmínky pro využití, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola č.6.

Téměř celá zastavěná část obce Doksy a zastavitelné plochy s funkcí BI, SM, OV, OK, OS, DS, TW a VL jsou vymezenými částmi, pro které jsou stanoveny podmínky plošné a prostorové regulace s prvky regulačního plánu, viz vymezení těchto ploch (U.1 až U.8.) ve výkresu č.1 „Výkres základního členění území“.

Ve výkresové části jsou zastavitelné plochy ohraničeny a rozlišeny barvou, šrafovou a kódy a nacházejí se v těchto lokalitách se základní a doplňující charakteristikou, limity, podmínkami a regulativy pro využití území.

Z.1 BI plocha určená pro BI - bydlení individuální

Plocha leží při západní hranici obce Doksy, o velikosti 0,886 ha.

Limity využití území

Bude zde respektováno ochranné pásmo lesa, zasahující Přírodní park Povodí Kačáku, trasy a ochranná pásma přiléhajících stávajících sítí technické infrastruktury.

V rámci schvalovacích řízení bude doložen vliv hluku z navazujících sportovních ploch na navrhovanou obytnou zástavbu. Část plochy je pro případ výstavby nutno vyjmout z lesního půdního fondu a terén připravit pro výstavbu (bývalý vytěžený lom).

Budou zde respektovány závěry Přírodovědného průzkumu (Ing. K. Lagner Zímová 2023 viz Příloha č.1 Odůvodnění územního plánu):

V případě výstavby na p.č. 1320/2 a 1317/7 je třeba ponechat alespoň 30% plochy pro zeleň a ideálně zachovat stávající již vzrostlý porost. Díky tomu budou zachovány úkryty pro plazy a podmínky pro hnízdění ptáků. Dále je třeba zohlednit doporučení pro všechny lokality v závěru Přírodovědného průzkumu (kácení, deponie, zemní práce, pohyb techniky, případné upřesňující průzkumy).

Regulativy území

Před zahájením výstavby je nutné vyřešení přístupu k jednotlivým pozemkům.

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.2a BI, Z.2b BI plochy určené pro BI - bydlení individuální

Plochy leží při severozápadní hranici obce Doksy. Zastavitelná plocha je rozdělena na severní část Z.2a BI, o velikosti cca 1,271 ha a jižní část Z.2b BI, o velikosti cca 0,872 ha. Celkově 2,143 ha.

Limity využití území

Na celém území bude respektován zasahující Přírodní park Povodí Kačáku a ochranné pásmo hřbitova, trasy a ochranná pásma přiléhajících a procházejících stávajících sítí technické infrastruktury.

V části Z.2a BI na severu je nutno respektovat zasahující vymezené erozní území.

V části plochy Z.2b BI, situované u pozemní komunikace (silnice II. třídy), budou v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb splněny limity hluku z pozemní dopravy pro venkovní chráněný prostor obytných staveb. Případná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), budou realizována na náklady investorů obytných objektů.

Regulativy území

V obou částech plochy budou do 50 m kolem hřbitova umístěny rodinné domy pouze jednopodlažní bez obytného podkroví (max. výška hřebene 6 m), popřípadě jednopodlažní s rovnou střechou (max. výška 5 m). Regulativ platí pro celý dům, i když do ochranného pásma zasahuje stavba jen částečně.

V ploše Z.2a BI je podmínkou, že u každé připojované nemovitosti bude osazena přečerpávací stanice kanalizace.

V ploše Z.2b BI bude respektována stávající parcelace.

Využití plochy Z.2a BI je podmíněno pořízením a zpracováním územní studie (US.1). Bude zde řešena parcelace území, komunikační napojení plochy a jednotlivých parcel, včetně napojení parcel na technickou infrastrukturu obce.

Pro obě plochy platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.3a BI, Z.3b BI plochy určené pro BI - bydlení individuální

Plochy leží při severní hranici obce Doksy. Zastavitelná plocha je rozdělena navrhovanou komunikací na severní část Z.3a BI, o velikosti cca 0,401 ha a jižní část Z.3b BI, o velikosti cca 0,886 ha.

Limity využití území

Bude zde respektováno ochranné pásmo komunikace, erozní území, zasahující ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb, trasy a ochranná a bezpečnostní pásma přiléhajících a procházejících stávajících sítí technické infrastruktury, v ploše Z.3a BI je nutno respektovat ochranné pásmo lesa.

V části ploch u pozemní komunikace (silnice III. třídy) budou v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb splněny limity hluku z pozemní dopravy pro venkovní chráněný prostor

obytných staveb. Případná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), budou realizována na náklady investorů obytných objektů.

Regulativy území

Výstavba v celé ploše Z.3a BI je podmíněna výstavbou komunikace Z.24 DS.

Pro obě plochy platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.4 BI plocha určená pro BI - bydlení individuální

Plocha leží při severní hranici obce Doksy, o velikosti cca 1,381 ha.

Limity využití území

Bude zde respektováno zasahující erozní území, trasy a ochranná a bezpečnostní pásma přiléhajících a procházejících stávajících sítí technické infrastruktury, stávající meliorace a ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb.

Regulativy území

V ploše bude respektována stávající parcelace. Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.5 BI plocha určená pro BI - bydlení individuální

Plocha leží při východní hranici obce Doksy, o velikosti cca 8,068 ha.

Limity využití území

Bude zde respektováno zasahující erozní území, stávající meliorace, trasy a ochranná pásma přiléhajících a procházejících stávajících sítí technické infrastruktury, na území zasahující ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb.

V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb v okolí stávajících trafostanic v jižní a severní části plochy bude prokázáno splnění hlukových limitů z těchto trafostanic na navrhovanou obytnou zástavbu.

Regulativy území

V ploše bude respektována plocha veřejných prostranství dle stávající zkolaudované parcelace. Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Budou zde respektovány regulativy minimální velikosti pozemků s tímto doplněním:

V území bude respektována stávající parcelace, vymezené pozemky pro výstavbu rodinných domů lze dále dělit, a to maximálně na 2 samostatné pozemky o minimální výměře 500 m² pro jeden izolovaný rodinný dům o jedné bytové jednotce. Zastavenost pozemků max. 50% musí platit pro oba nově oddělené pozemky. Zároveň nelze dělit dva vedle sebe umístěné pozemky v linii ulice a maximálně lze takto rozdělit 50 % stávajících pozemků v této ploše. Toto opatření nebude mít vliv na stávající zkolaudovaná veřejná prostranství.

Z.6 BI plocha určená pro BI - bydlení individuální

Plocha leží při jihovýchodní hranici obce Doksy, o velikosti cca 1,926 ha.

Limity využití území

Bude zde respektováno erozní území, trasy a ochranná pásma přiléhajících a procházejících stávajících sítí technické infrastruktury, na území zasahující ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb.

V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb v okolí stávající trafostanice bude prokázáno splnění hlukových limitů z této trafostanice na navrhovanou obytnou zástavbu.

Regulativy území

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Využití plochy je podmíněno pořízením a zpracováním územní studie (US.2). Územní studií bude řešena parcelace území, komunikační napojení lokality a jednotlivých parcel, včetně napojení parcel na technickou infrastrukturu obce. Součástí řešení bude propojení komunikací K Horce, Višňová a M. Jungmanové.

Z.7 BI plocha určená pro **BI - bydlení individuální**

Plocha leží při jihovýchodní hranici obce Doksy, o velikosti cca 2,118 ha.

Limity využití území

Bude zde respektováno ochranné pásmo komunikace, zasahující erozní území, trasy a ochranná pásma přiléhajících a procházejících stávajících sítí technické infrastruktury, na území zasahující ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb.

V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb u pozemní komunikace (silnice II. třídy) budou splněny limity hluku z pozemní dopravy pro venkovní chráněný prostor obytných staveb. Případná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), budou realizována na náklady investorů obytných objektů.

Regulativy území

V ploše bude respektována parcelace území a plocha veřejných prostranství dle stávající zkolaudované parcelace.

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.8 BI plocha určená pro **BI - bydlení individuální**

Plocha leží při jižní hranici obce Doksy, o velikosti cca 1,171 ha.

Limity využití území

Bude zde respektováno zasahující erozní území, částečně zasahující záplavové území Q100 toku Loděnice, trasy a ochranná pásma přiléhajících a procházejících stávajících sítí technické infrastruktury, na území zasahující ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb a zasahující území s archeologickými nálezy.

Regulativy území

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Využití plochy Z.8 BI je podmíněno pořízením a zpracováním územní studie (US.3), která bude společná se studií pro plochy Z.30a DS a Z.30b DS. V územní studii bude řešena parcelace území, komunikační napojení plochy a jednotlivých parcel, včetně napojení parcel na technickou infrastrukturu obce. Součástí studie bude návrh komunikace Nad Rybníkem, včetně souběžné smíšené stezky pro pěší a cyklisty a veřejného osvětlení, a to od plochy Z.8 BI směrem ke Karlovarské silnici. Tato komunikace se stezkou bude vymezena na současné komunikaci, rozšířená o potřebné zastavitelné plochy Z.30a DS a Z.30b DS. Smíšená cesta pro pěší a cyklisty bude vnitřkem plochy Z.8 BI propojena na cyklostezku kolem Hrázského rybníka (Z.29 DS). Dále bude ve studii navržen chodník směrem do obce, včetně jeho veřejného osvětlení.

V ploše bude vybudováno parkoviště pro 5 parkovacích stání nad rámec standardního regulativu, pro potřeby cyklostezky.

Podmínkou povolení výstavby v ploše Z.8 BI bude vybudování všech komunikací, předepsaných a řešených studií US.3, na náklady investora.

Z.9 BI plocha určená pro **BI - bydlení individuální**

Plocha leží v jihovýchodním cípu řešeného území, o velikosti cca 0,102 ha.

Limity využití území

Bude zde respektováno ochranné pásmo komunikace, stávající meliorace, trasy a ochranná pásma přiléhajících a procházejících stávajících sítí technické infrastruktury, na území zasahující ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb.

V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb u pozemní komunikace (silnice II. třídy) budou splněny limity hluku z pozemní dopravy pro venkovní chráněný prostor obytných staveb. Případná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), budou realizována na náklady investorů obytných objektů.

Regulativy území

Plocha bude napojena na technickou infrastrukturu sousední obce Velká Dobrá, v souladu s dohodou vlastníka s touto obcí.

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.10 SM plocha určená pro **SM - smíšené obytné městské**

Plocha leží při severozápadní hranici obce Doksy, o velikosti 0,312 ha.

Limity využití území

Bude zde respektováno ochranné pásmo komunikace, zasahující erozní území, Přírodní park Povodí Kačáku.

V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb u pozemní komunikace (silnice II. třídy) budou splněny limity hluku z pozemní dopravy pro venkovní chráněný prostor obytných staveb. Případná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), budou realizována na náklady investorů obytných objektů.

Regulativy území

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.11 SM plocha určená pro **SM - smíšené obytné městské**

Plocha leží v severozápadní části obce Doksy, o velikosti 0,622 ha.

Limity využití území

Budou zde respektovány trasy a ochranná pásma přiléhajících stávajících sítí technické infrastruktury, Přírodní park Povodí Kačáku.

V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb u pozemní komunikace (silnice II. třídy) budou splněny limity hluku z pozemní dopravy pro venkovní chráněný prostor obytných staveb. Případná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), budou realizována na náklady investorů obytných objektů.

Regulativy území

Bude zde respektována stávající parcelace. Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.12 SM plocha určená pro **SM - smíšené obytné městské**

Plocha leží v jihovýchodním cípu řešeného území, o velikosti 0,326 ha.

Limity využití území

Bude zde respektováno ochranné pásmo komunikace, trasy a ochranná pásma přiléhajících a procházejících stávajících sítí technické infrastruktury, na území zasahující ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb.

V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb u pozemní komunikace (silnice II. třídy) budou splněny limity hluku z pozemní dopravy pro venkovní chráněný prostor obytných staveb. Případná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), budou realizována na náklady investorů obytných objektů.

Budou respektovány závěry Přírodovědného průzkumu (Ing. K. Lagner Zímová 2023 viz Příloha č.1 Odůvodnění územního plánu):

Dle průzkumu zde není prokázán výskyt zvláště chráněného druhu modráška bahenního a ani zde není vhodný biotop pro jeho výskyt. Druh je uveden v nálezové databázi jako regionálně ojedinělý nález bez následné validace AOPK a vlastním průzkumem ve vegetačním období byl vyhodnocen jako nerelevantní. V lokalitě je tedy možná výstavba.

Regulativy území

Plocha bude napojena na technickou infrastrukturu sousední obce Velká Dobrá, v souladu s dohodou vlastníka s touto obcí.

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2 s touto úpravou: Minimální výměra pozemku pro výstavbu jednoho izolovaného rodinného domu o jedné bytové jednotce je 800 m².

Z.13 OV plocha určená pro **OV - občanské vybavení veřejné**

Plocha leží při jižní hranici obce Doksy, o velikosti 0,678 ha.

Limity využití území

Bude zde respektována a potvrzena stávající procházející komunikace, trasa a ochranné pásmo procházejícího stávajícího vedení elektrické energie, včetně ochranného pásma trafostanice, záplavové území Q100 toku Loděnice, manipulační pruh v šíři 6 m od břehových hran vodního toku, částečně zasahující území s archeologickými nálezy a jižně navazující lokální biokoridor.

V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb v okolí stávající trafostanice v jihovýchodní části plochy bude prokázáno splnění hlukových limitů z této trafostanice na navrhovanou zástavbu.

V území budou respektovány závěry Přírodovědného průzkumu (Ing. K. Lagner Zimová 2023, viz Příloha č.1 Odůvodnění územního plánu):

Občanská vybavenost v severní části zkoumaného území zde může realizovaná za splnění zachování migrační prostupnosti tohoto území pro obojživelníky i pro vydru říční. Dále je třeba zohlednit doporučení pro všechny lokality v závěru Přírodovědného průzkumu (kácení, deponie, zemní práce, pohyb techniky, případně upřesňující průzkumy).

Regulativy území

V území je uvažováno s umístěním bydlení pro seniory.

Stavebně-technická opatření zástavby musí stanovit odpovídající rozsah, konstrukční řešení a způsob výstavby tak, aby objekty měly úroveň přízemí nad výškou hladiny tzv. návrhové povodně, aby se v suterénu počítalo s odpovídajícím typem provozu, případně aby byla zástavba na pilotách. Objekty nesmí tvořit příčnou překážku vodě, musí mít vhodný tvar a zástavba bude situována ve směru po proudnici.

V návaznosti na procházející komunikaci zde lze zřídit parkovací plochy (dle projektu Sportovní a volnočasový areál Doksy firmy ADONIS PROJEKT, spol. s r.o.) a vedle této procházející komunikace bude navržena cyklostezka, propojující areál s obcí.

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.14 OV plocha určená pro **OV - občanské vybavení veřejné**

Plocha leží při severní hranici obce Doksy, o velikosti 0,387 ha.

Limity využití území

Bude zde respektováno zasahující erozní území, stávající meliorace, na severu zasahující bezpečnostní pásmo plynovodu, procházející radioreléová trasa a ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb.

Regulativy území

V ploše je povoleno umístit i rodinné domy.

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.15 OK plocha určená pro **OK - občanské vybavení komerční**

Plocha leží při severozápadní hranici obce Doksy, o velikosti 0,198 ha.

Limity využití území

Bude zde respektováno zasahující erozní území a Přírodní park Povodí Kačáku.

Regulativy území

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.16a ZX, Z.16b ZX plocha určená pro **ZX – zeleň jiná**

Plocha leží v severovýchodní části obce Doksy, o celkové velikosti cca 1,859 ha (Z.16a 1,379 ha, Z.16b 0,479 ha).

Limity využití území

Bude zde respektována procházející cyklostezka, dělicí lokalitu na část Z.16a ZX a Z.16b ZX, erozní území, stávající meliorace, trasy a ochranná pásma procházejících stávajících vedení elektrické energie. Na část území zasahuje ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb.

V rámci schvalovacích řízení doložen vliv hluku z ploch zeleně jiné s rekreačním využitím na navazující navrhovanou sousední obytnou zástavbu.

Regulativy území

Upřednostnit v obou částech lokality zeleň.

Je doporučeno oddělit plochy ZX od ploch bydlení BI izolačním pásem zeleně.

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.17 OS plocha určená pro OS - občanské vybavení - sport

Plocha leží při jižní hranici obce Doksy, o velikosti 2,167 ha.

Limity využití území

Bude zde v zeleni umístěn Sportovní a volnočasový areál Doksy (dle projektu firmy ADONIS PROJEKT, spol. s r.o.), dále zde bude respektován na severu zasahující lokální biokoridor LBK. 23, záplavové území Q100 toku Loděnice, manipulační pruh v šíři 6 m od břehových hran vodního toku, Přírodní park Povodí Kačáku, erozní území, ochranné pásmo komunikace, trasy a ochranná pásma přiléhajících a procházejících a stávajících sítí technické infrastruktury.

Budou respektovány závěry vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, zpracované pro tuto lokalitu pro Změnu č.5 původního územního plánu (Ing. Jan Král, JK envi s.r.o., rok 2012, „Lokalita Z1“), závěry zjišťovacího řízení vlivu sportovního areálu Doksy – Motlovna na životní prostředí č.j.093837/2016/KUSK (rok 2016) a Vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje k záměru „Sportovní a volnočasový areál Doksy – změna záměru“ č.j.139546/2023/KUKS (28.11.2023).

Regulativy území

Podmínky pro plochu Z.17 OS převzaté z - vyhodnocení vlivu na životní prostředí (viz výše):

- Stavby 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.
- 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. Částečné zasahování budov (technické zázemí, šatny apod.) je možné pouze výjimečně a omezeně, pokud projekt vzhledem ke svému charakteru jiné uspořádání neumožňuje.
- Ke konkrétnímu návrhu budoucího záměru musí být vydáno stanovisko vodoprávního úřadu, který rozhoduje, zda může být záměr realizován v záplavovém území.
- Dešťové vody vzniklé na ploše lokality 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.
- Respektovat regulativ pro zeleň na ploše.
- Na ploše neumísťovat sportovní haly, ale pouze venkovní sportoviště. Jeden kurt nejdále od toku Loděnice může být zastřešen.
- Budovy provozního a komerčního zázemí sportovišť mohou být maximálně jednopodlažní, a svým rozsahem nesmějí přesahovat měřítko standardní obytné zástavby v obci.
- Případné tribuny mohou dosahovat maximálně do výšky jednoho patra.
- Neprovádět kácení břehových porostů podél toku Loděnice, nezasahovat do lokálního biokoridoru podél potoka.

- 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.
- Podmáčené plochy v bezprostřední blízkosti toku ponechat v zeleni.
- Nezasahovat do lokálního biokoridoru – břehových porostů, které se nacházejí severně od plochy, podél Loděnice.

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.18 OS plocha určená pro OS - občanské vybavení - sport

Plocha leží při jižní hranici obce Doksy, o velikosti 2,423 ha.

Limity využití území

Bude zde v zeleni umístěn Sportovní a volnočasový areál Doksy (dle projektu firmy ADONIS PROJEKT, spol. s r.o.), dále zde bude respektován přiléhající lokální biokoridor LBK. 23, záplavové území Q100 toku Loděnice, manipulační pruh v šíři 6 m od břehových hran vodního toku, Přírodní park Povodí Kačáku, erozní území, ochranné pásmo komunikace, trasy a ochranná pásma přiléhajících a procházejících stávajících sítí technické infrastruktury, včetně trafostanice.

Budou respektovány závěry vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí, zpracované pro tuto lokalitu pro Změnu č.5 původního územního plánu (Ing. Jan Král, JK envi s.r.o., rok 2012), závěry zjišťovacího řízení vlivu sportovního areálu Doksy – Motlovna na životní prostředí č.j.093837/2016/KUSK (rok 2016) a Vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje k záměru „Sportovní a volnočasový areál Doksy – změna záměru“ č.j.139546/2023/KUKS (28.11.2023).

Regulativy území

Podmínky pro lokality Z.17 OS převzaté z - vyhodnocení vlivu na životní prostředí (viz výše):

- Stavby 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.
- 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. Částečné zasahování budov (technické zázemí, šatny apod.) je možné pouze výjimečně a omezeně, pokud projekt vzhledem ke svému charakteru jiné uspořádání neumožňuje.
- Ke konkrétnímu návrhu budoucího záměru musí být vydáno stanovisko vodoprávního úřadu, který rozhoduje, zda může být záměr realizován v záplavovém území.
- Dešťové vody vzniklé na ploše lokality 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.
- Respektovat regulativ pro zeleň na ploše.
- Na ploše neumísťovat sportovní haly, ale pouze venkovní sportoviště.
- Budovy provozního a komerčního zázemí sportovišť mohou být maximálně dvoupodlažní a svým rozsahem nesmějí přesahovat měřítko standardní obytné zástavby v obci.
- Případné tribuny mohou dosahovat maximálně do výšky jednoho patra.
- Neprovádět kácení břehových porostů podél toku Loděnice, nezasahovat do lokálního biokoridoru podél potoka.
- 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.
- Podmáčené plochy v bezprostřední blízkosti toku a zejména v JV cípu plochy ponechat v zeleni.

- Nezasahovat do lokálního biokoridoru – břehových porostů, které se nacházejí severně od plochy, podél Loděnice.

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.19 OS plocha určená pro OS - občanské vybavení - sport

Plocha leží při západní hranici obce Doksy, o velikosti 1,948 ha.

Limity využití území

Bude zde respektováno ochranné pásmo lesa, Přírodní park Povodí Kačáku, erozní území.

V rámci schvalovacích řízení bude doložen vliv hluku z navržené lokality na navazující navrhovanou obytnou zástavbu.

Regulativy území

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.20 ZP plocha určená pro ZP - zeleň - parky a parkově upravené plochy

Plocha leží u hřbitova, v severní části obce Doksy, o velikosti 0,145 ha.

Limity využití území

Bude zde respektováno erozní území, Přírodní park Povodí Kačáku.

Regulativy území

Bude zde upravena a zrealizována parkově upravená plocha kolem hřbitova. Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.21a ZP, Z.21b ZP plocha určená pro ZP - zeleň - parky a parkově upravené plochy

Plocha leží při severní hranici obce Doksy, o celkové velikosti 0,345 ha (Z.21a 0,058 ha, Z.21b 0,287 ha).

Limity využití území

Bude zde respektován procházející stávající plynovod a vedení elektrické energie, včetně ochranných a bezpečnostních pásem, trasy a ochranná pásma přiléhajících dalších stávajících sítí technické infrastruktury, erozní území, stávající meliorace a ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb.

Regulativy území

V jižní části plochy u komunikace lze zřídít parkovací plochy, plochu nad procházejícím plynovodem je nutno ponechat bez stavebního zásahu a bez výsadby s kořeny.

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.22 ZP plocha určená pro ZP - zeleň - parky a parkově upravené plochy

Plocha leží v západní části obce Doksy, o velikosti 0,158 ha.

Limity využití území

Bude zde respektován Přírodní park Povodí Kačáku.

Regulativy území

V ploše bude upraven terén bývalého lomu a bude vytvořen park, navazující na stávající, již provedenou parkově upravenou plochu.

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.23 ZZ plocha určená pro ZZ - zeleň - zahrady a sady

Plocha leží v západní části obce Doksy, o velikosti 0,203 ha.

Limity využití území

Bude zde respektováno ochranné pásmo komunikace, trasy a ochranná pásma přiléhajících stávajících sítí technické infrastruktury, Přírodní park Povodí Kačáku, erozní území v severní špičce plochy.

Regulativy území

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.24 DS plocha určená pro **DS - dopravu silniční**

Plocha leží při severní hranici obce Doksy, o velikosti cca 0,135 ha. Plocha je určena pro novou místní komunikaci.

Limity využití území

Bude zde respektováno erozní území, trasy a ochranná a bezpečnostní pásma přiléhajících a procházejících stávajících sítí technické infrastruktury, ochranné pásmo komunikace a ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb.

Regulativy území

Komunikace bude mít podél komunikace pás zeleně min. 1 m a za ním chodník min. 1,5 m, alespoň po jedné straně.

Komunikace bude asfaltová, s nízkými obrubníky.

Na křižovatce s hlavní komunikací je nutné dodržovat dle normy dostatečné radiusy a rozhledové trojúhelníky.

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.25a DS, Z.25b DS, Z.25c DS plocha určená pro **DS - dopravu silniční**

Plocha leží při severní hranici obce Doksy, o celkové velikosti cca 0,04 ha (Z.25a DS 0,011ha, Z.25b DS 0,020 ha a Z.25c DS 0,009 ha). Plocha je určena pro smíšený chodník a cyklostezku.

Limity využití území

Bude zde respektováno ochranné pásmo komunikace, ochranné pásmo lesa, zasahující na plochu Z.25a DS, trasy a ochranná pásma přiléhajících a procházejících stávajících sítí technické infrastruktury.

Regulativy území

Komunikace bude šířky cca 2,5 - 2 m a bude smíšená pro chodce a cyklisty.

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.26a DS, Z.26b DS plocha určená pro **DS - dopravu silniční**

Plocha leží ve východní části řešeného území, o celkové velikosti cca 0,374 ha. Plocha je dělena na plochu Z.26a DS o velikosti 0,20 ha a plochu Z.26b DS o velikosti 0,174 ha. Plocha je určena pro novou cyklostezku.

Limity využití území

Bude zde respektováno ochranné pásmo lesa, erozní území, stávající meliorace, trasy a ochranná pásma procházejících stávajících sítí technické infrastruktury a ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb.

Regulativy území

Šířka cyklostezky bude 2-3 m. Podél cyklostezky je minimálně po jedné straně navržena zeleň. Komunikace bude smíšená pro chodce a cyklisty.

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.27a DS, Z.27b DS plocha určená pro **DS - dopravu silniční**

Plocha leží ve východní části řešeného území, o celkové velikosti cca 0,154 ha. Plocha je dělena na plochu Z.27a DS o velikosti 0,069ha a plochu Z.27b DS o velikosti 0,085 ha. Plocha je určena pro novou cyklostezku.

Limity využití území

Bude zde respektováno erozní území, trasy a ochranná pásma procházejících stávajících sítí technické infrastruktury a ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb.

Regulativy území

Šířka cyklostezky bude 2-3m. Podél cyklostezky je navržena zeleň, u Z.27a DS podél obou stran, u Z.27b DS po jedné straně. Komunikace bude smíšená pro chodce a cyklisty.

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.28 DS plocha určená pro **DS - dopravu silniční**

Plocha leží ve východní části řešeného území, o velikosti cca 0,147 ha. Plocha je určena pro novou cyklostezku.

Limity využití území

Bude zde respektováno ochranné pásmo lesa, erozní území, stávající meliorace, radioreléová trasa, lokální biokoridor LBK. 23a a ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb.

Regulativy území

Šířka cyklostezky bude 2-3 m. Komunikace bude smíšená pro chodce a cyklisty.

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.29 DS plocha určená pro **DS - dopravu silniční**

Plocha leží v jižní části řešeného území, o velikosti cca 0,431 ha. Plocha je určena pro novou cyklostezku a pěší pohyb kolem Hrázského rybníka.

Limity využití území

Budou zde respektovány trasy a ochranná pásma procházejících stávajících sítí technické infrastruktury, ochranné pásmo ČOV, záplavové území Q100 toku Loděnice, lokální biokoridor LBK. 23a a ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb.

Dále budou respektovány závěry Přírodovědného průzkumu (Ing. K. Lagner Zimová 2023, viz Příloha č.1 Odůvodnění územního plánu):

V územním plánu navržená cyklostezka kolem Hrázského rybníka může zde být realizovaná za splnění níže uvedených podmínek.

Je důležité zachovat migrační prostupnost tohoto území pro obojživelníky i pro vydru říční. Znamená to především vytvoření dostatečného množství propustků o dostatečné kapacitě pod všemi plánovanými cestami a dalšími komunikacemi.

Pokud by se usilovalo o podporu výskytu dalších druhů obojživelníků v rybníku, bylo by potřeba provést další opatření v území, viz Přírodovědný průzkum.

Dále je třeba zohlednit doporučení pro všechny řešené plochy v závěru Přírodovědného průzkumu (kácení, deponie, zemní práce, pohyb techniky, případné upřesňující průzkumy).

Regulativy území

Šířka cyklostezky 2-3 m. Komunikace bude smíšená pro chodce a cyklisty. Bod nástupu do plochy Z.8 BI lze posunout podle návrhu územní studie US.3.

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.30a DS, Z.30b DS plocha určená pro **DS - dopravu silniční**

Plocha leží v jižní části řešeného území, o celkové velikosti cca 0,042 ha. Obě části zastavitelné plochy jsou určeny pro rozšíření stávající komunikace Nad Rybníkem, včetně umístění souběžné cyklostezky - smíšené stezky pro chodce a cyklisty. Plocha je tvořena částí Z.30a DS, o velikosti cca 0,012 ha a částí Z.30b DS, o velikosti cca 0,030 ha.

Limity využití území

Bude zde respektováno erozní území, trasy a ochranná pásma přiléhajících stávajících sítí technické infrastruktury, ochranné pásmo komunikace a ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb.

Regulativy území

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Využití obou částí plochy Z.30a DS a Z.30b DS je podmíněno pořízením a zpracováním územní studie (US.3), která bude zpracovaná společně a bude součástí studie pro plochu Z.8 BI, kde jsou u této plochy vyjmenovány společné podmínky.

Z.31 TW plocha určená pro TW - vodní hospodářství

Plocha leží při jižní hranici obce Doksy, o velikosti cca 0,184 ha. Plocha je vymezena pro rozšíření ČOV.

Limity využití území

Bude zde respektováno záplavové území Q100 toku Loděnice, navazující lokální biokoridor, ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb a budou zde respektovány závěry Přírodovědného průzkumu (Ing. K. Lagner Zimová 2023, viz Příloha č.2 Odůvodnění územního plánu):

V územním plánu navržená v severní části zkoumaného území technická vybavenost, zde může být realizovaná za splnění zachování migrační prostupnost území kolem rybníka pro obojživelníky i pro vydru říční. Dále je třeba zohlednit doporučení pro všechny řešené plochy v závěru Přírodovědného průzkumu (kácení, deponie, zemní práce, pohyb techniky, případné upřesňující průzkumy).

Regulativy území

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.32 VL plocha určená pro VL - výroba lehká

Plocha leží při jižní hranici obce Doksy, o velikosti cca 2,756 ha. Plocha je vymezena pro drobnou výrobu a služby.

Limity využití území

Bude zde respektováno erozní území, ochranná pásma komunikací, trasy a ochranná pásma přiléhajících a procházejících stávajících sítí technické infrastruktury, včetně Přírodního parku Povodí Kačáku

Regulativy území

V ploše bude umístěno sídlo stavební společnosti „Průmyslový areál Motlovna“ s vydaným rozhodnutím o umístění stavby.

Je nezbytné dodržovat opatření s ohledem na okolní přírodní a krajinářské hodnoty!

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.33a WU, Z.33b WU plocha určená pro využití WU - vodní a vodohospodářské všeobecné

Plochy leží v severovýchodní části řešeného území, o celkové velikosti cca 1,702 ha (Z.33a WU o velikosti 0,784 ha, Z.33b WU o velikosti 0,918 ha). Bude zde vytvořena soustava vodních biotopů, předělená hrází s cyklostezkou a zelení, která dělí plochu na dvě části.

Limity využití území

Bude zde respektována navrhovaná procházející nová cyklostezka, stávající vymezené erozní území, trasa a ochranné pásmo procházejícího vedení elektrické energie, ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb, stávající meliorace a otevřený odvodňovací kanál (Odpad H, ID 2160000092-11201000).

Projektová dokumentace vodních ploch bude předložena Státnímu pozemkovému úřadu, odboru vodohospodářských staveb, a bude obsahovat podrobný popis dotčení stavby vodního díla hlavního odvodňovacího zařízení - úseku otevřeného kanálu. Před vydáním stavebního povolení bude provedeno majetkové vypořádání rušených částí otevřeného kanálu.

Regulativy území

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Z.34 WU plocha určená pro využití **WU – vodní a vodohospodářské všeobecné**

Plocha leží v jihozápadní části řešeného území, o velikosti cca 0,768 ha.

Limity využití území

Bude zde respektováno lokální biocentrum, ochranné pásmo lesa, erozní území, záplavové území Q100 toku Loděnice, Přírodní park Povodí Kačáku a radioreléový paprsek.

Regulativy území

Pro plochu platí podmínky pro využití ploch, podmínky prostorového uspořádání a regulativy viz kapitola 6.2.

Veřejná infrastruktura zastavitelných ploch

Územní plán nemění koncepci veřejné infrastruktury v území.

Všechny zastavitelné plochy jsou, popřípadě budou napojeny na místní stávající komunikační síť. V rámci zastavitelných ploch mohou vznikat nové komunikace pro jejich obsluhu a zpřístupnění. Plochy pro umístění nových komunikací, včetně úprav komunikací stávajících, by měly umožňovat příjezd a přístup složek integrovaného záchranného systému a splňovat všechny zákony, vyhlášky a normy.

Zároveň budou zastavitelné plochy zásobovány energiemi ze stávajících, nebo navržených připojovacích bodů.

Součástí výše vymezených zastavitelných ploch mohou, případně musí být dle potřeby území a za splnění zákonů a vyhlášek, kromě pozemků dopravní a technické infrastruktury, také pozemky veřejných prostranství a zeleně.

3.4. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

V územním plánu Doksy nejsou vymezeny plochy přestavby.

3.5. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Veškerá zeleň nacházející se uvnitř zastavěného území náleží do sídelní zeleně. Tato zeleň je důležitá pro celkový vzhled obce a pro vytvoření mikroklimatu a příznivého prostředí uvnitř zastavěného území.

Stávající i navržená sídelní zeleň obce Doksy je tvořena soukromou zelení zahrad, plochami zeleně na veřejných prostranstvích, plochami veřejné zeleně v parcích a ostatní sídelní zelení v uličním prostoru, dále zelení izolační, doprovodnou zelení podél komunikací, stromořadími a břehovými porosty.

Zároveň je sídelní zeleň v územním plánu Doksy zastoupena ve stávajících plochách s rozdílným využitím a bude součástí i nových zastavitelných ploch. Její rozsah stanovuje koeficient zeleně v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Stávající plochy zeleně, zejména veřejně přístupné, jsou územním plánem stabilizovány. V maximální míře musí zůstat zachována i stávající zeleň soukromá.

Územním plánem jsou navrženy dvě nové plochy pro zeleň parkovou (Z.21a a Z.21b ZP a Z.22 ZP) a jedna pro zeleň - sady a zahrady (Z.23 ZZ).

Tyto všechny plochy zeleně uvnitř obce jsou doplněny linií zeleně podél vodotečí, rybníků a plochami zeleně podél silnic, místních komunikací, cest a nových cyklostezek, čímž je a bude sídelní zeleň propojena dále do celého území.

Zásady koncepce:

Plochy zeleně je potřebné realizovat ve všech urbanizovaných plochách nacházejících se uvnitř zastavěného území obce a je nutné dodržovat minimální zastoupení zeleně navržené územním plánem.

Je důležité propojit sídelní zeleň se systémem zeleně krajinné, případně s územním systémem ekologické stability, s napojením na okolní zalesněné plochy a zeleň sousedních katastrů.

Je nutné dbát na ochranu a obnovu ploch sídelní zeleně, a to vhodným druhem dřevin, podporujících vytvoření příznivého mikroklimatu uvnitř zastavěného území.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Koncepce a zásady uspořádání veřejné dopravní a technické infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkresu č.4 „Koordinační výkres“.

4.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

SILNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán respektuje současné vedení dálnice D6, silnice II. třídy II/606 a silnic III/třídy III/2381, III/2016 a III/2015 po stabilizovaných plochách DS – doprava silniční, stejně jako současné vedení místních komunikací po stabilizovaných plochách DS – doprava silniční.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy Z.24 DS, Z 25a,b,c DS, Z.26a,b DS, Z.27a,b DS, Z.28 DS, Z.29 DS, Z.30a,b DS pro přístupové komunikace a pěší a cyklistické trasy.

Územní plán připouští rozvoj dopravního systému v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití s cílem zajištění optimální prostupnosti území a dostupnosti jeho jednotlivých částí.

Při napojení nových objektů na komunikaci je nutný souhlas a smlouva s obcí, v souladu s obecně závaznou vyhláškou obce Doksy „Zhodnocení stavebních pozemků v obci Doksy“.

V katastru je respektována stávající koncepce cykloturistických a turistických tras, včetně naučné stezky, které jsou územním plánem doplněny o propojení do sousedních katastrů.

4.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

4.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Obec Doksy je zásobována vodou z veřejného vodovodu, který je v zastavěné části obce rozveden vodovodními řady. Pitná voda je do obce přiváděna klíčavským přívodním řadem od Družce.

Pro zásobování nových ploch výstavby je uvažováno s rozšířením veřejného vodovodu v nových veřejných komunikacích.

Části Z.9 BI a Z.12 SM budou zásobovány vodou z obce Velká Dobrá.

Voda k hasebním účelům

Stávající vodovod plní funkci požárního vodovodu. I na nových vodovodních řadech budou osazeny hydranty pro požární účely.

4.2.2. ODKANALIZOVÁNÍ

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

V obci je vybudována síť jednotné a splaškové kanalizace, která je zavedena do čistírny odpadních vod (ČOV).

Nové plochy pro výstavbu budou napojeny na stávající síť splaškové kanalizace. Splaškové vody musí být důsledně odděleny od vod dešťových, aby nebyla stávající ČOV zahlcena a plnila správně svoji funkci.

Při napojení nových objektů na kanalizaci je nutný souhlas a smlouva s obcí, v souladu s obecně závaznou vyhláškou obce Doksy „Zhodnocení stavebních pozemků v obci Doksy“.

ČOV je situována v jižní části obce a v souvislosti s rozšiřující se výstavbou a tím i navýšením splaškových vod bude nutná její intenzifikace a rozšíření viz vymezená lokalita Z.31 TW.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Dešťové vody z nově navrhovaných zastavovaných ploch budou přednostně vsakovány.

U rodinných domů jednoznačně, s jejich případným využitím k závlahám, či po jejich úpravě pro splachování WC.

V zastavěném území je nutné eliminovat navyšování odvádění srážkových vod. Při nové zástavbě v již zastavěném území se bude postupovat z hlediska hospodaření s dešťovými vodami jako u ploch zastavitelných.

U komunikací bude upřednostňováno vsakování dle terénních možností. Jen výjimečně, v případě nemožnosti vsakování (jílové podloží, místní omezení velikosti pozemků apod.), budou dešťové vody odváděny do vod povrchových prostřednictvím kanalizace.

4.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Řešeným územím prochází venkovní vedení elektrické energie VVN 110 kV a VN 22 kV.

Územní plán respektuje současný systém zásobování elektrickou energií a povoluje jeho rozvoj v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s podmínkami jejich využití s cílem zásobování všech zájemců o napojení.

V obci Doksy je v současné době pro současné potřeby instalováno 14 trafostanic, napájených z VN vedení elektrické energie. Pro plánované rozšíření zástavby bude využita jejich výkonová rezerva.

O případné výstavbě dalších trafostanic rozhodne ČEZ Distribuce, a.s. na základě požadavků nových odběratelů. Napájení případných nových trafostanic a propojení nových odběrných míst s dotčenými trafostanicemi bude přednostně řešeno kabelovými vedeními uloženými v zemi. Rozsah bude vázán na skutečný rozsah nové zástavby.

4.2.4. TELEKOMUNIKACE, RADIOKOMUNIKACE

Stavby a zařízení telekomunikační a radiokomunikační sítě jsou plošně stabilizovány. Koncepce stávajícího řešení se nemění, uliční telekomunikační rozvody (telefon, internet atd.) budou ve vazbě na požadavky obyvatel postupně realizovány do všech míst realizované a budoucí zástavby. Trasy těchto vedení budou, stejně jako trasy energetických vedení, situovány podél místních komunikací v souladu s požadavky jejich provozovatele, požadavky platných norem a souvisejících předpisů.

Stávající telekomunikační vedení, včetně dálkových kabelů, procházející katastrálním územím, budou zachována a chráněna.

Pro bezdrátové komunikace jsou k dispozici telefonní sítě mobilních operátorů, stávající vzdušné sítě a satelitní vysílání.

Přes území prochází významné radioreléové paprsky a telekomunikační elektronické trasy. Tyto všechny trasy jsou v územním plánu respektovány, včetně jejich doprovodných ochranných pásem.

4.2.5. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Veřejné osvětlení ve stávajících částech obce bude postupně rekonstruováno s použitím moderních osvětlovacích těles s nízkou spotřebou elektrické energie a vysokou svítivostí a životností.

Veřejné osvětlení v nových částech zástavby obce bude postupně doplňováno dle postupující zástavby a bude napájeno kabelovými vedeními uloženými ve společných trasách s distribučními kabelovými vedeními VN a NN. V nových zastavitelných částech obce budou, stejně jako ve stávajících

částech obce, použita svítidla s malou spotřebou, vysokou svítivostí a dlouhou životností, osazená na ocelových stožárech.

4.2.6. ZÁSODOVÁNÍ PLYNEM

V katastru obce je po okrajové severní části území veden VTL plynovod, z něhož je napojena regulační stanice Doksy, od které jsou vedeny v komunikacích STL rozvody po obci. Z plynovodních řadů jsou přípojkami napojena jednotlivá odběrní místa.

Pro nově navržené lokality budou stávající plynovodní řady rozšířeny do nových komunikací s novými přípojkami pro odběry nové výstavby.

4.2.7. ZÁSODOVÁNÍ TEPLEM

V katastrálním území není řešeno centrální vytápění. Územní plán nemění koncepci stávajícího individuálního vytápění v území.

Na plochách nové výstavby bude vytápění řešeno dle možnosti využití zdrojů tepla a dle individuálních požadavků investorů na použité energie a systémy.

Je doporučeno objekty (stávající i navrhované) vytápět ekologicky a omezit využívání fosilních paliv, které při provozu zdrojů tepla znečišťují ovzduší a zhoršují životní prostředí.

4.2.8. NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Likvidace odpadů

Nakládání s odpady v Doksech je řešeno obecně závaznou vyhláškou v souladu se zákonem o odpadech a o obcích.

Komunální odpad je periodicky odvážen smluvní organizací na řízenou skládku. V území jsou situovány plochy s kontejnery na dočasné shromažďování tříděného odpadu.

Odpadová hospodářství stávajících i navrhovaných ploch je nutno řešit v souladu s platnou legislativou a v území bude povoleno takové podnikání, které skladováním odpadů včetně nebezpečných látek, nenaruší životní prostředí a nebude zátěžovým rizikem pro obyvatele.

Územní plán nenavrhuje žádné změny v odpadovém hospodářství obce.

Plochy pro třídění odpadů jsou plochami související technické infrastruktury, které je možné zřizovat ve všech urbanizovaných plochách.

Na nových komunikacích v zastavitelných lokalitách je nutno počítat s umístěním kontejnerů na odpady a prostor dimenzovat pro případné budoucí kontejnery podzemní.

V jižní části obce u areálu ČOV je zřízené stávající sběrné místo – plocha pro sběr odpadu, bioodpadu a koncové zpracování odpadů.

Pasportizace skládek v území

Povolené skládky v řešeném území nejsou lokalizovány.

Případné živelné černé skládky v území je třeba důsledně monitorovat a postihovat. Bývalé pískovcové lomy jsou dnes rekultivovány.

4.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ

4.3.1. OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Stávající zařízení občanské vybavenosti jsou v území stabilizována a jsou v územním plánu Doksy respektována ve svých současných plochách. Tyto pozemky jsou vyjádřeny v grafické dokumentaci územního plánu.

Pro rozvoj veřejné občanské vybavenosti jsou vymezeny zastavitelné plochy v rozsahu pro potřeby zájmového území. Jedná se o vymezení zastavitelných ploch pro občanskou vybavenost veřejnou, komerční a sportovní: Z.13 OV, Z.14 OV, Z.15 OK, Z.17 OS, Z.18 OS a Z.19 OS.

Ve správním území Doksy je občanská vybavenost na přiměřené úrovni. Doksy využívají blízké Kladno, sousední obce a Prahu pro chybějící složky vybavení.

S rozvojem občanské vybavenosti je počítáno i v rámci stávajících a zastavitelných ploch, vymezených v územním plánu v plochách s rozdílným způsobem využití, které připouštějí umístění občanského vybavení. Může se jednat o vybavenost ve více oblastech, viz podmínky v kapitole č. 6.

U stávajících i u budoucích občanských zařízení platí omezení, že jejich negativní vliv na životní prostředí nebude překračovat hranici hygienických předpisů.

4.3.2. ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Zájmová území a prostory, které by byly dotčeny požadavky civilní ochrany, se v řešeném území nenacházejí.

Z hlediska obrany a ochrany obyvatelstva jsou vymezeny plochy a prostory pro potřeby:

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

V důsledku mimořádné události bude obyvatelstvo ukryto v rámci vlastních objektů, v prostorách obecního úřadu, škol, sportovního areálu.

Evakuace obyvatelstva a jeho nouzové ubytování

V případě nutné evakuace obyvatelstva budou lidé ubytováni v prostorách obecního úřadu, škol, sportovního areálu. Pro potřeby plošné evakuace bude obec postupovat v součinnosti s orgány civilní ochrany.

Varování a informování občanů

V obci je instalován nový informační systém – sirény.

Skladování materiálu civilní obrany a humanitární pomoci

Materiál civilní obrany bude v případě potřeby skladován v prostorách objektu obecního úřadu, ve školách, v prostorách sportovního areálu. Řešení humanitární pomoci bude realizováno také v rámci těchto prostor.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná a zastavitelná území obce

V řešeném území nejsou skladovány žádné nebezpečné látky v rozsahu vyžadujícím přijetí opatření. V případě potřeby při mimořádné události mohou být nebezpečné látky dočasně skladovány v zařízeních výroby se souvislými zpevněnými plochami, respektive s rampami pro údržbu vozidel.

Následné vyvezení mimo zastavěná a zastavitelná území a likvidace bude řešena v souladu s příslušnými zákony a vyhláškami.

Příjezd zasahujících jednotek je na většině území umožněn po obslužných komunikacích z více stran.

Zajištění bezodkladných pohřebních služeb je možné na veřejném pohřebišti Doksy.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou vody cisternami, s doplněním o dovoz

vody balené. Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajištěno z veřejného vodovodu (podmínky odběru užitkové vody určí územně příslušný hygienik) a místních studní.

Elektrická energie bude nouzově dodávána z mobilních dieselaagregátů.

Pro potřeby civilní ochrany není nutno v rámci návrhu územního plánu obce vyčleňovat další speciální plochy s jednoúčelovým využitím.

Požární ochrana

Požární ochrana je zabezpečena HZS Středočeského kraje PS Kladno se stálou pohotovostní službou. Územní plán potvrzuje koncepci stávajícího řešení.

Jako zdroje požární vody slouží požární hydranty na veřejném vodovodu v obci a dále je možné využití vodního toku Loděnice a stávajících rybníků.

V rámci ploch veřejné vybavenosti je umožněna výstavba objektů požární ochrany.

4.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

V územním plánu Doksy jsou samostatně vymezeny plochy s funkcí veřejných prostranství, jejich systém je respektován.

Územním plánem nejsou vymezeny a navrženy nové samostatné plochy určené pro veřejné prostranství.

Plochy veřejných prostranství však mohou vznikat i na ostatních funkčních plochách, jak v plochách stávajících, tak i v rámci nových zastavitelných ploch, kde je vhodné a někde i nutné tyto plochy v dalších stupních dokumentace zřizovat a vymezovat.

Zásady koncepce veřejných prostranství:

Plochy veřejných prostranství je třeba územně chránit a nepřipouštět takové zásahy, které by omezily jejich veřejnou přístupnost. Je doporučeno podporovat jejich kvalitativní rozvoj.

U rozsáhlejších rozvojových ploch je požadováno vymezení ploch veřejných prostranství určených pro setkávání obyvatel a tyto plochy je třeba vybavit potřebným zařízením, sloužícím pro oddech a krátkodobou rekreaci obyvatel obce.

Nové plochy veřejných prostranství musí mít takové plošné parametry, které umožní umístění potřebných sítí dopravní a technické infrastruktury a doplnění veřejného prostoru o vhodný druh zeleně.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

5.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Koncepce uspořádání krajiny

Podmínky využití území pro plochy nezastavěného území regulují změny v území. V řešeném území se jedná zejména o plochy s využitím pro plochy zemědělské, plochy lesní, vodní, plochy smíšené krajinné a plochy přírodní.

Stanovení koncepčních podmínek pro změny v nezastavěném stabilizovaném území:

- Respektování prvků územního systému ekologické stability
- Respektování a možnost doplnění přírodních prvků v krajině, kdy se jedná zejména o plochy smíšené nezastavěného území – meze zarostlé dřevinami a remízy a prvky ÚSES

- Respektování lesních ploch
- Umožnění revitalizace vodních toků, včetně obnovy a zakládání drobných vodních ploch a břehových porostů a ochrana niv vodních toků, které jsou významným krajinným prvkem ze zákona.
- Zajištění ochrany vodních zdrojů

Podíl zeleně v území bude dále umocněn doplňováním zeleně a stromořadí podél vodotečí, rybníků, komunikací, cyklotras, cest a hranic pozemků, včetně ponechání remízků a stávajících keřových linií v úvozech a na mezích. Další navrhované plochy vymezené pro zřízení ploch přírodních jsou určeny pro založení a doplnění prvků zeleně v krajině.

Do západní části řešeného území zasahuje Přírodní park Povodí Kačáku, část Dobersko. Účelem přírodního parku je omezování činností, jež by mohly vést k rušení, poškození nebo k zničení dochovaného stavu území, cenného pro svůj krajinný ráz a soustředěné estetické a přírodní hodnoty.

Do západní části řešeného území zasahuje i ochranné pásmo přírodní památky Kalspot.

Katastrální území Doksy u Kladna je dle Nařízení vlády 262/2012 Sb., o stanovení zranitelných oblastí, v platném znění, zařazeno mezi vymezené zranitelné oblasti.

PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ

V řešeném území je vymezeno 5 ploch změn v krajině. Plochy jsou určeny k založení a potvrzení ploch přírodních, krajinné zeleně přírodního charakteru. Dochází zde ke změně ploch zemědělských na plochy přírodní a tyto plochy zeleně se nacházejí v těchto lokalitách:

K.1 NU plocha určená pro plochy **NU - přírodní všeobecné**

Plocha leží při severní hranici řešeného území, o velikosti cca 1,031 ha. Změna kultury orné půdy a trvalého travního porostu na ostatní plochy. Plocha je určena pro plochy přírodní, které jsou významným výskytiskem zvláště chráněných druhů rostlin – prstnatec májový a upolín nejvyšší (údaje o výskytu jsou evidovány v NDOP), dle ÚAP je severní část plochy registrovaným Významným krajinným prvkem (VKP). Plocha je součástí Přírodního parku Povodí Kačáku.

Budou zde respektovány procházející stávající sítě elektrické energie a plynovodu, včetně ochranných a bezpečnostních pásem.

K.2 ZK (K.2a ZK, K.2b ZK) plocha určená pro **ZK - zeleň krajinná**

Plocha leží v severovýchodní části řešeného území, o celkové velikosti celkem cca 0,491 ha (K.2a ZK: 0,237 ha, K.2b ZK: 0,254 ha). Změna kultury orné a vodní plochy na ostatní plochy. Plocha je určena pro zeleň krajinnou přírodního charakteru kolem nové vodní plochy, včetně ozelenění hrází a okolí cyklostezky.

Bude zde respektováno erozní území a stávající meliorace, procházející stávající sítě elektrické energie, včetně ochranných pásem. Na území zasahuje ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb.

K.3 ZK (K.3a ZK, K.3b ZK, K.3c ZK, K.3d ZK, K.3e ZK) plocha určená pro **ZK - zeleň krajinná**

Plocha leží ve východní části řešeného území, o celkové velikosti cca 0,223 ha (K.3a ZK: 0,025 ha, K.3b ZK: 0,061 ha, K.3c ZK: 0,049 ha, K.3d ZK: 0,033 ha, K.3e ZK: 0,055 ha).

Pro všechny části se jedná o změnu kultury orné na ostatní plochy.

Plocha je určena pro krajinnou zeleň krajinnou přírodního charakteru podél nové cyklostezky a je vymezena celkem pěti úseky.

Bude zde respektováno ochranné pásmo lesa, erozní území, stávající meliorace a procházející stávající sítě elektrické energie a plynovodu, včetně ochranných a bezpečnostních pásem. Na území zasahuje ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb.

K.4 ZK (K.4a ZK, K.4b ZK, K.4c ZK) plocha určená pro ZK - zeleň krajinná

Plocha leží ve východní části řešeného území, o celkové velikosti cca 0,211 ha (K.4a ZK: 0,074 ha, K.4b ZK: 0,064 ha, K.4c ZK: 0,073 ha).

Pro všechny části se jedná o změnu kultury orné na ostatní plochy.

Plocha je určena pro zeleň krajinnou přírodního charakteru kolem nové cyklostezky a je vymezena celkem třemi úseky.

Bude zde respektováno erozní území, procházející stávající sítě elektrické energie, včetně ochranných pásem. Na území zasahuje ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb.

K.5 ZK plocha určená pro ZK - zeleň krajinná

Plocha leží v severovýchodní části řešeného území, o velikosti celkem 0,274 ha. Plocha zůstává v druhu pozemku ostatní plocha.

Plocha je určena pro zeleň krajinnou, vklíněnou do ploch výstavby.

Bude zde respektováno erozní území, stávající meliorace, otevřený odvodňovací kanál, procházející radioreléový paprsek. Na území zasahuje ochranné pásmo letiště Kladno s výškovým omezením staveb.

Podmínky využití těchto ploch stanoví kapitola 6. územního plánu.

5.2. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY - ÚSES

ÚSES je převzat a upřesněn z ÚAP ORP Kladno a ZÚR SK.

Řešeným územím prochází nadregionální biokoridor K 54 se dvěma vloženými lokálními biocentry LBCNRBK. 8 a LBCNRBK. 9. Ochranná zóna nadregionálního biokoridoru K 54 zahrnuje téměř celé území obce.

Na lokální úrovni je v údolí a na nivě Loděnice vymezen lokální biokoridor LBK. 23 s vloženým lokálním biocentrem LBK. 13, které je vymezeno na styku biokoridoru nivy Loděnice a lokálního biokoridoru LBK. 23a na nivě Rozdělovského potoka, nově navrženého v blízkosti hranice ochranné zóny nadregionálního biokoridoru K 54.

V řešeném území jsou vymezeny:

Nadregionální biokoridor **NRBK. K 54** včetně **ochranné zóny**

- lokální biocentrum **LBCNRBK. 8**

- lokální biocentrum **LBCNRBK. 9**

lokální biokoridor **LBK. 23** nivy Loděnice

- lokální biocentrum **LBC. 13**

lokální biokoridor **LBK. 23a** nivy Rozdělovského potoka

PODMÍNKY VYUŽITÍ A LIMITY PRO PRVKY ÚSES:

BIOKORIDORY

Přípustné využití:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském, nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.)

- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití, nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

Podmíněně přípustné využití:

- zakládání přírodních vodních ploch
- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení.
Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru.

Nepřípustné využití:

- změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily, či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných

BIOCENTRA

Přípustné využití:

- současné využití
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty, odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití, nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.

Podmíněně přípustné využití:

- zakládání přírodních vodních ploch
- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.
Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.

Nepřípustné využití:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES.
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocentra, nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněné

V ochranné zóně nadregionálního biokoridoru K 54 je území se zvýšenou péčí o krajinu.

5.3. PROSTUPNOST KRAJINY

V řešeném správním území obce Doksy je dopravní prostupnost krajiny zabezpečena stávajícími sítěmi pozemních komunikací.

Pro umožnění a zachování a zlepšení migrace všech volně žijících živočichů jsou chráněny stávající prvky lesů, zeleně a vod v krajině a jsou vymezeny prvky ÚSES.

Všechny komunikace a koridory, které umožňují prostupnost krajiny, územní plán zachovává, stabilizuje a rozšiřuje.

V zastavěných částech a zastavitelných lokalitách je doporučeno, aby podél místních komunikací vznikaly chodníky, alespoň jednostranně. Ve volné přírodě je navržena obnova původních polních cest, které budou sloužit jako cyklostezky smíšené s pěším provozem a budou doplněny zelení.

Prostupnost pro živočichy v některých zastavitelných lokalitách bude řešena s respektováním závěrů Přírodovědného průzkumu (Ing. K. Lagner Zímová 2023, viz Příloha č.1 Odůvodnění územního plánu).

5.4. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

V části řešeného území se nachází plochy půdy vymezené jako ohrožené erozí. V případech ohrožení erozí se jedná zejména o svahy s vyšší sklonitostí.

V územním plánu spočívá ochrana území vůči nepříznivým účinkům v tom, že jsou v řešeném území zachovány stávající i navrženy nové přírodní prvky, které současně plní protierozní, krajinářskou i rekreační funkci. Protierozní funkci mají v území plochy lesů, plochy rozptýlené zeleně, travnaté plochy, zvláště na nivách vodotečí a také vymezované plochy v krajině pro prvky ÚSES. Dále proti vodním i větrným erozím působí v území stávající i navrhovaná stromořadí podél vodních toků, podél cest, cyklostezek a komunikací.

Veškerou zeleň v území je proto nutno udržovat a průběžně obnovovat.

Pomocí agrotechnických, vegetačních a technických opatření (změnou kultury a využití půdy, vegetačním pokryvem, způsobem obdělávání půdy a uplatněním protierozních opatření) bude využita přirozená i umělá retenční území a bude docíleno zpomalení a omezování povrchového odtoku vod. V území je doporučena orba po vrstevnici, cyklická změna kultur a nejsou doporučeny širokořádkové plodiny. Toto spolu s ostatními prvky zemědělské výroby a půdoochrannou technologií zpevňuje a chrání půdu.

Pro zastavitelné plochy je územním plánem stanoven koeficient zastavěnosti pozemků (viz kapitola 6.), který také přispívá, díky plochám zeleně, ke vsakování vody na vlastních pozemcích.

5.5. OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Řešeným územím prochází tok Loděnice a Rozdělovský potok. Loděnice má vyhlášené záplavové území Q100.

Protipovodňová opatření technického charakteru, kromě nových vodních ploch, se v území nenavrhují. Pro ochranu před záplavami je kladen důraz na prevenci.

Ochranu před povodněmi v území zajišťují funkční nivy vodních toků, které jsou v návrhu územního plánu upevněny a navrženy jako plochy přírodní a zároveň jako plochy, které jsou součástí ÚSES s protierozní funkcí (viz výše).

Pro větší zadržení vody v krajině je navrženo realizovat na zemědělských půdách s velkou sklonitostí výsadbu zeleně s protierozním účinkem a další opatření pro snížení zrychleného odtoku vody při přívalových srážkách, vedoucí k omezení možnosti vzniku lokálních povodní (viz výše). V případě likvidace dešťových vod v zastavěném území je kladen důraz na vsakování.

Podél všech vodních toků je nutné dodržovat vymezený, nezastavitelný manipulační prostor pro výkon správy toku.

V jihozápadní a severovýchodní části řešeného území jsou vymezené vodní plochy pro opatření ke zlepšování vodního režimu v území. V území jsou navržena opatření pro zvýšení retenční vody v krajině a celkové zlepšení vodní bilance v území a zároveň snižování ohrožení v území povodněmi.

Na vodních tocích bude probíhat pravidelná údržba.

Stavební činnost v záplavových územích, která je vymezena územním plánem, bude dodržovat regulativy územního plánu a bude se řídit podle zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (Vodní zákon), v platném znění.

Obec má v rámci Kladna zpracovaný povodňový plán.

5.6. REKREACE

V územním plánu Doksy nejsou samostatně vymezeny plochy individuální rekreace a územní plán tyto plochy pro individuální rekreaci nedoplňuje, ani nerozšiřuje. Část domovního fondu je a může být využívána pro rekreační využití, v území jsou evidovány cca 3 rekreační objekty (čísla evidenční).

K rekreačně sportovnímu využití obyvatel je určena stávající plocha v západní části obce a nově jsou navrženy plochy v jižní a severovýchodní a západní části území.

Rekreační využití území je také ovlivněno charakterem a kvalitou krajiny, která je zde vhodná pro cyklistickou a pěší turistiku. Územní plán navrhuje nové cyklostezky, smíšené se stezkami pro pěší.

5.7. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

V řešeném území nejsou evidována ložiska nerostných surovin, dobývací prostory, prognózní zdroje vyhrazených nerostů, chráněná ložisková území, ani poddolovaná území.

V území nejsou evidována sesuvná území, ani jiné svahové deformace nepříznivě ovlivňující inženýrsko-geologické poměry.

V územním plánu jsou vyznačeny a respektovány pozůstatky po kamenných lomech pískovcového kamene, které jsou již dnes ve většině rekultivovány.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

6.1. ČLENĚNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Řešené území obce Doksy je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění. Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, vyznačené v územním plánu obce Doksy, jsou na výkresech územního plánu rozlišeny barvou, grafikou a specifickým kódem upřesňujícím způsob využití. Stabilizované plochy jsou vyznačeny plně a plochy návrhu jsou označeny šrafovou.

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku celé řešené území a jsou vymezeny v hlavním a koordinačním výkresu.

V řešeném území se vyskytují tyto plochy:

BV	BYDLENÍ VENKOVSKÉ
BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
BH	BYDLENÍ HROMADNÉ
OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
OK	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ
OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT
OH	OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY
PU	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
ZP	ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ
ZZ	ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ
ZS	ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ
ZK	ZELEŇ KRAJINNÁ
ZX	ZELEŇ JINÁ
SM	SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
DS	DOPRAVA SILNIČNÍ
TW	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
TE	ENERGETIKA

TO	NAKLÁDÁNÍ S ODPADY
VL	VÝROBA LEHKÁ
WU	VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ
AU	ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ
LU	LESNÍ VŠEOBECNÉ
NU	PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ
MU	SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ

6.2 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ – HLAVNÍHO VYUŽITÍ, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A REGULATIVŮ

Pro využití jednotlivých ploch a pozemků v územním plánu je nutno respektovat podmínky jejich využití, regulativy jednotlivých druhů ploch a územní limity zasahující na dané území.

Ke každému typu plochy územní plán s ohledem na ochranu architektonické a urbanistické hodnoty obce a s ohledem na ochranu krajinného rázu stanoví podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch, včetně podmínek prostorového uspořádání a regulativů.

Tyto podmínky využití se vztahují na plochy na celém řešeném správním území obce Doksy a platí pro plochy stabilizované i plochy změn.

Podmínky prostorového uspořádání a regulativy u stávajících, stabilizovaných ploch se vztahují pouze na změny současného stavu (novostavby, rekonstrukce, přístavby, nástavby a dostavby).

Je tedy přípustná možnost, že stávající zástavba není v souladu s regulativy. Platí stávající stav!

Výklad pojmů:

Zastavěností pozemku se rozumí zastavěná plocha všemi budovami, včetně teras, přístupových cest, všech zpevněných ploch, zatravnovacích dlažeb, bazénů a všech samostatně stojících přístřešků k celkové ploše pozemku v % (vše koeficient 1,0).

Minimálním podílem zeleně se rozumí minimální podíl plochy, která bude plnit funkce zeleně na rostlém terénu, k celkové ploše pozemku v %.

Stavební čára stanoví odstupovou vzdálenost domu na soukromém pozemku od hranice veřejného prostranství, komunikace. Stavební čára volná, nepřekročitelná = zástavba může libovolně ustupovat, ale nesmí být překročena směrem do veřejného prostranství.

Podkrovím se rozumí pro účely tohoto územního plánu podkroví jednopodlažní.

BV BYDLENÍ VENKOVSKÉ

Hlavní využití území:

- usedlosti s hospodářským zázemím
- stavby a pozemky rodinných domů venkovského charakteru

Přípustné využití území:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pěší a cyklistické stezky
- pozemky veřejných prostranství, zeleně, izolační zeleně
- zahrádky, zahrady, užitkové zahrady, individuální garáže, odstavné plochy, doplňkové stavby související s hlavním využitím plochy
- pozemky související občanské vybavenosti místního významu (malé prodejny, ordinace, sportovně

relaxační zařízení, kultura, správa, ochrana obyvatel)

- pozemky dalších staveb a zařízení souvisejících s venkovským bydlením, které nesnižují kvalitu obytného prostředí a slouží především obyvatelům obce (domovní hospodářství, řemeslné provozovny, služby a malovýrobní služby, opravy a činnosti bez rušícího vlivu na životní prostředí)
- nekomerční chov zvířectva v koncentracích dle hygienických požadavků
- pěstitelství pro samozásobení, skleníky
- dětská hřiště a malá sportoviště
- vodní plochy, bazény

Nepřípustné využití území:

- veškeré stavby, činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují stupeň zátěže, měřítko, nebo režim stanovený pro funkci bydlení v příslušných předpisech (např. vyvolávající zvýšenou dopravu, hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.)
- řadové domy
- sruby a roubenky

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy

- zastavěnost pozemku max. 50%
- podíl zeleně minimálně 50%
- maximální velikost nového rodinného domu na parcele je 300 m²
- minimální vzdálenost nového objektu od hranice sousedního pozemku je 3,5 m
- maximální výška zástavby – dvě nadzemní podlaží, a to buď jedno nadzemní obytné podlaží a obytné podkroví, nebo dvě plná obytná podlaží bez obytného podkroví
- výšková úroveň 1. nadzemního podlaží ($\pm 0,00$) bude max. 0,80 m nad úrovní okolního upraveného terénu
- ve svažitém terénu se výška stavby bude měřit od terénu v místě přilehlém k přístupové komunikaci
- maximální výška hřebene 9 m, u domů s plochou střechou 8 m
- při dostavbě proluk ve stávající zástavbě nutno respektovat strukturu a výšku zástavby
- při oddělování nových pozemků musí i zůstatkový pozemek pro původní rodinný dům splňovat následující regulativy o minimálních vymeřích pozemků
- minimální výměra pozemku pro výstavbu jednoho izolovaného rodinného domu o jedné bytové jednotce je 900 m²
- minimální výměra pozemku pro výstavbu jednoho izolovaného rodinného domu o dvou bytových jednotkách je 1200 m²
- minimální výměra pozemku pro výstavbu jednoho izolovaného rodinného domu o třech bytových jednotkách je 2200 m²
- na stávajících pozemcích již vymezených v katastru nemovitostí k 1.1.2024 s výměrou menší než 900 m² a zároveň s výměrou větší než 500 m² je možné postavit pouze izolovaný rodinný dům o jedné bytové jednotce. Všechny ostatní regulativy jsou platné beze změny.
- hospodářské objekty budou nižší, než rodinné domy a budou mít menší podíl zastavěné plochy
- maximální výška oplocení 1,8 m, průhlednost plotů min. 35 % z běžného čelního pohledu
- na každou bytovou jednotku budou provedena dvě parkovací stání pro osobní automobily na stejném pozemku, na kterém je bytová jednotka
- V případě umístění občanské vybavenosti v ploše BV (Bydlení venkovské), nebo v rodinném domě, je požadavkem řešit potřebná parkovací i návštěvnická stání pro vybavenost na stejném pozemku, jako je vybavenost, v počtu a velikosti dle obecní Vyhlášky.

BI BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

Hlavní využití území:

- stavby a pozemky izolovaných rodinných domů

Přípustné využití území:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pěší a cyklistické stezky

- pozemky veřejných prostranství, veřejné zeleně, izolační zeleně
- zahrádky, zahrady, užitkové zahrady, individuální garáže, odstavné plochy, doplňkové stavby související s hlavním využitím plochy
- pozemky související občanské vybavenosti místního významu (malé prodejny, ordinace, sportovně relaxační zařízení, kultura, správa, ochrana obyvatel)
- pozemky dalších staveb a zařízení souvisejících s venkovským bydlením, které nesnižují kvalitu obytného prostředí a slouží především obyvatelům obce (domovní hospodářství, řemeslné provozovny, služby a malovýrobní služby, opravy a činnosti bez rušícího vlivu na životní prostředí)
- nekomerční chov zvířectva v koncentracích dle hygienických požadavků
- pěstitelství pro samozásobení, skleníky
- dětská hřiště a malá sportoviště
- vodní plochy, bazény

Nepřípustné využití území:

- veškeré stavby, činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují stupeň zátěže, měřítko, nebo režim stanovený pro funkci bydlení v příslušných předpisech (např. vyvolávající zvýšenou dopravu, hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.)
- řadové domy
- sruby a roubenky

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy

- zastavěnost pozemku max. 50%
- podíl zeleně minimálně 50%
- maximální velikost rodinného domu na parcele je 300 m²
- u nové výstavby bude stavební čára volná, nepřekročitelná a bude činit 6 m
- minimální vzdálenost nového objektu od hranice sousedního pozemku je 3,5 m
- maximální výška zástavby – dvě nadzemní podlaží, a to buď jedno nadzemní obytné podlaží a obytné podkroví, nebo dvě plná obytná podlaží bez obytného podkroví
- výšková úroveň 1. nadzemního podlaží ($\pm 0,00$) bude max. 0,80 m nad úroveň okolního upraveného terénu
- ve svažitém terénu se výška stavby bude měřit od terénu v místě přilehlém k přístupové komunikaci
- maximální výška hřebene 9 m, u domů s plochou střechou 8 m
- v lokalitě Z.2a BI a Z.2b BI budou v ochranném pásmu kolem hřbitova umístěny rodinné domy max. jednopodlažní s podkrovím
- při dostavbě proluk ve stávající zástavbě nutno respektovat strukturu a výšku zástavby
- při oddělování nových pozemků musí i zůstatkový pozemek pro původní rodinný dům splňovat následující regulativy o minimálních výměrách pozemků
- minimální výměra nově pozemku pro výstavbu jednoho izolovaného rodinného domu o jedné bytové jednotce je 900 m²
- minimální výměra pozemku pro výstavbu jednoho izolovaného rodinného domu o dvou bytových jednotkách je 1200 m²
- minimální výměra pozemku pro výstavbu jednoho izolovaného rodinného domu o třech bytových jednotkách je 2200 m²
- u zastavitelné plochy Z.5 BI je doplněn regulativ, umožňující dělení stávající parcelace (viz regulativy lokality Z.5 BI)
- Na stávajících pozemcích již vymezených v katastru nemovitostí k 1.1.2024 s výměrou menší než 900 m² a zároveň s výměrou větší než 500 m² je možné postavit pouze izolovaný rodinný dům o jedné bytové jednotce. Všechny ostatní regulativy jsou platné beze změny.
- maximální výška oplocení 1,8 m, průhlednost plotů min. 35 % z běžného čelního pohledu
- na každou bytovou jednotku budou provedena dvě parkovací stání pro osobní automobily na stejném pozemku, na kterém je bytová jednotka
- V případě umístění občanské vybavenosti v ploše BI (Bydlení individuální), nebo v rodinném domě, je požadavkem řešit potřebná parkovací i návštěvnická stání pro vybavenost na stejném pozemku jako je vybavenost, v počtu a velikosti dle obecní Vyhlášky.

- Na nově zřizovaných komunikacích v zastavitelných lokalitách bude navrženo na 4 domy 1x parkovací místo veřejné. Parkovací místa budou rovnoměrně podél komunikace rozmístěna (lze i po dvou).
- Každá nově vymezovaná komunikace bude mít podél komunikace pás zeleně min. 1 m a za ním chodník min. 1,5 m, alespoň po jedné straně.
- V případě zástavby v zastavitelných lokalitách je nutné dodržovat již hotové, připravené vjezdy na jednotlivé pozemky.
- Při navrhování nových komunikací nebudou navrhovány dlouhé rovné úseky, ale přirozené šikany, případně budou v území doplněny zpomalovací dlážděné retardéry.
- Na nových komunikacích v zastavitelných lokalitách je nutno počítat s umístěním kontejnerů na odpady, prostor dimenzovat pro případné budoucí kontejnery podzemní.

BH BYDLENÍ HROMADNÉ

Hlavní využití území:

- stavby a pozemky bytových domů

Přípustné využití území:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství, zeleň, zahrádky, zahrady
- dětská hřiště, relaxační zařízení
- individuální garáže, parkoviště aut
- pozemky související občanské vybavenosti (malé prodejny, ordinace, sportovně relaxační zařízení, školství, kultura, správa)
- pozemky dalších staveb a zařízení souvisejících s venkovským bydlením, nesnižujících kvalitu obytného prostředí a sloužících především obyvatelům obce (domovní hospodářství, řemeslné provozovny a služby bez rušícího vlivu na životní prostředí)
- rodinné domy

Nepřípustné využití území:

- veškeré stavby, činnosti, děje a zařízení, narušující prostředí bydlení, nebo takové důsledky vyvolávající a které překračují stupeň zátěže, měřítko, nebo režim stanovený pro funkci bydlení v příslušných předpisech (např. vyvolávající zvýšenou dopravu, hluchnost, prašnost, vibrace, zápach apod.)
- ubytovny

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy

- zastavěnost pozemku max. 50%
- minimální podíl zeleně 40%
- maximální velikost bytového domu na parcele je 450 m²
- minimální vzdálenost nového objektu od hranice sousedního pozemku je 5 m
- maximální výška nové zástavby – dvě nadzemní podlaží s podkrovím, které nebude obytné, dvě nadzemní podlaží s rovnou střechou, nebo jedno podlaží s obytným podkrovím
- maximální výška hřebene nových staveb ve stabilizovaných plochách 9 m, u domů s plochou střechou 8 m
- maximální výšková hladina přístaveb a nástaveb a rekonstrukcí ve stabilizovaných plochách nesmí překročit výškovou hladinu stávajících staveb ve vymezené ploše
- maximální plošné navýšení zastavěných ploch je možné o 10% (přístavby)
- při dostavbě proluk ve stávající zástavbě nutno respektovat stavební čáru a strukturu zástavby
- maximální výška oplocení 1,8 m
- na každou bytovou jednotku jsou nutná dvě parkovací stání na stejném pozemku jako bytový dům
- V případě umístění občanské vybavenosti v ploše BH (Bydlení hromadné), nebo v bytovém domě je požadavkem řešit potřebná parkovací i návštěvnická stání pro vybavenost na stejném pozemku jako bytový dům, v počtu a velikosti dle obecní Vyhlášky.

OV OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ

Hlavní využití území:

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, pro veřejnou správu a administrativu, kulturu, bezpečnost a ochranu, pro obchodní prodej, pro veřejnou rekreaci, sportovní relaxaci, stravování, služby, vědu a výzkum a pro církevní zařízení

Přípustné využití území:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství, veřejné zeleně, chodníky, cyklistické a pěší stezky
- související garáže a odstavné plochy
- přírodní divadlo
- bytové jednotky
- přechodná ubytovací zařízení – ubytovny, penziony, hotely
- sklady zboží, řemesla a jiné provozovny, jejichž vliv na životní prostředí nepřekročí hranice pozemku občanské vybavenosti
- drobná architektura, mobiliář
- dětská hřiště, menší sportoviště, hřiště
- rodinné domy – pouze v lokalitě Z.14 OV

Nepřípustné využití území:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity zátěže, nebo režim stanovený v příslušných předpisech, vyhláškách a hygienických normách (např. vyvolávající zvýšenou dopravu, hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.)

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy

- zastavěnost ploch maximálně 70%
- minimální podíl zeleně 30%
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a využitelné podkrovní
- maximální plošné navýšení zastavěných ploch je možné o 10% (přístavby)
- parkování pro danou funkci území (parkovací i návštěvnická stání) bude řešeno na vlastním pozemku

OK OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ

Hlavní využití území:

- stavby a zařízení občanského a komerčního vybavení pro obchod a služby
- stravování
- stavby pro administrativu
- řemeslná výroba a provozovny výroby nerušící, jejichž vliv na životní prostředí nebude mít negativní vliv na navazující plochy bydlení

Přípustné využití území:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, garáže a odstavné plochy, chodníky
- pozemky veřejných prostranství, zeleně
- servisy, opravy – v lokalitách nenavazujících na plochy bydlení
- bydlení
- služební byty
- dětská hřiště

Nepřípustné využití území:

- zařízení, která nadměrně narušují prostředí a překračují zátěž území (např. vyvolávají zvýšenou dopravu, ohrožující hlukem, vibracemi, prachem, exhalacemi a pachy apod.)

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy

- zastavěnost ploch maximálně 60%
- minimální podíl zeleně 40%
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a využitelné podkrovní
- parkování pro danou funkci území (parkovací i návštěvnická stání) bude řešeno na stejném pozemku jako vybavenost, v počtu a velikosti dle obecní Vyhlášky

OS OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT

Hlavní využití území:

- pozemky sportovních zařízení a sportovní stavby
- venkovní sportoviště, hřiště, dětská hřiště, pobytové louky, koupaliště

Přípustné využití území:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, odstavné plochy a parkovací plochy
- pozemky veřejných prostranství, veřejné zeleně, izolační zeleně, pobytové zeleně, chodníky, vodní plochy, retenční nádrže
- cyklistické a pěší stezky, inline dráhy
- zařízení související se sportovními aktivitami (administrativa, sklady sportovních potřeb, servis a údržba ploch, šatny, toalety, klubovny, herny)
- související stravovací a ubytovací zařízení
- zařízení pro relaxaci, rehabilitaci
- muzea související se sportovními aktivitami

Nepřípustné využití území:

- veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí, včetně související dopravní obsluhy, překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy

- zastavěnost ploch maximálně 75%
- minimální podíl zeleně 25%
- maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží a podkrovní, v lokalitě Z.17 OS může být zázemí sportovišť maximálně jednopodlažní
- parkování pro danou funkci území (parkovací i návštěvnická stání) bude řešeno na vlastním pozemku

OH OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY

Hlavní využití území:

- pozemky hřbitovů
- hroby a hrobky, pomníky
- urnové háje, kolumbária
- márnice
- smuteční síně
- kaple

Přípustné využití území:

- rozptylové a vsypové louky
- pozemky veřejných prostranství, veřejné zeleně, izolační zeleně
- parkový mobiliář
- související stavby technické vybavenosti a provozního zázemí
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury

Nepřípustné využití území:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy – nejsou stanoveny

PU VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

Hlavní využití území:

- pozemky veřejných prostranství, návsi, komunikace, náměstí, chodníky
- pozemky zeleně veřejných prostranství

Přípustné využití území:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky sídelní a izolační zeleně
- místní a účelové komunikace, přístupové cesty k domům a k objektům, pěší chodníky, zpevněné plochy, parkoviště aut, opěrné zidky, cyklostezky a odpočívadla cyklostezek
- občanská vybavenost slučitelná s veřejným prostranstvím – dětská hřiště, sportovní hřiště, zábavní aktivity, přístřešky veřejné dopravy, altány, pergoly, lavičky, kulturní a církevní objekty, drobná architektura (pomníky, kapličky, křížky, výtvarná díla), vodní prvky (kašny, pítka)
- vodní plochy, vodní toky
- místa pro třídění odpadu

Nepřípustné využití území:

- zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy veřejného prostranství, nároky na kvalitu prostředí a omezí hlavní funkci plochy veřejného prostranství

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy

- Veřejná prostranství, vymezovaná v zastavitelných lokalitách pro setkávání obyvatel, budou navrhována s obdélníkovým poměrem stran, blížícím se poměru 2 : 3 a v těchto plochách bude upřednostněna zeleň.
- Nové plochy veřejných prostranství musí mít takové plošné parametry, které umožní umístění potřebných sítí dopravní a technické infrastruktury.

ZP ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ

Hlavní využití území:

- plochy veřejné zeleně v zastavěném území
- parky, lesoparky, parkově upravené plochy
- veřejné zahrady
- rekreační louky, zahradnický udržovaná zeleň
- sídelní, veřejná a izolační zeleň
- stromořadí, břehové porosty

Přípustné využití území:

- liniové stavby dopravní a technické infrastruktury
- přístupové cesty k objektům, pěší chodníky, cyklostezky a odpočívadla cyklostezek
- parkovací stání jedině v návaznosti na přístupovou komunikaci
- sportovní a volnočasové aktivity slučitelné s parkem – dětská hřiště, přírodní sportovní hřiště, přístřešky veřejné dopravy, altány, lavičky, kulturní a církevní objekty, drobná architektura (pomníky, kapličky, křížky, výtvarná díla), vodní prvky (kašny, pítka), tábořiště
- vodní plochy
- oplocení

Nepřípustné využití území:

- využití, u kterého hrozí, že bude narušena kvalita prostředí, celistvost a funkčnost plochy zeleně

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy

- v plochách budou umístovány pouze místně tradiční druhy zeleně

ZZ ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ

Hlavní využití:

- plochy většinou soukromé zeleně v zastavěném a zastavitelném území, zejména zahrady a sady nezahrnuté do jiných druhů ploch

Přípustné využití:

- pěstitelství pro samozásobení, užitkové zahrady
- stavby související se zahradničením, nesnižující kvalitu obytného prostředí a sloužících obyvatelům obce pro domovní hospodářství, kůlny na zahradní nářadí
- procházející inženýrské sítě a jejich zařízení, příjezdové komunikace
- oplocení
- drobné stavby, bazény, skleníky

Nepřípustné využití území:

- využití, u kterého hrozí, že bude narušena kvalita prostředí, funkčnost plochy zeleně

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy – nejsou stanoveny

ZS ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ

Hlavní využití území:

- pozemky zeleně na veřejných prostranstvích
- doprovodná a izolační zeleň
- nelesní vzrostlá zeleň, stromořadí
- parky, zahrady, extenzivní sady
- břehové porosty

Přípustné využití území:

- nezbytné stavby a trasy dopravní a technické infrastruktury
- místní a účelové komunikace, přístupové cesty k domům a k objektům, pěší chodníky, cyklostezky a odpočívadla cyklostezek
- občanská vybavenost slučitelná se zelení - dětská hřiště, sportovní hřiště, přístřešky veřejné dopravy, altány, lavičky, kulturní a církevní objekty, drobná architektura (pomníky, kapličky, křížky, výtvarná díla), vodní prvky (kašny, pítka)
- vodní plochy
- místa pro třídění odpadu

Nepřípustné využití území:

- využití, u kterého je riziko, že naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy zeleně sídelní ostatní

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy

- v plochách budou umístovány pouze místně tradiční druhy zeleně

ZK ZELEŇ KRAJINNÁ

Hlavní využití území:

- pozemky krajinných hodnot, zajišťující podmínky pro tvorbu, ochranu a stabilizaci přírody a krajiny
- krajinná zeleň, luční porosty, plochy vzrostlé zeleně – stromy, keře, aleje, solitéry, remízky
- doprovodná zeleň komunikací a cest, břehové porosty s vodními prvky a s nivami, vegetace mokřadů
- větrolamy

Přípustné využití území:

- v nezbytném rozsahu pozemky a trasy veřejné dopravní a technické infrastruktury
- cyklistické a turistické stezky
- drobná architektura (křížky, kapličky, boží muka), lavičky
- opatření zvyšující retenční schopnost krajiny do plochy 0,5 ha

Podmíněně přípustné využití území:

- stavby pro turistiku - odpočívadla a informační místa podél cest bez významného zásahu do zeleně
- Podmíněně přípustné funkce jsou přípustné při splnění podmínek stanovených dotčenými orgány.

Nepřípustné využití území:

- využití, u něhož hrozí riziko, že bude narušena kvalita prostředí, celistvost a funkčnost plochy zeleně krajinné

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy

- v plochách budou umístovány pouze místně tradiční druhy zeleně

ZX ZELEŇ JINÁ

Hlavní využití území:

- plochy veřejné zeleně mimo zastavěné území
- rekreační pobytové louky, zahradnický udržovaná zeleň
- izolační zeleň
- stromořadí, břehové porosty, vegetace mokřadů

Přípustné využití území:

- v nezbytném rozsahu liniové stavby technické infrastruktury
- pěší trasy a chodníky, cyklotrasy
- sportovní a volnočasové aktivity slučitelné s přírodou – venkovní a přírodní sportoviště, dětská hřiště, koupaliště, tábořiště
- přístřešky, altány, lavičky, převlékárny, hygienické zázemí
- vodní prvky a plochy

Nepřípustné využití území:

- využití, u kterého hrozí, že bude narušena kvalita prostředí, celistvost a funkčnost plochy zeleně

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy

- zastavěnost pozemku max. 20%
- případné stavební objekty budou pouze přízemní, maximální velikost jedné stavby 100 m²
- v plochách budou umístovány pouze místně tradiční druhy zeleně

SM SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

Hlavní využití území:

- bydlení spojené s aktivitami, které svou činností nevyvolávají nadměrné negativní vlivy na funkci bydlení (např. podnikatelské, komerční, v omezeném rozsahu hospodářské, drobné výroby či řemesel)
- rodinné domy

Přípustné využití území:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pěší a cyklistické stezky
- pozemky veřejných prostranství, veřejné zeleně, izolační zeleně
- zahrádky, zahrady, užitkové zahrady, individuální garáže, odstavné plochy, doplňkové stavby související s hlavním využitím plochy
- občanská vybavenost (malé prodejny, ordinace, sportovně relaxační zařízení, kultura, správa, ochrana obyvatel, veřejné služby, vzdělávání)
- pozemky dalších staveb a zařízení souvisejících s venkovským bydlením, které nesnižují kvalitu

obytného prostředí a slouží především obyvatelům obce (řemeslné provozovny, služby a malovýrobní služby, sklady, opravy a činnosti bez rušícího vlivu na životní prostředí)

- dětská hřiště a malá sportoviště
- vodní plochy, bazény

Nepřípustné využití území:

- penziony, ubytovny, bytové domy
- řadové domy
- sruby a roubenky
- veškeré činnosti, děje stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračují stupeň zátěže, měřítko, nebo režim stanovený pro funkci bydlení v příslušných předpisech (např. vyvolávající zvýšenou dopravu, hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.)

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy

- zastavěnost pozemku max. 50%
- podíl zeleně minimálně 40%
- maximální velikost rodinného domu na parcele je 300 m²
- u nové výstavby bude stavební čára volná, nepřekročitelná a bude činit 6 m
- minimální vzdálenost nového objektu od hranice sousedního pozemku je 3,5 m
- maximální výška zástavby – dvě nadzemní podlaží, a to buď jedno nadzemní obytné podlaží a obytné podkroví, nebo dvě plná obytná podlaží bez obytného podkroví
- výšková úroveň 1. nadzemního podlaží ($\pm 0,00$) bude max. 0,80 m nad úroveň okolního upraveného terénu
- maximální výška hřebene 9 m, u domů s plochou střechou 8 m
- při dostavbě proluk ve stávající zástavbě nutno respektovat strukturu a výšku zástavby
- při oddělování nových pozemků musí i zůstatkový pozemek pro původní rodinný dům splňovat následující regulativy o minimálních výměrách pozemků
- minimální výměra pozemku pro výstavbu jednoho izolovaného rodinného domu o jedné bytové jednotce je 900 m²
- minimální výměra pozemku pro výstavbu jednoho izolovaného rodinného domu o dvou bytových jednotkách je 1200 m²
- minimální výměra pozemku pro výstavbu jednoho izolovaného rodinného domu o třech bytových jednotkách je 2200 m²
- u zastavitelné plochy Z.12 SM je minimální výměra pozemku pro výstavbu jednoho izolovaného rodinného domu o jedné bytové jednotce 800 m²
- Na stávajících pozemcích již vymezených v katastru nemovitostí k 1.1.2024 s výměrou menší než 900 m² a zároveň s výměrou větší než 500 m² je možné postavit pouze izolovaný rodinný dům o jedné bytové jednotce. Všechny ostatní regulativy jsou platné beze změny.
- maximální výška oplocení 1,8 m, průhlednost plotů min. 35 % z běžného čelního pohledu
- na každou bytovou jednotku budou provedena dvě parkovací stání pro osobní automobily na stejném pozemku, na kterém je bytová jednotka
- V případě umístění občanské vybavenosti v ploše SM (Smíšené obytné městské), nebo v rodinném domě, je požadavkem řešit potřebná parkovací i návštěvnická stání pro vybavenost na stejném pozemku, jako je vybavenost, v počtu a velikosti dle obecní Vyhlášky.

DS DOPRAVA SILNIČNÍ

Hlavní využití území:

- pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací pro dálnice, silnice, pro místní a účelové komunikace, včetně mostů, náspů, zářezů, opěrných zdí
- plochy zastávek veřejné dopravy, odstavná a parkovací stání aut
- pěší a cyklistické komunikace a chodníky
- veřejná prostranství

Přípustné využití území:

- vedení a zařízení technické infrastruktury (souběžné, nebo křížující inženýrské sítě, trafostanice)
- veřejná zeleň, izolační zeleň, stromořadí a pozemky pro travnatou a keřovou zeleň doprovodnou

Nepřípustné využití území:

- všechna ostatní využití, u kterých existuje zjevné riziko, že naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury – silniční

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy – nejsou stanoveny

TW VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Hlavní využití území:

- pozemky, vedení, areály a stavby sítí a zařízení technické infrastruktury, týkající se zásobování vodou, likvidace odpadních a dešťových vod

Přípustné využití území:

- pozemky související dopravní infrastruktury, související garáže a parkoviště aut
- manipulační plochy
- pozemky zeleně, ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití území:

- využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší celistvost a funkčnost plochy technické infrastruktury, nebo omezí hlavní funkci plochy technické infrastruktury

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy – nejsou stanoveny

TE ENERGETIKA

Hlavní využití území:

- pozemky, vedení, areály a stavby sítí a zařízení technické infrastruktury, týkající se zásobování plynem, elektrickou energií
- veřejné osvětlení, komunikační zařízení informatiky a spojů a jiná (alternativní) energetická zařízení,

Přípustné využití území:

- pozemky související dopravní infrastruktury, související garáže a parkoviště aut
- manipulační plochy
- pozemky zeleně, ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití území:

- využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší celistvost a funkčnost plochy technické infrastruktury, nebo omezí hlavní funkci plochy technické infrastruktury

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy – nejsou stanoveny

TO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Hlavní využití území:

- pozemky, areály a stavby zařízení provozního a technologického vybavení technické infrastruktury se zaměřením na nakládání s odpady
- sběrná místa, ukládání, likvidace, recyklace, třídění
- kompostárna
- koncové zpracování odpadů

Přípustné využití území:

- pozemky související dopravní infrastruktury, související garáže a parkoviště aut
- sklady posypového materiálu, manipulační plochy

- pozemky zeleně, doprovodná, ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití území:

- využití, u kterého existuje zjevné riziko, že naruší celistvost a funkčnost plochy technické infrastruktury, nebo omezí hlavní funkci plochy technické infrastruktury

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy

- zastavitelnost ploch max. 85%
- minimální podíl zeleně 15%
- maximální výška staveb 7 m
- maximální výška oplocení 3 m

VL VÝROBA LEHKÁ

Hlavní využití:

- plochy pro lehkou výrobu, stavebnictví, malovýrobu, drobnou výrobu spotřebního zboží
- výrobní služby
- nevýrobní služby, servisy, opravy
- sklady, skladovací haly a plochy pro skladování materiálů a hmot

Přípustné využití:

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, manipulační plochy, garáže i podzemní, odstavné plochy a myčka automobilů
- plochy zeleně, ochranné a izolační zeleně, pozemky veřejných prostranství
- související administrativa, správní budovy, stravování pro zaměstnance
- obchodní prodej

Podmíněně přípustné využití:

- služební byty, ubytovací zařízení
Podmínkou přípustnosti bydlení je dodržení hygienických podmínek.

Nepřípustné využití:

- veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nespojuje s hlavním s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- zařízení, která nadměrně narušují prostředí a překračují zátěž území (ohrožující nadměrnou dopravou, hlukem, vibracemi, prachem, exhalacemi a pachy apod.)

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy

- zastavitelnost ploch max. 75%
- minimální podíl zeleně 20%
- maximální výšková hladina nových staveb, přístaveb, nástaveb a rekonstrukcí ve stabilizovaných plochách nesmí překročit výškovou hladinu stávajících staveb ve vymezené ploše a v nejbližším okolí
- maximální výška hřebene budov v lokalitě Z.32 VL je 12,5 m
- parkování pro danou funkci území (parkovací i návštěvnická stání) bude řešeno na vlastním pozemku
- provozované činnosti, uskladněné materiály, či zaparkovaná technika nesmí negativně ovlivnit povrchové nebo podzemní vody
- maximální výška oplocení v lokalitě Z.32 VL je 2,7 m, ve stabilizovaných plochách 1,8 m

WU VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití území:

- pozemky a plochy vodních ploch a vodních toků, rybníky, vodní nádrže a jejich hráze, jezy, výpustě
- retenční vodní plochy
- pozemky vodohospodářské

Přípustné využití území:

- související, souběžné, nebo křížující trasy veřejné dopravní a technické infrastruktury a jejich zařízení

- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky
- další objekty patřící k vodohospodářským zařízením, zatrubnění
- doprovodná zeleň, břehové porosty, mokřady, remízky
- zařízení pro chov ryb
- protipovodňová opatření

Podmíněně přípustné využití:

- pláže
- mola

Podmínkou je, že nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a budou dodrženy podmínky dotčených orgánů.

Nepřípustné využití území:

- všechny stavby a činnosti, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy – nejsou stanoveny

AU ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití území:

- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro obhospodařování zemědělské půdy, pastevectví a údržbu ploch (meliorační stavby, závlahová zařízení, odvodňovací příkopy, polní hnojiště, silážní žlaby, stohy, protierozní opatření, jednoduché přístřešky pro chov dobytka a skladování krmiva, hnojiv a mechanizace, pastevní areály apod.)

Přípustné využití území:

- veřejná a související dopravní a technická infrastruktura, cyklistické a pěší stezky
- vodní plochy a toky, vodohospodářská zařízení (vodní zdroje, vodojemy, ČOV apod.),
- krajinná zeleň (meze, remízky, doprovodná zeleň podél cest a vod, solitéry, stromořadí)
- drobná architektura (křížky, kapličky, boží muka)

Podmíněně přípustné využití území:

- zařízení pro turistiku – odpočívadla a informační místa podél cest, pokud tato zařízení nenaruší krajinný ráz a za podmínek stanovených dotčenými orgány a zákony

Nepřípustné využití území:

- vše ostatní co není uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné a vše co by dále odporovalo zákonu o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění a vše co může narušit kvalitu celistvost a funkčnost plochy zemědělské

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy – nejsou stanoveny

LU LESNÍ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití území:

- pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL), lesní porosty
- pozemky staveb a zařízení pro lesní hospodářství a lesní prvovýrobu

Přípustné využití území:

- pozemky trvalých travních porostů, vodní toky, vodní plochy
- lesní školky, obory
- pozemky veřejné a související dopravní a technické infrastruktury, lesní, turistické a cyklistické trasy
- drobná architektura
- činnosti a zařízení související se zachováním ekologické rovnováhy území – realizace ÚSES
- opatření přispívající k vyšší retenci vody v krajině do plochy 0,5 ha
- konstrukce závlah
- technická zařízení pro výkon myslivosti (posedy, krmelce)

Podmíněně přípustné využití území:

- stavby pro turistiku - odpočívadla a informační místa podél cest bez významného zásahu do porostů PUPFL
- vrty a zařízení pro zásobování pitnou vodou, pouze ve veřejném zájmu (např. zásobování obce, nikoli v zájmu soukromém)

Podmíněně přípustné funkce jsou přípustné při splnění podmínek stanovených dotčenými orgány.

Nepřípustné využití území:

- vše co není uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné a vše co by dále odporovalo lesnímu zákonu

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy – nejsou stanoveny

NU PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití území:

- pozemky zvýšených přírodních a krajinných hodnot, zajišťující podmínky pro tvorbu, ochranu a stabilizaci přírody a krajiny – plochy ÚSES, plochy EVL (krajinná zeleň, luční porosty, vodní toky a vodní plochy s nivami a břehy, plochy lesní)

Přípustné využití území:

- v nezbytném rozsahu pozemky a trasy veřejné dopravní a technické infrastruktury
- cyklistické a turistické stezky
- drobná architektura (křížky, kapličky, boží muka)
- opatření zvyšující retenční schopnost krajiny do plochy 0,5 ha
- vrty a zařízení pro zásobování pitnou vodou
- extenzivní sady

Podmíněně přípustné využití území:

- stavby pro turistiku - odpočívadla a informační místa podél cest bez významného zásahu do zeleně
- Podmíněně přípustné funkce jsou přípustné při splnění podmínek stanovených dotčenými orgány.

Nepřípustné využití území:

- vše co není uvedeno jako související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a vše co by odporovalo ochraně přírody

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy – nejsou stanoveny

MU SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití území:

- plochy smíšené krajinné nezastavěného území, krajinná zeleň s ekologicky stabilizační funkcí
- plochy zemědělské, lesní, vodní plochy a toky

Přípustné využití území:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů
- stavby a zařízení pro ochranu přírody a krajiny
- veřejná dopravní a technická infrastruktura
- stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků
- cyklistické a turistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra
- drobná architektura (křížky, kapličky, boží muka)

Nepřípustné využití území:

- všechna ostatní využití, u kterých existuje zjevné riziko, že naruší celistvost a funkčnost plochy a vše co by odporovalo ochraně přírody

Podmínky prostorového uspořádání, regulativy – nejsou stanoveny

6.3. ZÁKLADNÍ PODMÍNKY OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Krajinný ráz a zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika území je chráněna platnou legislativou i územním plánem.

V řešeném území je ochrana dána podmínkami pro využití území a podmínkami prostorového uspořádání a intenzity možného využití funkčních ploch.

V území se nevyskytují Evropsky významné lokality, ptačí oblasti a není zasahováno do ochranného pásma přírodní památky Kalspot. Nebudou narušeny harmonické vztahy v krajině, budou dodržena všechna ochranná pásma a limity území.

V území je navrženo rozšíření stávajícího významného krajinného prvku na severu území (K.1 NU).

V území nejsou navrženy plochy pro stavby, které by mohly trvale změnit krajinný ráz, nebo snížit jeho hodnotu.

Dodržením stanovených podmínek prostorového uspořádání se nové zastavitelné plochy začlení nenásilně do stávající okolní zástavby i do krajiny.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou graficky znázorněna na výkresu č.3 územního plánu – „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“. Jevy jsou vyjádřeny obrysem, plochou a liniemi a jsou popsány kódy s pořadovými čísly.

7.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Jedná se o plochy a trasy veřejně prospěšných staveb, které jsou vymezené v územním plánu pro:

Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

- VD.1** MÍSTNÍ OBSLUŽNÁ KOMUNIKACE Z.24 DS, k.ú. Doksy
- VD.2a - VD.2c** CHODNÍK A CYKLOSTEZKA Z.25a DS, Z.25b DS, Z.25c DS, k.ú. Doksy
- VD.3a, VD.3b** CYKLOSTEZKA Z.26a DS, Z.26b DS, k.ú. Doksy
- VD.4a, VD.4b** CYKLOSTEZKA Z.27a DS, Z.27b DS, k.ú. Doksy
- VD.5** CYKLOSTEZKA Z.28 DS, k.ú. Doksy
- VD.6** CYKLOSTEZKA Z.29 DS, k.ú. Doksy
- VD.7a, VD.7b** ROZŠÍŘENÍ MÍSTNÍ KOMUNIKACE S CYKLOSTEZKOU Z.30a DS, Z.30b DS, k.ú. Doksy

Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury

- VT.1** KANALIZACE Z.31 TW – rozšíření ČOV, k.ú. Doksy
- VT.2** KANALIZACE – kanalizační řad, k.ú. Doksy

Další zařízení veřejné technické a dopravní infrastruktury – uliční rozvody el. energie, spojů, vodovodu, kanalizace a odvodnění a plynovodu, místní komunikace a chodníky, včetně objektů s nimi souvisejících, jsou a budou veřejně prospěšnými stavbami s možností jejich vyvlastnění podle Stavebního zákona. To bez ohledu na to, že na výkrese veřejně prospěšných staveb nejsou jmenovaná zařízení graficky znázorněna.

Pro liniové stavby technické infrastruktury je doporučena a platí možnost omezení vlastnického práva (druh vyvlastnění) věcným břemenem!

Konkrétní trasování komunikací a zařízení technické infrastruktury bude předmětem a vyloučen z následných samostatných dokumentací a řízení.

7.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

V územním plánu Doksy jsou vymezeny následující plochy pro veřejně prospěšná opatření, která je možno vyvlastnit. Jedná se o plochy, které jsou vymezeny v území jako opatření sloužící ke snižování nebezpečí v území „VN“ a plochy pro založení a doplnění krajinné zeleně a interakčních prvků územního systému ekologické stability „VU“.

- VN.1a, VN.1b** VODNÍ PLOCHY Z.33a WU, Z.33b WU, pro zvyšování retenčních schopností území, k.ú. Doksy
- VN.2a, VN.2b** PLOCHA PRO KRAJINNOU ZELEŇ Z.16a ZX, Z.16b ZX, pro zvyšování retenčních schopností území, k.ú. Doksy
- VN.3** VODNÍ PLOCHA Z.34 WU, pro snižování ohrožení v území povodněmi, k.ú. Doksy
- VU.1** PLOCHA PRO PLOCHU PŘÍRODNÍ K.1 NU – k rozšíření VKP, k.ú. Doksy
- VU.2a, VU.2b** PLOCHY PRO ZELEŇ KRAJINNOU K.2a-b ZK – kolem nové vodní plochy, k.ú. Doksy
- VU.3a – 3e** PLOCHY PRO ZELEŇ KRAJINNOU K.3a-e ZK – kolem cyklostezky, k.ú. Doksy
- VU.4a – 4c** PLOCHY PRO ZELEŇ KRAJINNOU K.4a-c ZK – kolem cyklostezky, k.ú. Doksy

Poznámka:

V ZÚR SK je nadregionální biokoridor NK 54 veden pro nefunkční části tohoto biokoridoru jako veřejně prospěšné opatření. V řešeném území v katastrálním území obce Doksy (k.ú. Doksy u Kladna) je NRBK. K54 vyhodnocen jako funkční, proto v územním plánu obce Doksy není veden jako veřejně prospěšné opatření.

7.3. STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Celé správní území obce Doksy je zájmovým územím Ministerstva obrany ČR z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb. Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

Územím obce Doksy prochází elektronické komunikace a radioreléové trasy s ochrannými pásmy.

Na správní území zasahují ochranná pásma (dále jen OP) vzletového a přistávacího prostoru veřejného vnitrostátního letiště Kladno ze směru od východu (k.ú. Velká Dobrá). Jedná se o ochranná pásma s výškovým omezením staveb (OP vnitřní vodorovné plochy a OP kuželové plochy) a ochranné pásmo s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN.

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení – sektor B letiště Praha / Ruzyně.

Tyto jevy a ochranná pásma územní plán respektuje.

V řešeném území se nachází a je respektován objekt opevnění na p.st. 719 v majetku ČR. Klub vojenské historie Doksy u Kladna v tomto objektu provozuje malé muzeum.

V řešeném území se nenachází žádná vojensko – ubytovací zařízení, nezasahuje sem ani ochranné pásmo vojenského objektu.

V územním plánu Doksy nejsou navrženy žádné nové stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, stávající jsou respektovány.

7.4. PLOCHY URČENÉ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

V územním plánu Doksy nejsou vymezeny plochy, které by byly určeny pro asanaci s vyvlastněním.

Během platnosti územního plánu však postupně může docházet k odstraňování jednotlivých zchátralých objektů s tím, že jejich pozemky budou využívány v souladu s podmínkami územního plánu.

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby jsou graficky znázorněny na výkresu č.3 územního plánu – „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“. Jevy jsou vyjádřeny obrysem, plochou a popsány kódy s pořadovými čísly.

Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení s možností uplatnění předkupního práva

- VO.1** OBČANSKÉ VYBAVENÍ Z.14 OV, k.ú. Doksy
- VO.3** OBČANSKÉ VYBAVENÍ Z.13 OV, k.ú. Doksy
- VO.4a, VO.4b** SPORTOVNÍ A VOLNOČASOVÝ AREÁL DOKSY, k.ú. Doksy
- VO.5** OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT Z.19 OS, k.ú. Doksy

Předkupní právo bude realizováno ve prospěch obce Doksy.

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Územní plán Doksy nemá negativní vliv na předmět ochrany, nebo celistvost některé evropsky významné lokality, nebo ptačí oblasti soustavy Natura 2000. Příslušný orgán ochrany přírody proto neuvedl nutnost řešit kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

V územním plánu Doksy nejsou vymezeny plochy, ani koridory pro územní rezervy.

11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU, DOHODOU O PARCELACI

V územním plánu Doksy nejsou vymezeny plochy, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou, dohodou o parcelaci.

12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

V plochách Z.2a BI, Z.6 BI a Z.8 BI společně se Z.30a DS a Z.30b DS je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

V jednotlivých územních studiích bude zvláště řešena parcelace území, komunikační napojení plochy a jednotlivých parcel, včetně napojení parcel na technickou infrastrukturu obce, viz popis u jednotlivých lokalit.

Lhůta pro vložení dat územních studií do evidence územně plánovací činnosti je u všech studií do 31.12. 2032.

13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Plochy, ani koridory, ve kterých by bylo jejich využití podmíněno pořízením a vydáním regulačního plánu, nejsou v územním plánu Doksy vymezeny. Územní plán je již s vymezenými částmi s prvky regulačního plánu navržen.

Téměř celá zastavěná část obce Doksy a zastavitelné plochy s funkcí BI, SM, OV, OK, OS, DS, TW a VL jsou vymezenými částmi, pro které jsou stanoveny podmínky plošné a prostorové regulace s prvky regulačního plánu.

Vymezení těchto ploch viz výkres č.1 „Výkres základního členění území“, plochy U.1 až U.8.

Text viz podmínky prostorového uspořádání a regulativy u funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití a regulativy území u jednotlivých zastavitelných lokalit.

14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

V územním plánu Doksy není navržena žádná etapizace záměrů – pořadí změn v území.

15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY, NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Architektonicky, nebo urbanisticky významné stavby, nebo lokality, pro které by musel vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, se v územním plánu Doksy nestanovují.

16. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

V územním plánu Doksy nejsou použity pojmy, které nejsou obsaženy v právních předpisech.

17. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územního plánu obsahuje 49 listů formátu A4.

Grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy:

- | | | |
|----|---|-----------|
| 1. | VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ | 1 : 5 000 |
| 2. | HLAVNÍ VÝKRES | 1 : 5 000 |
| 3. | VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ | 1 : 5 000 |