

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

podle ustanovení § 9 odst. 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

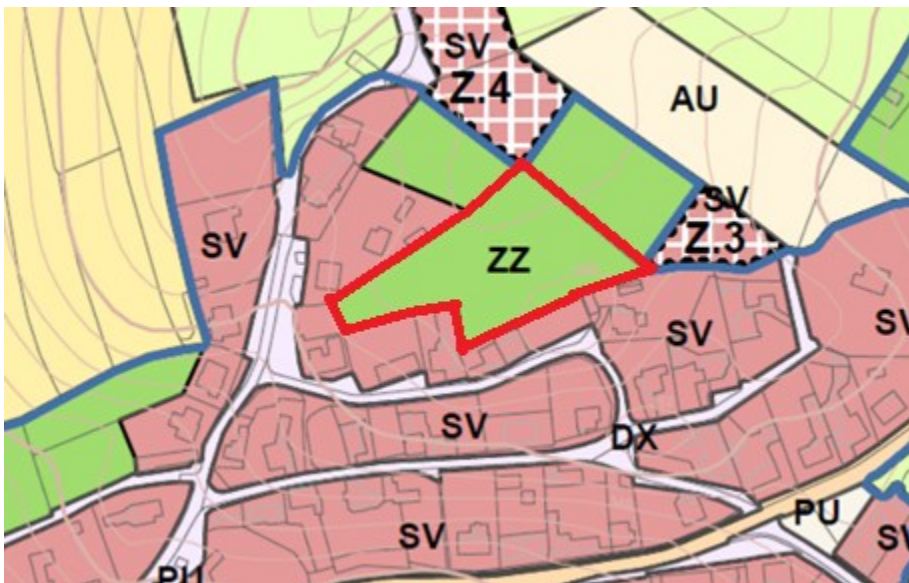
ZMĚNY Z PODNĚTU OBCE DOUBRAVY

Obsah navrhované změny:

1.

a) vymezení řešeného území:

parc. p. č. 463/3 k. ú. Doubravy



b) popis obsahu navrhované změny územního plánu:

Změna plochy stávající ZZ – zeleň – zahrady a sady ve prospěch plochy SV - smíšené obytné venkovské pro výstavbu 2 rodinných domů.

c) popis účelu navrhované změny územního plánu:

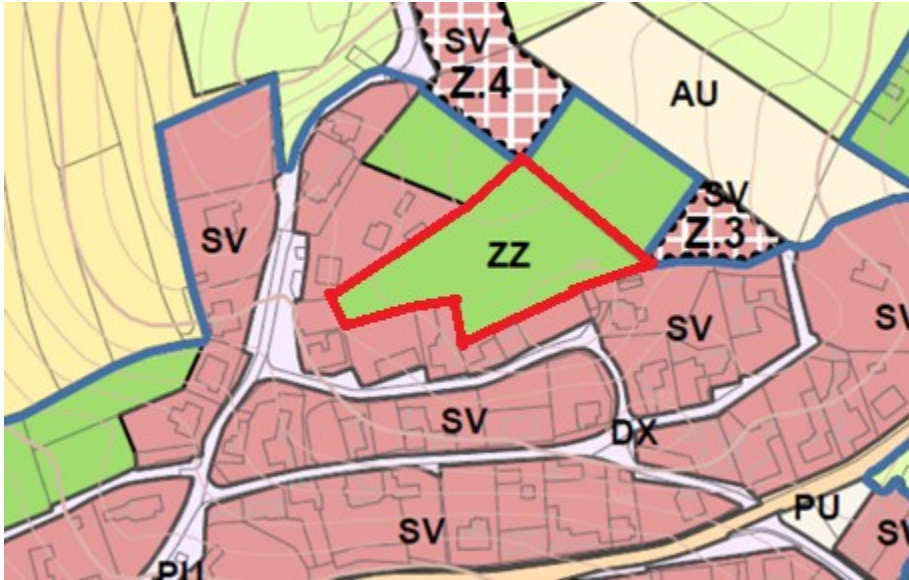
Záměrem je změna plochy pro výstavbu dvou rodinných domů.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území:

Nejsou.

Vyjádření pořizovatele:

Pozemek se nachází na okraji zastavěné území obce, za zahradami stávající rodinných domů a je součástí nezastavěného území. Pozemek nelze přímo napojit na stávající plochy veřejného prostranství (PU), stávající komunikaci obce – viz výřez níže – Hlavní výkres.



Z platného územního plánu vyplývá:

A/I.2a - Základní koncepce rozvoje území obce

(1) Koncepce rozvoje území obce Doubravy spočívá v zabránění urbanizace nezastavěné krajiny, **ve využití nezastavěných ploch v zastavěném území**, rozvoji související infrastruktury (dopravní a technická infrastruktura), **stabilizaci přírodních hodnot a v zachování prostupnosti krajiny (biologická prostupnost)**.

(2) Hlavní cíle rozvoje obce Doubravy:

• **zachování obrazu sídla, jehož hlavní charakteristické rysy jsou:**

- dynamika krajinné scény utvářená západním okrajem Vizovických vrchů s terénním pokryvem tvořeným mozaikou travních porostů, orné půdy na úbočích a lesních bloků ve vyšších partiích svahu

- **urbanistická struktura tvořená ulicovkou (oboustranně obestavěný uliční prostor se zástavbou řazenou podél obou stran komunikace)**

- měřítko dané podlažností stávající zástavby s maximální výškovou hladinou dvě nadzemní podlaží a podkroví

- kompaktní zástavba

- **plochy zahrad a sadů po obvodu zastavěného území přecházející do nezastavěné krajiny**

- silueta sídla s dominantním působením přírodní složky

• výstavbu směřovat do ploch navazujících na zastavěné území; podporovat využití proluk v zastavěném území a přestavbu nevyužívaných objektů

- nepřekročit hranici rozvoje území danou územním plánem (po naplnění stavu nepřipouštět další plošnou urbanizaci krajiny; přípustná je následně pouze rehabilitace stavu budov):

- výhledový max. stav počtu stálých obyvatel 700 obyv.

- výhledový max. stav počtu bytových jednotek 220 bj.

- zamezit prodlužování průjezdního úseku silnice II/490 ve směru obce Bohuslavice u Zlína a Hřivínův Újezd

- zamezit prodlužování průjezdního úseku silnice III/49023 ve směru obce Březůvky

Civilizační hodnoty

- urbanistická struktura sídla – viz Tab. č. 1, 2

- dopravní skelet

- plochy veřejných prostranství samostatně vymezené

- sídelní zeleň:

- **sady ovocných dřevin, zahrady na vnějším obvodu zastavěného území obce jako součást ploch s rozdílným způsobem využití tvořící přechod urbanizovaného prostoru do krajiny či ploch samostatně vymezených**

- doprovodná liniová stromořadí podél cest, interakční zeleň v krajině jako součást ploch s rozdílným způsobem využití či ploch samostatně vymezených

- kulturní krajina s vysokým podílem travních porostů a lesa jako určujícím znakem (nezalesněná část krajiny)

- umělé vodní plochy

Při rozhodování o změnách v území je požadováno:

- respektovat urbanistickou strukturu sídla vč. veřejného prostranství

- dbát na tvarovou příbuznost staré a nové zástavby

- nepřipouštět rozvoj sídelní struktury v krajině, který by umožňoval rozvolňování zástavby a fragmentaci krajiny výstavbou

- respektovat výškovou hladinu stávající okolní zástavby

- chránit plochy občanského vybavení pro komunitní aktivity, vzdělávání, výchovu a sport

- chránit plochy veřejného prostranství před výstavbou či znehodnocením nevhodné výsadby zeleně jehličnany či jejich kultivary

- **podporovat výsadbu sídelní zeleně** (sady, zahrady, veřejná zeleň veřejného prostranství) v zastavěném území

Charakteristika lokality, její zástavby vč. hodnot

Liniová nízkopodlažní zástavba podél hlavní urbanistické osy (osa komunikace / vodního toku) a komunikačního rozvětvení. Zástavba má podobný charakter - **jedná se o ulicovou oboustrannou zástavbu podél urbanistické osy, kterou je osa komunikace** (silnice II., III. tř.). V pohledové ose v jádru obce se uplatňuje poloha zvoničky a kaple.

Zástavba má jednotné měřítko a znaky urbanistické jednoty (prostorové a plošné uspořádání). Převládající funkcí je bydlení, doplňková funkce je nerušící výroba, služby, občanské vybavení. **Charakteristickým prvkem jsou ovocné zahrady na vnějším okraji sídla tvořící přechod zastavěného území do volné krajiny.**

Prostorové a plošné uspořádání

Charakter zástavby

- kompaktní (uzavřená) zástavba
- řadová zástavba řazena podél hlavní komunikace

Umístění zástavby

- **zástavba řazená podél urbanistické osy komunikace**

Uliční čára

- přímočará (totožná s krajnicí vozovky / veřejného prostranství)

Stavební čára

- stavební čára otevřená – přímočará

Příloha



Závěr:

Navrhovaná změna územního plánu je pro dané území obce Doubravy nevhodná. Výstavbou dvou rodinných domů by na území obce vznikl nový prvek v území - druhá řada zástavby, což není žádoucí. Bytová zástavba v obci je specifická zástavbou rodinných domů podél stávajících komunikací a je ukončena zahradami těchto rodinných domů, navazujících přímo na volnou krajinu.

Z výše uvedených důvodů není pozemek vhodný k zástavbě rodinnými domy, jedná se o nekoncepční řešení.

Jana Surovcová



Digitální podpis:
22.10.2025
10:03

Jana Surovcová

pořizovatel