

Obec Doubice

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č.1 / 2008 ÚZEMNÍ PLÁN DOUBICE

Zastupitelstvo obce Doubice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 následujícího zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona

v y d á v á

Územní plán Doubice

formou opatření obecné povahy schválený usnesením Zastupitelstva obce Doubice č.4 ze dne 27.10.2008.

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V grafické dokumentaci územního plánu je ve výkrese „Základní členění území“ a v hlavním výkrese uvedena hranice zastavěného území obce dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. Tato hranice byla vymezena ke dni 6.8. 2007.

Celková rozloha zastavěného území obce Doubice činí 38,0 ha, což představuje jen 2,0 % řešeného území. Zastavěné území tvoří celkem 12 dílčích zastavěných území.

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

Koncepce rozvoje obce Doubice vychází z geografické polohy obce v jižní části správního obvodu obce s rozšířenou působností Rumburk, cca 11 km jihozápadně od města Rumburku, na křižovatce silnic III. třídy č.2652, č.2653 a č.26327. Hlavní funkcí obce zůstane vedle funkce rekreační (vyplývající z vysoké krajinné hodnoty přírodního prostředí spadajícího do CHKO Labské pískovce a Lužické hory a do Národního parku České Švýcarsko) i nadále funkce obytná. Proto vymezuje územní plán v omezeném rozsahu plochy pro bydlení, formou individuálních jednopodlažních rodinných domů, které budou pouze doplňovat stávající urbanistický půdorys sídla. Tyto vymezené plochy pro bydlení by však měly být využívány zásadně postupně. Tento postupný proces výstavby je nezbytný s ohledem na špatnou dopravní dostupnost a prostupnost obce pro těžkou nákladní dopravu. Vzhledem k tomu stanoví územní plán jako přípustný počet souběžně probíhajících staveb na 3 (tři). Územní plán přitom využívá především plochy navazující na zastavěné území a vytváří zároveň předpoklady pro komplexní obnovu vesnice, aby došlo k přirozené integraci původní i novější a zejména budoucí výstavby. Rovněž by měla být současně realizována postupná obnova

stávajících rodinných domů s cílem modernizovat a dále zvýšit estetickou a funkční úroveň existující zástavby. Vzhledem k rekreačnímu charakteru sídla vymezuje územní plán také nové plochy pro občanskou vybavenost a pro sport.

V rámci ochrany a rozvoje území je preferována poloha obce v mimořádně hodnotné přírodní a historicky osídlené oblasti v česko-německém pohraničí, na území CHKO Labské pískovce a Lužické hory a NP České Švýcarsko. Řešené území se nachází v nadmořské výšce od 364 m n.m. (v místě, kde Doubický potok opouští na jihu území obce) až po 533 m n.m. (vrch Spravedlnost v jihovýchodní části správního území obce). Centrum Nových Doubic se nachází v nadmořské výšce 392 m n.m., centrum Starých Doubic v nadmořské výšce 387 m n.m. Rozsáhlé lesní komplexy v okolí sídla vytvářejí velmi příznivé podmínky pro rozvoj turistiky. Přírodní hodnoty obce respektuje územní plán ochranou břehových porostů podél vodotečí a ochranou rozsáhlých lesních komplexů v západní a v severní části řešeného území. Na území biocenter a biokoridorů (vymezených v rámci Územního systému ekologické stability) nenavrhuje územní plán žádnou novou výstavbu.

Důležitá je i ochrana historických hodnot, které udržují kontinuitu společenství obyvatel obce s historickými kořeny jejich bydliště. První písemná zmínka o Doubicích je z roku 1552. Historické hodnoty obce tvoří především tyto nemovité kulturní památky: kostel Nanebevzetí Panny Marie (rejstř.č. 37837-3665) a hrádek Chřibský (rejstř.č. 25412/5-3700). Veškerá stavební činnost (včetně udržovacích prací) na těchto objektech podléhá zvláštnímu režimu upravenému zákonem č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Vedle těchto památkově chráněných objektů jsou v koordinačním výkrese vyznačeny i ostatní kulturně společenské prvky, mezi které patří např. boží muka a křížky u cest. Územní plán kulturní hodnoty obce respektuje a do historických částí sídla nenavrhuje žádnou novou výstavbu. Nové plochy pro bytovou výstavbu jsou vymezeny tak, aby nebylo narušeno původní půdorysné uspořádání sídla.

Z demografického hlediska je důležité, že územní plán vytváří předpoklady pro zastavení úbytku obyvatel, podporuje stabilizaci a přiměřený rozvoj sídla (avšak i přes předpokládanou výstavbu na nových plochách se Doubice nikdy nepřiblíží svému populačnímu vrcholu z roku 1869, kdy zde žilo 1 293 obyvatel). Pokud by se naplnily plochy vymezené územním plánem pro novou bytovou výstavbu, mohl by počet obyvatel Doubic vzrůst ze současných 100 obyvatel na cca 250 obyvatel, čili na dvouapůlnásobek současného stavu. (Tento teoretický výpočet cílového počtu obyvatel vychází z předpokladu, že velikost parcel pro nové obytné objekty bude činit v průměru 2 000 m² a je zatížen nepřesností, neboť nelze určit poměr mezi trvale a přechodně bydlicími.)

Pro obec je důležité i uchování hospodářského potenciálu území obce, který spočívá především v ochraně všech výrobních ploch, které tvoří ekonomickou základnu Doubic. Územní plán integruje do zastavěného území obce i civilizační prvek, který částečně ovlivnil urbanizaci Doubic a který tvoří silnice III/2652, III/2653 a III/26327 i nedaleké silnice II/263 a II/265. Poloha obce podél těchto silnic vytváří příznivé podmínky pro její přiměřený rozvoj, neboť umožňuje spojení nejen s centrem správního obvodu, městem Rumburkem, ale také s dalšími městy severočeského regionu. Do ochranného pásma silnic III. třídy nenavrhuje územní plán žádnou novou výstavbu.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce navrhuje pro novou výstavbu především plochy v prolukách zastavěného území. Přitom bude nová výstavba zahrnovat převážně individuální

jednopodlažní rodinné domy s obytným podkrovím. Ty budou svým charakterem a celkovým architektonickým výrazem přizpůsobeny stávající zástavbě, která má své historické kořeny dané polohou obce v česko-německém pohraničí. Dodnes se zde zachovalo mnoho původních podstavných domů. Zejména objekty udržované chalupáři a objekty, které slouží jako penzióny, vykazují vysokou výtvarnou hodnotu. Nové plochy jsou navrženy tak, aby i nadále zůstala zachována dominanta kostela, čemuž musí být přizpůsobena i plánovaná zástavba občanské vybavenosti v centru obce. Územní plán zachovává místa s výhledy do okolní krajiny, do kterých nenavrhuje žádnou výstavbu, aby nebyl narušen krajinný ráz. Konečným cílem budoucího uspořádání sídla je uchování jeho rozvolněné zástavby a veškerých předpokladů pro plnění funkce náročného obytného a rekreačního sídla s přiměřeným rozvojem cestovního ruchu. V rámci urbanistické koncepce jsou respektovány prostorové nároky na výtvarné řešení staveb dle požadavků správy CHKO a NP.

A) Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán navrhuje ve správním území obce Doubice celkem 39 rozvojových ploch, z nichž je 30 ploch bydlení venkovského charakteru, tři plochy jsou navrženy pro kořenové čistírny odpadních vod, dvě plochy jsou vymezeny pro vodní nádrže a po jedné ploše bude využito pro zemědělskou prvovýrobu, občanskou vybavenost, sport a parkoviště. Dále jsou vymezeny čtyři rezervní plochy pro bytovou výstavbu. Jednotlivé plochy jsou přehledně uvedeny v následující tabulce:

Číslo plochy	Využití plochy	Maximální počet rodinných domů	Výměra plochy
ZV1	Plocha zemědělské prvovýroby	-	0,09
B2	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,12
B3	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,14
T4	Kořenová čistírna odpadních vod	-	0,15
B5	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,12
B7	Plocha bydlení venkovského charakteru	4	0,71
B8	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,14
B9	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,08
B10	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,06
B11	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,17
B12	Plocha bydlení venkovského charakteru	3	0,54
B13	Rezervní plocha	-	0,10
B14	Plocha bydlení venkovského charakteru	2	0,41
B15	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,17
B16	Plocha bydlení venkovského charakteru	2	0,42
B17	Rezervní plocha	-	0,25
VP18	Vodní toky a plochy	-	0,15
B19	Rezervní plocha	-	0,46
B20	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,24
O21	Občanská vybavenost	-	0,85
B22	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,17
S24	Plocha pro sport	-	0,85

Číslo plochy	Využití plochy	Maximální počet rodinných domů	Výměra plochy
B25	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,11
B27	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,12
VP28	Vodní toky a plochy	-	0,70
B29	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,20
B30	Plocha bydlení venkovského charakteru	2	0,22
B33	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,16
B34	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,13
B35	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,28
B36	Plocha bydlení venkovského charakteru	2	0,40
B37	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,24
B38	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,10
B39	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,19
B40	Rezervní plocha	0	0,17
B41	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,27
B42	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,16
B43	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,05
T44	Kořenová čistírna odpadních vod	-	0,39
T45	Kořenová čistírna odpadních vod	-	0,42
B46	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,10
B47	Plocha bydlení venkovského charakteru	1	0,15
P48	Parkoviště	-	0,22

Čtyři největší zastavitelné plochy jsou blíže specifikovány:

Plocha B7:

využití plochy: plocha bydlení venkovského charakteru,

rozloha: 0,71 ha,

kapacita: 4 individuální rodinné domy,

lokalizace: severní část Doubic,

charakteristika: plocha vyplňuje prostor mezi stávající zástavbou východně od silnice III/2653 na severu sídla. Tato obytná lokalita je stávající místní komunikací rozdělena na dvě části,

dopravní napojení: ze stávající místní komunikace vedoucí ze silnice III/2653 na severovýchod k penziónu,

zdůvodnění: využití proluky ve stávající zástavbě pro bytovou výstavbu, snadné napojení na inženýrské sítě.

Plocha B12

využití plochy: plocha bydlení venkovského charakteru,

rozloha: 0,54 ha,

kapacita: 3 individuální rodinné domy,

lokalizace: severní sektor zastavitelného území obce,

charakteristika: plocha se rozkládá po obou stranách stávající nezpevněné místní komunikace vycházející v blízkosti božích muk ze zpevněné místní komunikace (vedoucí od hotelu JEF na sever k penziónu) severovýchodním směrem k odloučené obytné lokalitě situované na severním břehu rybníka,

dopravní napojení: ze stávající nezpevněné místní komunikace odbočující ze zpevněné místní komunikace severovýchodním směrem,

zdůvodnění: urbanistické propojení stávající zástavby lokalizované u hranic obce s centrem Doubic.

Plocha O21:

využití plochy: občanská vybavenost,

rozloha: 0,85 ha,

lokalizace: centrum Doubic,

charakteristika: na ploše vymezené v prostoru mezi silnicí III/2652 a lokálním biocentrem LBC 5 západně od rybníka je navrženo kulturně společenské centrum obce, jehož součástí by mohl být mimo jiné i lázeňský dům, hotel, restaurace a další. Na tuto plochu je možné umístit takové objekty, u kterých bude doloženo, že nebudou překročeny hygienické limity hluku stanovené nařízením vlády č.148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Toto doložení, včetně návrhu případných protihlukových opatření, musí být provedeno před vydáním stavebního povolení pro stavby realizované na této ploše.

dopravní napojení: ze silnice III/2652.

Plocha S24:

využití plochy: plocha pro sport,

rozloha: 0,85 ha,

lokalizace: centrální část Doubic,

charakteristika: nové sportoviště je navrženo jižně od křižovatky III/2653 a III/2652, naproti penziónu. Východním okrajem této sportovní lokality bude procházet vedení elektrické energie VN 22 kV. Na tuto plochu je možné umístit takové objekty, u kterých bude doloženo, že nebudou překročeny hygienické limity hluku stanovené nařízením vlády č.148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Toto doložení, včetně návrhu případných protihlukových opatření, musí být provedeno před vydáním stavebního povolení pro stavby realizované na této ploše.

dopravní napojení: ze silnice III/2562, resp. ze stávající místní komunikace procházející kolem penziónu,

zdůvodnění: využití velmi kvalitního přírodního prostředí pro rozvoj sportovních aktivit.

B) Vymezení ploch určených k přestavbě

Na území obce vymezuje územní plán celkem čtyři plochy přestavby. Jedná se o plochy ZV1, B8, P48 a část plochy O21.

C) Vymezení systému sídelní zeleně

Územní plán nenavrhuje v řešeném území žádné nové samostatné plochy sídelní zeleně.

D) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán vymezuje na území obce Doubice čtyři plochy územních rezerv – na severovýchodním okraji sídla (plochy B13 a B17), ve východní části Doubic, jižně od lokálního biokoridoru K11 (plocha B19) a při silnici III/26321 v jižní části sídla (plocha B40).

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

A) Doprava

Silnice

Územní plán nenavrhuje na úseku silniční sítě žádné úpravy směrového, výškového a šířkového vedení.

Místní komunikace

Územní plán navrhuje nové místní komunikace k obytným plochám B2 a B29 a ke kapličce. Místní komunikace se navrhuje výhradně podle novelizované ČSN 736110 a dle vyhlášky 5001/2006 Sb., kde §22 určuje uliční koridor o minimální šířce 8 m. Dále jsou navrženy dvě výhybny a jedno obratiště na místní komunikaci, která prochází stávající plochou individuální rekreace v severovýchodní části obce.

Veřejná doprava

V rámci veřejné dopravy nenavrhuje územní plán žádná nová opatření. Pouze jsou navrženy zálivy autobusových zastávek, bez nároku na plochy vyjádřitelné v měřítku 1 : 5 000, a jsou vymezeny zóny dostupnosti 5 min. a 8 min. k těmto autobusovým zastávkám.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Vzhledem k šířkovým parametrům stávajících uličních prostorů územní plán vybudování chodníků nenavrhuje. V nových obytných plochách navrhuje územní plán komunikace pro pěší minimálně po jedné straně podél nových místních komunikací s šířkovými parametry 2 m.

V řešeném území nejsou navrhovány žádné nové cyklistické trasy. Na území Národního parku České Švýcarsko nebudou stávající turistické, cykloturistické značené trasy ani hipostezky rozšiřovány.

Plochy pro dopravu v klidu

Územní plán navrhuje v jihovýchodní části stávajícího výrobního areálu nové centrální parkoviště. To může být řešeno i jako částečně kryté, což bude důležité zejména v zimním období. Zároveň je parkování v nových obytných plochách a u zařízení občanské vybavenosti řešeno v rámci regulativů využití funkčních ploch.

B) Občanské vybavení

V rámci občanské vybavenosti vymezuje územní plán východně od rybníka v centrální části Doubic plochu O21 pro budoucí kulturně společenské centrum obce. V jeho blízkosti, jižně od křižovatky silnic III/2652 a III/2653, je navrženo nové sportoviště.

C) Technické vybavení

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Územní plán navrhuje na plochách VP18 a VP28 obnovu dvou rybníků (Dolní rybník se nachází na Doubickém potoce pod obcí, Horní rybník leží na bezejmenném přítoku Doubického potoka severně od obecního úřadu), které by měly plnit především protipovodňovou funkci.

Územní plán žádné úpravy vodních toků nenavrhuje.

Zásobování pitnou vodou

Územní plán žádná nová opatření na úseku zásobování vodou nenavrhuje, kromě nových vodovodních řadů pro potřeby rozvojových obytných ploch B2, B7, B9, B11, B12, B25, B29, B30, B35 a B41, které povedou v tělesech nových či stávajících místních komunikací, popř. podél silnic III/2653 či III/26327.

(Vedení stávajících i navrhovaných vodovodních řadů na území obce je zakresleno v grafické dokumentaci, ve výkrese „Koncepce veřejné infrastruktury – zásobování vodou“).

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Pro zajištění čištění splaškových odpadních vod navrhuje územní plán v obci vybudování oddílné kanalizace napojené na tři navrhované kořenové čistírny odpadních vod.

Plocha pro kořenovou čistírnu odpadních vod (KČOV) T4 se nachází severně od Malého rybníka a bude obsluhovat nejzápadnější okraj zastavěného území včetně rekreačních ploch a nově navržených ploch B15, B16, B17 a B41. Do KČOV T44, ležící západně od Velkého rybníka, budou svedeny odpadní vody z celé jihozápadní části obce, několik objektů ležících severně od KČOV a část objektů občanské vybavenosti (obecní úřad a Hotely JEF a Hubertus). Na tuto KČOV budou svedeny i vody z navrhovaných ploch B11, B12, B22, B30 a B33 až B40. Zbytek území obce bude odkanalizován pomocí KČOV na ploše T45 situované jihozápadně od obce při komunikaci III/ 2653.

Srážkové vody budou likvidovány tam, kde to lokální poměry dovolují, zasakováním v místě vzniku nebo odváděny stávajícími otevřenými odvodňovacími příkopy do vodotečí.

(Umístění navrhovaných ČOV, jakož i trasy stávajících i navržených kanalizačních řadů v Doubicích jsou znázorněny v grafické dokumentaci, ve výkrese „Koncepce veřejné infrastruktury –Elektrická energie, kanalizace“.)

Elektrická energie

Rozvojové záměry obce Doubice si nevyžadují vybudování žádných nových transformačních stanic. Nárůst potřeby elektrické energie bude kryt ze stávajících trafostanic, u nichž bude potřeba pouze zvýšit výkon.

(Stávající vedení elektrické energie VN 35 kV až k jednotlivým transformačním stanicím na území obce je znázorněno v grafické dokumentaci, ve výkrese „Koncepce veřejné infrastruktury - Elektrická energie, kanalizace“.)

Teplo

Za účelem snížení negativních účinků lokálních topenišť na čistotu ovzduší v obci navrhuje územní plán elektrifikaci zdrojů vytápění či využití alternativních zdrojů, jako je solární energie či biomasa.

Plyn

Územní plán plynofikaci obce Doubice nenavrhuje.

Spoje

Na úseku telekomunikací nenavrhuje územní plán žádné změny.

D) Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci nakládání s odpady.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

A) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability. Dále jsou na území obce navrženy dvě vodní nádrže – v lese jihozápadně od Doubic a ve východní části sídla (v trase lokálního biokoridoru K11).

B) Územní systém ekologické stability

Na katastrálním území obce Doubice navrhuje územní plán 4 prvky místního Územního systému ekologické stability - dvě lokální biocentra a dva lokální biokoridory. Dále byl navržen jeden interakční prvek.

Dvě lokální biocentra se rozkládají na jihovýchodním okraji řešeného území, kolem vrchu Spravedlnost LBC 7 („Spravedlnost“) a kolem většího rybníka v centru obce LBC 5 („Rybník v Doubicích“). Z LBC 5 vede východním směrem nejprve kolem obecního úřadu, potom loukami až k LBC 6 „V bukách“ (mimo řešené území) funkční lokální biokoridor K11. Z jižního okraje LBC 6 vychází na západ lokální biokoridor K13, který je zaústěn do LBC 7, po celé své délce však prochází katastrem obce Chřibská. Z LBC 7 vede lokální biokoridor K12 nejprve na západ, poté se stáčí na jihozápad a kopíruje hranici obce, aby se u silnice III/2653 napojil na nadregionální biocentrum.

Kromě těchto prvků místního Územního systému ekologické stability se nachází v Doubicích ještě interakční prvek IP 3 („Horní Doubický rybník“), který byl vymezen kolem menšího, severněji položeného rybníka.

Nadregionální a regionální ÚSES zasahující do řešeného území byl převzat z konceptu ÚP VÚC Ústeckého kraje. Do jihozápadní části katastru obce zasahuje rozsáhlé lesní nadregionální biocentrum zasahující v řešeném území oblasti kolem vrcholu Bor a sahající až k Vranímu vrchu. Zároveň východní část (včetně celého zastavěného území) leží v ochranné

zóně nadregionálního biokoridoru K7, jehož osa probíhá od vrchu Velká Tisová na území obce Kytlice severozápadním směrem přes Rybniště a Vápenný vrch a dále na severozápad mimo řešené území.

(Podrobně jsou jednotlivé prvky místního Územního systému ekologické stability popsány v tabulce v odůvodnění územního plánu.)

C) Protierozní opatření

Vzhledem ke složité konfiguraci a vysoké členitosti terénu navrhuje územní plán doplnění krajinné zeleně podél polních cest a na mezích, výsadbu extenzivních sadů na svažitéch pozemcích, dále zatravněných, křovinných nebo zalesněných pásů ve formě vsakovacích a sedimentačních pásů.

D) Ochrana před povodněmi

Doubice jsou odvodňovány Doubickým potokem, protékající sídlem od severovýchodu k jihozápadu. Územní plán navrhuje obnovu dvou původních rybníků (v lese na Doubickém potoce pod obcí a ve východní části sídla východně od obecního úřadu) s protipovodňovou funkcí. Další protipovodňová opatření nejsou navrhována.

E) Koncepce rekreace

Vzhledem k poloze na rozhraní CHKO Labské pískovce a Lužické hory a na území NP České Švýcarsko má obec Doubice vedle obytné funkce ještě významnou funkci rekreační. Větší rekreační lokalita se rozkládá v severovýchodní části sídla, při levém břehu Doubického potoka. Nové plochy pro individuální rekreaci územní plán nevymezuje. Zároveň není potřeba rozšiřovat síť stávajících cyklostezek. V prostoru jižně od křižovatky silnic III/2652 a III/2653 je však navrženo nové sportoviště.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

A) Zastavěné území a zastavitelné plochy

PLOCHY BYDLENÍ

PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU

Tyto plochy pokrývají celou obytnou část urbanistického půdorysu sídla. Nové plochy vymezuje územní plán v prolukách a po obvodu zastavěného území sídla.

Hlavní využití: - bydlení v rodinných domech,

- místní komunikace, pěší cesty,
- garáže v rámci vlastního pozemku;

Přípustné využití: - veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,

- zahrady s pěstováním zeleniny a ovoce pro vlastní potřebu,
- parkoviště pro osobní automobily na pozemku rodinného domu,
- dětská hřiště,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - obytné objekty s dvěma nadzemními podlažími,
- u ploch B41 a B16 musí být zachován přístup pro zemědělskou techniku na sousední zemědělské pozemky,
- stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše;

Nepřípustné využití: - na plochách B13, B41, B27 a B29 obytné objekty do vzdálenosti 30 m od okraje lesa,
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví,
- podíl zpevněných ploch max. 35 %,
- velikost stavebních pozemků min. 1 000 m².

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OBČANSKÁ VYBAVENOST

Tyto plochy jsou rozmístěny zejména v centru Doubic, především západně od rybníka, kde je také vymezena nová plocha.

Hlavní využití: - zařízení pro maloobchod a stravování,
- ubytovací objekty,
- objekty pro administrativu,
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení a objekty pro sociální služby,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- stavby pro ochranu obyvatelstva,
- plochy veřejné zeleně,
- sportovní plochy (tělocvičny, hřiště),
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - na ploše O21 lázeňský dům, popř. hotel, restaurace,
- úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží,
- na ploše O21 je možné umístit takové objekty, u kterých bude doloženo, že nebudou překročeny hygienické limity hluku stanovené nařízením vlády č.148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Toto doložení, včetně návrhu případných protihlukových opatření, musí být provedeno před vydáním stavebního povolení pro stavby realizované na této ploše;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - výška objektů max. 15 m po hřeben střechy.

PLOCHY PRO SPORT

Tyto plochy jsou v současné době lokalizovány u křižovatky silnic III/2653 a III/2652 a v zázemí hotelu JEF, nová plocha je navržena u penzionu jižně od křižovatky silnic III/2653 a III/2652.

Hlavní využití: - hřiště pro míčové hry,
- koupaliště,
- plochy veřejné zeleně,
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - objekty sociálního zázemí (WC, umývárny, šatny),
- komunikace,
- dětská hřiště,
- sportovní haly,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací),
- na ploše S24 je možné umístit takové objekty, u kterých bude doloženo, že nebudou překročeny hygienické limity hluku stanovené nařízením vlády č.148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Toto doložení, včetně návrhu případných protihlukových opatření, musí být provedeno před vydáním stavebního povolení pro stavby realizované na této ploše;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - oplocení do max. výše 2 m,
- zábrany za brankami fotbalového hřiště min. 6 m.

PLOCHA JEZDECKÉHO KLUBU

Tato plocha se nachází na západním okraji Dobic.

Hlavní využití: - klubovna,
- zařízení pro parkur,
- ohrada pro koně,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Přípustné využití: - tribuna,
- oplocení,
- veřejná zeleň,
- parkoviště,
- objekty sociálního zázemí (WC, umývárny, šatny);

Podmíněně přípustné využití: - krytá jízďárna a objekty pro ustájení koní;

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

PLOCHY REKREACE

PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE

Tyto plochy se nacházejí na severovýchodním okraji zastavěného území, až u hranic obce.

Hlavní využití: - stavby pro individuální rekreaci,

- místní komunikace, pěší cesty;

Přípustné využití: - veřejná prostranství a drobné plochy veřejné zeleně,

- zahrady s pěstováním zeleniny a ovoce pro vlastní potřebu,
- garáže v rámci vlastního pozemku,
- cyklostezky,
- hřiště,
- ohniště,
- oplocení,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - drobné stavby, které plní doplňkovou funkci k stavbě hlavní;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkrovy,
- podíl zpevněných ploch max. 35 %,
- velikost stavebních pozemků min. 600 m².

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VÝROBA A SKLADY

Tyto plochy se rozkládají v jižní části sídla.

Hlavní využití: - zařízení pro výrobu a skladování,

- plochy ochranné zeleně,
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - zemědělské stavby bez chovu hospodářských zvířat,

- objekty pro stravování,
- manipulační plochy,
- objekty pro administrativu,
- zařízení pro sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- plochy veřejné zeleně,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní limity;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,
- výška staveb max. 12 m po hřeben střechy (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže, administrativní budovy apod.).

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ PRVOVÝROBY

Tyto plochy jsou vymezeny u lesa při silnici III/2653 na severním okraji Doubic.

Hlavní využití: - stavby pro zemědělskou výrobu,

- plochy ochranné zeleně,
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - ustájení hospodářských zvířat,

- manipulační plochy,
- skladové objekty,
- objekty pro stravování,
- administrativa,
- sociální zařízení (WC, umývárny, šatny),
- plochy veřejné zeleně,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

PARKOVIŠTĚ

Plocha pro parkoviště je navržena na části stávajícího výrobního areálu.

Hlavní využití: - parkování osobních vozidel;

Přípustné využití: - lavičky,

- objekt pro obsluhu, údržbu a ostrahu parkoviště,
- oplocení,
- půjčovna kol,
- plochy veřejné zeleně,
- odvodnění,
- veřejné osvětlení,
- vhodně řešené zakrytí parkovaných vozidel,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - nezbytné sociální zázemí (WC);

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

KOŘENOVÉ ČISTÍRNÝ ODPADNÍCH VOD

Plochy pro kořenové čistírny odpadních vod jsou vymezeny jihozápadně od sídla při komunikaci III/2653, západně pod hrází Velkého rybníka a severně nad Malým rybníkem.

Hlavní využití: - kořenové čistírny odpadních vod,

Přípustné využití: - nezbytná veřejná infrastruktura,

- plochy krajinné zeleně;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

VEŘEJNÁ ZELEŇ

Přípustné využití: - parkové úpravy ploch s květinovou výzdobou a s lavičkami,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - dětská hřiště;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - skladba dřevin odpovídající původní dřevinné skladbě.

S ohledem na specifický charakter obce a na skutečnost, že se řešené území nachází na rozhraní Chráněných krajinných oblastí Labské pískovce a Lužické hory a na území Národního parku České Švýcarsko, je nutné při realizaci výstavby respektovat i následující podrobné regulativy.

Při realizaci objektů je nutno vycházet ze skutečnosti, že vlastní proporce objektů vychází z tradičního uspořádání liniového domu v regionu. V řešeném území existuje několik vlivů lidového stavitelství (od přízemního roubeného domu lužického typu až po patrový hrázděný dům). Za tím účelem bude zvláště důležité:

- Dodržet obdélníkový půdorys stavby v minimálním poměru 1 : 2.
- Dodržet šířku průčelí mezi 5 a 7,5 m.
- Situovat přízemní, popř. polopatrový či patrový objekt na základě posouzení daného místa i okolí zástavby. U polopatrového objektu je nutné posoudit návaznost tradičního proporčního řešení (které není někdy možné z hlediska stávajících stavebně technických předpisů). U patrových objektů je třeba upřednostnit materiálové či jiné oddělení horního podlaží.
- Dodržet typ sedlové střechy ve sklonu 40-45^o. (V některých odůvodněných případech, zejména při větším objemu a historických souvislostech, lze použít odpovídající střechu mansardovou).
- Provést nasazení střechy v úrovni stropu přízemí, tzn. bez půdní nadezdívky (s výjimkou polopatrového typu stavby).
- Orientovat střechu hřebenem souběžně s delší stranou půdorysu.
- Dodržet při řešení stavby, ale i dodatečných přístaveb, nástaveb a vestaveb základní výšku jednotlivých hmot s jednoznačnou dominancí hlavního traktu.
- Dodržet základní konfiguraci tvaru střechy, tzn. neměnit při dodatečných úpravách její tvar, sklon, nasazení, orientaci hřebene a střešní okna (vikýře používat tak, aby bylo toto pravidlo zachováno).
- Respektovat a obnovovat u lidových staveb zdobný detail (např. řezbářské zdobení a tvarování tzv. podstavky nebo ornamentální obklad štítu různě barevnými a tvarovanými břidličnými šablonami). Přenášení těchto prvků do novostaveb působí cizorodě.

Architektonicko-urbanistické zásady změn využití území

- Neumísťovat nové stavby ve volné krajině mimo zastavěné území sídla.
- Zachovat charakter rozvolněných zástaveb bez jejich zahušťování, s výjimkou dochovaných stavebních míst, za předpokladu, že nedojde k jinému střetu se zájmy ochrany přírody (např. ochrana druhů).
- Neměnit při plošném rozvoji sídla historicky danou urbanistickou nebo sídlištní strukturu.

- Nenarušovat a neměnit při plošném rozvoji sídla obraz sídla v krajině – jeho siluetu.
- Neměnit při plošném rozvoji sídla konfiguraci a uspořádání terénu.
- Neměnit při plošném rozvoji sídla historicky dané prostorové měřítko krajiny.
- Zachovat při parcelaci pozemků pro výstavbu terénní podmínky a historicky dochovanou parcelaci sídla.

Zásady umístění staveb na pozemku

Při umísťování objektů na pozemcích je třeba vycházet z místních terénních podmínek, s respektováním způsobu umísťování původních objektů. Přitom bude nutné vycházet z tradičních ověřených principů, zejména při oddělení prostorů soukromých od veřejných. Cílem je zachování charakteru sídla a docílení maximálně možného komfortu při využití pozemků.

Za tím účelem bude zvláště důležité:

- Respektovat urbanistický charakter území, zejména stávající způsob umístění objektů na pozemcích (uliční čára a pod.).
- Respektovat objem, orientaci a charakter stávající zástavby, zejména výšku římsy, sklon střechy, počet podlaží, orientaci hřebene apod.
- Respektovat stávající terén a minimalizovat vznik terénních novotvarů, zejména orientací objektů delší stranou souběžně s vrstevnicí (při velkém převýšení využívání zářezů apod.).
- Umísťovat objekty tak, aby byl maximálně využit potenciál oddělení veřejného a soukromého prostoru.
- Umísťovat objekty tak, aby byl zajištěn jejich vhodný přechod do volné krajiny prostřednictvím zahrady nebo sadu.
- Zajistit výstavbu nových objektů (popř. rekonstruovat stávající) tak, aby byla zachována kontinuita historického vývoje, aby mohly být uplatněny nejnovější technologie a standardy současného bydlení.

Použití tradičních materiálů musí vycházet z místních podmínek. Většina těchto materiálů vyvolává silný estetický účinek sama o sobě nebo při maximálně jednoduchém a účinném technologickém zpracování (např. břidličná krytina, pískovcové kvádry s texturou ručního opracování, kladené s minimální spárou, dřevěný široký obklad kladený na svislo apod.). Tyto materiály lze uplatnit i u současné stavby, někdy i v kombinaci s materiály novodobými. V této souvislosti bude nutné při stavebním řízení konzultovat se Správami CHKO a NP zejména následující stavební a prostorová hlediska:

Fasády

- Řešit srubové konstrukce fasády bez přesahů z hraněných trámů, spojení „na rybinu“, nebo spojení zámkové.
- Klást dřevěný obklad pouze svisle na sraz s přelištováním s minimální šířkou prken 15 cm.
- Používat hrázděné fasády převážně u horního patra s přiznáním dřevěných konstrukčních prvků a výplňového zdiva, které v případě různých typů hliněných vymazávek tvoří plastický povrch (nepoužívat imitace konstrukce prkny).

- Realizovat kamenné fasády pouze z místních materiálů (typické jsou kamenné kvádry kladené s minimální maltovou spárou), nepoužívat nepůvodní kámen, popř. zásadně odlišný způsob zpracování (např. leštění).
- Používat štukové fasády hladké, s převážně jednobarevným bílým nátěrem, jiné kombinace používat jen v případě historických návazností a souvislostí po pečlivém posouzení.
- Nepoužívat srubové roubené konstrukce z nehraněné kulatiny.
- Neumísťovat do štítu plastické novotvary, zejména výklenky, ryzality, arkýře apod.

Krytina

- Používat krytiny, které se barvou i rastrem co nejvíce blíží tradiční, tzn. břidličné, šindelové či eternitové krytině v tmavě šedé až černé barvě.
- Používat u skládacích krytin drobnější rozměry s matným povrchem a bez velkého zvlnění či jinak výrazných tvarů.
- Posoudit podle konkrétní situace možnost použití skládané krytiny v barvě pálené tašky (použít pouze v případě historických souvislostí).
- Nepoužívat velkoplošné krytiny typu vlnitý plech a lesklých barevných povrchů (např. odstín „višňová“).

Výplň otvorů

- Používat při rekonstrukcích pouze tradiční členění a velikost okenních otvorů.
- Dodržet u novostaveb symetrii štítového průčelí a velikostní poměr okenních otvorů (větší v přízemí a menší ve štítě).

Štíty, přesahy střech, ostatní stavební detaily

- Nepřipouštět přesahy střechy nad štítem nad míru obvyklou v tradičním řešení.
- Umožnit v rámci návaznosti na tradiční řešení prvků zápraží nebo jejich částí.
- Přiznávat konstrukční prvky střechy bez dodatečných úprav.
- Oddělit u patrových konstrukcí materiálově vhodným způsobem horní patro.
- Umísťovat komín blízko hřebene, nejlépe z druhé strany vchodu.
- Používat vikýře pouze se sedlovou nebo valbovou střechou v šířce rozpětí mezi dvěma krokvy s minimálním rozestupem 4-5 m.
- Používat pultový, resp. mansardový vikýř v rozměru a rozsahu obvyklém podle tradičního uspořádání.

Úpravy okolí, oplocení, zeleň

- Upřednostňovat tradiční řešení plotů, tj. dřevěných, látkových či plaňkových, v obvyklých tradičních rozměrech a členění polí.
- Nepřipouštět technologické a materiálové řešení, které neodpovídá charakteru a hodnotám daného území, tj. zejména plně zdi ze štípaného betonu, plechových materiálů, drátěné ploty velkého rozsahu apod.

- Upřednostňovat tradiční řešení zpevněných ploch, zejména místními materiály (pískovec, čedič) v tradičních technologických postupech.
- Upřednostňovat tradiční řešení zpevnění terénních úprav (tarasy).
- Minimalizovat výstavbu samostatných technických objektů (garáže, garážová stání, dřevníky) a upřednostňovat jejich řešení v rámci hlavního objektu.
- Přičleňovat drobné doprovodné objekty ke stávajícím objektům a jejich kompaktní hmotě objemu.
- Respektovat při úpravách terénu jeho stávající konfiguraci a minimalizovat výšku a rozsah opěrných zdí, teras apod.
- Používat při výstavbě samostatně stojících technických objektů stejná proporční i materiálová pravidla jako u objektů hlavních.
- Dodržet v závislosti na stávajícím okolí rozsah oplocených a neoplocených pozemků a zpevněných ploch kolem objektů.
- Nepoužívat při úpravách zahrad cizokrajné stromy a keře, v druhové skladbě respektovat tradiční uspořádání venkovské zahrady.
- Používat u ovocných stromů vysokokmeny.
- Používat v rámci sídla při úpravách veřejných prostorů, alejí apod. pouze místní a tradiční dřeviny (lípa, javor, jasan).

Společným regulativem pro veškerou novou výstavbu je ochrana archeologických nalezišť, neboť území obce má charakter území s archeologickými nálezy. Jelikož většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu, bude nutné získat před realizací jakékoliv výstavby souhlas Archeologického ústavu Akademie věd ČR.

B) Nezastavitelné plochy

Nezastavitelné plochy představují v obci Doubice zejména lesy, trvalé travní porosty, vodní plochy a toky, krajinná zeleň a náletová a doprovodná zeleň.

Přípustné využití: - činnosti a zařízení, které souvisí se zemědělskou prvovýrobou a lesní produkcí,

- činnosti sloužící k zachování vysoké biodiverzity a ekologické stability v území (realizace ÚSES a dalších opatření přispívajících k vyšší retenci krajiny a opatření zvyšující ekologickou stabilitu území);

Podmíněně přípustné využití: - nezbytně nutná technická a dopravní infrastruktura,

- prvky drobné architektury (křížky, pomníky apod.),
- informační tabule, přístřešky a turistické značky, za podmínky, že jejich umístění nenaruší výtvarnou hodnotu okolní krajiny;

Nepřípustné využití: - výstavba nových objektů příslušných do zastavitelných ploch.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Přípustné využití: - zařízení související s vodohospodářskými poměry v území,

- protierozní zeleň,
- ochrana proti záplavám;

Podmíněně přípustné využití: - omezené rekreační využívání;

Nepřípustné využití: - regulace vodních toků bez souhlasu dotčených orgánů státní správy.

7. VYMEZENÍ VPS, VPO A STAVEB K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

A) Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb.):

Veřejně prospěšné stavby uvádí následující seznam s čísly odpovídajícími výkresu „Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace“.

místní komunikace – D1-D3

parkoviště – D4

obrátiště – D5

výhybny – D6, D7

kanalizace splašková – K1-K27

kořenové čistírny odpadních vod – K28-K30

vodovodní řady – V1-V15

vodní plochy – VP1, VP2

Označení VPS	Parcelní číslo
D1	1501
D2	2049, 404/1, 419/1, 410
D3	502/1, 2381
D4	701, 700
D5	1152/1, 1152/2
D6	1152/2, 1152/1
D7	1094/7, 1094/9
K1	1512/2, 2181, 2178, 2103/1, 2095, 2073, 2974, 2045, 2046
K2	1501, 2129/1
K3	2179
K4	2178
K5	2383, 2095,
K6	2108
K7	2091
K8	2111, 2079, 2370/1
K9	2066, 2073
K10	2974, 2082/2
K11	2080/1, 2974
K12	2066, 2044, 2045
K13	2078, 2045
K14	2049
K15	2129/1
K16	2173/1, 21752, 2129/1
K17	2108
K18	2166

K19	2326, 2160
K20	2111, 2129/1, 2129/2, 2129/3, 2381
K21	2381, 2151
K22	2116/4, 2381, 2195/1
K23	2111, 2151
K24	2157,
K25	2157, 1060, 1087/1, 1135/1, 1152/2, 1136/6, 1136/1, 1145/1
K26	1094/7, 1087/1
K27	2166
K28	1144, 1152/1
K29	1277, 1274, 1275
K30	345/1
V1	1501
V2	2178, 2103/1
V3	2191, 2095
V4	2104/1
V5	2091, 2095
V6	2974, 2082/2
V7	2066, 2073
V8	2080/3, 2080/1, 2974
V9	2078, 2045
V10	2049
V11	2175, 2129/1
V12	2129/1,
V13	1152/2
V14	2129/1, 2111, 2381
V15	2381
VP1	1014
VP2	358, 367/3, 2369, 2025

B) Veřejně prospěšná opatření

prvky Územního systému ekologické stability: lokální biokoridory K11 a K12
lokální biocentra LBC 5 a LBC 7

Označení VPO	Parcelní číslo
LBC 5	1275, 1277, 1274, 1278/1, 1222, 1225, 1194/1, 1194/4, 1194/3, 1167, 1166, 1350/1, 2372/2
LBC 7	604, 582
K 11	1098, 1095/3, 1095/1, 1004, 1005, 1021/2, 2373, 1202, 1206/1, 1207/3, 1207/1, 1194/1, 1211, 1296/1, 191, 177/6, 32/1
K 12	599/3, 527/2, 2043/1

C) Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Protipožární ochrana obyvatelstva

Z hlediska požární ochrany bude nezbytné zabezpečit výstavbu a údržbu objektů požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení. Voda je v jednotlivých ulicích rozvedena do hydrantů. Jako rezerva pro zvýšenou potřebu požární vody bude sloužit Doubický potok.

Obecná ochrana obyvatelstva

V rámci územního plánu je podle vyhlášky č.380/2002 Sb., § 20 navržena pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události (odst.c) §20) budova kostela. Pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci (odst.e) bude využit objekt obecního úřadu. Pro zabezpečení evakuace obyvatelstva a jeho ubytování (odst.d) je určen prostor před kostelem a budovy penzionů.

Podle požadavků vyhlášky č.380/2002 Sb., § 20, odst.a) je třeba navrhnout řešení na ochranu před povodní a průlomovou vlnou. Proto navrhuje územní plán vybudování dvou rybníků na plochách VP18 a VP28 a rekonstrukci Velkého rybníka. Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události (odst.g) navrhuje územní plán využití prostoru výrobního areálu, kde bude vyčleněna jedna místnost pro uskladnění nebezpečných látek. Pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obce (odst.f) je navržen prostor u silnice III/26327 ve směru na Rybníště na hranicích katastru obce. Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou a elektrickou energií (odst.i) bude zabezpečeno z Rumburku. Pro řešení bezodkladných pohřebních služeb bude využit hřbitov v Krásné Lípě.

D) Plochy pro asanaci

Na území obce nebude nutné provádět žádné asanační úpravy.

8. VYMEZENÍ VPS A VPO, PRO KTERÁ LEZ UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.):

A) Veřejně prospěšné stavby

místní komunikace – D1-D3

parkoviště – D4

obrátiště – D5

výhybny – D6, D7

kanalizace splašková – K1-K27

kořenové čistírny odpadních vod – K28-K30

vodovodní řady – V1-V15

vodní plochy – VP1, VP2

Označení VPS	Parcelní číslo
D1	1501
D2	2049, 404/1, 419/1, 410
D3	502/1, 2381
D4	701, 700
D5	1152/1, 1152/2
D6	1152/2, 1152/1

D7	1094/7, 1094/9
K1	1512/2, 2181, 2178, 2103/1, 2095, 2073, 2974, 2045, 2046
K2	1501, 2129/1
K3	2179
K4	2178
K5	2383, 2095,
K6	2108
K7	2091
K8	2111, 2079, 2370/1
K9	2066, 2073
K10	2974, 2082/2
K11	2080/1, 2974
K12	2066, 2044, 2045
K13	2078, 2045
K14	2049
K15	2129/1
K16	2173/1, 21752, 2129/1
K17	2108
K18	2166
K19	2326, 2160
K20	2111, 2129/1, 2129/2, 2129/3, 2381
K21	2381, 2151
K22	2116/4, 2381, 2195/1
K23	2111, 2151
K24	2157,
K25	2157, 1060, 1087/1, 1135/1, 1152/2, 1136/6, 1136/1, 1145/1
K26	1094/7, 1087/1
K27	2166
K28	1144, 1152/1
K29	1277, 1274, 1275
K30	345/1
V1	1501
V2	2178, 2103/1
V3	2191, 2095
V4	2104/1
V5	2091, 2095
V6	2974, 2082/2
V7	2066, 2073
V8	2080/3, 2080/1, 2974
V9	2078, 2045
V10	2049
V11	2175, 2129/1
V12	2129/1,
V13	1152/2
V14	2129/1, 2111, 2381
V15	2381
VP1	1014
VP2	358, 367/3, 2369, 2025

B) Veřejně prospěšná opatření

prvky Územního systému ekologické stability: lokální biokoridory K11 a K12

lokální biocentra LBC 5 a LBC 7

Označení VPO	Parcelní číslo
LBC 5	1275, 1277, 1274, 1278/1, 1222, 1225, 1194/1, 1194/4, 1194/3, 1167, 1166, 1350/1, 2372/2
LBC 7	604, 582
K 11	1098, 1095/3, 1095/1, 1004, 1005, 1021/2, 2373, 1202, 1206/1, 1207/3, 1207/1, 1194/1, 1211, 1296/1, 191, 177/6, 32/1
K 12	599/3, 527/2, 2043/1

9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územního plánu obsahuje 25 listů.

Grafická část územního plánu sestává celkem ze 7 výkresů (měřítko 1 : 5000):

- Základní členění území
- Hlavní výkres – urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím
- Hlavní výkres – koncepce uspořádání krajiny
- Hlavní výkres – koncepce veřejně infrastruktury – doprava
- Hlavní výkres – koncepce veřejně infrastruktury – zásobování vodou
- Hlavní výkres – koncepce veřejně infrastruktury – elektrická energie, kanalizace
- Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

O d ů v o d n ě n í

Odůvodnění Územního plánu Doubice obsahuje textovou a grafickou část.

A. Textová část

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOUCIE

O pořízení Územního plánu Doubice, bylo rozhodnuto na základě usnesení bod 4) z 21. zasedání zastupitelstva obce Doubice (dále jen ZO) ze dne 26.4.2006, a to v souladu s ust. § 26 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků (stavební zákon) a dle § 31 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., v platném znění. V souladu s výše uvedeným usnesením bylo zpracováno Zadání podle § 20 odst. 1 stavebního zákona, které stanoví požadavky na vypracování územně plánovací dokumentace. Usnesením bod 8) z 26.zasedání ZO ze dne 20.9.2004 byla vybrána firma : AUA – Agrourbanistický ateliér Praha (odpovědný projektant Ing.Stanislav Zeman) jako zpracovatel územního plánu.

Na základě souhlasného stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje, jako nadřízeného orgánu územního plánování ze dne 3.11.2005 č.j.:UPS/669/125937/05, schválilo Zastupitelstvo obce na 42. zasedání ZO usnesením bod 11) ze dne 14.12.2005, zadání územního plánu.

Pořizovatel na základě výsledků projednání konceptu řešení zpracoval souborné stanovisko, které bylo schváleno na 48.zasedání ZO, usnesení bod 3) ze dne 10.8.2006.

Obec Doubice v souladu s § 6 odst. 6 písmeno b) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, požádala Městský úřad Rumburk, odbor Regionálního rozvoje a investic, úsek územního plánování dopisem ze dne 3.1.2008 o převzetí pořizovatelské činnosti.

V září 2007 byl zpracovatelem (prostřednictvím obce Doubice) pořizovateli předán návrh ÚPO Doubice. Po provedené kontrole byly vyzvány dotčené orgány a sousední obce oznámením o konání společného jednání dopisem č.j.:ORRI/46107-07/4975-2007/koh, aby dotčené orgány uplatnily svá stanoviska ve lhůtě 30 dnů ode dne společného jednání a ve stejné lhůtě sousední obce své připomínky. Společné jednání o návrhu ÚPO Doubice se konalo 17.12.2007 na Obecním úřadě Doubice. Doručená stanoviska byla projednána a v dohodnutém rozsahu a formě zapracována do návrhu (viz. Zpráva o projednání návrhu ÚPO Doubice).

Pořizovatel zaslal dopisem ze dne 5.5.2008 pod č.j.:ORRI/19400-08/4975-2007/koh Zprávu o projednání návrhu ÚPO Doubice spolu s návrhem ÚPO a žádostí o stanovisko Krajskému úřadu Ústeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu.

Stanovisko KÚÚK pořizovatel obdržel dne 11.6.2008 pod č.j.:UPS/241/96774/78052/08. Pořizovatel upravil návrh územního plánu a oznámil veřejnou vyhláškou pod č.j.:ORRI/33109-08/4975-2007/koh Veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu ÚPO Doubice. Tento návrh byl vystaven od 15.8.2008 do 15.9.2008 na obecním úřadě Doubice a zároveň na městském úřadě Rumburk, odboru Regionálního rozvoje a investic, úřadu územního plánování. Z veřejného projednání vplynuly dvě námítky (viz. bod 10. tohoto odůvodnění)

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Z dokumentu Politiky územního rozvoje České republiky nevyplývají žádné požadavky pro koncepci ÚPO Doubice.

V současné době je pořizována závazná dokumentace Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, které jsou současně ve fázi zpracování návrhu zadání.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Návrh ÚPO Doubice je plně v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Návrh ÚPO Doubice je plně v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. a vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ - SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Stanoviska dotčených orgánů byla ve všech případech respektována.

6. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání bylo projektantem splněno, byly akceptovány stanoviska dotčených orgánů, které se k návrhu vyjádřily a všechny změny schválené v zadání jsou v návrhu ÚPO Doubice zapracovány.

7. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Územní plán obce Doubice je zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a v souladu s vyhláškami č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Přijaté řešení předpokládá využití pozemků s následujícími parcelními čísly:

Parcelní číslo	Výměra plochy	Číslo plochy	Max. počet rodinných domů
1518/1 1518/2	0,09	ZV1	-
1492/1	0,12	B2	1
1492/1	0,14	B3	1
1144	0,15	T4	-
1476	0,12	B5	1
1/1 8/1 1480 1468/1 1411/1 1411/2	0,71	B7	4
1422/1 1422/2 183	0,14	B8	1
174/2	0,08	B9	1
20/1	0,06	B10	1
1320/3	0,17	B11	1
1373/1 1354/1 1354/3	0,54	B12	3
	0,10	B13	-
1072/4 1072/2	0,41	B14	2
1094/1 1094/2	0,17	B15	1
1095/5 1045/1 1095/1	0,42	B16	2
	0,25	B17	-
	0,15	VP18	-

Parcelní číslo	Výměra plochy	Číslo plochy	Max. počet rodinných domů
	0,46	B19	-
928/1	0,24	B20	1
	0,85	O21	-
1234/1	0,17	B22	1
	0,85	S24	-
467/2 467/1	0,11	B25	1
434/1	0,12	B27	1
	0,70	VP28	-
410	0,20	B29	1
879/1	0,22	B30	2
772/2	0,16	B33	1
707	0,13	B34	1
747/1 711/2	0,28	B35	1
527/1 527/4	0,40	B36	2

527/5 686/1			
669/1	0,24	B37	1
669/3	0,10	B38	1
599/4	0,19	B39	1
	0,17	B40	0
1087/1	0,27	B41	1
116/1	0,16	B42	1
200/1	0,05	B43	1
	0,39	T44	-
	0,42	T45	-
929/1 929/3 928/9	0,10	B46	1
1492/7	0,15	B47	1
	0,22	P48	-

Využití řešeného území je podmíněno respektováním následných limitů a zejména prostorových regulativů. Variantní řešení nebylo nutné.

- Limity využití území

Přijaté řešení územního plánu vychází z následujících limitů využití území, které determinují budoucí rozvoj území:

1. ochranné pásmo silnic III/2652, III/2653 a III/26327 (15 m),
2. ochranné pásmo elektrorozvodů VN 22 kV (10 m),
3. ochranné pásmo trafostanic (7 m),
4. ochranné pásmo telekomunikačních kabelů (1,5 m),
5. ochranné pásmo vodovodních řadů (1,5 m),
6. PHO vodních zdrojů II. stupně,
7. CHOPAV Severočeská křída,
8. ptačí oblast Labské pískovce,
9. evropsky významná lokalita České Švýcarsko,
10. ochranné pásmo lesa (50 m),
11. manipulační plocha podél vodních toků (6 m),
12. ochranné pásmo radioreléové trasy (50 m),
13. IV. zóna CHKO Labské pískovce,
14. II. a III. zóna CHKO Lužické hory,
15. I. a II. zóna NP České Švýcarsko,
16. ochranné pásmo přírodní rezervace Spravedlnost (50 m),
17. nemovitě kulturní památky – kostel Nanebevzetí Panny Marie a hrádek Chřibský.

Z těchto limitů využití území jsou v koordinačním výkrese vyznačeny pouze ty, které jsou graficky vyjádřitelné v měřítku 1 : 5 000.

Z návrhu územního plánu vyplývají nové limity využití území:

1. ochranné pásmo vodovodních řadů v nových obytných lokalitách (1,5 m),
2. ochranné pásmo kanalizačních řadů (1,5 m),

3. ochranné pásmo čistíren odpadních vod (50 m),
4. prvky místního Územního systému ekologické stability (lokální biocentra LBC 5 a LBC 7 a lokální biokoridory K11 a K12

„Výstupní“ limity č.1 až č.3 se vztahují k nezbytným podmiňujícím investicím nové bytové výstavby a limit č.4 byl navržen pro uchování velmi vysoké kvality přírodního prostředí na území obce.

Kromě těchto limitů vychází územní plán z územně technických východisek (viz. Odůvodnění Územního plánu str. 7 – 15)

8. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A INFORMACE, JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není součástí návrhu územního plánu, jelikož (dle § 50, odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) zadání neobsahovalo požadavek na jeho zpracování.

Územní plán nenavrhuje žádné plochy, které by vyžadovaly vyhodnocení z hlediska vlivu na životní prostředí.

9. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

- Ochrana půdního fondu

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF, údaje o druhu pozemku dotčené půdy

Celkem je na správním území obce Doubice navrženo 42 rozvojových ploch a dále dopravní stavby. Celková rozloha navržených ploch činí 10,48 ha (včetně rezervních ploch 11,46 ha). Z tohoto rozsahu je 1,06 ha ploch lokalizováno na neplodné půdě a v případě 1,18 ha se bude jednat o odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa (v důsledku realizace rybníka a dvou kořenových čistíren odpadních vod).

Z celkové plochy rozvojových záměrů na území obce Doubice se v rámci návrhu (tedy bez rezervních ploch) předpokládá odnětí 8,26 ha zemědělské půdy – 0,48 ha v zastavěném území a 7,78 ha mimo zastavěné území obce. Z celkové plochy odnětí ZPF (8,26 ha) připadá 7,83 ha (94,8 %) na louky, 0,32 ha (3,9 %) na zahrady a 0,11 ha (1,3 %), na ornou půdu. Veškerý zábor zemědělského půdního fondu vyvolaný výstavbou na rezervních plochách B13, B17, B19 a B40 připadá na ornou půdu. Požadavky týkající se trvalého odnětí ZPF jsou obsaženy v závěrečné tabulce této kapitoly.

Z hlediska funkčního využití se na zábořích zemědělského půdního fondu podílí nejvíce bytová výstavba (73,8 %), zbytek připadá na sport (10,3 %), občanskou vybavenost (6,8 %), technickou vybavenost (5,0 %), dopravu (3,0 %) a na zemědělskou výrobu (1,1 %). Rezervní plochy B13, B17, B19 a B40 budou využity výhradně ve prospěch bytové výstavby

Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu

Územní plán obce Doubice byl řešen s cílem soustředit budoucí plochy pro výstavbu výhradně do proluk ve stávající zástavbě nebo na plochy, které na stávající zástavbu obce bezprostředně navazují. Díky tomuto řešení nedochází k vytváření samostatných obytných souborů na plochách, které by narušovaly celistvost zemědělských půd uprostřed souvislých zemědělských honů a vytvářely tak těžko obdělávatelné enklávy mezi stávajícím zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby.

Údaje o zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ)

Obec Doubice leží v klimatickém regionu č.7 (mírně teplý, vlhký, s průměrnou roční teplotou 6-7 °C a s průměrným ročním úhrnem srážek 650-750 mm). V rámci tohoto klimatického regionu je zde 5 hlavních půdních jednotek, které budou dotčeny plánovanou výstavbou:

HPJ 30 hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na permokarbonských horninách a pískovcích, lehčí až středně těžké, většinou s dobrými vláhovými poměry. Tyto půdy jsou oceněny odvodem 63 tis. Kč za odnětí 1 ha.

HPJ 41 svažitě půdy (nad 12 °C) na všech horninách; středně těžké až těžké s různou šterkovitostí a kamenitostí nebo bez nich, s vláhovými poměry závislými na srážkách. Odvod za odnětí 1 ha těchto půd činí 10 tis. Kč.

HPJ 50 hnědé půdy oglejené a oglejené půdy na různých horninách (hlavně žulách, rulách); zpravidla středně těžké, slabě až středně šterkovité až kamenité, dočasně zamokřené. Tyto půdy jsou oceněny odvodem 56 tis. Kč za zábor 1 ha.

HPJ 68 glejové půdy zrašelinělé a glejové půdy úzkých údolí, včetně svahů, obvykle lemující malé vodní toky; středně těžké až velmi těžké, zamokřené, po odvodnění vhodné pouze pro louky. Tyto půdy jsou ohodnoceny částkou 9 tis. Kč za odnětí 1 ha.

HPJ 77 mělké strže do 3 m hloubky – nevhodné pro zemědělskou půdu. Odnětí 1 ha těchto půd stojí 5 tis. Kč.

Konkrétní odnětí ZPF uvádí tabulka (viz. Odůvodnění Územního plánu Doubice str.18, 19, 20, 21)

- Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa

Všeobecné údaje o lesích v řešeném území

V řešeném území se nachází celkem 1 717,2 ha lesních pozemků. Lesnatost území je mimořádně vysoká, lesy pokrývají 89,0 % celkové rozlohy.

Podle Lesního hospodářského plánu spadají lesy v obci mimo Národní park České Švýcarsko do kategorie 10 – hospodářský les. Lesy v národním parku o rozloze cca 1 631 ha jsou podle §8 odst.1 písm. c) zák. č. 289/1995 Sb. (lesní zákon), v platném znění, lesy zvláštního určení. Převažují zde smrky a částečně i buky.

Vyhodnocení požadavků na zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa

Navrhovaným řešením územního plánu budou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa v rozsahu 1,18 ha v důsledku výstavby dvou kořenových čistíren odpadních vod (plochy T44 a T45) a rybníka (plocha VP28).

10. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Námítky k ÚPO byly uplatněny paní Ing. Alenou Jahodovou a panem Jiřím Hamáčkem (vlastníci pozemků dotčených návrhem zastavitelných ploch), v zastoupení panem Štěpánem Jahodou na základě plných mocí.

MěÚ Rumburk, úřad územního plánování – jako pořizovatel, doporučil zastupitelstvu, zamítnout námítky uplatněné při veřejném projednání o upraveném a posouzeném návrhu ÚPO Doubice, vzhledem ke skutečnosti, že nebyly podány námítky, které by vyjadřovaly rozpor se stanovisky dotčených orgánů.

Na 17.zasedání ZO Doubice ze dne 22.září byly námítky zamítnuty usnesením bod 3).

11. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Připomínky k ÚPO Doubice nebyly uplatněny.

B. Grafická část

Odůvodnění:

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 22 listů.

Grafická část územního plánu sestává celkem ze 3 výkresy (měřítko 1 : 5000):

- Koordinační výkres
- Širší vztahy
- Předpokládané zábory půdního fondu

Poučení:

Proti Územnímu plánu obce Doubice vydaného formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

V Doubici: 27.10.2008

vlastnoruční podpis na originále

.....
Martin Schulz
starosta obce

vlastnoruční podpis na originále

.....
Břetislav Jemelka
místostarosta obce