

Zpráva o uplatňování Územního plánu Doubravy

Za období 07/2023 - 10/2025

Zpráva o uplatňování je zpracována v souladu s § 106 odst. 1 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Vydává: Zastupitelstvo obce Doubrava

Pořizovatel: Městský úřad Orlová

Zpracoval: Mgr. Patrik Potyš

Určený zastupitel: Ing. Petr Vrabel

2025

Obsah

1) Úvod	3
2) Zpráva o uplatňování Územního plánu Doubravy	3
a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace	3
b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů	6
c) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	8
d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	16
e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	16
f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	16
g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	82

1) Úvod

Územní plán Doubravy byl vydán formou opatření obecné povahy č.j. OUDo 468/2011 ze dne 13.4.2011. Opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 5. 5. 2011.

Změna č. 1. Územního plánu Doubravy byla vydána formou opatření obecné povahy č. j. OUDo 1207/2021 dne 15. 9. 2021 usnesením č. 2017/17/2021.

Změna č. 2 Územního plánu Doubravy byla vydána formou opatření obecné povahy dne 14. 12. 2022 usnesením zastupitelstva obce Doubrava. Opatření obecné povahy č.j. OUDo 1649/2022, kterým byl územní plán vydán, nabylo účinnosti dne 20. 2. 2023. Podle § 106 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) ukládá pořizovateli nejpozději do 4 let od vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky předložit zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu za uplynulé období. Podle § 107 odst. 3 stavebního zákona se na projednání a schválení návrhu zprávy o uplatňování, návrhu zadání změny nebo návrhu zadání, jsou-li jejím obsahem, použijí § 88 až § 90 obdobně. 4 leté období bylo usnesením zastupitelstva č. 176/13/2024 ze dne 11. 12. 2024 změněno z 1×4 roky na 1× za 2 roky.

V roce 2023 byla projednána zpráva o uplatňování za období duben 2019 až červen 2023. Na základě usnesení č. 176/13/2024 z 13. zasedání Zastupitelstva obce Doubrava, které se konalo dne 11. 12. 2024, pořizovatel předkládá ke schválení zprávu za období červenec 2023 až říjen 2025. Obsahové náležitosti Zprávy o uplatňování jsou definovány v § 107 stavebního zákona.

Aktuálně platný územní plán Doubravy není zpracován v jednotném standardu podle § 59 stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, a proto při nejbližší změně musí být územní plán uveden do souladu s jednotným standardem.

2) Zpráva o uplatňování Územního plánu Doubravy

a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Územní plán, který byl schválen v roce 2011, definuje plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení:

- SB – plochy smíšené obytné
- SC – plochy smíšené obytné centrální

Zastavitelné plochy pro bydlení (v ha)			
	Navrženo	Využito	Využito v %
Územní plán Doubravy	29,29	6,11	20,86
Změna č. 1 – nově vymezeno	4,57	0,92	20,13
Změna č. 1 – redukce	-2,86	-	0
Změna č. 2	0,22	0,22	100,00
Celkem	31,22	7,25	23,22

Územní plánem Doubravy bylo vymezeno 29,29 ha zastavitelných ploch pro bydlení. Změnou č. 1 bylo nově vymezeno 4,57 ha, jednalo se o plochy Z1/1-Z1/9 a Z1/19 zároveň však došlo

ve změně č. 1 k redukci zastavitelných ploch Z2, Z3, Z5, Z6, Z14, Z15, Z16, Z17 a Z32 o celkové výměře 2,86 ha. Změna č. 2 nově vymezila zastavitelnou plochu Z2/1 o výměře 0,22 ha.

Od poslední zprávy o uplatňování (2019-2023) došlo k využití zastavitelné plochy Z12, Z20, Z21, Z24, Z28, Z31, Z1/3, Z1/8 a Z2/1. Zastavitelná plocha Z13 byla využita z 11,86 % (0,21 ha z celkových 1,77 ha). Od poslední zprávy o uplatňován bylo využito 3,23 ha vymezených zastavitelných plochu určených pro bydlení.

Celkem je využito 23,22 % (7,25 ha) zastavitelných ploch určených pro bydlení z celkových 31,22 ha. Zastavitelné plochy vymezené v územním plánu jsou využity z 20,86 % (využito 6,11 ha z 29,29 ha), Zastavitelné plochy určené pro bydlení vymezené ve změně č. 1 jsou využity z 20,13 % (0,92 ha). Zastavitelná plocha, vymezena ve změně č. 2 je využita ze 100 %.

Plochy rekreace:

- RZ – plochy rekreace – zahrady, zahrádkové osady

Zastavitelné plochy pro rekreaci (v ha)			
	Navrženo	Využito	Využito v %
Územní plán Doubravy	4,84	0	0
Změna č. 1 – nově vymezeno	0,16	0,16	100
Změna č. 1 – redukce	-0,65	-	-
Změna č. 2	0	-	-
Celkem	4,35	0,16	3,68

Plochy pro rekreaci jsou vymezené v dostatečné výměře. Od poslední zprávy o uplatňování (2019-2023) došlo navíc k využití 0,16 ha z celkových 4,35 ha, jedná se o zastavitelnou plochu Z1/10. Zastavitelné plochy pro rekreaci jsou vymezené v dostatečné míře. V současné době evidujeme 3 požadavky na nové vymezení ploch pro rekreaci o celkové výměře 0,47 ha.

Plochy občanského vybavení:

- OV – plochy občanského vybavení
- OS – plochy občanského vybavení – sport
- OH – plochy občanského vybavení – hřbitov

Zastavitelné plochy pro občanské vybavení (v ha)			
	Navrženo	Využito	Využito v %
Územní plán Doubravy	14,62	0	0
Změna č. 1	0	-	-
Změna č. 2	0	-	-
Celkem	14,62	0	0

Od poslední zprávy o uplatňování (2019-2023) nedošlo k žádné změně ve využití. Navržené plochy občanského vybavení nebyly doposud využity a zároveň neevidujeme žádné požadavky na nové vymezení ploch pro občanské vybavení.

Plochy veřejných prostranství:

- PV – plochy veřejných prostranství
- PZ – plochy veřejných prostranství – zeleň

Zastavitelné plochy veřejného prostranství (v ha)			
	Navrženo	Využito	Využito v %
Územní plán Doubravy	0,64	0	0
Změna č. 1	8,49	0	0
Změna č. 2	0	-	0
Celkem	9,13	0	0

Územní plán v Doubravě rozlišuje dva druhy veřejných prostranství. Jedná se o plochu PV – veřejná prostranství, kterých je celkem změnou č. 1 vymezeno 1,98 ha a plocha PZ – veřejná prostranství – zeleň, kterých v územním plánu vymezeno 0,64 ha, změna č. 1 vymezuje 6,51 ha. Celková výměra dosahuje 9,13 ha a jeví se jako dostatečná. Od poslední zprávy o uplatňování (2019-2023) nedošlo k žádné změně ve využití a zastavitelné plochy veřejných prostranství nebyly doposud využity.

Plochy technické infrastruktury:

- T – plochy technické infrastruktury

Zastavitelné plochy pro technickou infrastrukturu (v ha)			
	Navrženo	Využito	Využito v %
Územní plán Doubravy	0,12	0,12	100
Změna č. 1	0	-	-
Změna č. 2	0	-	-
Celkem	0,12	0,12	100

Vymezené zastavitelné plochy určené pro technickou infrastrukturu – plochy Z56 a Z57 jsou využité v plné výši. Na obou plochách byly vybudovány čističky odpadních vod. Navíc od poslední zprávy o uplatňování (2019-2023) došlo k využití zastavitelné plochy Z56. V současné době nenevidujeme žádný požadavek na nové vymezení ploch pro technickou infrastrukturu.

Plochy dopravní:

- D – plochy dopravní infrastruktury

Zastavitelné plochy dopravní infrastruktury (v ha)			
	Navrženo	Využito	Využito v %
Územní plán Doubravy	0	-	-
Změna č. 1	4,01	0	0
Změna č. 2	0	-	-
Celkem	4,01	0	0

Zastavitelné plochy dopravní infrastruktury nebyly doposud využity a zároveň neevidujeme žádný požadavek na nové vymezení ploch pro dopravní infrastrukturu.

Plochy výrobní:

- VS – plochy výrobní smíšené
- VZ – plochy výrobní zemědělské

Zastavitelné plochy výrobní (v ha)			
	Navrženo	Využito	Využito v %
Územní plán Doubravy	3,73	0	0
Změna č. 1	0	-	-
Změna č. 2	0	-	-
Celkem	3,73	0	0

Zastavitelné plochy VS – výrobní smíšené nebyly doposud využity. Plochy VZ – výrobní zemědělské jsou zastoupeny pouze jednou stabilizovanou plochou stávajícího zemědělského areálu v lokalitě Doubravský kopec. Další zastavitelné plochy určené k zemědělskému využití nejsou vymezeny a zároveň neevidujeme požadavky na jejich vymezení.

Plochy přestavby (v ha)				
Označení plochy	Využití	Navrženo	Využito	Využito v %
P1	výroba	20,26	0	0
P2	bydlení	0,22	0	0
Celkem	-	20,48	0	0

Územní plán Doubravy vymezuje 2 plochy přestavby o celkové výměře 20,48 ha. Od předchozí zprávy o uplatňování (2019-2023) nedošlo k žádné změně a plochy přestavby jsou nadále nevyužité.

b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

V Územně analytických podkladech ORP Orlová, jejichž 6. úplná aktualizace byla dokončena v roce 2024, jsou pro území obce Doubrava identifikovány problémy k řešení:

1. Navrhnout nové využití areálu bývalého zámku

V roce 2024 byla zahájena projekční činnost, která řeší nové využití areálu zámku v Doubravě v podobě knihovny, infocentra a menšího muzea.

2. Navrhnout nové využití areálu bývalého dolu Doubrava

Pro využití areálu bývalého dolu Doubrava byla zpracována Územní studie – FVE Doubrava východ, Kopaniny. V lednu 2023 bylo schváleno její využití pro územně plánovací činnost.

3. Provéřit vymezení ploch jako náhradu za plochy, u nichž se předpokládá likvidace stávající zástavby v důsledku těžby. Navrhnout nové využití postižených území.

V souvislosti s celkovým útlumem těžby se nepředpokládá plošná likvidace zástavby. Případné jednotlivé případy budou řešeny individuálně.

4. Navrhnout odkanalizování těch částí obce, které dosud nejsou odkanalizovány nebo řešeny jinou dokumentací.

V budoucnu se předpokládá výstavba kanalizace v částech obce, které doposud nejsou na kanalizaci napojeny za předpokladu, že to bude ekonomicky výhodné.

5. Provéřit vymezené prvky ÚSES z hlediska jejich funkčnosti. V případě, že je jejich fungování nereálné navrhnout náhradu.

Na území Doubravy se problémové prvky nenachází.

c) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Základní vymezení a definice rozvojových oblastí, os a specifických oblastí na úrovni jednotlivých regionů je provedeno v Politice územního rozvoje ČR (PÚR ČR) ve znění Aktualizace č. 8 schválené usnesením Vlády České republiky č. 633 ze dne 27. srpna 2025 a Územní rozvojový plán schválen usnesením Vlády České republiky č. 581 ze dne 28. srpna 2024, definuje republikové priority územního plánování, které jsou dále rozpracovány a upřesněny v Aktualizaci č. 11 Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje (ZÚR MSK) vydané usnesením č. 4/271 ze dne 16. 6. 2025. Aktualizace č. 11 ZÚR MSK nabyla účinnosti dne 21. 7. 2025.

Politika územního rozvoje ČR (republikové priority):

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

Koncepce řešení obsažena v Územním plánu Doubravy chrání a rozvíjí civilizační a kulturní hodnoty včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Je respektována struktura historické zástavby obce a v maximální možné míře je respektována krajinná zeleň.

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

Územní plán Doubravy chrání stávající ucelený rozsah nejcennějších zemědělských ploch, kdy zábor těchto ploch je redukován na nejnižší možnou míru. Stávající zemědělský areál je zachován jako základna pro obhospodařování zemědělské krajiny. Ochrana zemědělského půdního fondu je územním plánem respektována a nové zastavitelné plochy v I. a II. třídě ochrany ZPF nejsou v maximální možné míře vymezovány.

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

Územní plán Doubravy nenavrhuje monofunkční a prostorově uzavřené obytné celky a tím předchází při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat

ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Územní plán Doubravy respektuje zařazení obce do Metropolitní rozvojové oblasti OB2 Ostrava a rozvoj obce je řešen komplexně, aby při respektování záměru metropolitní oblasti OB2 nedocházelo ke zhoršování a hodnot jeho území.

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

Územní plán Doubravy koordinuje rozvoj obce se sousedními městy Orlová, Karviná a obcí Dětmárovice z hledisek prostorových, odvětvových i časových.

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

Území obce Doubravy je situováno v Metropolitní rozvojové oblasti OB2 Ostrava. V bezprostřední blízkosti Karviné a blízkosti krajského města Ostravy. Tato města představují hlavní nabídku pracovních příležitostí regionu. Územní plán Doubravy přesto vytváří územní předpoklady pro dostatečnou nabídku pracovních příležitostí v této hospodářsky problémové oblasti. Územní plán spolu s nabídkou ploch pro bydlení, nabízí rovněž určitou nabídku ploch pro rozvoj výrobních a jiných hospodářských aktivit.

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

Vzhledem k urbanistické struktuře Doubravy je problematické podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vazba na sousední oblasti je dle našeho názoru funkční a sousední území jsou do značné míry s územím Doubravy provázána.

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

Územní plán Doubravy flexibilním návrhem funkční regulace využití ploch s rozdílným způsobem využití vytváří předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných výrobních areálů a ploch a tím přispívá k hospodárnému využívání zastavěného území a zajišťuje tak ochranu nezastavěného území a zachování zeleně, včetně minimalizace její fragmentace a omezuje negativní důsledky suburbanizace.

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

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

Územní plán Doubravy neobsahuje rozvojové záměry, které mohou významně negativně ovlivnit charakter krajiny, které by vyvolávaly potřebu kompenzačních opatření. Územní plán Doubravy respektuje ochranu biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, záměry v něm obsažené nezasahují do zvláště chráněných území, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství. Zemědělský a lesní půdní fond je zabírán pouze v nezbytně nutném rozsahu. Územní plán Doubravy vymezuje lokální prvky ÚSES a tím vytváří územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. Územní plán Doubravy vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytváří podmínky pro využití přírodních zdrojů.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Územní plán Doubravy vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy i pro člověka. Pro lepší plánování v krajině a předcházení problémů byla pořízena územní studie krajiny pro celé území ORP Orlová.

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

Územní plán Doubravy nenavrhuje k zastavění pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně, které navazují na okolní krajinu, která zatím není příliš negativně poznamenána lidskou činností a zachovává souvislé pásy nezastavěného území v bezprostředním okolí Doubravy i sousedních měst, způsobilé pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a

rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Územní plán Doubravy navrhuje a vytváří územní podmínky pro rozvoj převážně cykloturistiky v rámci pohornické krajiny a projektu POHO 2030. Vzhledem k charakteru území nejsou ostatní formy cestovního ruchu v Doubravě vhodné.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje na území obce Doubrava nenavrhují dopravní koridory.

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

Územní plán Doubravy návrhem úprav na komunikační síti vytváří územní podmínky pro zlepšování dostupnosti území, rozšiřování a zkvalitňování dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Územní plán Doubravy navrhuje územní podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytváří v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. cyklistickou).

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

Územní plán Doubravy navrhuje plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Územní plán Doubravy nenavrhuje novou výstavbu do ploch záplavových území, do sesuvných území, ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Územní plán Doubravy navrhuje vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod zejména v zastavěných územích a zastavitelných plochách.

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

V rámci pořizovatelské činnosti nejsou v Územním plánu Doubravy navrhovány zastavitelné plochy v záplavových územích, veřejná infrastruktura je vymezována v záplavových územích pouze ve velmi výjimečných a zvláště odůvodnitelných případech, kdy není jiné technické řešení možné.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastrukturu těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Územní plán Doubravy vytváří podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytváří rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obce do Orlové, Karviné, Ostravy a dalších center této metropolitní oblasti tak, aby se díky těmto možnostem zlepšovaly podmínky pro rozvoj vlastního města i přilehlých venkovských sídel.

Územní plán Doubravy stanovuje podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní (silniční) i nákladní silniční dopravy, včetně efektivní dopravní sítě pro spojení obce s okolními městy a napojením na dálniční síť ČR.

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

Územní plán Doubravy vytváří územní předpoklady pro zajištění kvality života ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně zajištění nároků na ochranu kvalitních veřejných prostorů a veřejné infrastruktury.

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

Územní plán Doubravy vytváří územní předpoklady pro zajištění návaznosti různých druhů dopravy v prostorech možných přestupů, vymezuje plochy a koridory pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí, a vytváří územní podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest.

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

Územní plán Doubravy vytváří územní předpoklady pro zajištění řádného fungování systémů vodního hospodářství návrhem chybějící vodovodní a kanalizační sítě.

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

Územní plán Doubravy vytváří územní předpoklady pro rozvoj obnovitelných energetických zdrojů šetrných k životnímu prostředí. U individuální zástavby lze použít tepelných čerpadel k vytápění objektů.

Z Politiky územního rozvoje ČR je patrné základní vymezení rozvojové oblasti OB2 Metropolitní rozvojová oblast Ostrava, která zahrnuje mimo jiné i území ORP Orlová. Tato rozvojová oblast je vymezena jako území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Ostravy a mnohostranným působením husté sítě vedlejších center a urbanizovaného osídlení. Jedná se o velmi silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, pro kterou je charakteristický dynamický rozvoj mezinárodní spolupráce se sousedícím polským regionem Horního Slezska; výrazným předpokladem rozvoje je v současnosti budované napojení na dálniční síť ČR a Polsko, jakož i poloha na II. a III. tranzitním železničním koridoru. PÚR ČR

dále definuje koridory a plochy dopravní infrastruktury a koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů, které jsou dále rozpracovány a upřesněny v Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje.

Územní rozvojový plán

Z územního rozvojového plánu nevyplývají pro obec Doubrava žádné požadavky.

Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje

OB2 Metropolitní rozvojová oblast Ostrava

Metropolitní rozvojová oblast OB2 se částečně překrývá se specifickou oblastí republikového významu SOB4 – Karvinsko.

Požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území

- Zkvalitnění a rozvoj dopravního propojení oblasti se sousedními rozvojovými oblastmi a osami v ČR (OB8 Olomouc, OB9 Zlín, OS12), na Slovensku (Žilina) a v Polsku (Bielsko-Biala, Katowice, Opole).
- Zkvalitnění a rozvoj dopravního propojení oblasti s ostatními částmi MSK, zejména s regiony zahrnutými do specifických oblastí republikového i nadmístního významu (zejména Osoblažsko, Krnovsko, Bruntálsko, Rýmařovsko, Budišovsko a Vítkovsko).
- Rozvoj letiště L. Janáčka Ostrava-Mošnov včetně navazující průmyslové zóny a posílení jejich vazeb:
 - na dálnici D48;
 - na Ostravu a ostatní sídelní centra MSK.
- Zajištění zásobování rozvojových území energiemi.
- Vytvoření podmínek pro umístění veřejného logistického centra ve vazbě na letiště L. Janáčka Ostrava-Mošnov.
- Vytvoření podmínek pro umístění republikově významných zařízení energetické infrastruktury.
- Podpora využití brownfields jako významných rozvojových a specifických ploch v lokalitách Hrušov (Ostrava), Nad Barborou a Barbora (Karviná), včetně vytvoření územních podmínek pro jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu ve vazbě na vlastnosti a požadavky okolního území. V případě lokality Hrušov vytvořit územní podmínky pro zajištění protipovodňové ochrany území.
- Vytváření územních podmínek pro restrukturalizaci ekonomiky s důrazem na modernizaci průmyslu, rozvoj služeb a dalších aktivit se zaměřením na vývoj a výzkum ve vazbě na vysoké školství.
- Vytvoření územních podmínek pro rozvoj lázeňství.
- Polyfunkční využití rekultivovaných a revitalizovaných ploch dotčených těžbou a úpravou černého uhlí.
- Obnova krajiny narušené těžbou černého uhlí.
- Ochrana jedinečných přírodních hodnot CHKO Poodří.
- Podpora zkvalitnění funkčních a prostorových vazeb se specifickými oblastmi republikového významu:

- SOB2 Beskydy;
- SOB3 Jeseníky – Králický Sněžník.
- Vytváření územních podmínek pro zřizování ploch zeleně

Úkoly pro územní plánování

- Při zpřesňování ploch a koridorů nadmístního významu včetně územních rezerv a vymezování skladebných částí ÚSES koordinovat vazby a souvislosti s přilehlým územím Polska.
- Vymezit plochu pro veřejné logistické centrum ve vazbě na letiště L. Janáčka Ostrava Mošnov.

Doubrava spadá podle Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje do OB2 Metropolitní rozvojové oblasti Ostrava. Plochy a koridory vymezené Politikou územního rozvoje ČR jsou upřesněny v Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje. Územní plán Doubravy respektuje a zpřesňuje plochy a koridory nacházející se na území obce.

SOB4 Karvinsko

Specifická oblast SOB4 je součástí rozvojové oblasti republikového významu OB2 Metropolitní rozvojová oblast Ostrava.

Požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území

- Koordinovat zájmy těžby nerostných surovin se zájmy ochrany přírody a krajiny a ochranou civilizačních a kulturních hodnot v souladu s udržitelným rozvojem území.
- Komplexní revitalizace území dotčeného těžbou černého uhlí
- Pro tuto specifickou oblast dále platí další požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování formulované pro rozvojovou oblast republikového významu OB2 Metropolitní rozvojová oblast Ostrava.

Úkoly pro územní plánování

- Vytvářet územní podmínky pro rekultivaci a následné polyfunkční využití území postiženého těžbou s využitím hodnotných přírodních prvků vzniklých v rámci přirozené sukcese i cílené rekultivace s jejich vhodným začleněním do systému zeleně s cílem zachování ekologické stability a prostupnosti krajiny.
- Vymezovat v územně plánovací dokumentaci odpovídající plochy pro rozvoj krátkodobé rekreace ve vazbě na sídla a jejich bezprostřední okolí.

Doubrava spadá podle Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje do Specifické oblasti SOB4 Karvinsko. Plochy a koridory vymezené Politikou územního rozvoje ČR jsou upřesněny v Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje. Územní plán Doubravy respektuje a zpřesňuje plochy a koridory nacházející se na území obce.

d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Od vydání změny č. 2 Územního plánu Doubravy do vypracování této zprávy o uplatňování nebyly zjištěny či zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území, a proto nejsou stanoveny žádné požadavky na případné opatření, zmírnění nebo kompenzaci dopadů na udržitelný rozvoj území.

e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Úřad územního plánování vyhodnotil Zprávu o uplatňování územního plánu Doubravy zejména s ohledem na potřebu vymezení nových zastavitelných ploch a dospěl k závěru, že vymezené zastavitelné plochy dosahují dostatečné výměry.

Potřeba zpracování nové změny územního plánu nevyplyvá z nadřazené územně plánovací dokumentace, která nestanovuje nové požadavky, jež by bylo nutné promítnout do územního plánu. V období nebyly zpracované územní studie, které by vytvořili podnět na úpravu Územního plánu Doubravy.

Potřeba zpracování nové změny územního plánu vyplývá z toho, že aktuálně platný územní plán není zpracován v jednotném standardu územního plánu. Tuto povinnost ukládá § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. Podrobné požadavky na jednotný standard územního plánu jsou uvedeny v § 12 a přílohách č. 10 až 12 vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

V minulosti byly vymezeny územním plánem nové zastavitelné plochy, které doposud nebyly využity, případně doposud nebyly zahájeny kroky k výstavbě, a proto došlo ze strany obce Doubrava k jejich redukci v souvislosti s ustanovením § 108 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Redukci je možné provést pouze změnou územního plánu.

Jako další významný důvod pro zpracování změny územního plánu považujeme to, že počet podnětů, které byly doporučeny k prověření v nejbližší pořizované změně územního plánu je 18. K těmto podnětům nutno přičíst předchozí podněty, o nichž bylo rozhodnuto usnesením č. 114/08/2023 na 8. zasedání Zastupitelstva obce Doubrava konaného dne 13. 12. 2023.

Vzhledem k vyššímu počtu žádosti, redukci zjevně nevyužitých zastavitelných ploch a absenci jednotného standardu územního plánu považujeme za vhodné zahájit pořizování změny č. 3. Územního plánu Doubravy.

f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Zastupitelstvo obce Doubrava rozhodlo usnesením č. 114/08/2023 na 8. zasedání, konaného dne 13. 12. 2023 o podnětech na změnu územního plánu, které nejsou uvedeny v této zprávě o uplatňování.

Územní plán Doubravy je strategický dokument, který slouží k rozvoji území obce z hlediska veřejných a soukromých zájmů. Zpráva o uplatňování územního plánu vyhodnocuje podněty na změnu ÚP, které byly podány veřejností (občané obce, vlastníci pozemků, subjekty podnikající na území obce a investory). Úkolem úřadu územního plánování je podané podněty vyhodnotit a následně je Zastupitelstvu obce Doubrava předložit.

Jako problematické vnímáme to, že aktuálně platný Územní plán Doubravy má vymezené dostatečné výměry zastavitelných ploch (57,75 ha), a proto každé další navýšení je reálně neodůvodnitelné ve vztahu k ustanovení § 108 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, které stanoví, že *další zastavitelné plochy touto změnou vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch*.

Prakticky jediná přípustná možnost, je to, že by muselo dojít k redukci již vymezených zastavitelných ploch, které jsou vymezeny vyšší jednotky let (a k výstavbě doposud nedošlo) za zastavitelné plochy, u kterých mají navrhovatelé evidentní zájem v nejbližší době zahájit kroky vedoucí k výstavbě nemovitostí.

Ustanovení § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění: *Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu*.

Obecně doporučujeme nevyhovět podnětům, které se týkají pozemků situovaných v I. a II. třídě ochrany půdy, jelikož zde nelze prokázat veřejný zájem na záboru této půdy. Výjimečné případy mohou nastat tehdy, pokud se jedná o zbytkové plochy, pozemky zjevně zemědělsky nevyužitelné, pozemek je obklopen totožnou funkční plochou, již je zastavěn nebo odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu je v souladu s koncepcí územního plánu.

Za přípustné považujeme schválení návrhů, které nevedou k dalšímu rozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny a zároveň neodporují zájmům chráněným zvláštními právními předpisy.

1. Podnět změny územního plánu byl podaný Oldřichem Sidzinou dne 31. 1. 2024

Parc. č. 2557

Výměra: 1 592 m²

Lokalita: „U Starostky“

Současné využití:

Pozemek se v současné době nachází částečně v ploše s funkčním využitím PZ – Plochy veřejných prostranství – zeleně a částečně v ploše s funkčním využitím NS – plochy smíšené nezastavěného území.

Návrh změny:

Změna na zastavitelnou plochu s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné

Důvod podání návrhu:

Navrhovatel chce na předmětném pozemku postavit rodinný dům.

Navrhovatel je ochoten se spolupodílet na nákladech na pořízení změny

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel územního plánu navrhuje nevyhovět žádosti o změnu.

Pozemkem prochází vedení VN v nadzemní trase včetně ochranného pásma. Podle územního plánu se na části pozemku nachází veřejné prostranství, na které může obec uplatnit předkupní právo a rovněž je přes pozemek navržena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury VD 2 – přeložka a rozšíření místní komunikace do lokality Na hranicích.



2. Podnět změny územního plánu byl podaný společností MI Estate s.r.o zastoupena Pražská stavební a projekční s.r.o dne 31. 1. 2024

Parc. č.: 3820

Výměra: 652 m²

Lokalita: „Oplíží“

Současné využití:

Pozemek se nachází v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NS – plochy smíšené nezastavěného území

Návrh změny:

Změna na zastavitelnou plochu s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné

Důvod podání návrhu:

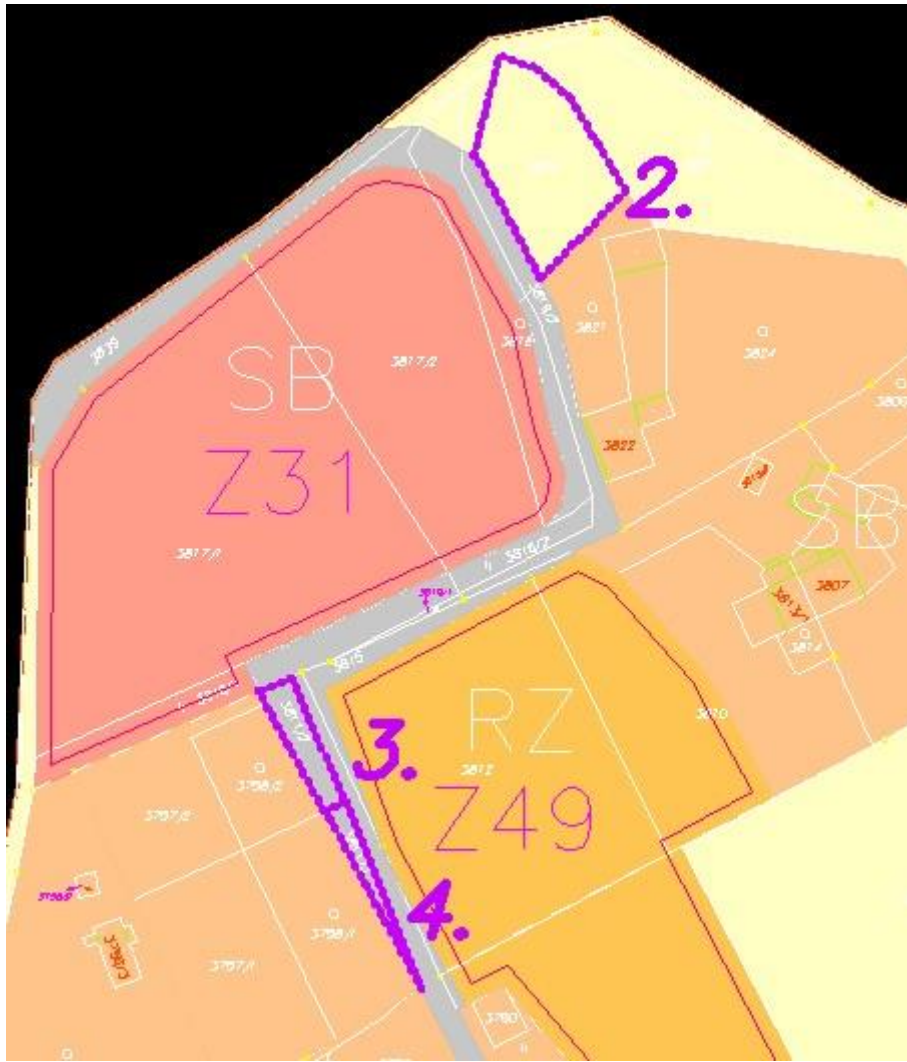
Navrhovatel chce změnit část pozemku nacházející se v ploše s funkčním využitím NS – plochy smíšené nezastavěného území na plochu SB – plochy smíšené obytné a to z důvodu lepšího využití území, protože současně navrhovaný dům se nachází v nezastavěném území v ploše NS.

Navrhovatel je ochoten se spolupodílet na nákladech na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel územního plánu navrhuje nevyhovět žádosti o změnu.

Předmětný pozemek se nachází v lokalitě Oplíží, kde navazuje na zastavěné území s plochou s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné, zastavitelnou plochu Z 31 s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné. Celý pozemek se nachází v ochranném pásmu lesa 30 m od okraje pozemku plnícího funkci lesa. Podle aktuálně platného územního plánu je v pásmu 10 m od okraje pozemku určených k plnění funkcí lesa nepřípustné umísťovat jakékoliv stavby kromě nezbytné dopravní, technické infrastruktury a veřejných prostranství.



3. Podnět na změnu územního plánu byl podán Ivanem Novotným dne 9. 2. 2024

Parc. č. 3811/2

Výměra: 139 m²

Lokalita: „Oplíží“

Současné využití:

Předmětný pozemek se nachází v zastavěném území v ploše s funkčním využitím PV – plocha veřejného prostranství.

Návrh změny:

Změna funkční plochy na SB – plochy smíšené obytné

Důvod podání návrhu:

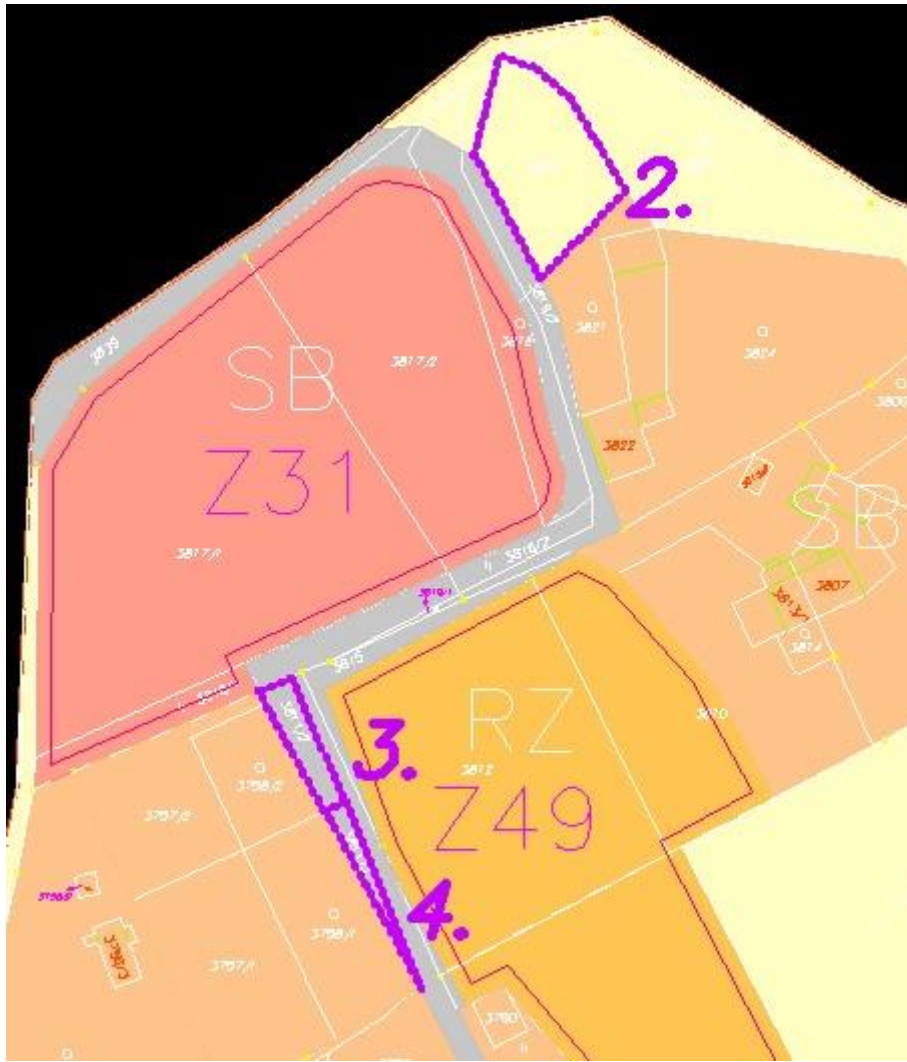
Navrhovatel vlastní sousední pozemky parc. č. 3758/2 a 3757/2, na kterých je postavena zahradní chatka, kterou v budoucnu chtějí převést na rodinný dům. Na parc. č. 3811/2 je bez povolení postavená garáž a navrhovatel ji chce zlegalizovat. Komunikace vedoucí k rodinným domům vede až za hranicí pozemku parc. č. 3811/2.

Navrhovatel se nevyjádřil k spoluúčasti na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel navrhuje vyhovět návrhu na změnu územního plánu a prověřit vymezení ploch v nejbližší změně územního plánu.

Navrhovatel činí kroky vedoucí k legalizaci černé stavby garáže, kdy je dle současného plochy s funkčním využitím nemožné stavbu legalizovat, jelikož garáž není uvedena v hlavním a převládajícím využitím stejně tak není uvedena ve využitím doplňujícím a přípustném.



4. Podnět na změnu územního plánu byl podán Danielem Staničkem dne 9. 2. 2024

Parc. č. 3811/3

Výměra: 83 m²

Lokalita: „Oplíží“

Současné využití:

Předmětný pozemek se nachází v zastavěném území v ploše s funkčním využitím PV – plocha veřejného prostranství.

Návrh změny:

Změna funkční plochy na SB – plochy smíšené obytné

Důvod podání návrhu:

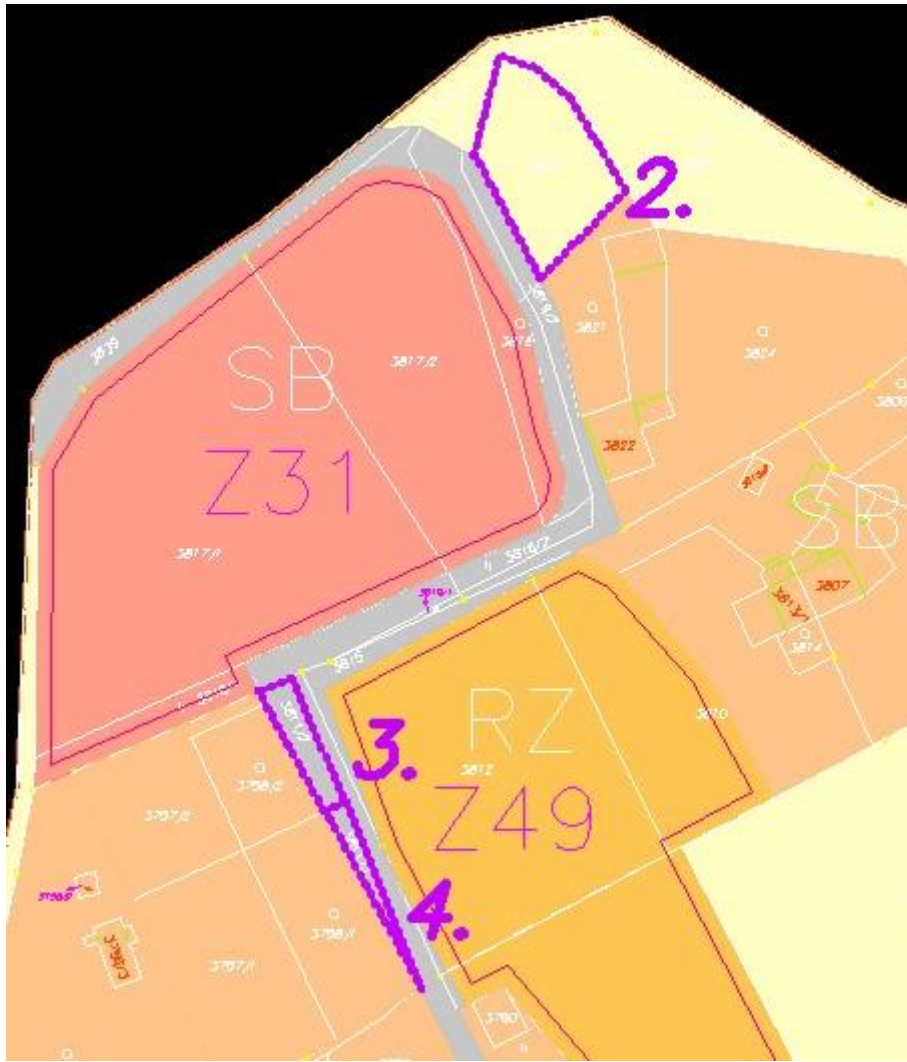
Navrhovatel vlastní sousední pozemky parc. č. 3758/1 a 3757/1, na kterých je postavena zahradní chatka, kterou v budoucnu chtějí převést na rodinný dům. Komunikace vedoucí k rodinným domům vede až za hranicí pozemku parc. č. 3811/3, a proto chtějí parc. č. 3811/3 užívat ke stejným účelům jako ostatní pozemky v jejich vlastnictví.

Navrhovatel se nevyjádřil k spoluúčasti na pořízení změny

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel navrhuje vyhovět návrhu na změnu územního plánu a prověřit vymezení ploch v nejbližší změně územního plánu.

Místní komunikace je vedena mimo předmětný pozemek, kdy navrhovatel nemůže řádně užívat tento pozemek se zbytkem parcel v jeho vlastnictví. Vzhledem k tomu, že i předchozí návrh č. 3 se zabývá stejným problémem, považujeme tuto změnu za koncepční, což je v souladu s § 38 odst. 1 stavebního zákona.



5. Podnět na změnu územního plánu byl podaný Janem Stöckerem dne 14. 2. 2024

Parc. č. 487, 488, 489/2

Výměra: 1 200 m²

Lokalita: „Dědina“

Současné využití:

Předmětné pozemky se nacházejí v zastavitelné ploše Z1/10 v ploše s funkčním využitím RZ – Plochy rekreace – zahrady, zahrádkové osady

Návrh změny:

Změna funkční plochy na SB – plochy smíšené obytné.

Důvod podání návrhu:

Navrhovatel v minulosti provedl dodatečné investice do pozemků, které jsou vybaveny nezbytnou technickou infrastrukturou.

Navrhovatel je ochoten se spolupodílet na nákladech na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel navrhuje vyhovět návrhu na změnu územního plánu a prověřit vymezení ploch v nejbližší změně územního plánu.

Návrh navazuje na sousední pozemek nacházející se v ploše SB – Plochy smíšené obytné. Navrhovaný stav bude plně v souladu s aktuálně platným územním plánem, rovněž je respektována urbanistická koncepce obce, kdy plochy určené k rekreaci jsou vymezeny na okraji obytné zástavby a v místech kde zanikla stará zástavba a není vhodné ji rozšiřovat.



6. Podnět na změnu územního plánu byl podaný Pavlem Slávikem dne 28. 2. 2024

Parc. č.: 717, 718, 719, 720, 721/1, 721/2, 722, 723

Výměra: 2 109 m²

Lokalita: „Kotliny“

Současné využití:

Předmětné pozemky se nacházejí v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NS-plochy smíšené nezastavěného území.

Návrh změny:

Změna na zastavitelnou plochu s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné.

Důvod podání návrhu:

Rozdělení pozemků, zasíťování a následná výstavba 2 rodinných domů.

Navrhovatel se nevyjádřil k spoluúčasti na pořízení změny

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel navrhuje vyhovět návrhu na změnu územního plánu a prověřit vymezení ploch v nejbližší změně územního plánu.

Částí pozemků se dotýká ochranného pásma vedení velmi vysokého napětí 110 kV, ve kterém jsou podmínky využívání území upraveny § 46 zákona č. 458/2000 Sb. energetický zákon, v platném znění. Nicméně zbylé pozemky, které nejsou dotčeny ochranným pásmem VN dosahují dostatečné výměry k uskutečnění záměru.

Okolní pozemky v Lokalitě kotliny se nacházejí v zastavěném území v ploše s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné, návrh zahustí zástavbu v lokalitě a vznikne tak ucelená zástavba. V komunikaci přiléhající k pozemku se nachází veškerá technická infrastruktura.



7. Podnět na změnu územního plánu byl podaný Pavlem Slávikem a Šárkou Hugáňovou dne 28. 2. 2024

Parc. č.: 309/2,311, 312, 313, 316, 317, 318, 319

Výměra: 3 617 m²

Lokalita: „Dědina“

Současné využití:

Předmětné pozemky se nacházejí v zastavěném území v ploše s funkčním využitím NS-plochy smíšené nezastavěného území.

Návrh změny:

Změna funkční plochy na SB – plochy smíšené obytné

Důvod podání návrhu:

Rozdělení pozemků, zasíťování a následná výstavba 2 - 4 rodinných domů.

Navrhovatelé se nevyjádřili k spoluúčasti na pořízení změny

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel navrhuje vyhovět návrhu na změnu územního plánu a prověřit vymezení ploch v nejbližší změně územního plánu.

Pozemky se nacházejí v zastavěném území obce. Podle dat Výzkumného ústavu monitoringu a ochrany půdy se část pozemků (parc. č. 313, 316 a 317 výměry 1 225 m²) nachází ve II. třídě ochrany zemědělské půdy, kdy dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění: *Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.*

V minulosti se na dotčených pozemcích nacházela zástavba, přičemž plochy v okolí jsou totožné jako návrh změny, kdy dojde k zahuštění zástavby v rámci zastavěného území a nevznikají nové zastavitelné plochy.



8. Podnět na změnu územního plánu byl podaný Milanem Giertlim dne 28. 2. 2024

Parc. č.: 1395, 1396, 1397

Výměra: 1 311 m²

Lokalita: „Finské domky“

Současné využití:

Předmětné pozemky se nacházejí v zastavěném území v ploše s funkčním využitím NL – plocha lesní

Návrh změny:

Změna funkční plochy na SB – plochy smíšené obytné, případně RZ – plochy rekreace – zahrady, zahrádkové osady

Důvod podání návrhu:

Navrhovatel chce pozemky využít ke stavbě

Navrhovatel se nevyjádřil k spoluúčasti na pořízení změny

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel navrhuje vyhovět návrhu na změnu územního plánu a prověřit vymezení ploch v nejbližší změně územního plánu.

V minulosti se na pozemcích nacházela stavba finského domu, vzhledem k okolní zástavbě a druhu funkční plochy v okolí navrhujeme změnu na funkční plochu SB – plochy smíšené obytné. Návrh je v souladu s urbanistickou koncepcí obce – soustředění zástavby do volných míst uvnitř zastavěného území. Do pozemků zasahuje částečně ochranné pásmo lesa 30 m od okraje pozemku plnícího funkci lesa.

Pozemky se nacházejí v lokalitě Finské domky, pro které byla zpracována studie „Územní studie Revitalizace lokality Finské domky, Doubrava“, která byla pořizovatelem schválena jako podklad pro rozhodování v území. Územní studie podle ustanovení § 67 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.

Podle této studie jsou pozemky situovány v řešeném území v ploše vhodné pro veřejné prostranství, relaxační zónu, sportovní zázemí případně prostor pro dodatečnou parkovací kapacitu.



9. Podnět na změnu územního plánu byl podaný Alenou Příborskou dne 6. 3. 2024

Parc. č.: 3283/5

Výměra: 2 040 m²

Lokalita: „Olšarůvka“

Současné využití:

Pozemek se nachází v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NS - plochy smíšené nezastavěného území.

Návrh změny:

Změna na zastavitelnou plochu s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné

Důvod podání návrhu:

Navrhovatelka vlastní sousední pozemek 3283/1, na kterém zkolaudovala rodinný dům. Předmětný pozemek, chce navrhovatelka změnit z důvodu stavby rodinného domu pro syna.

Navrhovatelka je ochotná se spolupodílet na nákladech na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

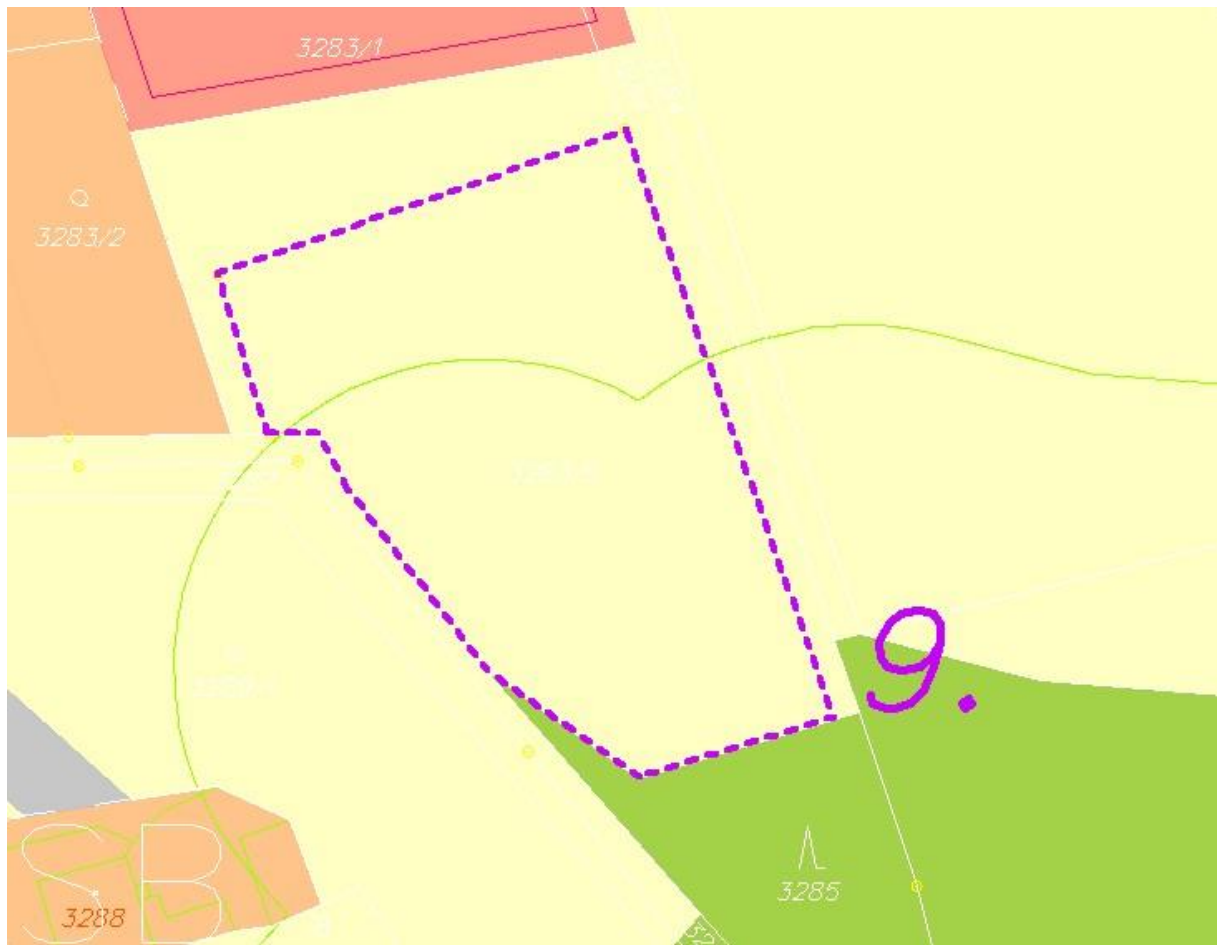
Pořizovatel územního plánu navrhuje nevyhovět návrhu změny územního plánu.

Pozemek se nachází v ochranném pásmu lesa 30 m od okraje pozemku plnícího funkci lesa. Rovněž do pozemku zasahuje ochranné pásmo el. zařízení. Aktuálně platný Územní plán Doubravy obsahuje dostatečné výměry zastavitelných ploch, a proto každé další navýšení je reálně neodůvodnitelné ve vztahu k ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona, které stanoví, *že další zastavitelné plochy touto změnou vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.*

Navrhovatelka tento návrh podala znova dne 27. 1. 2025 se stanovisky orgánu ochrany přírody a vypracovala zadání změny podle § 109 odst. 3, 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (tzv. zkrácený postup). Zastupitelstvo obce Doubrava na 15. zasedání rozhodlo usnesením č. 197/15/2025 nevyhovět podnětu na změnu územního plánu a neschválilo zadání změny územního plánu.

Tento návrh se od předchozího liší tím, že došlo k redukci pozemků (pouze parc. č. 3283/5), a proto úřad územního plánování předkládá návrh žadatelky znova k projednání na zasedání Zastupitelstva obce Doubrava.

Jedná se již o 3. podání navrhovatelky v téže věci, tento návrh je obsahově totožný jako návrh č. 9 ze dne 6. 3. 2024, a proto je předložen Zastupitelstvu Obce Doubrava pouze jednou.



10. Podnět na změnu územního plánu byl podán Petrem a Petrou Ticovými dne 15. 3. 2024

Parc. č.: 320/1, 320/2, 321, 322

Výměra: 2 266 m²

Lokalita: „Dědina“

Současné využití:

Předmětné pozemky se nacházejí v zastavěném území v ploše s funkčním využitím RZ-plochy rekreace – zahrady, zahrádkové osady.

Návrh změny:

Změna funkční plochy na SB – plochy smíšené obytné.

Důvod podání návrhu:

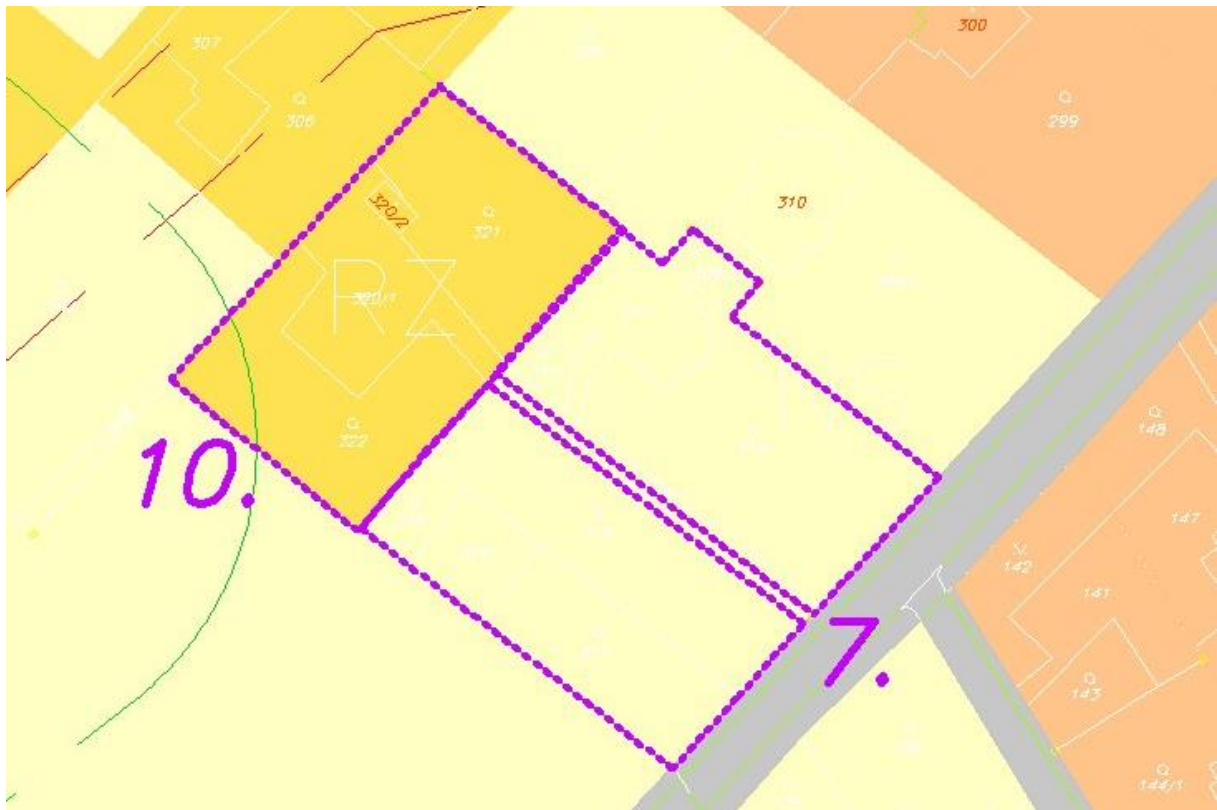
Navrhovatelé chtějí rozšířit stávající chatu a postavit rodinný dům.

Navrhovatelé se nevyjádřili k spoluúčasti na pořízení změny

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel navrhuje vyhovět návrhu na změnu územního plánu a prověřit vymezení ploch v nejbližší změně územního plánu.

Pozemky se nachází v zastavěném území obce, kdy návrh je v souladu s koncepcí rozvoje území obce – rozvíjení příměstského sídla s preferovanou funkcí bydlení.



11. Podnět na změnu územního plánu byl podán Ing. Jakubem Kolářem, Ph.D a Mgr. Klárou Konečnou dne 24. 4. 2024

Parc. č.: 432/2, 432/3, 433/2, 434, 435, 436, 439, 621/3

Výměra: 4 259 m²

Lokalita: „Dědina“

Současné využití:

Předmětné pozemky se nacházejí v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NS – plocha smíšená nezastavěného území.

Návrh změny:

Změna na zastavitelnou plochu s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné

Důvod podání návrhu:

Navrhovatelé chtějí rozdělit pozemek, zasíťovat je a vystavět 2 rodinné domy.

Navrhovatelé se nevyjádřili k spoluúčasti na pořízení změny

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel územního plánu navrhuje nevyhovět žádosti o změnu.

Podle dat Výzkumného ústavu monitoringu a ochrany půdy se pozemky (parc. č. 432/2, 432/3, 433/2, 435, 436 a 621/3 o celkové výměře 3 509 m²) nachází ve II. třídě ochrany zemědělské půdy, kdy dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění: *Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.*



12. Podnět na změnu územního plánu byl podán Michalem Schwarzem dne 6.5.2024

Parc. č.: 2382/2

Výměra: 913 m²

Lokalita: „Doliny“

Současné využití:

Předmětný pozemek se nachází v zastavěném území v ploše s funkčním využitím RZ- plochy rekreace – zahrady, zahrádkové osady.

Návrh změny:

Změna funkční plochy na SB – plochy smíšené obytné.

Důvod podání návrhu:

Navrhovatel chce na pozemku postavit rodinný dům.

Navrhovatel je ochoten se spolupodílet na nákladech na pořízení změny.

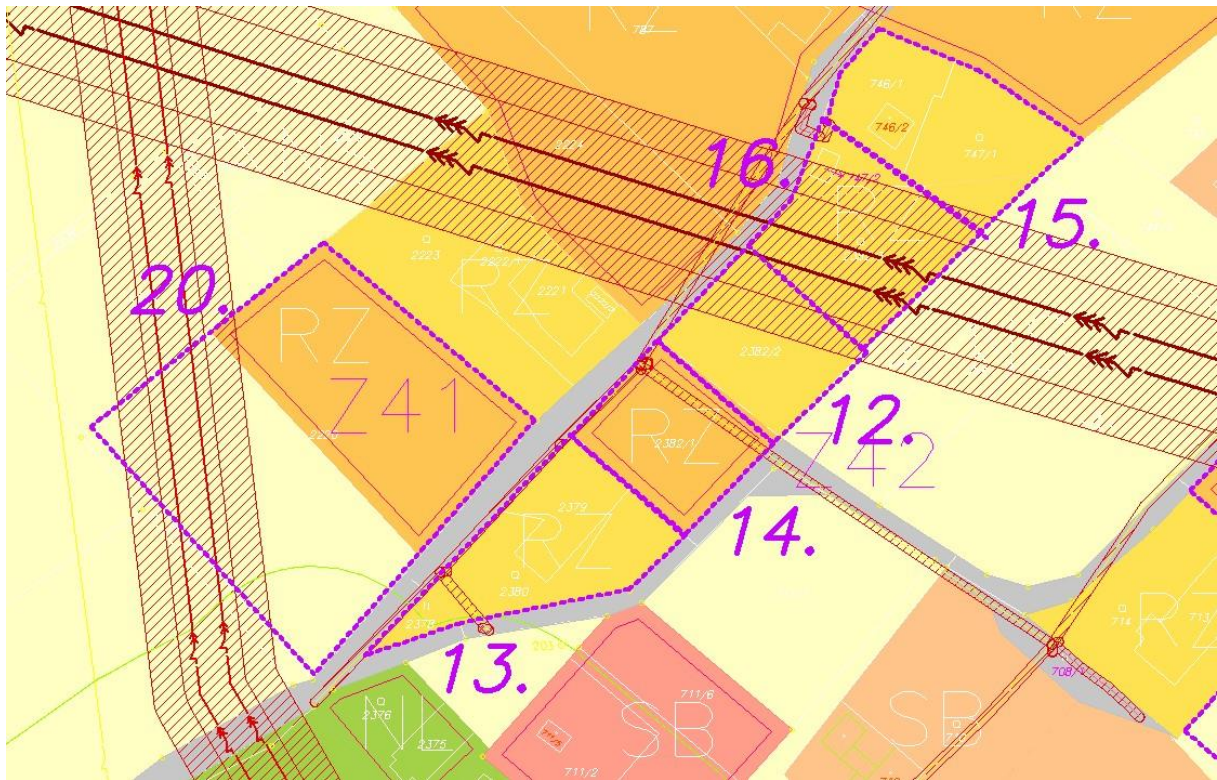
Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel navrhuje vyhovět návrhu na změnu územního plánu a prověřit vymezení ploch v nejbližší změně územního plánu.

Pozemky v okolí se nacházejí v ploše s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné, tento návrh společně s návrhy č 13 a 14 doplní stávající plochy a vznikne tak ucelená lokalita určena pro bydlení.

Pozemkem částečně prochází vedení velmi vysokého napětí (VVN) vč. ochranného pásma. Dle § 46 odst. 8 bod a) zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon: *V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výroby elektřiny a elektrické stanice je zakázáno*

- a) zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky.*



13. Podnět na změnu územního plánu byl podán Kamilem Javorským dne 6. 5. 2024

Parc. č.: 2378, 2379, 2380

Výměra: 1 252 m²

Lokalita: „Doliny“

Současné využití:

Pozemky parc. č. 2380, 2379 se nacházejí v zastavěném území a pozemek parc č. 2378 v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím RZ - plochy rekreace – zahrady, zahrádkové osady.

Návrh změny:

Změna funkční plochy na SB – plochy smíšené obytné.

Důvod podání návrhu:

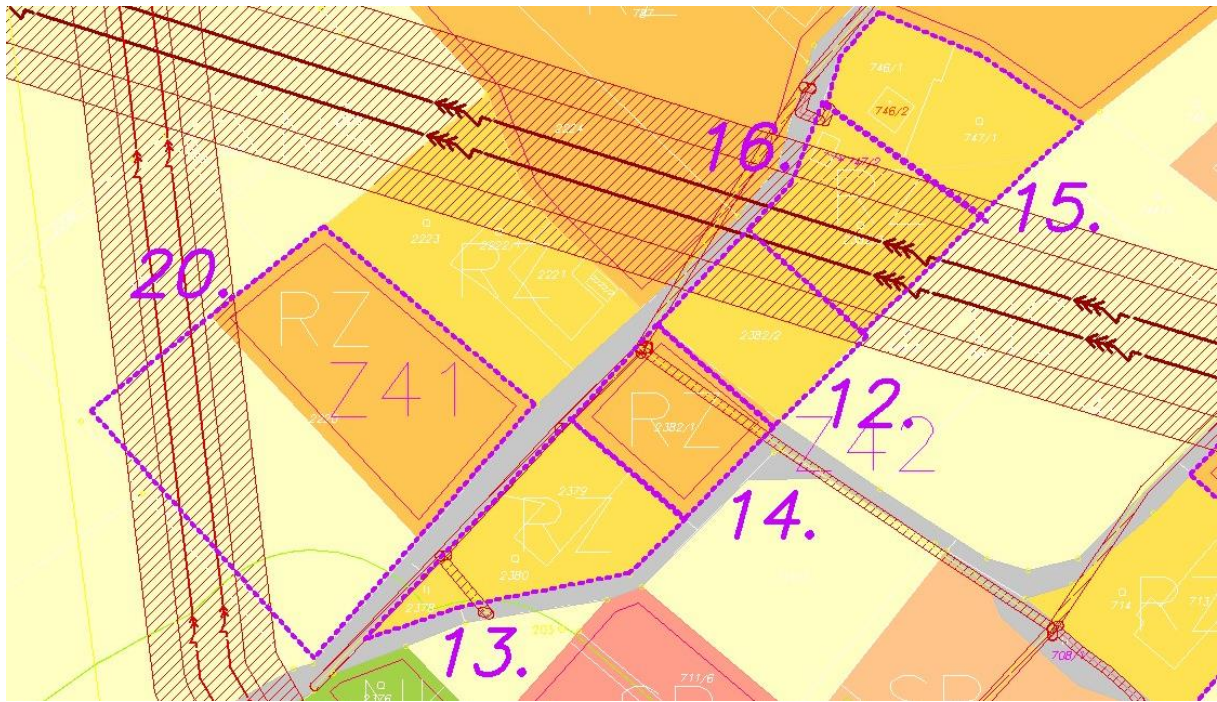
Navrhovatel chce postavit rodinný dům.

Navrhovatel je ochoten se spolupodílet na nákladech na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel navrhuje vyhovět návrhu na změnu územního plánu a prověřit vymezení ploch v nejbližší změně územního plánu.

Pozemky v okolí se nacházejí v ploše s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné, tento návrh společně s návrhy č. 12 a 14 doplní stávající plochy a vznikne tak ucelená lokalita určena pro bydlení. Částečně do pozemku zasahuje ochranné pásmo lesa 30 m od okraje pozemku plnícího funkci lesa.



14. Podnět na změnu územního plánu byl podán Klárou Nádvorníkovou dne 6. 5. 2024

Parc. č.: 2382/1

Výměra: 878 m²

Lokalita: „Doliny“

Současné využití:

Předmětný pozemek se nachází v zastavitelné ploše Z 42 v ploše s funkčním využitím RZ-plochy rekreace – zahrady, zahrádkové osady.

Návrh změny:

Změna funkční plochy na SB – plochy smíšené obytné.

Důvod podání návrhu:

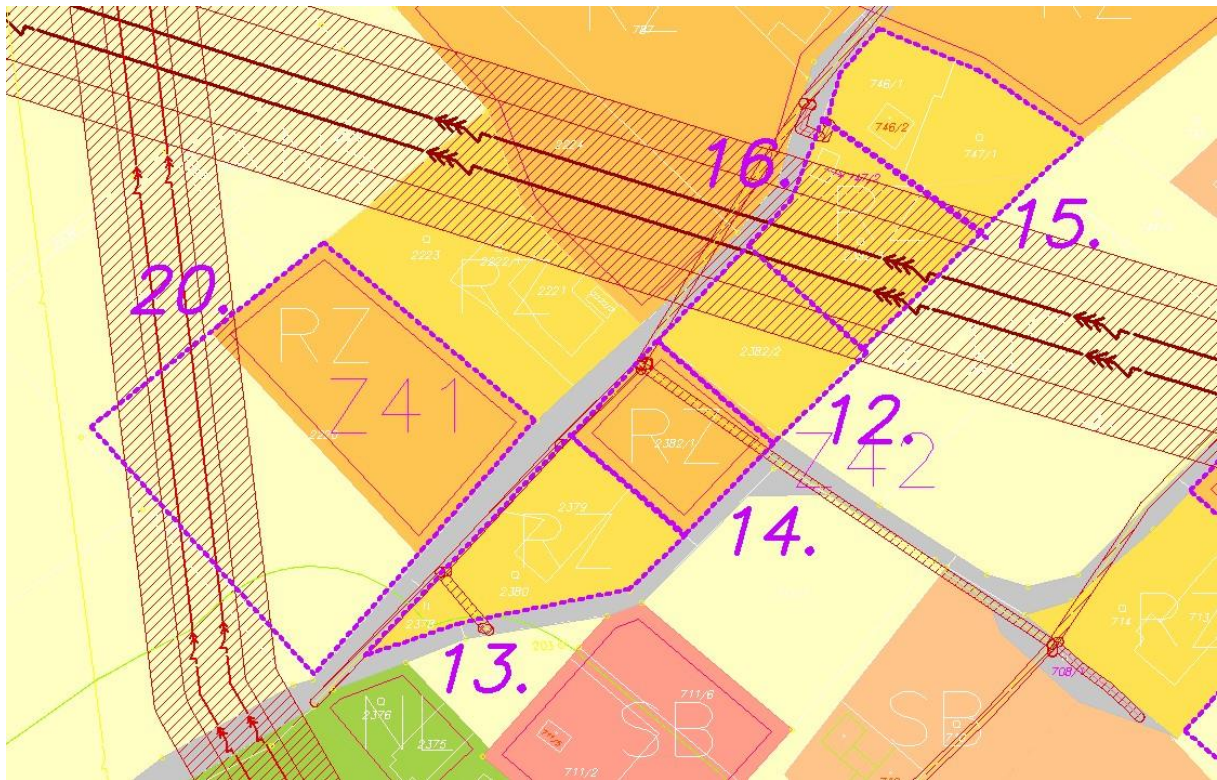
Navrhovatelka chce postavit rodinný dům.

Navrhovatel je ochoten se spolupodílet na nákladech na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel navrhuje vyhovět návrhu na změnu územního plánu a prověřit vymezení ploch v nejbližší změně územního plánu.

Pozemky v okolí se nacházejí v ploše s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné, tento návrh společně s předchozími návrhy č. 12 a 13 doplní stávající plochy a vznikne tak ucelená lokalita určena pro bydlení.



15. Podnět na změnu územního plánu byl podán Radovanem a Barborou Čupajovými dne 6. 5. 2024

Parc. č.: 746, 747/1

Výměra: 1 227 m²

Lokalita: „Doliny“

Současné využití:

Předmětné pozemky se nacházejí v zastavěném území v ploše s funkčním využitím RZ-plochy rekreace – zahrady, zahrádkové osady.

Návrh změny:

Změna funkční plochy na SB – plochy smíšené obytné.

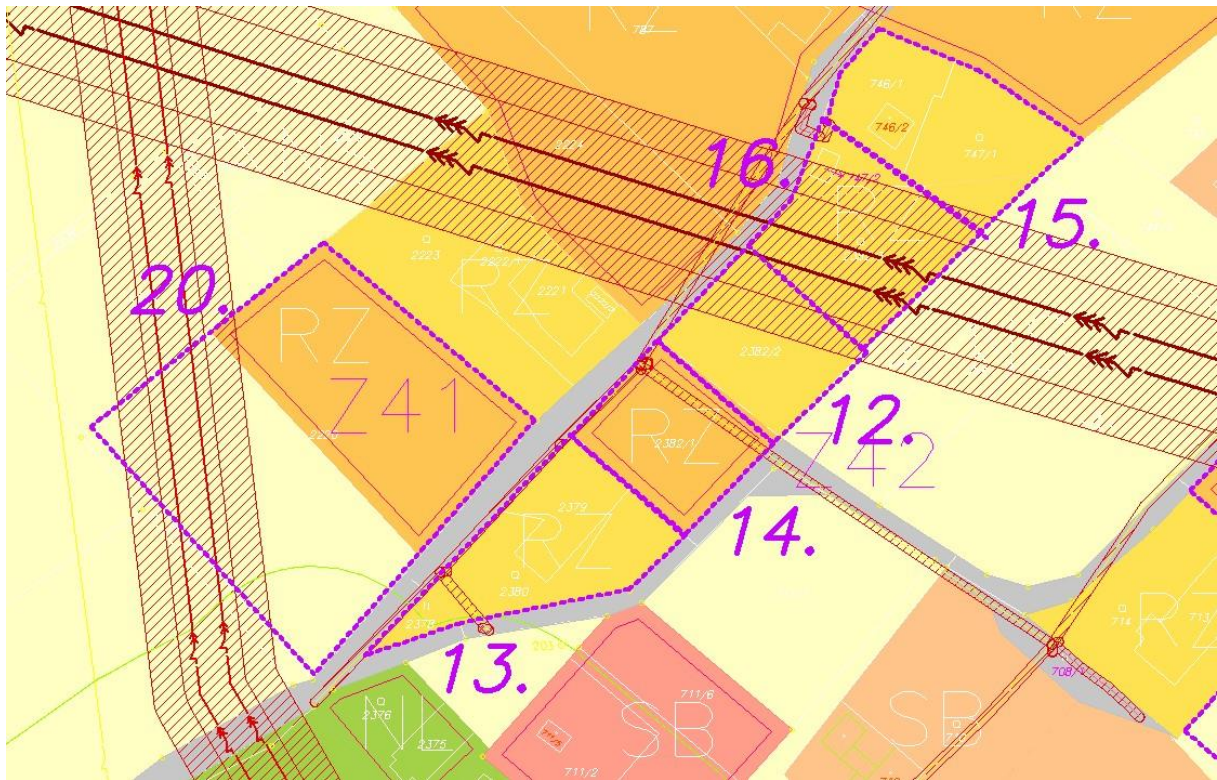
Důvod podání návrhu:

Navrhovatel chce postavit rodinný dům.

Navrhovatel je ochoten se spolupodílet na nákladech na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pozemkem parc. č. 747/1 prochází ochranné pásmo vedení velmi vysokého napětí (VVN). Vzhledem k tomu, že části pozemků, ve kterých není ochranné pásmo VVN, jsou dostatečně velké tak pořizovatel navrhuje vyhovět návrhu na změnu územního plánu a prověřit vymezení ploch v nejbližší změně územního plánu.



16. Podnět na změnu územního plánu byl podán Romanem Štvrtňou dne 6. 5. 2024

Parc. č.: 2382/3, 747/2

Výměra: 1 188 m²

Lokalita: „Doliny“

Současné využití:

Předmětné pozemky se nacházejí v zastavěném území v ploše s funkčním využitím RZ-plochy rekreace – zahrady, zahrádkové osady.

Návrh změny:

Změna funkční plochy na SB – plochy smíšené obytné.

Důvod podání návrhu:

Navrhovatel chce postavit rodinný dům.

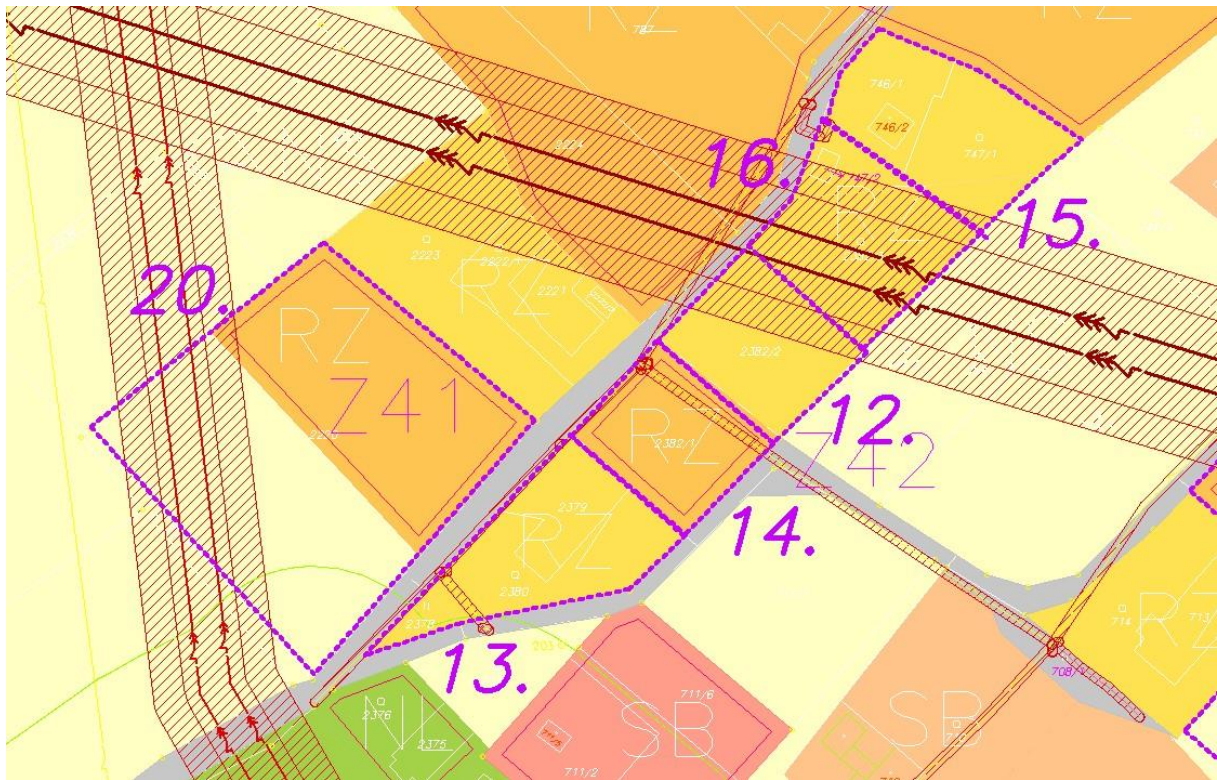
Navrhovatel je ochoten se spolupodílet na nákladech na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel územního plánu navrhuje nevyhovět návrhu změny územního plánu.

Pozemkem prochází vedení velmi vysokého napětí (VVN) vč. ochranného pásma. Dle § 46 odst. 8 bod a) zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon: *V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výroby elektřiny a elektrické stanice je zakázáno*

a) zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskláňovat hořlavé a výbušné látky,



17. Podnět na změnu územního plánu byl podán Filipem Klozou dne 16. 5. 2024

Parc. č.: 3179/3

Výměra: 1 079 m²

Lokalita: Jáma Doubrava III – sever

Současné využití:

Předmětný pozemek se nachází v nezastavitelném území v ploše s funkčním využitím NS – plochy smíšené nezastavěného území

Návrh změny:

Začlenění do zastavitelné plochy s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné

Důvod podání návrhu:

Navrhovatel chce vybudovat oplocení u rodinného domu.

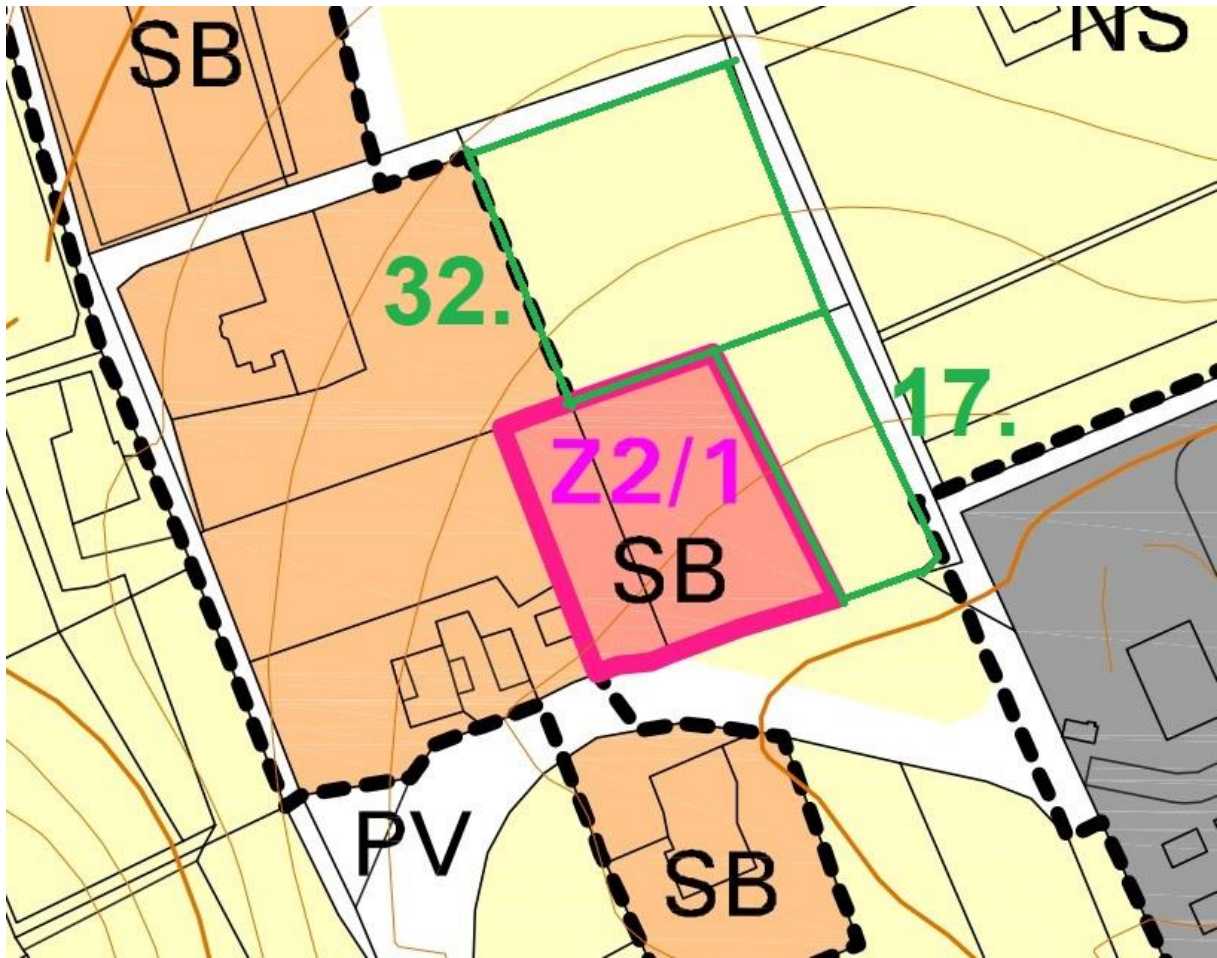
Navrhovatel je ochoten se spolupodílet na nákladech na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel územního plánu navrhuje nevyhovět návrhu změny územního plánu.

Podle dat Výzkumného ústavu monitoringu a ochrany půdy pozemek nachází ve II. třídě ochrany zemědělské půdy, kdy dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění: *Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.*

Aktuálně platný Územní plán Doubravy obsahuje dostatečné výměry zastavitelných ploch, a proto každé další navýšení je reálně neodůvodnitelné ve vztahu k ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona, které stanoví, *že další zastavitelné plochy touto změnou vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.*



18. Podnět na změnu územního plánu byl podán společností Stream Capital s.r.o zastoupená Ing. Karinou Mališovou dne 17. 5. 2024

Parc. č: 2791, 2792, 2793

Výměra: 3 813 m²

Lokalita: „U Starostky“

Současné využití:

Dotčené pozemky se nachází v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NS – plochy smíšené nezastavěného území. Pozemky se nacházejí v územní rezervě R2.

Návrh změny:

Změnit funkční plochu u dotčených pozemků na plochu s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné

Důvod podání návrhu:

Poslední změna územního plánu znemožnila navrhovatelce záměr výstavby rodinného domu, a proto žádá o změnu územního plánu znova, aby bylo na dotčených pozemcích možno znova stavět.

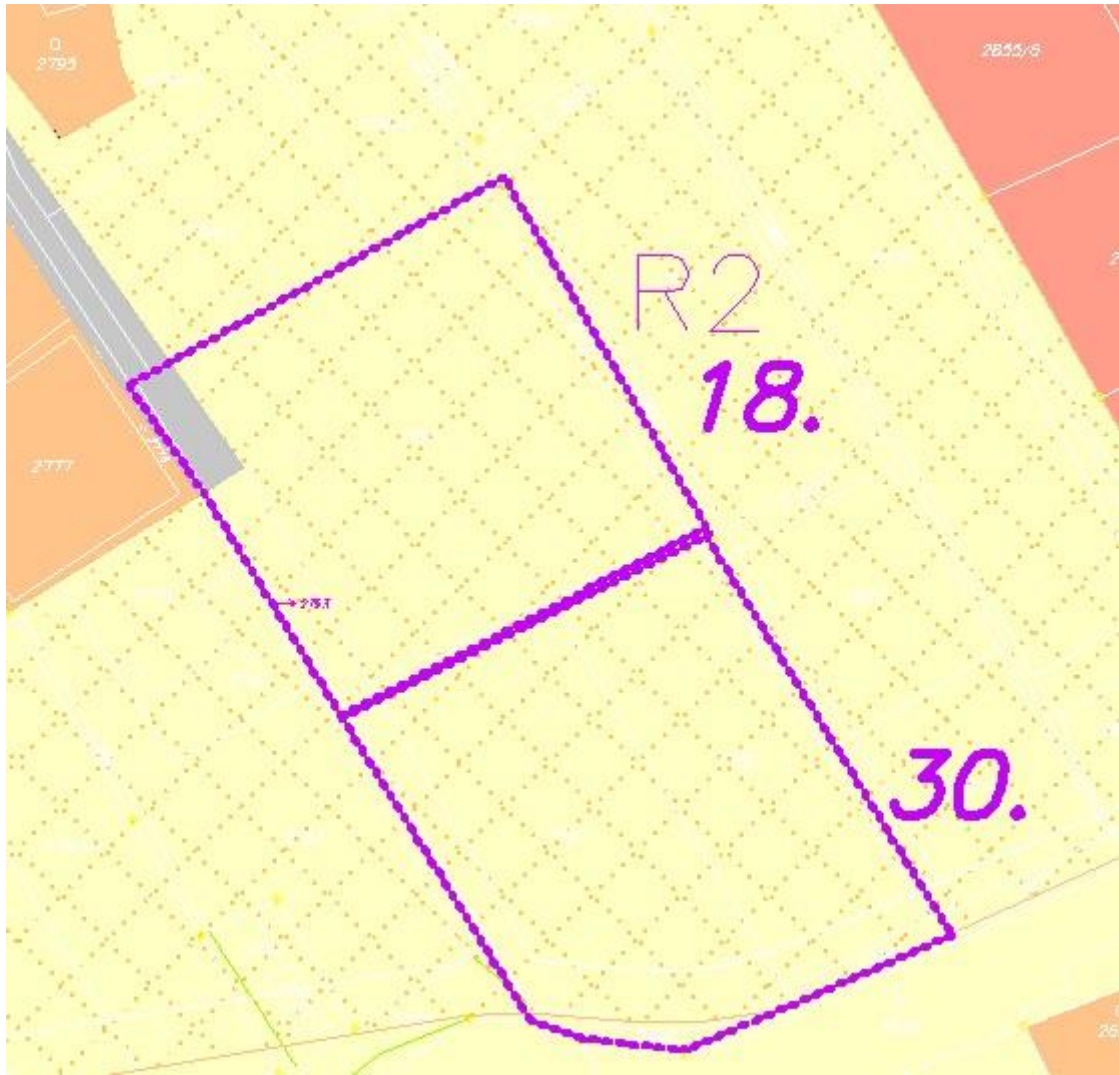
Navrhovatel je ochoten se spolupodílet na nákladech na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel územního plánu navrhuje nevyhovět změně územního plánu.

Podle dat Výzkumného ústavu monitoringu a ochrany půdy se pozemky parc č. 2791 a 2792 nachází ve II. třídě ochrany zemědělské půdy, kdy dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění: *Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.*

Aktuálně platný Územní plán Doubravy obsahuje dostatečné výměry zastavitelných ploch, a proto každé další navýšení je reálně neodůvodnitelné ve vztahu k ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona, které stanoví, *že další zastavitelné plochy touto změnou vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.*



19. Podnět na změnu územního plánu byl podán Zdeňkem Kolářem a Lenkou Kolářovou dne 3. 6. 2024

Parc. č.: 445, 446, 447, 467, 475, 476, 477/1, 477/2, 442, 443, 444, 448, 449, 450, 451, 452

Výměra: 6 783 m²

Lokalita: „Dědina“

Současné využití:

Pozemky se nacházejí v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NS – plochy smíšené nezastavěného území

Návrh změny:

Změna na zastavitelnou plochu s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné

Důvod podání návrhu:

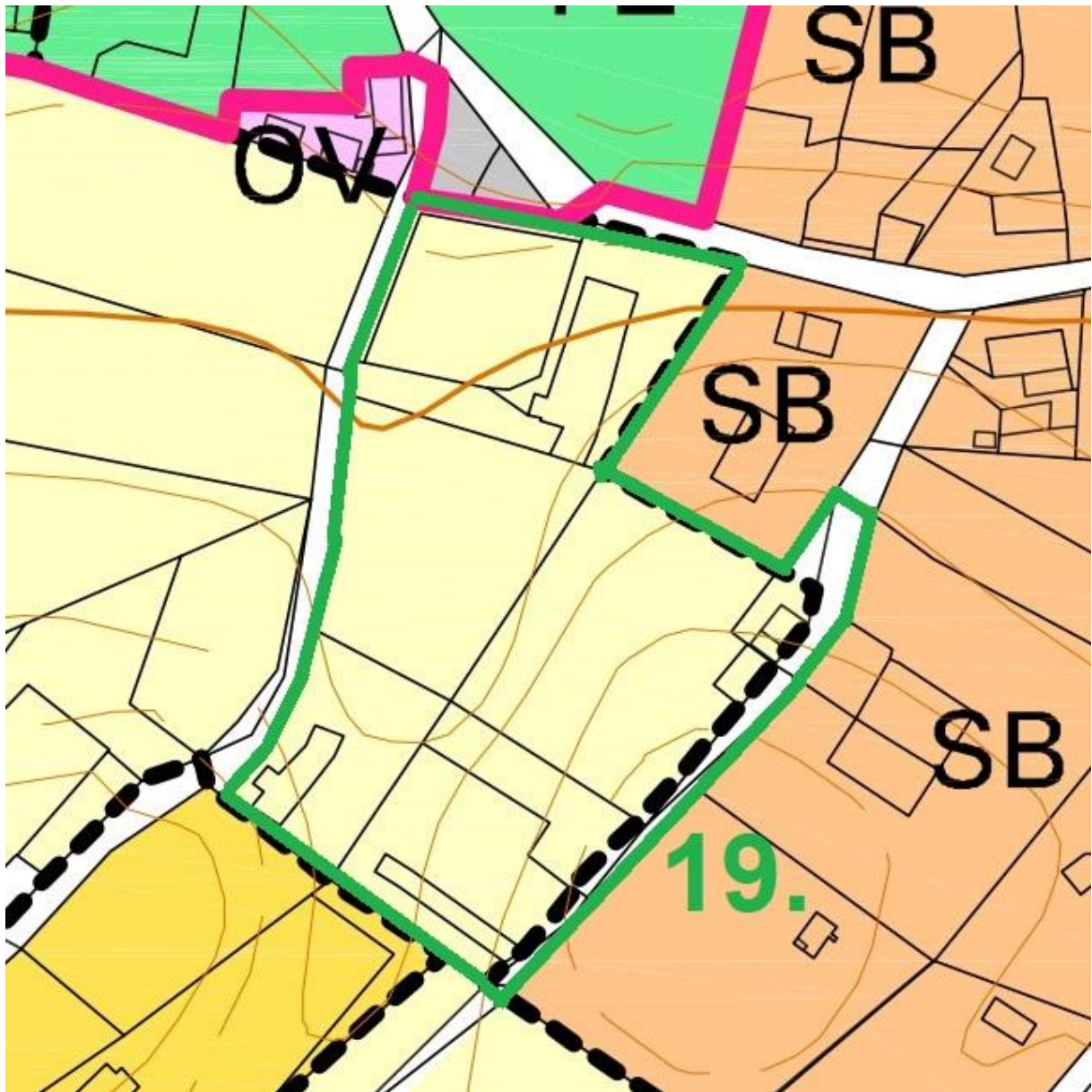
Navrhovatelé chtějí změnit územní plán z důvodu rozdělení pozemků, jejich zasilování a následné výstavba 2-4 rodinných domů.

Navrhovatelé se nevyjádřili k spoluúčasti na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel územního plánu navrhuje nevyhovět žádosti o změnu.

Podle dat Výzkumného ústavu monitoringu a ochrany půdy se část pozemků (parc. č. 443, 444, 445, 448, 449, 450, 452 a 477/1 o celkové výměře 5 483 m²) nachází ve II. třídě ochrany zemědělské půdy, kdy dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění: *Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.*



20. Podnět na změnu územního plánu byl podán Mgr. Robertem Neumannem a Ing. Jarmilou Olláříovou dne 6. 11.2024

Parc. č: 2220

Výměra: 4 439 m²

Lokalita: „Kotliny“

Současné využití:

Pozemek se nachází částečně v zastavitelné ploše Z41 s funkčním využitím RZ – plochy rekreace – zahrady, zahrádkové osady a částečně v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NS – plochy smíšené nezastavěného území.

Návrh změny:

Změna na zastavitelnou plochu s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné

Důvod podání návrhu:

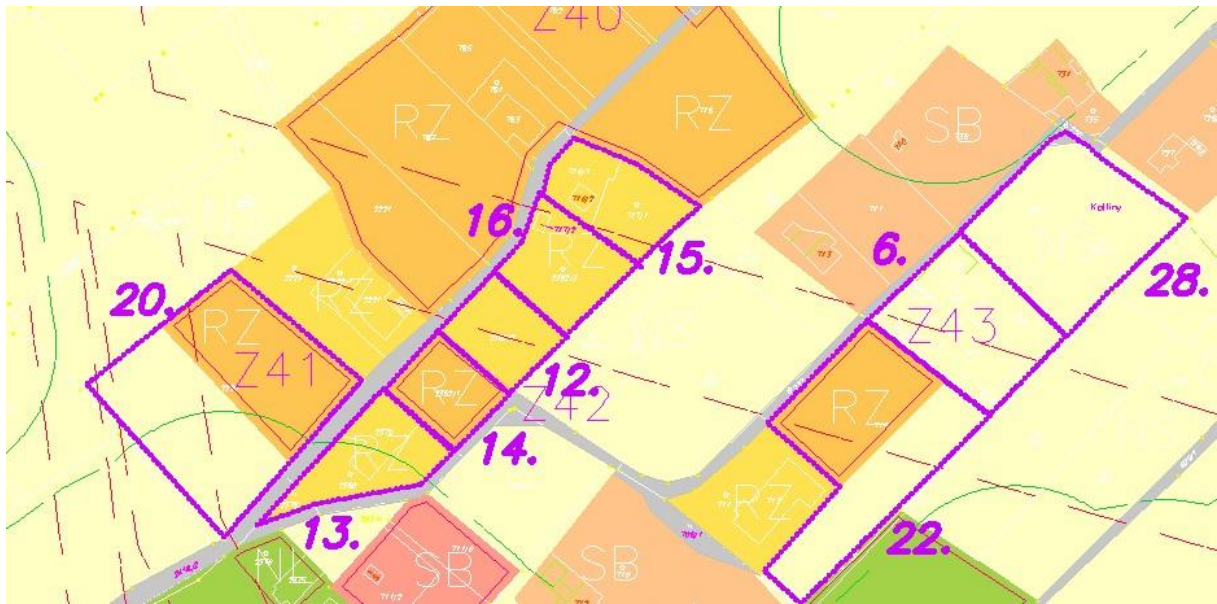
Navrhovatelé chtějí změnit územní plán z důvodu výstavby rodinného domu

Navrhovatelé souhlasí se spoluúčasti na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel navrhuje vyhovět návrhu na změnu územního plánu a prověřit vymezení ploch v nejbližší změně územního plánu.

Pozemek se nachází částečně v ochranném pásmu lesa 30 m od okraje pozemku plnícího funkci lesa, pozemkem prochází vedení vysokého napětí (VN) vč. ochranného pásma. Návrh změny územního plánu je v souladu s urbanistickou koncepcí obce, kdy pro novou zástavbu jsou určeny proluky uvnitř zastavěného území nebo plochy těsně navazující na zastavěné území, avšak okolní pozemky se nachází v ploše s funkčním využitím RZ – plochy rekreace – zahrady, zahrádkové osady okolní plochy jsou určeny pro rekreaci a utvářejí funkční celek, který by tento návrh na změnu územního plánu porušil.



21. Podnět na změnu územního plánu byl podán Ing. Monikou Gabriš dne 21. 1. 2025

Parc. č.: 666, 668, 669

Výměra: 2 866 m²

Lokalita: „Kotliny“

Současné využití:

Pozemky se nacházejí částečně v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NS – plochy smíšené nezastavěného území a částečně v zastavitelné ploše Z1/12 v ploše s funkčním využitím PV – plochy veřejných prostranství

Návrh změny:

Změna na zastavitelnou plochu s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné

Důvod podání návrhu:

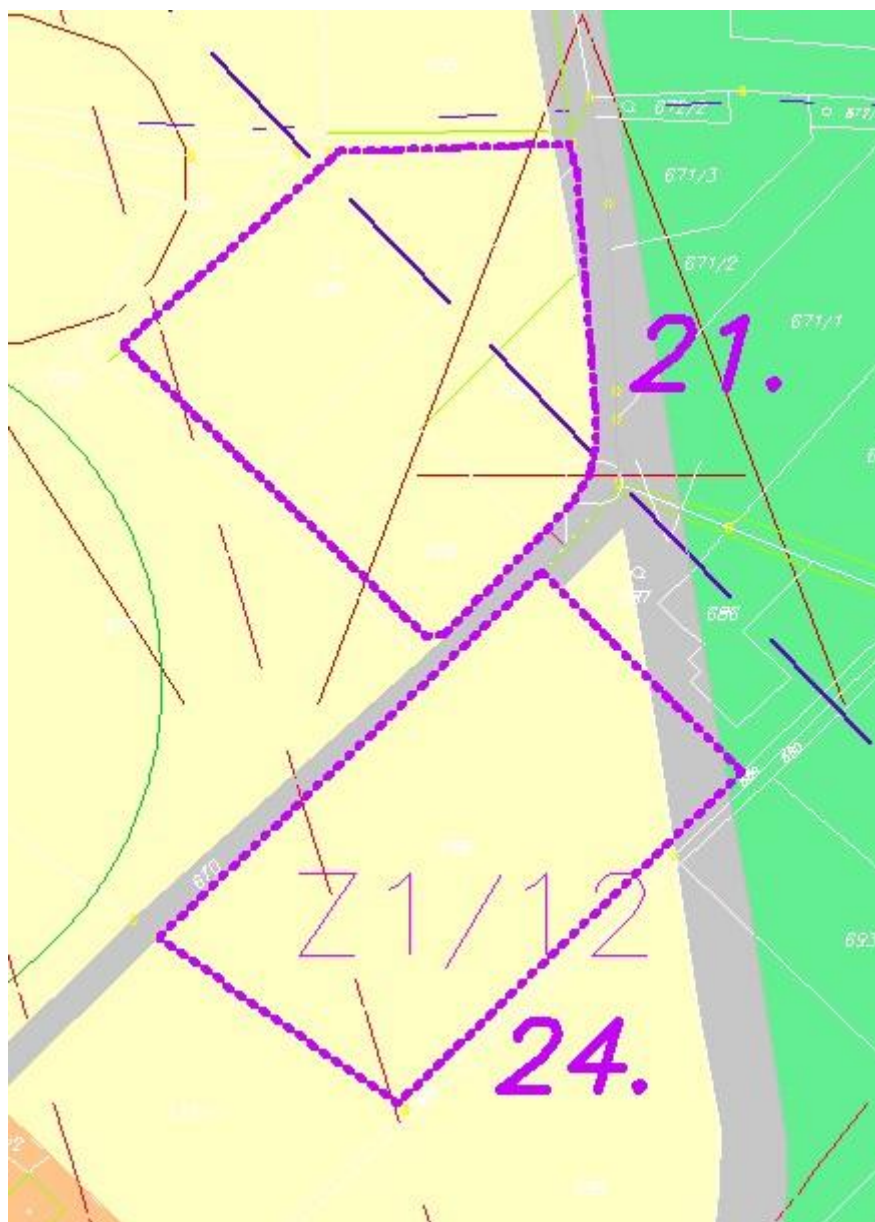
Navrhovatelka chce změnit územní plán z důvodu výstavby rodinného domu a garáže

Navrhovatelka souhlasí se spoluúčasti na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel navrhuje vyhovět návrhu na změnu územního plánu a prověřit vymezení ploch v nejbližší změně územního plánu.

Do pozemku parc. č. 666 zasahuje ochranné pásmo velmi vysokého napětí, vedení sdělovacích sítí vč. ochranného pásma, vodovodní řad. Podle dat Výzkumného ústavu monitoringu a ochrany půdy se pozemky nacházejí ve III. třídě ochrany půdy.



22. Podnět na změnu územního plánu byl podán Lenkou Mockovčiakovou dne 22. 1. 2025

Parc. č: 715

Výměra: 3 376 m²

Lokalita: „Doliny“

Současné využití:

Pozemek se nachází částečně v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NS – plochy smíšené nezastavěného území a částečně v zastavitelné ploše Z 43 s funkčním využitím RZ – plochy rekreace – zahrady, zahrádkové osady

Návrh změny:

Změna části pozemku NS – plochy smíšené nezastavěného území na plochu RZ – plochy rekreace – zahrady, zahrádkové osady

Důvod podání návrhu:

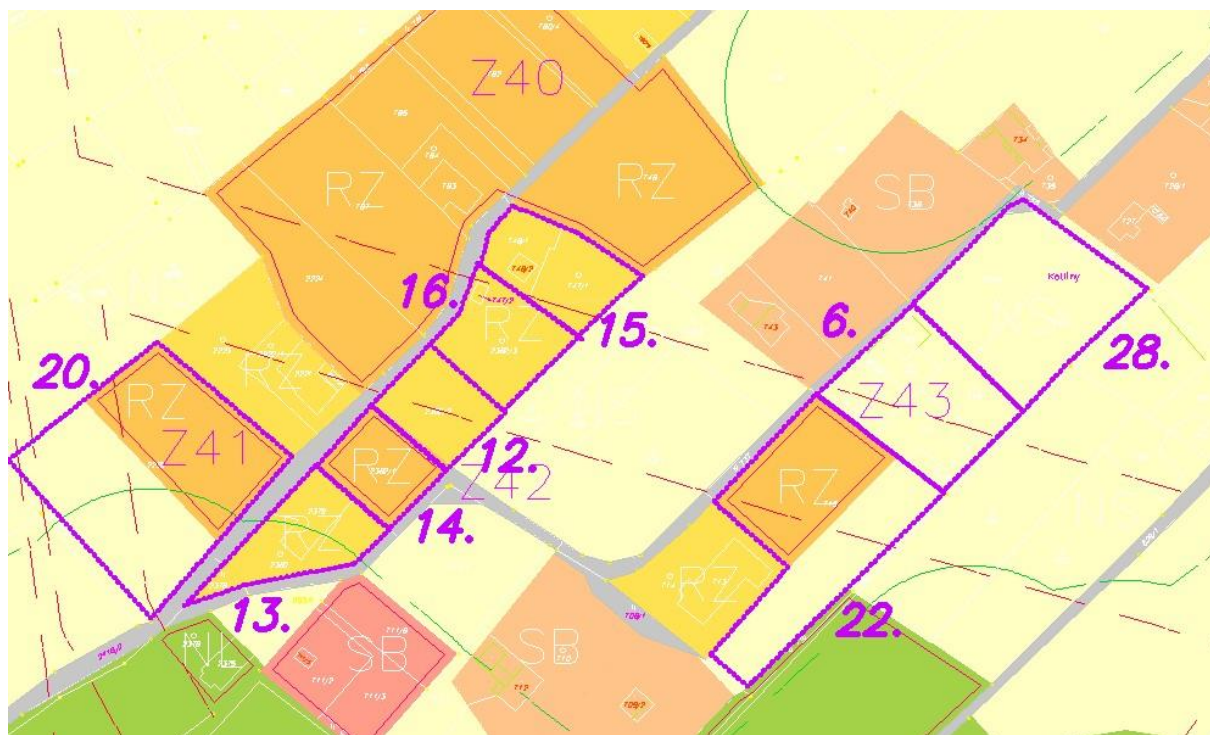
Navrhovatelka chce změnit územní plán z důvodu možnosti výstavby oplocení pozemku

Navrhovatelka souhlasí se spoluúčasti na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel navrhuje vyhovět návrhu na změnu územního plánu a prověřit vymezení ploch v nejbližší změně územního plánu.

Téměř celá část pozemku, která je v zastavitelné ploše Z43 je omezena z hlediska budoucích záměrů z důvodu, že přes pozemek vede vedení velmi vysokého napětí (VVN) vč. ochranného pásma. Z důvodu možností rozumného využití pozemku navrhujeme prověřit změnu funkční plochy a následné rozšíření zastavitelné plochy Z43 i u zbývajících částí pozemku. Sousední pozemek se nachází v zastavěném území v ploše s funkčním využitím RZ – plochy rekreace. Změna zbylé části pozemku dotvoří ucelenou plochu určenou pro rekreaci.



23. Podnět na změnu územního plánu byl podán Přemyslem Foltýnem dne 27. 1. 2025

Parc. č: 437

Výměra: 4 371 m²

Lokalita: „Dědina“

Současné využití:

Pozemek se nachází v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NS – plochy smíšené nezastavěného území

Návrh změny:

Změna na zastavitelnou plochu s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné

Důvod podání návrhu:

Navrhovatel chce změnit územní plán z důvodu výstavby rodinného domu

Navrhovatel souhlasí se spoluúčasti na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

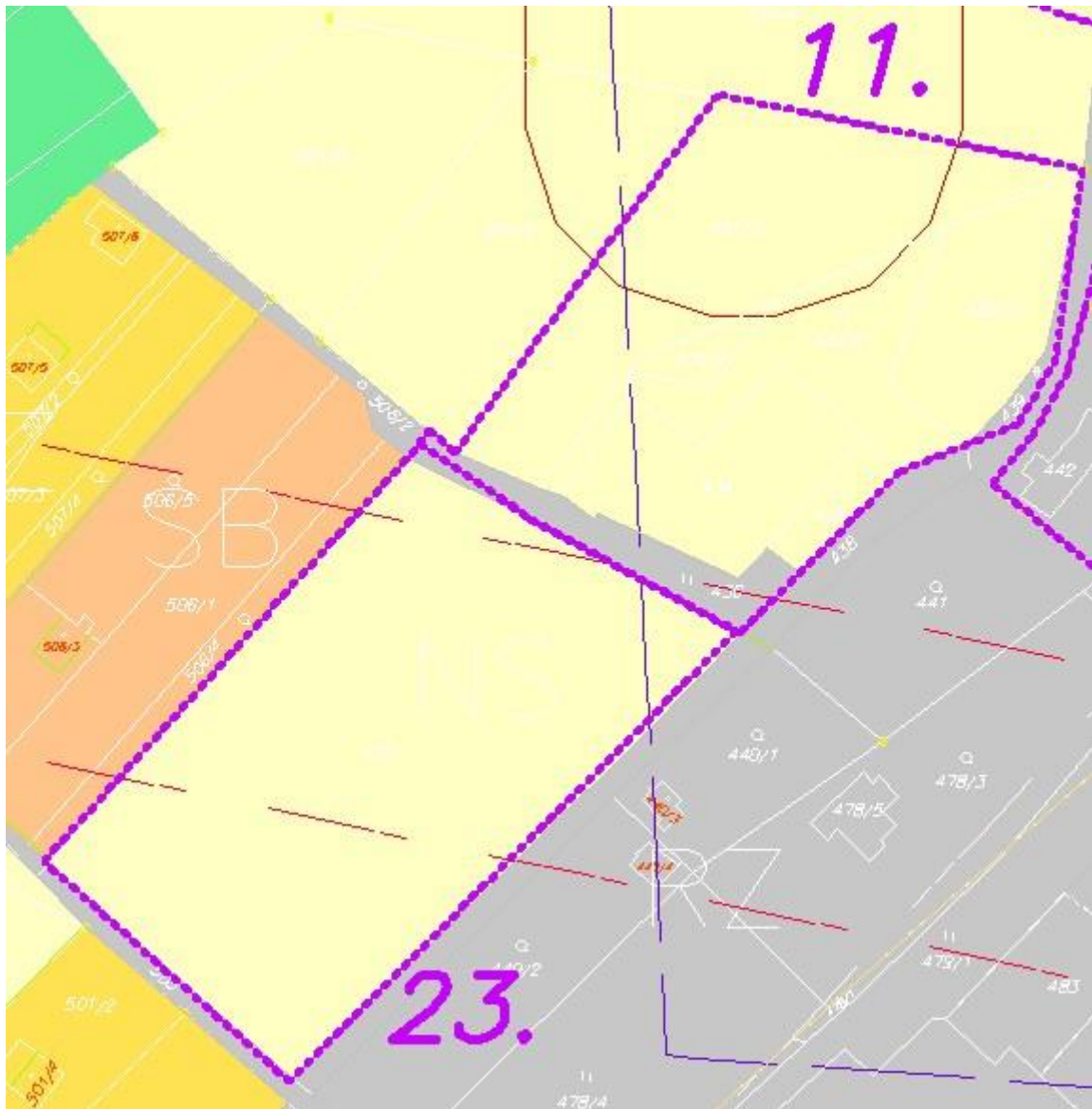
Pořizovatel územního plánu navrhuje nevyhovět žádosti o změnu.

Podle dat Výzkumného ústavu monitoringu a ochrany půdy se pozemek nachází ve II. třídě ochrany zemědělské půdy, kdy dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění: *Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.*

Pozemkem prochází vedení velmi vysokého napětí (VVN) vč. ochranného pásma.

Návrh změny územního plánu je v souladu s urbanistickou koncepcí obce, kdy pro novou zástavbu jsou určeny proluky uvnitř zastavěného území nebo plochy těsně navazující na zastavěné území, okolní pozemky se nachází v ploše s funkčním využitím RZ – plochy rekreace – zahrady, zahrádkové osady a v ploše s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné.

Nicméně i přes soulad s urbanistickou koncepcí obce upozorňujeme, že, aktuálně platný Územní plán Doubravy obsahuje dostatečné výměry zastavitelných ploch, a proto každé další navýšení je reálně neodůvodnitelné ve vztahu k ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona, které stanoví, *že další zastavitelné plochy touto změnou vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.*



24. Podnět na změnu územního plánu byl podán Jiřím Šustkem dne 27. 1. 2025

Parc. č: 688

Výměra: 2 742 m²

Lokalita: „Kotliny“

Současné využití:

Pozemek se nachází částečně v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NS – plochy smíšené nezastavěného území, částečně v zastavitelné ploše Z1/12 s funkčním využitím PV – plochy veřejných prostranství a částečně v zastavitelné ploše Z1/16 s funkčním využitím plochy veřejných prostranství – zeleň.

Návrh změny:

Změna na zastavitelnou plochu s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné

Důvod podání návrhu:

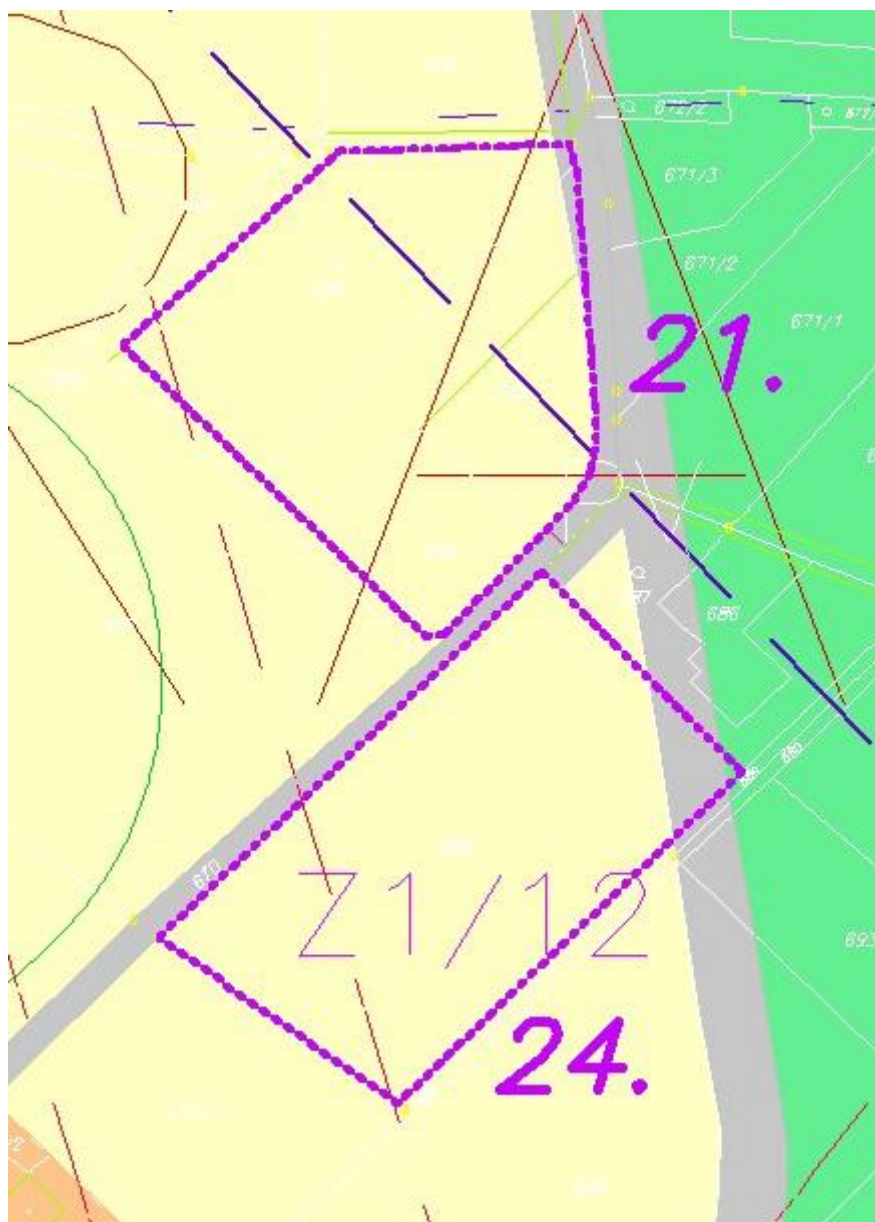
Navrhovatel chce změnit územní plán z důvodu výstavby rodinného domu

Navrhovatel souhlasí se spoluúčasti na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel územního plánu navrhuje nevyhovět návrhu změny územního plánu.

Pozemkem prochází vedení velmi vysokého napětí (VVN) vč. ochranného pásma, avšak část pozemku lze stále využít pro stavbu rodinného domu. Návrh není v souladu s urbanistickou koncepcí obce, kdy nové plochy určené pro zástavbu mají být vymezeny v prolukách uvnitř zastavěného území, případně na plochy zastavěného území těsně navazující. Části pozemku je vymezená zastavitelná plocha Z1/12, v rámci které je navrženo silniční propojení sousedních ulic.



25. Podnět na změnu územního plánu byl podán Lidmilou Hut'kovou (v zastoupení Ing. Karlem Maiwaldem dne 12. 3. 2025

Parc. č: 3214/1

Výměra: 2878 m²

Lokalita: „Na Hranicích“

Současné využití:

Pozemek se nachází v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NS – plochy smíšené nezastavěného území.

Návrh změny:

Změna na zastavitelnou plochu s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné.

Důvod podání návrhu:

Výstavba rodinného domu.

Navrhovatel je otevřený k jednání o úhradě nákladů na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel navrhuje vyhovět návrhu na změnu územního plánu a prověřit vymezení ploch v nejbližší změně územního plánu.

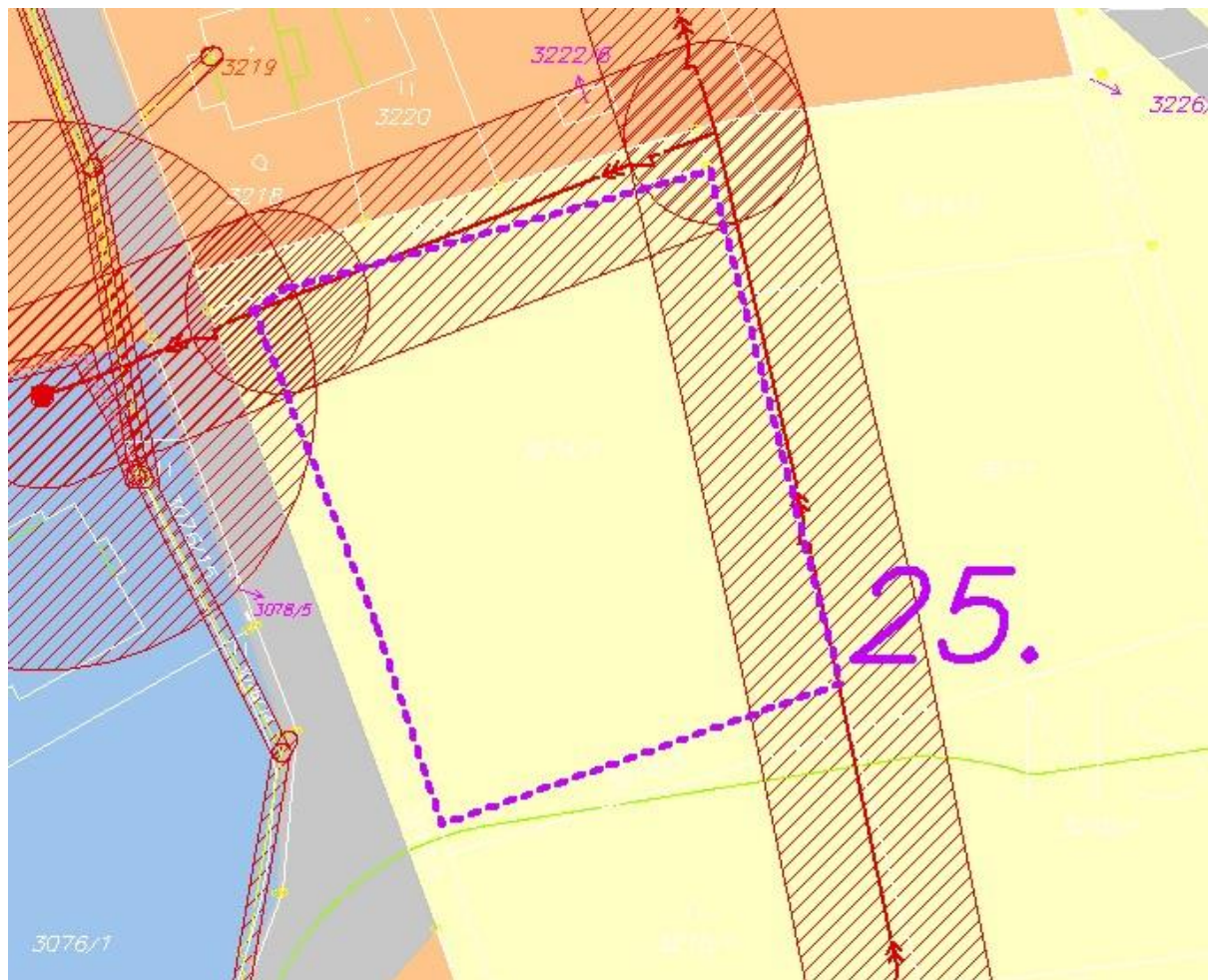
Navrhovatelka podala návrh na změnu územního plánu u 6 pozemků již v minulosti (14. 7. 2023) a na 8. zasedání zastupitelstva usnesením č. 112/08/2023 bylo této žádosti nevyhověno. Proti původnímu návrhu z roku 2023 došlo k zúžení počtu pozemků pouze na parc. č. 3214/1. Na okrajích pozemku zasahuje vedení VN v nadzemní trase vč. ochranného pásma, ochranné pásmo stožárové distribuční transformační stanice. Poloha těchto limitů výrazně neomezuje využití pozemku k výstavbě rodinného domu.

Návrh je v souladu s urbanistickou koncepcí obce, kdy největší rozvoj bydlení je navržen v lokalitě Na hranicích a zároveň návrh navazuje na zastavěné území, což je také v souladu s urbanistickou koncepcí obce, podle které má nová zástavba těsně navazovat na stávající zastavěné území. V případě schválení návrhu dojde k ucelení a zahuštění zastavěného území, jelikož okolní pozemky se nacházejí v ochranném pásmu lesa 30 m od okraje pozemku plnícího funkci lesa.

Podle dat Výzkumného ústavu monitoringu a ochrany půdy se pozemek parc. č. 3214/1 nachází ve II. třídě ochrany zemědělské půdy, kdy dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění: *Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu*

nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Navrhovatel je v procesu změny bonity půdy, kdy podle stanoviska Státního pozemkového úřadu má dojít k úpravě na III. třídu ochrany půdy, a proto tento návrh doporučujeme k prověření v nejbližší změně územního plánu.





STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD

Sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov, IČO: 01312774, DIČ: CZ 01312774

Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj, Pobočka Nový Jičín,

Husova 2003/13, 741 01 Nový Jičín

Váš dopis zn.: OUDo 1078/2025
Ze dne: 23. 9. 2025
Naše značka: SPU 396768/2025/Ka
UID: spudms00000015972448
Spisová značka: SP3180/2025-571204

Vyřizuje.: Ing. Anna Karolová
Tel.: 602750398
ID DS: z49per3
E-mail: anna.karolova@spu.gov.cz

Datum: 24. 9. 2025

Dle rozdělovníku

SPU 396768/2025/Ka



000812566370

OZNÁMENÍ O VYLOŽENÍ NÁVRHU ZMĚN MAP BONITOVANÝCH PŮDNĚ EKOLOGICKÝCH JEDNOTEK K.Ú DOUBRAVA U ORLOVÉ PARC. Č. 3214/1

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj, Pobočka Nový Jičín, jako správní orgán věcně a místně příslušný, podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 19 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, k zajišťování změn map bonitovaných půdně ekologických jednotek (dále jen „BPEJ“), v souladu s § 5 odst. 4 vyhlášky č. 227/2018 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci oznamuje, že návrh změn map BPEJ bude vyložen po dobu 30 dnů k veřejnému nahlédnutí

od 26.9.2025 do 26.10.2025.

na Státním pozemkovém úřadu, Krajském pozemkovém úřadu pro Moravskoslezský kraj, Pobočce Nový Jičín a na Obecním úřadě Doubrava, kde je možné uplatňovat po dobu 30 dnů, tj. nejpozději do 27.10.2025 případné připomínky a námítky.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj, Pobočka Nový Jičín u po vyhodnocení došlých vyjádření provede aktualizaci BPEJ. K později uplatněným připomínkám nebude přihlédnuto.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Moravskoslezský kraj, Pobočka Nový Jičín žádá tímto Obecní úřad Doubrava, o zveřejnění tohoto oznámení způsobem v místě obvyklým po dobu 30 dnů. Zároveň žádáme o předání případných námitek či připomínek k vyvěšenému návrhu změn BPEJ.

(záhlavní razítko [rádkové])

(vlastnoruční podpis / variabilně uvést „elektronicky podepsáno“)

Ing. Tomáš Hořelica
vedoucí pobočky

Vyvěšeno dne: 26.9.2025

Sejmuto dne: 26.10.2025

26. Podnět na změnu územního plánu byl podán manžely Marušákovými dne 10. 4. 2025

Parc. č: 621/1

Výměra: 2331 m²

Lokalita: „Dědina“

Současné využití:

Pozemek se nachází v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NS – plochy smíšené nezastavěného území.

Návrh změny:

Změna na zastavitelnou plochu s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné.

Důvod podání návrhu:

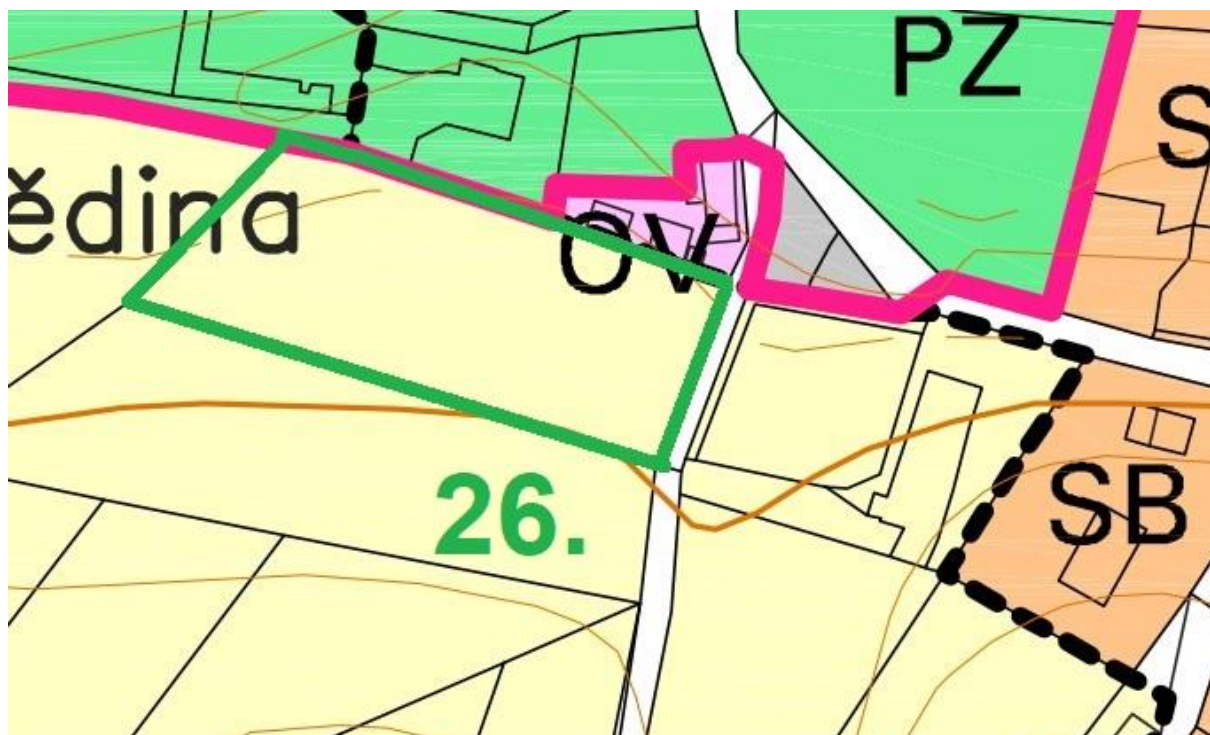
Rozdělení pozemku, zasilování a následná výstavba 2 rodinných domů

Navrhovatelé se nevyjádřili k spoluúčasti na nákladech na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel územního plánu navrhuje nevyhovět žádosti o změnu.

Podle dat Výzkumného ústavu monitoringu a ochrany půdy se pozemek nachází ve II. třídě ochrany zemědělské půdy, kdy dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění: *Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.*



27. Podnět na změnu územního plánu byl podán Lukášem Vlčkem dne 6. 5. 2025

Parc. č.: 3424

Výměra: 578 m²

Lokalita: „Olšarůvka“

Současné využití:

Pozemek se nachází v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NS – plochy smíšené nezastavěného území.

Návrh změny:

Změna na zastavitelnou plochu s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné.

Důvod podání návrhu:

Oplocení pozemku, jelikož žadatel vlastní také sousední pozemek parc. č. 3426/4, nacházející se v zastavěném území v ploše s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné.

Navrhovatelé souhlasí se spoluúčastí na nákladech na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel navrhuje vyhovět návrhu na změnu územního plánu a prověřit vymezení ploch v nejbližší změně územního plánu.

Pozemek se nachází mezi dvěma zastavěnými územími, dochází sice k rozšiřování zastavěného území, ale vzhledem k poloze předmětného pozemku dochází k zahušťování zastavěného území. Pozemkem parc. č. 3424 neprochází žádné inženýrské sítě, jižní část pozemku se nachází v ochranném pásu lesa 30 m od okraje pozemku plnícího funkci lesa.



28. Podnět na změnu územního plánu byl podán Ing. Monikou Fabšíkovou dne 22. 5. 2025

Parc. č.: 724/1, 724/2

Výměra: 2776 m²

Lokalita: „Kotliny“

Současné využití:

Pozemek se nachází v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NS – plochy smíšené nezastavěného území.

Návrh změny:

Změna na zastavitelnou plochu s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné.

Důvod podání návrhu:

Rozdělení pozemků, jejich zasíťování a následná výstavba 2 rodinných domů.

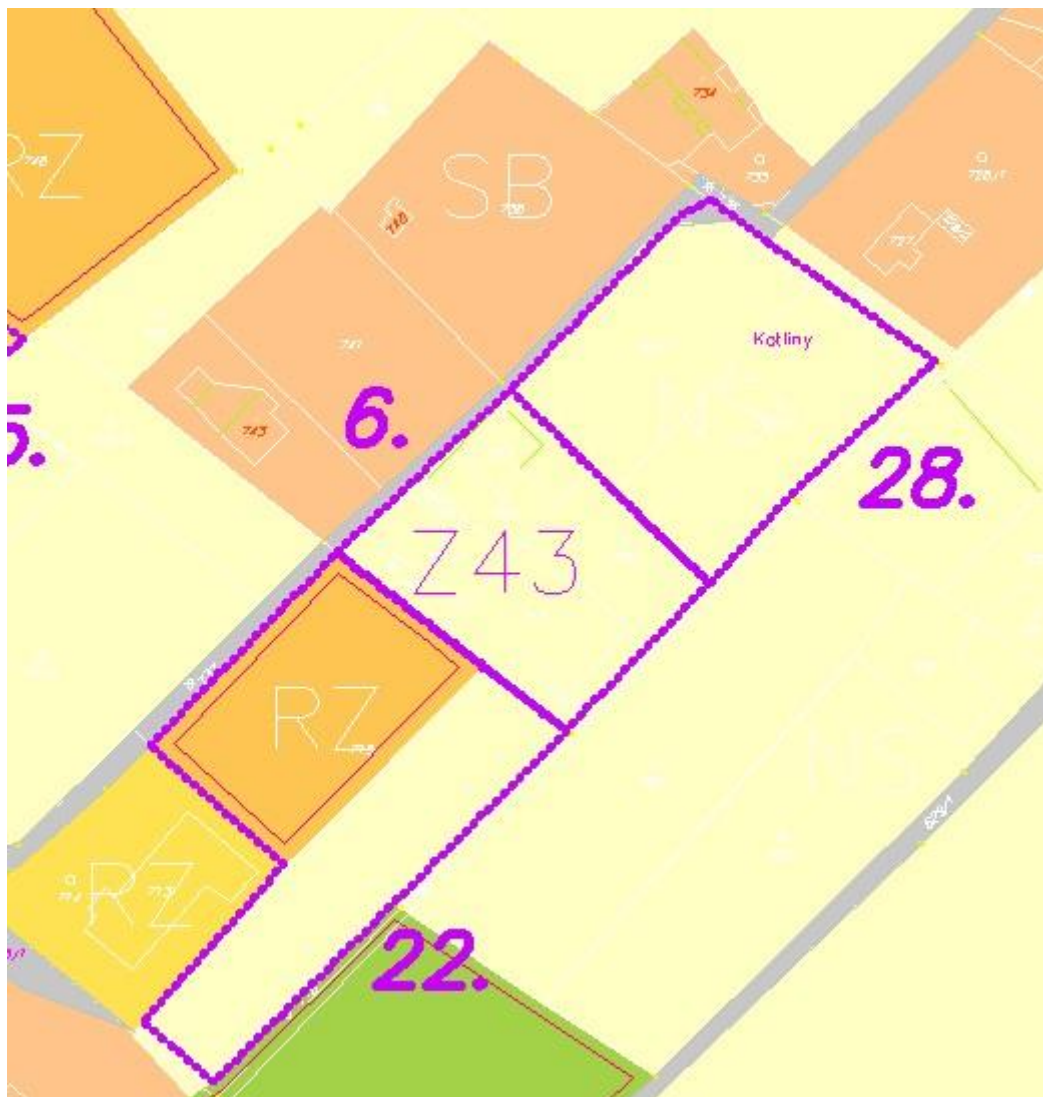
Navrhovatelka se nevyjádřila ke spoluúčasti na nákladech na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel navrhuje vyhovět návrhu na změnu územního plánu a prověřit vymezení ploch v nejbližší změně územního plánu.

Dotčenými pozemky prochází vedení nízkého napětí vč. ochranného pásma v nadzemní trase, komunikační vedení vč. ochranného pásma v nadzemní trase a pozemkem parc. č. 724/1 prochází vodovodní řad vč. ochranného pásma. Pozemky se nachází v nezastavěném území, které navazuje na stávající zastavěné území – plochu s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné, na které chce žadatelka předmětné pozemky změnit. Sousední pozemky, které jsou předmětem podnětu č. 6, navrhovatele chtějí změnit také na plochu SB – plochy smíšené obytné.

Tento podnět (společně s podnětem č. 6) vymezí kompaktní celek sloužící k individuálnímu bydlení a zároveň dojde k zahuštění stávajícího území.



29. Podnět na změnu územního plánu byl podán Ing. Martinem Pulcerem, Ph.D a RNDr. Simonou Pulcerovou, Ph.D dne 27. 5. 2025

Parc. č.: 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1716, 1717, 1739, 1740, 1744, 1745, 1746, 1747/1, 1747/2, 1747/3, 1748, 1749, 1750, 1751

Výměra: 7253 m²

Lokalita: „Vrchovec“

Současné využití:

Pozemek se nachází částečně v zastavěném území a částečně v nezastavěném území v ploše s funkčním využitím NS – plochy smíšené nezastavěného území.

Návrh změny:

Změna na zastavitelnou plochu s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné.

Důvod podání návrhu:

Výstavba rodinných domů

Navrhovatelé souhlasí se spoluúčastí na nákladech na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel územního plánu navrhuje nevyhovět žádosti o změnu.

Vyjma pozemku parc. č. 1662 se pozemky nacházejí v zastavěném území, takže v případě schválení tohoto návrhu Zastupitelstvem obce Doubrava, tento návrh vyvolá potřebu vymezení zastavitelné plochy pouze o výměře 1650 m². Vodovodní řad a elektrické vedení se nachází v přilehlých komunikacích, a zároveň elektrické vedení vč. ochranného pásma prochází parc. č. 1658, 1660, 1661, 1662.. Do předmětných pozemků významně zasahuje ochranné pásmo lesa 30 m od okraje pozemku plnícího funkci lesa.



30. Podnět na změnu územního plánu byl podán Ing. Davidem Mlotkem dne 31. 5. 2025

Parc. č.: 2786, 2787, 2788, 2789, 2790

Výměra: 4248 m²

Lokalita: „U Starostky“

Současné využití:

Pozemky se nacházejí v územní rezervě R2 v nezastaveném území v ploše s funkčním využitím NS – plochy nezastavěného území.

Návrh změny:

Vyjmutí z územní rezervy R2 a změna na zastavitelnou plochu s funkčním využitím SB – plochy smíšené obytné.

Důvod podání návrhu:

Výstavba rodinného domu.

Navrhovatel souhlasí se spoluúčastí na nákladech na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

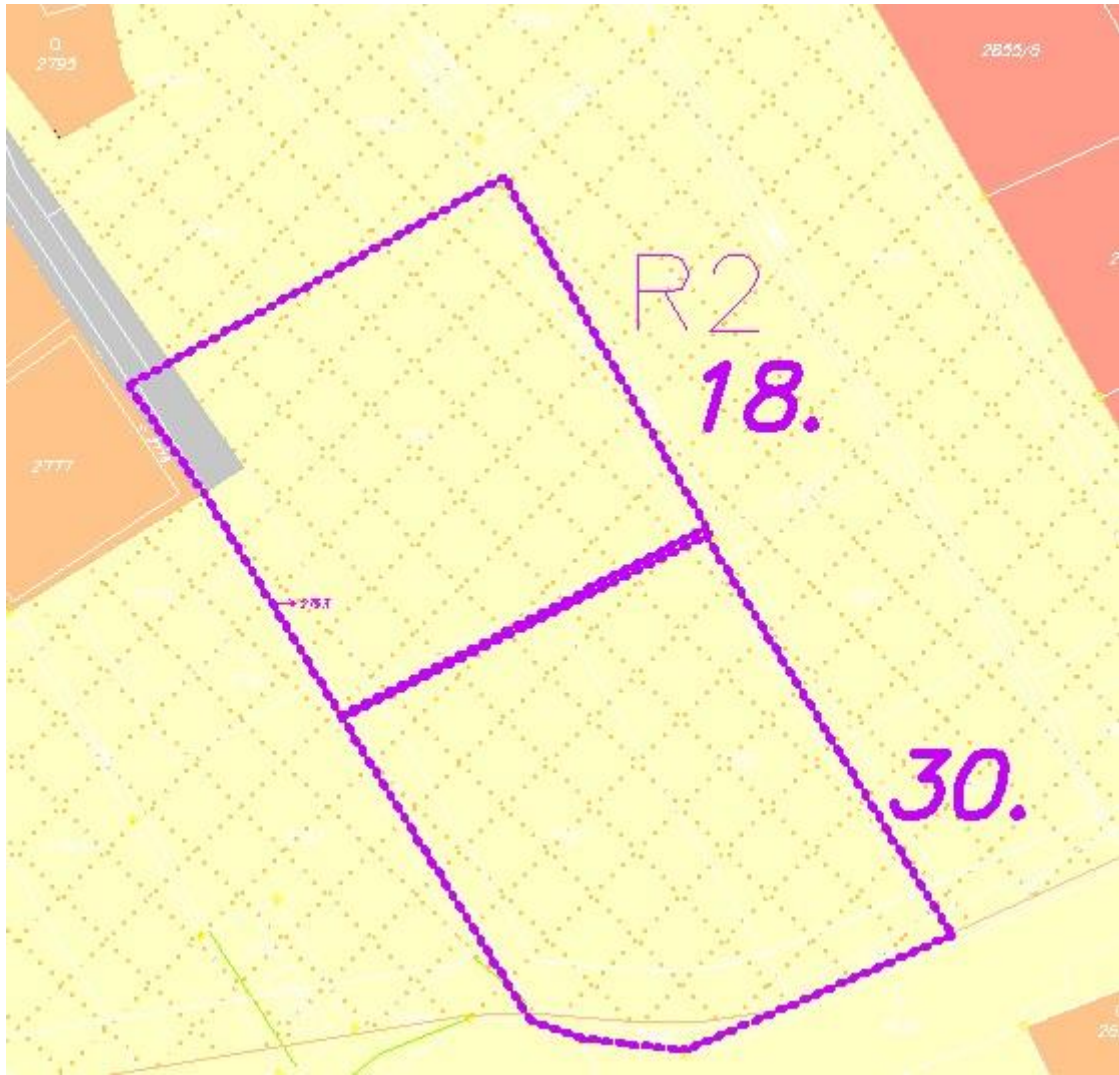
Pořizovatel územního plánu navrhuje nevyhovět změně územního plánu.

Navrhovatel podal tento návrh již 20. 11. 2024 podle ustanovení § 109 odst. 3, 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon společně se zpracovaným zadáním změny a stanovisky orgánu ochrany přírody a stanoviskem z hlediska posuzování vlivu na životní prostředí.

O návrhu rozhodlo Zastupitelstvo obce Doubrava na 15. zasedání dne 23. 4. 2025 usnesením č. 196/15/2025, že nevyhoví podnětu na změnu územního plánu a neschválí zadání změny územního plánu.

Podle dat Výzkumného ústavu monitoringu a ochrany půdy se pozemky parc č. 2787 a 2789 nachází ve II. třídě ochrany zemědělské půdy, kdy dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění: *Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.*

Aktuálně platný Územní plán Doubravy obsahuje dostatečné výměry zastavitelných ploch, a proto každé další navýšení je reálně neodůvodnitelné ve vztahu k ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona, které stanoví, *že další zastavitelné plochy touto změnou vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.*



31. Podnět na změnu územního plánu byl podán Kateřinou Voznicovou dne 16. 6. 2025

Parc. č.: 2284, 2285/2, 2282/2

Výměra: 1614 m²

Lokalita: „U Cihelny“

Současné využití:

Pozemky se nacházejí v nezastaveném území v ploše s funkčním využitím NS – plochy nezastavěného území.

Návrh změny:

Změna na funkční plochu RZ – plochy rekreace – zahrady, zahrádkové osady

Důvod podání návrhu:

Oplocení pozemku a rozšíření zahrady u stávajícího rodinného domu č. p. 631

Navrhovatelka souhlasí se spoluúčastí na nákladech na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel navrhuje vyhovět návrhu na změnu územního plánu a prověřit vymezení ploch v nejbližší změně územního plánu.

Do pozemků částečně zasahuje ochranné pásmo velmi vysokého napětí. V těsné blízkosti se nachází dočasně uklidněné sesuvné území. Okolní pozemky se nacházejí v ploše SB – smíšené obytné a RZ – rekreace, zahrady, zahrádkové osady.



32. Podnět na změnu územního plánu byl podán Filipem Klozou dne 10. 7. 2025

Parc. č.: 3179/1

Výměra: 2 417 m²

Lokalita: Jáma Doubrava III – sever

Současné využití:

Pozemky se nacházejí v nezastaveném území v ploše s funkčním využitím NS – plochy nezastavěného území.

Návrh změny:

Změna na funkční plochu SB – plochy smíšené obytné.

Důvod podání návrhu:

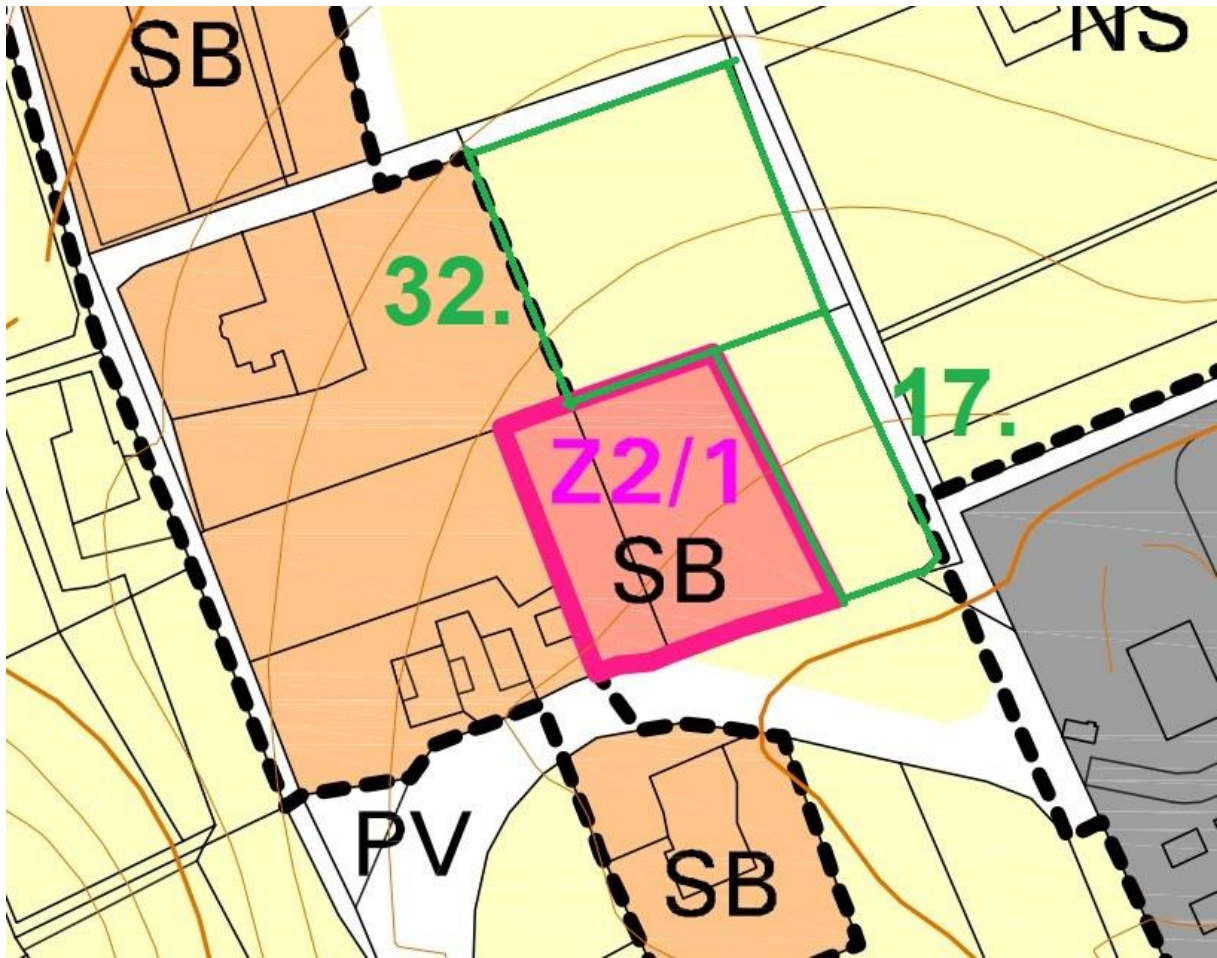
Výstavba rodinného domu v roce 2027.

Navrhovatel souhlasí se spoluúčastí na nákladech na pořízení změny.

Stanovisko pořizovatele:

Pořizovatel územního plánu navrhuje nevyhovět žádosti o změnu.

Podle dat Výzkumného ústavu monitoringu a ochrany půdy se pozemek nachází ve II. třídě ochrany zemědělské půdy (2470 m²) a ve III. třídě ochrany zemědělské půdy (1 m²), kdy dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění: *Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.*



g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Aktualizace nebo změna nadřazené územně plánovací dokumentace, Politiky územního rozvoje a Územního rozvojového plánu se nenavrhují.