



NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

DOUBRAVČICE

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Pořizovatel:	Městský úřad Český Brod Odbor výstavby a územního plánování Nám. Husovo 70 282 01 Český Brod
Oprávněná úřední osoba:	Ing. Kristina Pytlíčková
datum zpracování:	8 /2026
Zpracovatel územního plánu:	Ing. arch. Pavel Krolák
sídlo:	Zázvorkova 1998, 155 00 Praha 5
datová schránka:	fvzbfr2
ČKA:	03539 (A.1, A.2)
Obec, pro kterou je územní plán pořizován:	Obec Doubravčice
sídlo:	Obecní 94, 282 01 Doubravčice
Určený zastupitel:	Kateřina Fabianová, místostarostka obce

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK:

PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR, ve znění pozdějších aktualizací a změn
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací a změn
ORP	obec s rozšířenou působností
ÚAP	Územně analytické podklady ORP Český Brod
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚP	územní plán
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MO ČR	Ministerstvo obrany ČR
NGÚP	Národní geoportál územního plánování
ŽP	životní prostředí
k. ú.	katastrální území
ÚSES	územní systém ekologické stability
RK	regionální biokoridor
RC	regionální biocentrum
VPS	veřejně prospěšné stavby
VPO	veřejně prospěšná opatření
ČOV	čistírna odpadních vod
TI	technická infrastruktura
IZS	integrovaný záchranný systém
RZV	plochy s rozdílným způsobem využití
ZPF	zemědělský půdní fond

Není-li v tomto dokumentu uvedeno jinak, rozumí se stavebním zákonem zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Prováděcím právním předpisem se rozumí vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

Obsah

A)	POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOTY	7
A.1	Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR	7
A.2	Upřesnění požadavků vyplývajících z Územního rozvojového plánu	7
A.3	Upřesnění požadavků vyplývajících z Územně analytických podkladů ORP Český Brod	7
A.4	Upřesnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje	8
B)	POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI	9
B.1	Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území	10
B.2	Požární a civilní ochrana	10
B.3	Veřejná prostranství	11
B.4	Občanské vybavení	11
B.5	Další požadavky	11
C)	POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	12
C.1	Veřejná dopravní infrastruktura	12
C.2	Veřejná technická infrastruktura	13
C.3	Vodní hospodářství	13
C.4	Zásobování zemním plynem	14
C.5	Zásobování elektrickou energií	14
C.6	Nakládání s odpady	14
D)	POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	14
D.1	Další požadavky	16
E)	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU	16
F)	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ	17
G)	POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	17
H)	PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	18
I)	POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU	18
J)	POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	18
K)	UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ	19
K.1	Požadavky na uspořádání obsahu	19
K.2	Požadavky na počet vyhotovení	19
Příloha č. 1:		20

ÚVOD – ZÁKLADNÍ PROCESNÍ VÝCHODISKA

Zastupitelstvo obce Doubravčice dle § 27 odst. 1 písm. a) a § 82 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších změn (dále jen „stavební zákon“), usnesením č. 31/26 ze dne 1.4.2026 rozhodlo o pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu. Na základě usnesení zastupitelstva obce č. 32/26 ze dne 18. 5. 2026 požádala obec Doubravčice Odbor výstavby a územního plánování Městského úřadu Český Brod o pořízení nového územního plánu s prvky regulačního plánu. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem byla usnesením č. 33/26 zvolena místostarostka obce Doubravčice – Kateřina Fabianová.

Nový územní plán bude představovat základní koncepční nástroj pro usměrnění budoucího rozvoje obce. Jeho cílem bude prověřit možnosti dalšího rozvoje sídla s ohledem na kapacity veřejné infrastruktury, ochranu přírodních, krajinných a kulturních hodnot území, hospodárné využívání zastavěného území a koordinaci jednotlivých veřejných i soukromých záměrů.

Jedním ze základních cílů nového územního plánu není vytváření rozsáhlých nových rozvojových ploch, ale především prověření možností hospodárného využití zastavěného území a zastavitelných ploch již vymezených v dosud platné územně plánovací dokumentaci. Územní plán bude přednostně prověřovat možnosti dostavby proluk, transformace a změny využití stávajících ploch, revitalizace nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných území a jejich začlenění do urbanistické struktury obce. Vymezování nových zastavitelných ploch bude přicházet v úvahu pouze tehdy, bude-li jejich potřeba řádně prokázána a nebude-li možné rozvoj zajistit efektivnějším využitím stávajícího zastavěného území nebo již vymezených zastavitelných ploch. Současně bude kladen důraz na ochranu volné krajiny, sídelní zeleně, zemědělského půdního fondu a zachování kvalitního přechodu mezi sídlem a krajinou.

Nový územní plán nebude posuzovat pouze potřebu nových rozvojových ploch, ale rovněž vhodnost a aktuálnost ploch již vymezených v platné územně plánovací dokumentaci, včetně možnosti jejich redukce, transformace, změny způsobu využití nebo etapizace.

Územní plán bude při návrhu rozvoje vycházet z principů udržitelného rozvoje území a bude hledat rovnováhu mezi rozvojem obce, ochranou přírody a krajiny, zemědělského půdního fondu, vodního režimu a kvalitou života obyvatel.

Nový územní plán bude komplexně prověřovat vhodnost dalšího rozvoje jednotlivých částí území obce, jejich vzájemné vazby a dopady na veřejnou infrastrukturu, krajinu, životní prostředí a další veřejné zájmy tak, aby byla vytvořena dlouhodobě udržitelná koncepce rozvoje obce.

Územní plán bude vycházet zejména z územně analytických podkladů ORP Český Brod, doplňujících průzkumů a rozborů, aktuálního stavu území, podkladů poskytnuté obcí a výsledků prověřování jednotlivých podnětů uplatněných v procesu pořizování.

Návrh územního plánu bude zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, Územním rozvojovým plánem, Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a dalšími závaznými právními předpisy.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBCI

Kraj:	Středočeský
Okres:	Kolín
Obec s rozšířenou působností:	Český Brod
Pověřená obec:	Český Brod
Katastrální výměra:	918 ha
Počet obyvatel:	1 426 (k 1.1.2025)
Katastrální území:	1 (Doubravčice)

A) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOTY

A.1 Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR

Území obce Doubravčice se dle PÚR ČR nachází v rozvojové oblasti **OB1** – Metropolitní rozvojová oblast Praha a ve specifické oblasti **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Územní plán bude respektovat priority územního plánování stanovené v PÚR a v jejich návaznosti vytvoří podmínky zejména pro:

- zajištění udržitelného rozvoje území s důrazem na ochranu krajiny a přírodních hodnot,
- zvyšování odolnosti území vůči suchu a podpora hospodaření s vodou v krajině i v zastavěném území,
- územní plán prověří další rozvoj obce s ohledem na její postavení v rozvojové oblasti OB1, zejména s cílem koordinovat rozvoj bydlení, veřejné infrastruktury, krajiny a ochrany přírodních hodnot.

Řešené území se dále nachází ve specifických oblastech SOB10 a SOB11, zaměřených na rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů – ze slunečního záření a větrné energie. Územní plán prověří podmínky pro umístování výroby energie z obnovitelných zdrojů s ohledem na ochranu krajinného rázu, zemědělského půdního fondu, ekologické stability území a dalších veřejných zájmů. Přednostně bude prověřeno jejich umístování v zastavěném území, zastavitelných plochách nebo na stavbách.

Z PÚR ČR vyplývá, že obec Doubravčice se nenachází v žádné rozvojové ose, a ani se na území obce nevymezuje žádný koridor či plochy dopravní a technické infrastruktury.

Návrh Územního plánu Doubravčice bude v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění pozdějších aktualizací a změn.

A.2 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územního rozvojového plánu

V katastrálním území obce Doubravčice je vymezena územní rezerva jako Lokalita pro akumulaci povrchových vod Tuchoraz (RVH28). Územní plán bude respektovat požadavky vyplývající z Územního rozvojového plánu ve vymezené lokalitě.

Návrh Územního plánu Doubravčice bude v souladu s Územním rozvojovým plánem ve znění pozdějších změn.

A.3 Upřesnění požadavků vyplývajících z Územně analytických podkladů ORP Český Brod

K poslední, 6. úplné aktualizaci územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Český Brod (dále jen „ÚAP“), došlo v roce 2024. Pro obec Doubravčice byl vyhotoven rozbor udržitelného rozvoje, jehož výsledky je potřeba zohlednit při plánování území. Dále bylo v ÚAP identifikováno několik problémů, které by se měly eliminovat procesem územního plánování.

Z ÚAP dále vyplývají následující úkoly k řešení v územním plánu:

- 1) prověřit limity využití území a kapacity veřejné infrastruktury, zejména kapacity školských zařízení, občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury, s ohledem na stávající i předpokládaný rozvoj obce;
- 2) prověřit možnost vyhlášení prvků zvláštní ochrany přírody a krajiny v přírodních a přírodě blízkých územích a tato území chránit před nepříznivým rozvojem;
- 3) prověřit možnost vyhlášení přírodních parků, významných krajinných prvků k registraci a tato území chránit před nepříznivým rozvojem;
- 4) respektovat stávající ochranu přírody a krajiny v nejvyšší možné míře a v rámci tvorby a regulací ÚP tato území chránit před nepříznivým rozvojem;
- 5) prověřit významné krajinné prvky ze zákona (zejména vodní toky, vodní plochy, údolní nivy, lesy, rašeliniště a další), v rámci tvorby a stanovení vhodných regulací ÚP tato území chránit před nepříznivým rozvojem;
- 6) prověřit možnost a potřebu umístění pošty ve stávajících plochách, popřípadě navrhnout plochu pro tento účel;
- 7) prověřit možnosti plynofikace území, popř. vytvořit podmínky pro rozvoj plynovodní sítě;
- 8) prověřit přiměřenost rozsahu a rozmístění zastavitelných ploch a v případě zjištění jejich nepřiměřeného rozsahu navrhnout jejich redukci nebo změnu využití;
- 9) prověřit význam záměru ve střetu (z ÚP s ostatními záměry) a v případě potřeby stanovit podmínky pro realizaci záměru v nejpříhodnější možné podobě; prověřit v rámci vyhodnocení vlivu na ŽP, pokud se zpracovává, jinak zahrnout řešení s co nejmenším vlivem na ŽP (zahrnout podmínky příslušných orgánů státní správy);
- 10) stanovit požadavek na prověření střetu technickou infrastrukturou se zastavitelnou plochou v zadání dokumentace nebo ve zprávě o jejím uplatňování; prověřit změnu vymezení zastavitelných ploch nebo zahrnutí jiných podmínek s cílem případný negativní vliv střetu zmírnit nebo odstranit (zahrnout podmínky příslušných orgánů státní správy); v následných řízeních stanovit doplňující požadavky na zmírnění nebo odstranění negativních vlivů plynoucích z konkrétního střetu;
- 11) prověřit záměry v oblasti životního prostředí tak, aby co nejméně zasahovaly do zastavěného území, popřípadě stanovit podmínky pro minimalizaci omezení plynoucích pro zastavěné území;
- 12) prověřit potřebu aktualizace rozsahu zastavěného území a hospodárného využití zastavěného území před vymezováním nových zastavitelných ploch.

A.4 Upřesnění požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje

Pro řešené území jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK).

ZÚR SK zpřesňuje území, která spadají do OB1 a SOB9.

ZÚR SK vymezuje plochy nadmístního významu ke zpřesnění a vymezení v ÚP.

Mezi plochy technické infrastruktury patří územní rezerva vymezená jako **Lokalita pro akumulaci povrchových vod (W 610) – Tuchoraz**.

Územní plán prověří budoucí využití této územní rezervy zejména z hlediska:

- zajištění protipovodňové ochrany sídel níže po toku,
- vytvoření rezerv pro případ poklesu vydatnosti stávajících zdrojů pitné a užitkové vody,
- zlepšení hydrologických poměrů v dotčené části povodí při řešení dopadů sucha.

ZÚR SK vymezuje pro možnost vyvlastnění nebo uplatnění předkupního práva veřejně prospěšná opatření v oblasti územního systému ekologické stability (ÚSES) pro nefunkční biocentra a biokoridory:

- **Regionální biocentrum (RC 1848) Dolánka,**
- **Regionální biokoridor (RK 1282) Dolánka – Voděradské bučiny,**
- **Regionální biokoridor (RK 1237) Dolánka – Tuchoraz.**

Mezi úkoly vyplývající ze ZÚR SK patří vytvářet podmínky pro vznik zelených pásů v krajině, zejména v návaznosti na sídlo, vodní toky a skladebné části ÚSES.

Územní plán při přeshňování požadavků vyplývajících ze ZÚR SK prověří jejich koordinaci s navrženou koncepcí rozvoje obce, zejména ve vztahu k ochraně krajiny, vodního režimu, veřejné infrastruktury a udržitelnému rozvoji území.

Návrh Územního plánu Doubravčice bude v souladu se ZÚR Středočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací a změn.

B) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

- prověřit využití stávajícího zastavěného území a možnosti jeho hospodárného využívání před vymezováním nových zastavitelných ploch;
- navrhnout rozvoj území v návaznosti na zastavěné území a stanovit podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch tak, aby nedocházelo ke střetu mezi navrhovaným a stávajícím využitím a tak, aby byla zachována plynulá návaznost sídla, jeho urbanistická struktura a charakter,
- přednostně prověřit možnosti zahuštění zástavby a doplnění proluk tak, aby nedocházelo k záboru ploch ve volné krajině;
- prověřit stávající zastavitelné plochy a jejich rezervy:
 - ⇒ prověřit rozsah a potřebu všech dosud vymezených zastavitelných ploch,
 - ⇒ posoudit jejich návaznost na zastavěné území, veřejnou infrastrukturu a krajinu,
 - ⇒ prověřit možnost jejich redukce, etapizace nebo změny využití,
 - ⇒ nové zastavitelné plochy navrhnout pouze tehdy, pokud bude jejich potřeba řádně prokázána;
- prověřit a navrhnout nové plochy občanské vybavenosti ve veřejném zájmu jako podmínku pro rozvoj bydlení a v návaznosti na předpokládaný rozvoj bydlení;
- zajistit šetrný rozvoj sídla v intencích udržitelnosti a v kontextu urbanistických formací rozvíjených v sídle, ve sjednoceném obrazu a charakteru, kde podmínkou rozvoje budou navržené dostatečné plochy zeleně a zachován kvalitní přechod sídla do krajiny;
- přednostně prověřit možnosti využití brownfieldů, transformační území a nevyužívaných ploch před vymezováním nových zastavitelných ploch;

- urbanistickou koncepci navrhnout s ohledem na kapacity veřejné infrastruktury, zejména zásobování vodou, odkanalizování, dopravní infrastrukturu, občanské vybavení a veřejná prostranství;
- zachovat čitelnost jednotlivých částí sídla a jejich urbanistickou identitu.

B.1 Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

- návrhem nového územního plánu bude prověřen charakter zástavby, včetně stanovení maximální podlažnosti a hustoty zastavění;
- prověřit a navrhnout konkrétní prostorové regulativy (zejména maximální výšku zástavby, hustotu zastavění či minimální plochy zeleně, minimální velikost stavebních pozemků a charakter zástavby, podmínky umísťování včetně např. podmínek transformace staveb rekreačních na bydlení s nedostatečnou kapacitou veřejných prostranství včetně příjezdových komunikací);
- rozlišit regulativy pro část sídla s urbanistickou hodnotou a nové zastavitelné plochy s odlišným charakterem zástavby (prověřit existenci esteticky hodnotných pohledových os území obce do okolí nebo i v rámci území obce – průhledy na dominanty kulturní a přírodní);
- prověřit a vymezit původní jádra vsi a stanovit podmínky pro rozvoj s ohledem na ochranu identifikovaných prvků archeologického dědictví;
- prověřit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch; bude se při tom vycházet ze stávajících navržených ploch a již vymezených rezerv;
- prověřit využití stávajících ploch výroby a případně navrhnout jejich doplnění či transformaci;
- prověřit a vhodným plošným uspořádáním minimalizovat negativní vliv výrobních aktivit na plochy bydlení;
- prověřit stávající funkční plochy ustálené zástavby a jejich využití a v případě potřeby navrhnout funkční plochy odpovídající jejich skutečnému i dlouhodobě zamýšlenému využití;
- zajistit ochranu a rozvoj ploch veřejných prostranství, sídelní zeleně, prostřednictvím nových ploch a jiných nezastavitelných ploch, tyto propojovat se zelení krajinnou (přírodní) do uceleného systému sídelní a krajinné zeleně v návaznosti na skladebné části ÚSES;
- prověřit vhodnost a rozsah dosud nevyužitých zastavitelných ploch, jejich návaznost na urbanistickou koncepci obce, kapacity veřejné infrastruktury a krajinné hodnoty s cílem stanovit dlouhodobě udržitelnou koncepci rozvoje území.

B.2 Požární a civilní ochrana

Územní plán bude respektovat požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů v oblasti požární ochrany, civilní ochrany a obrany státu.

Dále územní plán vytvoří podmínky pro zajištění civilní ochrany, řešení zásobování hasební vodou a navrhne takové řešení, které zajistí podmínky pro příjezd IZS, rozvoj a ochranu kritické infrastruktury v souladu se zvláštními právními předpisy v rozsahu odpovídajícím charakteru a významu řešeného území.

V řešeném území nejsou speciální požadavky na zabezpečení civilní ochrany obyvatelstva.

Požadavky Ministerstva obrany vyplývající ze zájmů obrany státu budou respektovány a promítnuty do návrhu územního plánu v rozsahu požadovaném příslušným dotčeným orgánem.

B.3 Veřejná prostranství

Při návrhu veřejných prostranství se bude vycházet z vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění a dalších právních předpisů.

Požadavky na vymezování veřejných prostranství:

- dbát na pěší a cyklistickou prostupnost sídly, zejména na jejich okrajích a při návrhu nových zastavitelných ploch zajistit podmínky pro vhodné fungování veřejných prostranství a umožnit jejich rozvoj;
- vhodně doplnit chybějící sídelní zeleň v plochách na sídlo navazujících a doplnit tak v některých místech chybějící přechod mezi sídlem a krajinou. Návrh zkoordinovat s doplněním cestní sítě na okrajích sídel, mezi jednotlivými sídly a do krajiny. Uvedené principy udržet i v nových zastavitelných plochách;
- prověřit možnost propojení a zaokružování stávajících komunikací v sídlech. Umožnit prostupnost alespoň pro pěší s důrazem na přístup do předškolního a případně školského zařízení;
- prověřit možnosti zkvalitnění každodenní rekreace – návrh na doplnění cestní sítě s ohledem na pěší i cyklistickou komunikaci, prověřit možnost doplnění zajímavých míst ve veřejné zeleni (drobná architektura, mobiliář, místo výhledu, drobné plochy zeleně, vodní plochy, pobytové louky, dětská přírodní hřiště, odpočinková místa apod.);
- chránit a vytvořit podmínky pro obnovu historicky hodnotných a charakteristických veřejných prostranství s důrazem na jejich prostupnost a bezpečnost pro pěší;
- vytvořit podmínky pro ochranu a rozvoj ploch zeleně ve veřejných prostranstvích a v nových zastavitelných plochách;
- při vymezování nových zastavitelných ploch zajistit odpovídající podíl veřejných prostranství v souladu s právními předpisy;
- podporovat začlenění prvků modrozelené infrastruktury do veřejných prostranství (dešťové záhony, průlehy, zasakovací pásy, retenční prvky, stromořadí atd.).

B.4 Občanské vybavení

Územní plán prověří dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení zejména pro služby, zdravotnictví, sport a další. Dále prověří možnost využití budov (brownfieldů), které nejsou v současné době využívány, např. s ohledem na znovuvyužití ploch pro rozvoj občanského vybavení.

B.5 Další požadavky

- prověřit využití stávajících ploch a v případě rozdílného využití, které bylo realizováno na základě rozhodnutí stavebního úřadu, budou plochy zaneseny do návrhu ÚP;
- u ploch pro bydlení prověřit jejich skutečnou potřebu obecně. Ve všech rozvojových lokalitách je nutné přezkoumat a případně vymezit dostatečnou veřejnou infrastrukturu, zejména přiměřená veřejná prostranství vhodně navazující na jednotlivé části obce;
- prověřit rozsah stávajících zastavitelných ploch oproti dosud platné územně plánovací dokumentaci a rozsah zastavitelných ploch pro výrobní, skladovací a komerční aktivity, ale s ohledem na aktuální potřeby rozvoje obce;
- ochranu ZPF řešit v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění. Změny ve využití území na ZPF v územním plánu budou vyhodnoceny v souladu s ustanoveními zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 271/2019 Sb., kterou

se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF. V rámci návrhu ÚP řešit posílení ochrany ZPF na plochách nezastavěného území (zejména orné půdy), definováním přípustného a nepřípustného využití. Provéřit potřebu vyloučení staveb, s výjimkou veřejně prospěšných staveb a opatření, i nad rámec § 122 stavebního zákona. Minimalizovat nové zábory ZPF a přednostně využívat zastavěné území a zastavitelné plochy již vymezené;

- v rámci územního plánu provést aktualizaci zastavěného území. Pro zpracování návrhu budou prověřena vydaná platná územní rozhodnutí a stavební povolení, na jejichž základě budou prověřeny zastavitelné plochy;
- v případě potřeby může být stanoveno pořadí změn v území - tzv. etapizace (etapizace bude prověřena zejména tam, kde nebude prokázána dostatečná kapacita veřejné infrastruktury nebo kde bude nutné koordinovat postupný rozvoj území);
- upřesnit podmínky umísťování staveb dle § 122 stavebního zákona. Zejména bude prověřena možnost vyloučení či vytipování vhodných lokalit výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více (zejména fotovoltaiických, solárních a agrovoltaiických elektráren, větrných elektráren a malých vodních elektráren) s ohledem na charakter území;
- územní plán prověří podmínky umísťování výroben energie z obnovitelných zdrojů s cílem minimalizovat negativní dopady na krajinu, její charakter, ZPF a ekologickou stabilitu území;
- ve veřejném zájmu a pro podporu rozvoje v oblasti obnovitelných zdrojů, územní plán prověří a navrhne plochu technické infrastruktury pro umístění systému pro skladování energie, který bude schopen zachycovat energii z různých zdrojů umístěných pro pozdější využití v rámci celého řešeného území;
- rozvoj zastavitelných ploch bude prověřen s ohledem na kapacitu technické infrastruktury; v případě nedostatečné kapacity veřejné infrastruktury prověřit možnost stanovení etapizace rozvoje;
- prověřit možnost zřízení památkového ochranného pásma pro lokality s archeologickým dědictvím;
- prověřit vzájemnou koordinaci jednotlivých rozvojových lokalit z hlediska dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství, občanského vybavení a návaznosti na urbanistickou koncepci obce;
- samostatná příloha č. 1 tohoto návrhu zadání znázorňuje základní principy při prověřování rozvoje území pro pořízení ÚPD.

C) POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C.1 Veřejná dopravní infrastruktura

- vytvořit koncepci uspořádání krajiny s řešením cestní sítě (vč. návaznosti na přechod sídlo–krajina) tak, aby došlo ke zlepšení možností každodenní rekreace;
- prověřit a navrhnout systém pěších, cyklistických a místních komunikací včetně vazeb na okolní obce, zastávky veřejné dopravy a významné cíle v krajině;
- územní plán prověří koncepci dopravní obsluhy navržených zastavitelných ploch, všechny zastavitelné plochy musí mít odpovídající dopravní napojení;
- podrobnější řešení dopravní obsluhy uvnitř jednotlivých rozvojových ploch (lokalit) bude navrženo pouze tam, kde to bude účelné a bude-li možné jednoznačně stanovit jeho koncepci;

- prověřit a navrhnout adekvátní plochy doprovodné/izolační zeleně podél dopravních tras a ploch;
- územní plán prověří a v případě potřeby navrhne záchytná parkoviště na výchozích bodech vyhledávaných turistických cílů, parkoviště budou řešena přírodě blízkému provedení;
- při návrhu dopravních tras a ploch respektovat územní potřeby nemotorové dopravy;
- přípustnost umísťování dopravní infrastruktury bude řešena ve více plochách RZV, ne pouze v plochách dopravní infrastruktury;
- zohlednit limity MO ČR vycházející z faktu, že celé správní území obce je situováno v zájmovém území MO ČR z hlediska leteckého koridoru (Letiště Osičiny v k.ú. Doubravčice).

C.2 Veřejná technická infrastruktura

Z požadavku ZÚR vyplývá územní rezerva TI vymezená jako Lokalita pro akumulaci povrchových vod (W 610) – Tuchoraz. Územní plán zpřesní vymezení pro tuto lokalitu.

Z požadavků PÚR ČR a ÚAP nevyplývají žádné požadavky na technickou infrastrukturu. Územní plán prověří a navrhne koncepci technické infrastruktury s ohledem na potřeby obce a jejího rozvoje.

Územní plán prověří koncepci technické infrastruktury ve vazbě na navrhovaný rozvoj jednotlivých zastavitelných ploch a jejich případnou etapizaci.

C.3 Vodní hospodářství

- prověření kapacity stávající vodovodní sítě, a to i s ohledem na nově navrhované záměry, v návrhu vodovodní sítě k novým lokalitám počítat i se zajištěním požární vody;
- rozvoj zastavitelných ploch bude podmíněn prokázáním dostatečné kapacity zásobování pitnou vodou a zajištěním odpovídajícího způsobu likvidace odpadních vod. V případě nedostatečné kapacity bude rozvoj území omezen nebo etapizován;
- prověření kapacity stávající ČOV včetně respektování ochranného pásma ČOV;
- respektovat ochranná pásma vodních zdrojů;
- respektovat záplavová území, v záplavových územích navrhnout možnost přirozeného rozlivu, retence a akumulace vod např. navržením vodních tůň, suchých poldrů, mokřadů aj., vycházet ze Studie odtokových poměrů ORP Český Brod;
- respektovat původní koryta vodních toků, jejich zachování s ohledem na možnost přirozeného rozlivu;
- provést revizi vodních toků – prověřit skutečný průběh vodních toků a případnou potřebu jejich zpřesnění v územně plánovací dokumentaci;
- respektovat a prověřit podmínky pro zajištění přístupu k vodním tokům za účelem jejich správy a údržby;
- podporovat hospodaření se srážkovými vodami v místě jejich dopadu (akumulace, vsakování, využití);
- v co největší možné míře zachytávat srážkové vody pro následné období sucha a stavu nedostatku vody v území;
- navrhnout vhodný způsob likvidace srážkových a šedých vod, a to primárně cestou jejich maximální akumulace s možností následného využití;
- prověřit možnost kombinace technických a přírodě blízkých protipovodňových opatření s prvky modrozelené infrastruktury;
- s ohledem na měnící se klimatické podmínky a zařazení obce Doubravčice do oblasti, kde se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, územní plán prověří a navrhne prostor

veřejné infrastruktury obce (např. retenční nádrže zachycují dešťovou vodu z veřejných prostor, vhodné lokality pro vybudování dešťových zahrad apod.) pro zvládání sucha a stavu nedostatku vody v území;

- zpřesnit územní rezervu pro Lokalitu pro akumulaci povrchových vod (W 610) – Tuchoraz vyplývající ze ZÚR SK.

C.4 Zásobování zemním plynem

Území obce není plynofikováno.

C.5 Zásobování elektrickou energií

- budou respektována ochranná pásma venkovních a kabelových vedení a trafostanic;
- vytvořit územní podmínky pro zvýšení kapacity distribuční soustavy a pro zajištění spolehlivosti dodávek elektřiny na území obce;
- prověřit kapacitu distribuční soustavy ve vztahu k navrhovanému rozvoji území;
- prověřit kapacitu stávajících trafostanic a navrhnout případná řešení pro posílení kapacity v souladu s budoucím rozvojem sídla;
- vymezení plochy technické infrastruktury pro umístění systému pro skladování energie, které může přispět k energetické nezávislosti a efektivnějšímu využití obnovitelných zdrojů v daném území;
- prověřit podmínky pro využití obnovitelných zdrojů energie v přiměřeném rozsahu s ohledem na charakter území;
- územní plán také prověří vymezení specifické plochy technické infrastruktury, jež podpoří soběstačnost obce v rámci výroby a hospodaření s el. energií z obnovitelných zdrojů výhradně pro potřeby obce;
- prověřit potřebu rezerv pro budoucí posílení distribuční soustavy v návaznosti na předpokládaný rozvoj území.

C.6 Nakládání s odpady

- likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku;
- prověřit a navrhnout plochy pro potřebu separovat i bioodpad v rámci hospodaření s bioodpadem obce, případně sběrného dvora nebo jeho rozšíření;
- prověřit umístění ploch pro nakládání s odpady tak, aby nedocházelo ke střetu s plochami bydlení;
- prověřit aktuální stav a navrhnout vhodné plochy pro možné zkapacitnění čistírny odpadních vod, která zajistí kapacitu i pro případné nové rozvojové plochy.

D) POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny bude zaměřena na zvýšení ekologické stability území, zlepšení vodního režimu v krajině a posílení její odolnosti vůči suchu a extrémním srážkovým jevům.

Současně bude vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu, zachování prostupnosti krajiny a koordinaci jejích přírodních, rekreačních a hospodářských funkcí.

Součástí řešení bude obnova přechodu sídlo–krajina, zvýšení prostupnosti krajiny a koordinace krajinné struktury s navrženým rozvojem sídla.

Územní plán prověří a navrhne vymezení skladebných prvků ÚSES v návaznosti na okolní území a vytvoří podmínky pro zachování jejich funkčnosti a vzájemného propojení. Prvky ÚSES budou vymezeny jako nezastavitelné plochy s vyloučením umísťování staveb a zařízení, která by mohla narušit jejich ekologickou stabilitu, funkčnost nebo kontinuitu.

Na řešeném území se nacházejí veřejně prospěšná opatření – prvky regionálního systému ekologické stability:

- Regionální biocentrum (RC 1848) Dolánka,
- Regionální biokoridor (RK 1282) Dolánka – Voděradské bučiny,
- Regionální biokoridor (RK 1237) Dolánka – Tuchoraz,

a plocha územní rezervy:

- Lokalita pro akumulaci povrchových vod (W 610) – Tuchoraz.

V územním plánu budou řešeny následující úkoly:

- prověřit doplnění a ochranu polních cest a úvozů v návaznosti na historickou cestní síť s důrazem na prostupnost krajiny;
- prověřit možnost doplnění liniové zeleně podél navrhovaných cyklistických tras;
- vytvářet podmínky pro realizaci retenčních, akumulačních a přírodně blízkých opatření v krajině, včetně možnosti jejich vymezení jako veřejně prospěšných opatření;
- prověřit prostory vhodné pro revitalizaci vodních toků a zlepšení vodního režimu v území;
- prověřit prostory vhodné pro obnovu a doplnění vodních prvků v krajině (zejména rybníků, mokřadů, tůní) s cílem zvýšení retenční schopnosti území;
- prověřit prostory vhodné pro doplnění krajinné zeleně (zejména remízky, meze, stromořadí a břehové porosty) a pro posílení ekologické stability území;
- prověřit doplnění, ochranu a obnovu stromořadí podél komunikací a sadů v okrajích sídla a ve volné krajině;
- prověřit možnosti optimalizace prostorového uspořádání zemědělsky využívaných ploch (zejména jejich členění pomocí krajinných prvků);
- prověřit lokality na navržení krajinných prvků ke zmírnění dopadů vodní a větrné eroze;
- chránit vodní toky, vodní plochy a jejich břehové porosty;
- respektovat a chránit zapsané kulturní památky hradiště Na starých zámkách a hrad Šember, zaniklou ves Dolánky;
- minimalizovat vznik nových zastavitelných ploch ve volné krajině a přednostně využívat zastavěné území, proluky a plochy navazující na zastavěné území;
- prověřit možnost omezení nebo vyloučení umísťování nových staveb pro bydlení a rekreaci ve volné krajině mimo návaznost na zastavěné území;
- zajistit začlenění okrajů sídla do krajinného rámce a orientaci nové zástavby směrem do krajiny se zohledněním zeleně;
- zajistit ochranu lesních porostů a respektovat ochranné pásmo lesa;
- prověřit a navrhnout vhodná protierozní opatření;
- vymezit vhodné plochy pro agrolesnické hospodaření jako součást koncepce uspořádání krajiny, s cílem snížení erozního ohrožení, zvýšení biodiverzity a posílení ekologické stability území, při zachování produkční funkce zemědělské půdy;
- promítnout koncepci uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití;

- prověřit možnosti omezení nebo vyloučení umístování vybraných staveb, zařízení a opatření v nezastavěném území s ohledem na ochranu krajiny a jejího charakteru;
- omezovat další fragmentaci krajiny a zachovat její prostupnost;
- vytvářet podmínky pro zachování migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

D.1 Další požadavky

Během projednání návrhu zadání i návrhu ÚP mohou být uplatněny další podněty, které budou posouzeny ve vztahu k celkové koncepci rozvoje obce, požadavkům dotčených orgánů, ochraně hodnot a respektování limitů území.

Pokud bude v územním plánu použita terminologie nedefinovaná stavebním zákonem, bude výklad daných pojmů definován ve výrokové části územního plánu.

E) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Návrh územního plánu prověří vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanací, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu v rozsahu vyplývajícím z nadřazené územně plánovací dokumentace, požadavků obce a navržené koncepce rozvoje území.

Jako veřejně prospěšná opatření budou prověřena zejména opatření ke zlepšení vodního režimu v území, ke snížení odtokových poměrů a ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, ochraně před erozí a zlepšení ekologické stability, včetně přírodně blízkých protipovodňových opatření vycházejících ze Studie odtokových poměrů ORP Český Brod.

Dále budou jako veřejně prospěšná opatření prověřeny prvky ÚSES, protierozní opatření a opatření ke zvýšení ekologické stability území.

Jako veřejně prospěšné stavby budou prověřeny zejména stavby dopravní a technické infrastruktury, zejména v oblasti zásobování pitnou vodou, odvádění a čištění odpadních vod, veřejných prostranství a dalších staveb ve veřejném zájmu.

V případě potřeby budou prověřeny plochy nebo stavby určené k asanaci, pokud jejich existence brání navržené koncepci rozvoje území nebo představuje významný střet s veřejným zájmem.

V případě požadavků příslušných dotčených orgánů budou prověřena také opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Z nadřazené dokumentace (ZÚR SK) vyplývá požadavek na převzetí a zpřesnění následujících veřejně prospěšných opatření:

- **Regionální biocentrum (RC 1848) Dolánka,**
- **Regionální biokoridor (RK 1282) Dolánka – Voděradské bučiny,**
- **Regionální biokoridor (RK 1237) Dolánka – Tuchoraz.**

Územní plán rovněž prověří možnost vymezení dalších veřejně prospěšných opatření směřujících ke zvýšení odolnosti území vůči změně klimatu, zlepšení vodního režimu a posílení ekologické stability krajiny.

F) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

Územní plán v případě potřeby prověří vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo uzavřením plánovací smlouvy. Územní studie bude prověřena zejména u rozvojových ploch, jejichž využití může významně ovlivnit urbanistickou koncepci obce, kapacitu veřejné infrastruktury nebo charakter okolní zástavby a u nichž je třeba posoudit zejména urbanistické řešení, dopravní a technickou obsluhu, vazbu na veřejnou infrastrukturu, veřejná prostranství a případnou potřebu etapizace rozvoje.

Územní plán stanoví lhůtu pro pořízení územní studie, nejdéle však 6 let ode dne nabytí účinnosti územního plánu. Současně stanoví obsah územní studie v rozsahu odpovídajícím řešené lokalitě.

Nepředpokládá se vymezení ploch, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu ani vyhlášením architektonické nebo urbanistické soutěže.

V odůvodněných případech bude prověřena možnost podmínění rozvoje území zajištěním odpovídající kapacity veřejné infrastruktury nebo uzavřením plánovací smlouvy, zejména u rozsáhlejších rozvojových ploch nebo ploch s významnými nároky na kapacitu veřejné infrastruktury.

Možnost podmínění rozvoje území uzavřením plánovací smlouvy bude prověřena zejména tam, kde bude nezbytné zajistit realizaci veřejné infrastruktury, veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření nebo jiných podmínek nezbytných pro koordinovaný rozvoj území.

G) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Z nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR SK vyplynul požadavek na vymezení plochy územní rezervy pro **lokalitu pro akumulaci povrchových vod (W 610) – Tuchoraz**.

Územní plán prověří možnost vymezení územních rezerv zejména pro budoucí rozvojové záměry, u nichž dosud není prokázána jejich potřeba, časová naléhavost nebo zajištění odpovídající veřejné infrastruktury.

Dále bude prověřena možnost vymezení územních rezerv pro liniové stavby dopravní a technické infrastruktury a pro opatření ke zlepšení vodního režimu v území, ochranu před povodněmi, suchem nebo další adaptační opatření na změnu klimatu, pokud nebude účelné jejich přímé vymezení jako návrhových ploch nebo koridorů.

Vymezení územních rezerv nesmí bez dalšího zakládat nárok na budoucí změnu jejich využití na zastavitelné plochy.

Územní rezervy budou vymezovány pouze v případech, kdy bude jejich vymezení odůvodněno dlouhodobou koncepcí rozvoje obce.

H) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Variantní řešení územního plánu se nepožaduje.

I) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán s prvky regulačního plánu prověří a stanoví podmínky prostorového uspořádání zástavby s cílem zachovat charakter sídla, zajistit kvalitní urbanistické prostředí a přiměřený rozvoj jednotlivých částí obce, zejména koeficient zastavění a podmínky pro zachování minimálního podílu zeleně, a to jak pro stávající zástavbu, tak pro nově vymezované plochy.

Budou stanoveny zejména podmínky pro velikost a uspořádání stavebních pozemků, maximální výšku a objem staveb, intenzitu využití pozemků a případně počet bytových jednotek. Dále územní plán prověří potřebu stanovení dalších regulačních prvků, zejména uliční čáry, vzájemných odstupů hlavních staveb nebo podmínek pro utváření veřejných prostranství.

Historické jádro obce bude graficky vymezeno v příslušné části územního plánu. Za účelem zachování charakteru venkovského sídla mohou být v odůvodněných případech pro vybrané části území stanoveny podrobnější regulační podmínky (např. tvar střech, oplocení, stavební čára nebo další prvky prostorového uspořádání).

Regulační prvky budou stanoveny s ohledem na zachování urbanistické struktury sídla, jeho měřítka, prostorových vztahů, charakteru veřejných prostranství a přechodu sídla do krajiny.

V odůvodněných případech bude prověřena možnost stanovení rozdílných regulačních podmínek pro jednotlivé části obce podle jejich urbanistického charakteru.

Územní plán dále prověří vymezení ploch zahrad, sadů a dalších nezastavitelných nebo omezeně zastavitelných ploch tvořících přirozený přechod mezi sídlem a krajinou.

Regulační prvky budou stanoveny pouze v rozsahu nezbytném pro dosažení požadované urbanistické kvality, ochrany charakteru sídla a zajištění předvídatelného rozvoje území.

J) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Na území obce Doubravčice se nenachází žádná Evropsky významná lokalita ani Ptačí oblast soustavy Natura 2000.

Potřeba vyhodnocení předpokládaných vlivů může vyplynout ze stanoviska dotčeného orgánu – Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství.

V případě požadavku na zpracování vyhodnocení budou posouzeny zejména vlivy navržené koncepce na životní prostředí, krajinu, vodní režim, zemědělský půdní fond, veřejné zdraví, ekologickou stabilitu území a adaptační opatření související se změnou klimatu.

K) UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ

K.1 Požadavky na uspořádání obsahu

Územní plán bude zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění. Obsah územního plánu bude dodržovat osnovu přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., pokud není dále uvedeno jinak.

K.2 Požadavky na počet vyhotovení

Dokumentace bude odevzdána v následujících počtech vyhotovení:

- návrh územního plánu (§ 93 stavebního zákona): 1× tištěné a 1× digitální vyhotovení;
- dokumentace územního plánu pro vydání (čistopis): 2× tištěné a 2× digitální vyhotovení (včetně úplných metadat)

Počet vyhotovení může být po dohodě s pořizovatelem upraven.

Územně plánovací dokumentace bude zpracována v jednotném standardu v souladu s § 59 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, a vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění.

Výstupy jednotlivých etap budou předány rovněž ve formátu PDF v kvalitě umožňující zveřejnění v Národním geoportálu územního plánování.

Součástí každého odevzdání bude kompletní digitální datový „balíček“ obsahující zejména:

- textovou část ve formátu *.pdf,
- grafickou část ve formátu *.pdf,
- geodata a související projektové soubory minimálně ve formátu *.shp,
- strojově čitelná data jednotného standardu, metadata a výstupy kontroly souladu s jednotným standardem.

Součástí předání bude rovněž protokol o kontrole jednotného standardu.

Digitální výstupy budou předány způsobem umožňujícím jejich přímé využití pro zveřejnění v Národním geoportálu územního plánování bez nutnosti dalších úprav ze strany pořizovatele. Digitální data budou předána bez omezení pro další využití veřejnou správou.

Za úplnost, správnost, vzájemnou souladnost a validitu všech odevzdaných dat, dokumentů a výstupů odpovídá zhotovitel územního plánu.

Příloha č. 1:

Základní principy prověřování rozvoje území (při návrhu územního plánu)

Nový územní plán je pořizován s cílem komplexně přehodnotit dosavadní koncepci rozvoje obce. Přednostně budou prověřeny možnosti využití stávajících rozvojových rezerv, transformace území a ochrany nezastavěné krajiny. Teprve následně budou posuzovány požadavky na vymezení nových zastavitelných ploch.

Příloha představuje pracovní podklad pořizovatele pro zpracování návrhu územního plánu. Jejím účelem není předjímat výsledné řešení ani závazně určovat budoucí využití jednotlivých ploch, ale vymezit okruhy území a témata, která mají být v rámci návrhu územního plánu podrobně prověřena.

Základním cílem nového územního plánu není rozvoj obce prostřednictvím rozsáhlého vymezování nových zastavitelných ploch. Hlavní prioritou je zejména prověření možností efektivního využití zastavěného území, dostavby proluk, transformace nebo změny využití stávajících zastavitelných ploch vymezených v platné územně plánovací dokumentaci a ochrana nezastavěné krajiny.

Současně bude prověřena vhodnost a aktuálnost již vymezených zastavitelných ploch, včetně možnosti jejich redukce, transformace nebo změny způsobu využití.

Požadavky zahrnují tři základní vrstvy A, B a C, jejichž pořadí není náhodné, ale vyjadřuje postup prověřování rozvoje území pořizovatelem – od přednostního využití vnitřních rozvojových rezerv a transformace stávajícího území, přes vymezení a ochranu veřejných zájmů a nezastavěné krajiny až po prověření případných nových rozvojových ploch.

Vrstva A – Transformace a přehodnocení stávajícího rozvojového potenciálu

Tato vrstva představuje základní prioritu při zpracování nového územního plánu. Jejím cílem je přednostně prověřit možnosti efektivního využití zastavěného území a zastavitelných ploch již vymezených v platné územně plánovací dokumentaci, zejména formou transformace, změny způsobu využití, redukce nevhodně vymezených zastavitelných ploch, dostavby proluk a využití nevyužívaných nebo „podvyužitých“ území.

Vrstva B – Ochrana krajiny a veřejných zájmů

Před prověřením nových rozvojových ploch bude vymezena a prověřena ochrana veřejných zájmů a nezastavěné krajiny. Tato vrstva představuje základní koncepční rámec pro další rozvoj obce a zahrnuje zejména ochranu zemědělského půdního fondu, krajinného rázu, ekologické stability, vodního režimu, prostupnosti krajiny, ÚSES a dalších přírodních a kulturních hodnot území.

Vrstva C – Prověření nových rozvojových ploch

Po prověření možností uvedených ve vrstvách A a B budou posouzeny podněty na vymezení nových rozvojových ploch. Nové rozvojové plochy budou prověřovány pouze v rozsahu, který nebude v rozporu s výsledky prověření vrstev A a B a bude odpovídat dlouhodobé koncepci rozvoje obce. Vymezení těchto ploch v příloze nepředstavuje jejich automatické převzetí do návrhu územního plánu ani nezakládá nárok na jejich převzetí; představuje pouze požadavek na jejich odborné prověření.