

Návrh zadání Změny č. 3 Územního plánu Doubravy

Obsah a struktura zadání změny územního plánu odpovídá požadavkům uvedeným v ustanovení § 87 odst. 3 a 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a ustanovení § 9 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Pořizovatel: Městský úřad Orlová, odbor rozvoje a investic

Mgr. Patrik Potyš, úřad územního plánování

Pověřený zastupitel: Ing. Petr Vrubel

Obsah

A.	Vymezení řešeného území	3
B.	Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace	3
a.	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot.....	3
b.	Požadavky na urbanistickou koncepci	4
c.	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.....	6
d.	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny	6
C.	Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace	6
D.	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území.....	7

Zastupitelstvo obce Doubrava na svém 18. zasedání, konaného dne 10. 12. 2025 rozhodlo usnesením č. 226/18/2025 o pořízení Změny č. 3 Územního plánu Doubravy.

A. Vymezení řešeného území

Řešeným územím je území obce Doubrava (katastrální území Doubrava u Orlové).

B. Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

a. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot

1. V souladu s ustanovením § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění převést územní plán do jednotného standardu, jehož podrobný obsah je specifikovaný v ustanovení § 12 až § 33 stavebního zákona a v příloze č. 10 vyhlášky č. 157/2024 Sb, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
2. Aktualizovat vymezení zastavěného území.
3. Aktualizovat funkční využití území v souladu se skutečným využitím pozemků, pokud není v souladu s funkční plochou, ve které jsou pozemky situovány a jsou takto užívány legálně.
4. V souladu s ustanovením § 41 stavebního zákona určit zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb pro jednotlivé části území charakter území
5. Aktualizovat demografickou prognózu, která byla použita pro návrh základní koncepce rozvoje území.
6. Na základě aktualizované demografické prognózy prověřit stávající vymezení zastavitelných ploch a navrhnout jejich úpravu. V případě doplnění prověřit přednostně plochy, které jsou předmětem podnětů uvedených v kapitole „Požadavky na urbanistickou koncepci“ tohoto zadání. Provéřít redukci zastavitelných ploch v lokalitách méně vhodných k zástavbě: Z4 (parc. č. 4230), Z18 (pac. č. 4819/1, 4819/2), Z19 (parc. č. 4852, 4853, 4854, 4855, 4857/1, 4857/2 a 4856), Z20 (parc. č. 2993/1), Z26 (parc. č. 3381), Z30 (3828) a Z31 (parc. č. 3817/1). V případě další redukce ploch přednostně vypustit plochy s omezeným přístupem z komunikací, plochy v územích nedostatečně vybavených technickou infrastrukturou a plochy v ochranném pásmu lesa (tzn. v pásmu do 30 m od okraje pozemku plnícího funkci lesa).
7. Na celém území obce Doubrava prověřit kolizi zastavitelných ploch a transformačních ploch s ochranným pásmem lesa. Pokud je celý zastavitelný pozemek situován ve vzdálenosti do 30 m od okraje pozemku plnícího funkci lesa prověřit vypuštění takové plochy.
8. Provéřít změnu funkčního využití pozemků evidovaných v katastru nemovitostí jako lesní pozemky, které vzhledem k malé výměře nemají potenciál plnit funkci lesa na jiné vhodné funkční využití.

9. Aktualizovat územní plán v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací státu a kraje v platném znění.

b. Požadavky na urbanistickou koncepci

1. Provéřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 3811/2 na plochu SB – plochy smíšené obytné.
2. Provéřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 3811/3 na plochu SB – plochy smíšené obytné.
3. Provéřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 487, 488 a 489/2 na plochu SB – plochy smíšené obytné.
4. Provéřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 717, 718, 719, 720, 721/1, 721/2, 722 a 723 na plochu SB – plochy smíšené obytné a vymezení související zastavitelné plochy.
5. Provéřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 309/2, 311, 312, 313, 316, 317, 318 a 319 na plochu SB – plochy smíšené obytné.
6. Provéřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 1395, 1396 a 1397 na plochu SB – plochy smíšené obytné.
7. Provéřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 320/1, 320/2, 321 a 322 na plochu SB – plochy smíšené obytné.
8. Provéřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 2382/2 na plochu SB – plochy smíšené obytné.
9. Provéřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 2378, 2379 a 2380 na plochu SB – plochy smíšené obytné.
10. Provéřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 2382/1 na plochu SB – plochy smíšené obytné.
11. Provéřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 746 a 747/1 na plochu SB – plochy smíšené obytné.
12. Provéřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 2220 na plochu SB – plochy smíšené obytné a vymezení související zastavitelné plochy.
13. Provéřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 666, 668 a 669 na plochu SB – plochy smíšené obytné a vymezení související zastavitelné plochy.
14. Provéřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 715 na plochu RZ – plochy rekreace – zahrady, zahrádkové osady a vymezení související zastavitelné plochy.
15. Provéřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 3214/1 na plochu SB – plochy smíšené obytné a vymezení související zastavitelné plochy.
16. Provéřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 3424 na plochu SB – plochy smíšené obytné a vymezení související zastavitelné plochy.
17. Provéřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 724/1 a 724/2 na plochu SB – plochy smíšené obytné a vymezení související zastavitelné plochy.
18. Provéřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 2284, 2285/2 a 2282/2 na plochu RZ – plochy rekreace – zahrady, zahrádkové osady a vymezení související zastavitelné plochy.
19. Provéřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 4142, 4143, 4144, 4145, 4153, 4154, 4155, 4156, 4157, 4158, 4159, 4160, 4161, 4172, 4173, 4174, 4175, 4176, 4177, 4178, 4179, 4180, 4181, 4182, 4183, 4200, 4203, 4205, 4206, 4207, 4146/1, 4146/2, 4147/1, 4148/2, 4149/2, 4149/3, 4149/5, 4201/1, 4201/2, 4202/2, 4202/3, 4204/1,

- 4204/2,, 4204/3, 4208/1 a 4208/2 na plochu SB – plochy smíšené obytné a vymezení související zastavitelné plochy.
20. Prověřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 3283/5 na plochu SB – plochy smíšené obytné a vymezení související zastavitelné plochy.
 21. Prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 432/2, 432/3, 433/2, 434, 435, 436, 439, 621/3 na plochu SB – plochy smíšené obytné a vymezení související zastavitelné plochy.
 22. Prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 445, 446, 447, 467, 475, 476, 477/1, 477/2, 442, 443, 444, 448, 449, 450, 451 a 452 na plochu SB – plochy smíšené obytné a vymezení související zastavitelné plochy.
 23. Prověřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 688 na plochu SB – plochy smíšené obytné a vymezení související zastavitelné plochy.
 24. Prověřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 3179/3 na plochu SB – plochy smíšené obytné a vymezení související zastavitelné plochy.
 25. Prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 1801/2, 1803, 1804, 1813/1, 1813/2, 1813/3, 1813/4, 1813/5, 1813/6, 1813/7, 1813/8, 1813/9, 1813/10, 1813/11, 1813/12 a 5072 na plochu VS – plochy smíšené výrobní.
 26. Prověřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 3812 na plochu SB – plochy smíšené obytné.
 27. Prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 557, 558/1 a 558/2 na plochu RZ – plochy rekreace – zahrady a zahrádkové osady.
 28. Prověřit zvýšení koeficientu zastavění ze současných 20 % na 30 % v ploše SB – plochy smíšené obytné v lokalitě U Starostky.
 29. Prověřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 1655 a 1656 na plochu RZ – plochy rekreace – zahrady a zahrádkové osady.
 30. Prověřit změnu vymezení části zastavitelné plochy Z9 pouze na pozemky parc. č. 1076, 1077 a 1079, pro zbylé pozemky vymezit územní rezervu pro občanské vybavení (parc. č. 1058, 1060, 1061, 1062, 1063, 1065, 1066, 1067, 1068/1, 1068/2, 1069/1, 1069/2, 1070, 1071, 1072, 1073/1, 1073/2, 1074/1, 1074/2.
 31. Prověřit změnu funkční plochy pozemku parc. č. 1059 na plochu pro občanské vybavení a zároveň vymezit územní rezervu.
 32. Prověřit změnu funkční plochy u pozemků parc. č. 274, 275/2, 168, 169, 170 na plochu pro bydlení a vymezení související zastavitelné plochy, dále prověřit podmínku zpracování územní studie před realizací v území.
 33. Prověřit změnu funkční plochy pozemků parc.č. 18 až 22 a parc.č. 23 a 24 na plochu SC – plochy smíšené obytné centrální.
 34. Prověřit změnu zastavitelné plochy Z55 na plochu SC – plochy smíšené obytné centrální.
 35. Do funkčního využití (doplňující a přípustné) plochy TN doplnit – výrobní energie z obnovitelných zdrojů FVE.
 36. Prověřit změnu funkčního využití prostoru mezi zámkem a jezerem Kozinec v rozsahu dle zpracované studie proveditelnosti pod názvem „Studie využití poklesové oblasti Kozinec“ na plochu PZ.
 37. Prověřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 2719/1, 2719/2 a 2720/1 na plochu RZ – plochy rekreace – zahrady a zahrádkové osady.
 38. Prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 2221, 2222/1, 2222/2 a 2223 na plochu SB – plochy smíšené obytné.

39. Provéřít změnu funkčního využití pozemků parc. č. 308, 309/1 a 310 na plochu SB – plochy smíšené obytné.
40. Provéřít vymezení území s prvky regulačního plánu pro lokalitu Dědina vymezené zastavitelnými plochami Z7, Z7a, Z8, Z8a, Z9, Z9a, Z1/4 Z1/6, Z1/7, Z1/8, Z1/11, Z1/14, Z1/15, jako podklad bude použita Územní studie Doubrava – Dědina. Regulační prvky stanoví prostorové uspořádání s ohledem na šířku veřejných prostranství.
41. Provéřít vymezení území s prvky regulačního plánu pro lokalitu „Podzámčí“ vymezené parc. č. 4142, 4143, 4144, 4145, 4153, 4154, 4155, 4156, 4157, 4158, 4159, 4160, 4161, 4172, 4173, 4174, 4175, 4176, 4177, 4178, 4179, 4180, 4181, 4182, 4183, 4200, 4203, 4205, 4206, 4207, 4146/1, 4146/2, 4147/1, 4148/2, 4149/2, 4149/3, 4149/5, 4201/1, 4201/2, 4202/2, 4202/3, 4204/1, 4204/2,, 4204/3, 4208/1 a 4208/2. Regulační prvky stanoví prostorové uspořádání s ohledem na šířku veřejných prostranství.

c. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

1. Aktualizovat podmínky pro umístování energetických zařízení (výroben, uložišť apod.) v návaznosti na legislativní změny v oblasti energetiky a obnovitelných zdrojů energie. Reagovat na územně plánovací podklady pořízené na úrovni státu a kraje. Navrhnout podmínky pro ochranu krajiny, krajinného rázu, charakteru a hodnot území.
2. Doprava – oprava kategorií pozemních komunikací.
3. Zařadit výstavbu nové pozemní komunikace v celé trase v oblasti I. a II. Etapy výstavby v lokalitě Dědina do VPS (dle územní studie)

d. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

1. Na základě Urbanisticko-krajinářské koncepční studie obce Doubrava aktualizovat systém sídelní zeleně, návrh zelené infrastruktury, územní systém ekologické stability a koncepci uspořádání krajiny.
2. Provéřít vypuštění regionálního biokoridoru RBK 578.
3. Provéřít vymezené prvky ÚSES z hlediska jejich funkčnosti. V případě, že je jejich fungování nereálné, navrhnout náhradu.

C. Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem Změny č. 3 Územního plánu Doubravy je kompletní aktualizace územního plánu, skládající se z provedení standardizace územního plánu podle ustanovení § 59 stavebního zákona, aktualizace zastavěného území, aktualizace demografických východisek pro stanovení koncepce územního plánu. Rovněž bude územní plán uveden do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a legislativou, dále budou zapracovány výstupy ze studií a prověřeny podněty na změnu územního plánu, které byly uplatněny ze strany právnických a fyzických osob.

D. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

1. Bude doplněno na základě výsledků projednání zadání.