ÚZEMNÍ PLÁN

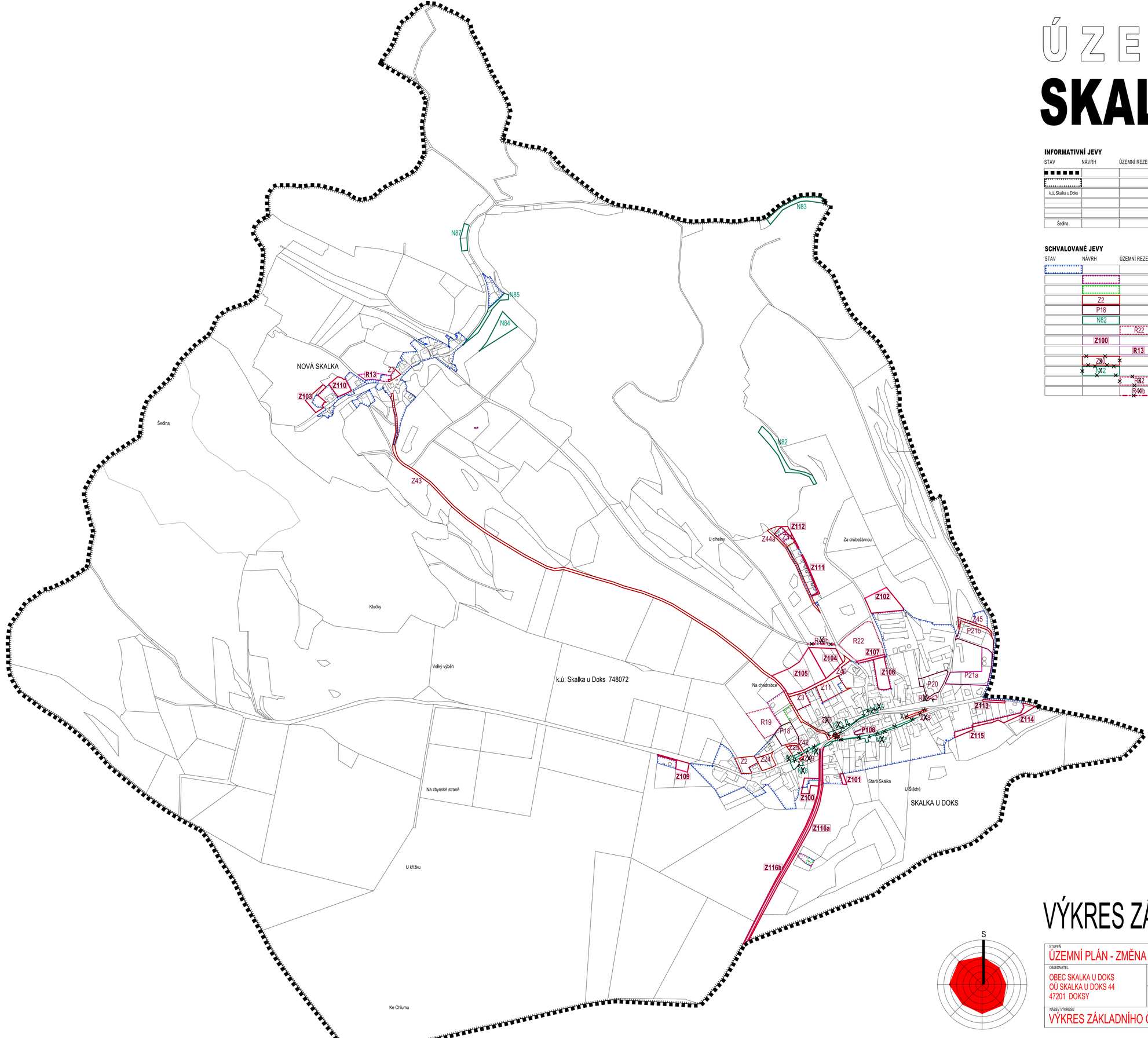
SKALKA U DOKS

INFORMATIVNÍ JEVY

STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	
			HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - HRANICE OBCE
			HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
k.ú. Skalka u Doks			NÁZEV KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
			HRANICE PARCEL
			VNITŘNÍ KRESBA V PARCELE
Šedina			MÍSTNÍ A POMÍSTNÍ NÁZVOSLOVÍ

SCHVALOVANÉ JEVY

STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	
			ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ VYMEZENÉ K DATU 27.3.2015
			ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ - AKTUALIZACE K DATU 15.5.2019
			HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - K VYPUŠTĚNÍ
	Z2		PLOCHY ZMĚN - PLOCHY ZASTAVITELNÉ - HRANICE, OZNAČENÍ
	P18		PLOCHY ZMĚN - PLOCHY PŘESTAVBY - HRANICE, OZNAČENÍ
	N82		PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ - HRANICE, OZNAČENÍ
		R22	PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV - HRANICE, OZNAČENÍ
	Z100		ZMĚNA Č.2 - PLOCHY ZMĚN
		R13	ZMĚNA Č.2 - PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV - UPRAVOVANÉ - HRANICE, OZNAČENÍ
	Z30		ZMĚNA Č.2 - PLOCHY ZASTAVITELNÉ - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ
	Z2		ZMĚNA Č.2 - PLOCHY NEZASTAVITELNÉ - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ
		R82	ZMĚNA Č.2 - PLOCHA ÚZEMNÍ REZERVY - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ
		R40b	ZMĚNA Č.2 - KORIDOR ÚZEMNÍ REZERVY - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ



VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

STUPEŇ: ÚZEMNÍ PLÁN - ZMĚNA Č.2			
OBJEDNATEL: OBEC SKALKA U DOKS OÚ SKALKA U DOKS 44 47201 DOKSY	VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING. ARCH. J. PLAŠIL ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING. O. LUBOJACKÝ	ZHOTOVITEL: SAUL, SDRUŽENÍ ARCHITEKTŮ URBANISTŮ LIBEREC	DATUM ZHOTOVENÍ: 06/2021 ČÍSLO ZAKÁZKY: 011/2019
NÁZEV VÝKRESU: VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ			MĚŘÍTKO: 1 : 5 000
			ČÍSLO VÝKRESU: 1

ÚZEMNÍ PLÁN
SKALKA U DOKS

ZMĚNA Č.2

příloha odůvodnění

SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN TEXTU VÝROKOVÉ ČÁSTI

(původní text – nový text – ~~vypuštěný text~~)

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní plán Skalka u Doks
Stupeň:	~~Právní stav po vydání změny č.1~~
Objednatel:	Obec Skalka u Doks Skalka u Doks 44 472 01 Doksy
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. Liberec U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4
Číslo zakázky zhotovitele:	~~002/2015~~
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	~~03/2016~~ 06/2021

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	~~Ing. arch. Vladislav Hron~~ Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant, urbanismus	~~Ing. arch. Eliška Šrutová~~ Ing. Oldřich Lubojacký
Demografie, občanské vybavení	RNDr. Zdeněk Kadlas~~, Ing. arch. Eliška Šrutová~~
Ekonomický potenciál území	~~Ing. Lucie Ježková,~~ Ing. Oldřich Lubojacký
Doprava a dopravní zařízení	Ing. Ladislav Křenek
Vodní hospodářství	Ing. Petr Kořínek
Energetika, informační systémy	Ing. Josef Kobrle
~~Přírodní podmínky, nerostné suroviny~~	~~Ing. Jan Hromek, RNDr. Pavel Kučírek~~
Koncepce ochrany přírody a krajiny ÚSES, ZPF, PUPFL, životní prostředí	Ing. Jan Hromek
~~Ochrana ZPF~~	~~Ing. Jan Hromek~~
Grafické práce	Romana Svobodová

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

Kapitola		Strana
A	**Vymezení zastavěného území**	~~3~~
B	**Základní ~~K~~koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**	~~3~~
B1	Koncepce rozvoje území obce	~~3~~
B2	Ochrana a rozvoj hodnot území obce	~~5~~
C	**Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice**	~~8~~
~~C1~~	~~Vymezení zastavitelných ploch~~	~~9~~
~~C2~~	~~Vymezení ploch přestavby~~	~~14~~
~~C3~~	~~Vymezení systému sídelní zeleně~~	~~16~~
C1	Urbanistická koncepce	
C2	Urbanistická kompozice	
C3	Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
C4	Vymezení systému sídelní zeleně	
D	**Koncepce veřejné infrastruktury**	~~16~~
D1	Návrh dopravní infrastruktury	~~16~~
D2	Návrh technické infrastruktury, nakládání s odpady	~~17~~
D3	Návrh občanského vybavení	~~17~~
D4	Návrh veřejných prostranství	~~17~~
D5	Návrh řešení požadavků civilní ochrany	~~17~~
E	**Koncepce uspořádání krajiny**	~~18~~
E1	~~Vymezení nezastavitelných ploch~~ Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití	~~18~~
E2	~~Návrh podmínek pro změny využití nezastavitelných ploch~~ Ochrana hodnot krajiny a krajinného rázu	~~19~~
E3	Vymezení územního systému ekologické stability	~~21~~
E4	Systém krajinné zeleně	
E5	Prostupnost krajiny	
E6	Protierozní opatření	
E7	Vodní toky, nádrže, ochrana před povodněmi	
E8	Rekreační využití krajiny	
E9	Dobývání ložisek nerostných surovin	
F	**Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**	~~22~~
F1	Definice pojmů~~, přípustnost činností~~	~~22~~
F2	~~Kategorie ploch s rozdílným způsobem využití~~ Podmínky využití území	~~23~~
F3	Omezení ve využívání ploch s rozdílným způsobem využití	
F4	Podmínky prostorového uspořádání	
G	**Vymezení VPS a VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**	~~30~~
H	**Vymezení VPS a ~~VPO~~ veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**	~~30~~
I	**Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona**	
~~I~~J	**Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**	~~31~~
~~K~~	**Údaje o počtu listů a výkresů územního plánu**	~~33~~
	~~Mapová příloha - za stranou 6~~	
	Seznam použitých zkratek, vysvětlivky	

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

Číslo	Název výkresu	Měřítko
1	Výkres základního členění území	1 : 5000
2	Hlavní výkres	1 : 5000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000

~~Poznámka: Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací nebyl Změnou č.1 měněn.~~

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území pro celé správní území obce Skalka u Doks se ~~vymezuje k datu 27.3.2015~~ aktualizuje k datu 15.5.2019.

Hranice zastavěného území je vymezena ve výkrese č.1 Výkres základního členění území a ve výkrese č.2 Hlavní výkres, v měřítku 1:5000, grafické části dokumentace.

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

B1.1 VYMEZENÍ A VNITŘNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

Vymezení řešeného území, které je předmětem zpracování Územního plánu Skalka u Doks (dále jen ÚP), je dáno správním územím obce, které zahrnuje celé katastrální území Skalka u Doks. ~~Katastrální území Skalka u Doks má celkovou výměru 504,21 ha a je označeno číselným kódem 748072.~~ Obec sestává ze dvou částí – sídla Skalka a sídla Nová Skalka.

B1.2 ROZVOJOVÉ PŘEDPOKLADY OBCE

Rozvoj řešeného území bude vycházet z respektování a ochrany jeho hodnot, kterými jsou charakteristické znaky území, dané přírodními podmínkami a historickým vývojem, při zapracování současných rozvojových požadavků obce, s přihlédnutím k předpokládaným trendům vývoje.

KONCEPČNÍ ZÁSADY PRO ROZVOJ ÚZEMÍ

- V obci bude stabilizován základ obyvatel s přirozenou vazbou k místu.
- Pro stabilizaci obyvatelstva bude vymezen dostatečný výběr ploch pro bydlení a pro další navazující funkce, uspokojující potřeby obyvatel a přinášející nové pracovní příležitosti.
- Vymezení rozvojových ploch bude navazovat na plochy revitalizovaného a stabilizovaného stávajícího osídlení obou částí obce, v rozsahu přiměřeném velikosti a možnostem místních částí obce a za předpokladu ochrany přírodních i civilizačních hodnot území.
- Rozvoj území bude respektovat ochranu zemědělské půdy s vyloučením zakládání nových izolovaných sídel ve volné krajině a vzájemného propojování jednotlivých částí obce.

B1.3 SPOLEČENSKÝ POTENCIÁL OBCE

OBYVATELSTVO

V obci bude rozvíjena forma individuálního rodinného bydlení v rodinných domech, chalupách a usedlostech, pro které jsou vymezeny tzv. plochy bydlení – individuálního venkovského. Tyto plochy zahrnují formu bydlení trvalého, bydlení přechodného a individuální rekreaci. Výstavba na vymezených rozvojových plochách pro bydlení bude realizována v kapacitách, navržených na podkladě otevřeného stanovení výhledové velikosti obce dle variant velikosti předpokládaného rozvoje.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Závazné principy koncepce občanského vybavení jsou následující:

- rozvoj na samostatných nově vymezených plochách občanského vybavení bude vycházet ze stabilizovaných stávajících ploch - navrhované plochy v kontaktu s centrem a v jeho blízkosti budou využity převážně pro veřejný sektor občanského vybavení,
- zároveň budou rozvíjena drobná zařízení komerční i nekomerční vybavenosti v integraci s funkcí bydlení i jako součást navrhovaných areálů smíšených, výrobních a podnikatelských aktivit,
- bude podporován společensko kulturní život v obci navázáním na místní tradice i rozvíjením nejrůznějších nových, např. klubových a sportovních aktivit.

Využívání zařízení školství a zařízení občanského vybavení nadmístního významu bude i nadále řešeno v rámci významnějších spádových středisek osídlení, především v Doksech.

V případě výraznějšího nárůstu obyvatel a požadavku na vznik nového občanského vybavení (např. zařízení pro výchovu a pro sociální služby), bude potřeba řešena integrováním v rámci některé z navrhovaných, popř. i stávajících obytných ploch.

B1.4 HOSPODÁŘSKÝ POTENCIÁL OBCE

V obci bude podporován rozvoj současné zemědělské výroby, včetně navazujících dalších činností a služeb:

- budou rozvíjeny aktivity cestovního ruchu, které by se postupně měly stát novým ekonomickým zdrojem obce (rozvoj služeb pro turistiku a cykloturistiku, chov koní, ovcí, koz atd., vznik ubytovacích a stravovacích služeb pro návštěvníky),
- nadále bude provozovaná zemědělská živočišná výroba na ploše stávajícího areálu a bude podporován rozvoj jejího zaměření na agroturistické aktivity,
- bude podporován vznik nových malokapacitních zařízení zemědělské výroby (minifarem) s integrací rodinné rekreace a služeb agroturistiky se zaměřením na ekologický způsob hospodaření,
- rozvoj průmyslové a řemeslné výroby bude směřován do okrajové polohy obce, na plochu stávajícího nevyužitého zemědělského areálu, určenou k přestavbě,
- na části výše uvedené plochy bude rezervováno místo pro sběrný dvůr velkoobjemového, tříděného a nebezpečného odpadu, s přesným vymezením v rámci podrobnějšího řešení lokality.

B1.5 POTENCIÁL ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ OBCE

~~**ČISTOTA OVZDUŠÍ**~~

~~Čistota ovzduší řešeného území bude zajištěna postupným vyloučením nekvalitních pevných paliv ze spalovacích procesů a zlepšením průjezdnosti na všech komunikacích.~~

~~**RADONOVÉ RIZIKO**~~

~~Ohrožení obyvatel v prokázaných případech zjištěného zvýšeného radonového rizika v rámci dalších projekčních fází bude eliminováno provedením příslušných protiradonových opatření v rámci výstavby.~~

~~**NEROSTNÉ SUROVINY** - UVEDENO V KAPITOLE C TOHOTO TEXTU~~

~~**ODPADY** - PROBLEMATIKA LIKVIDACE ODPADŮ JE SOUČÁSTÍ KAPITOLY D2 TOHOTO TEXTU~~

~~**HLUK**~~

~~Pro ochranu před zvýšenou hladinou hluku budou realizována tato opatření:~~

- ~~zlepšení trvalé údržby povrchu komunikací a tím usnadnění a zklidnění průjezdní dopravy, dodržení dostatečného odstupu obytných staveb od průjezdní komunikace, pásy ochranné zeleně,~~
- ~~zavádění strojového parku výrobních technologií s odhlučňovacími zařízeními u jednotlivých strojů, protihluková opatření na objektech výrobních budov,~~
- ~~při umisťování nové zástavby a nových činností s nadměrnou produkcí hluku do stávajících i navrhovaných ploch, musí být u nejbližších chráněných prostorů, definovaných dle platného zákonného ustanovení, prokazatelně splněny hygienické limity hluku, dané příslušnými předpisy o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.~~

~~**ČISTOTA VODY**~~

~~Likvidace odpadních vod bude řešena individuálním způsobem. Řešení spočívá v jímání odpadních vod do bezodtokových jímek s následným vyvážením na ČOV ve Starých Splavech, popř. při splnění příslušných podmínek (kladný hydrogeologický posudek) je akceptovatelné~~

~~zřizování malých domovních čistíren odpadních vod s vypouštěním předčištěných odpadních vod do zemního vsaku.~~

~~OCHRANNÁ PÁSMA~~

~~V řešeném území budou respektovaná navrhovaná ochranná pásma, plynoucí z koncepce ÚP:~~

- ~~úprava vymezení ochranného pásma vodního zdroje – OP1.stupně – výkres č.5,6,~~
- ~~ochranné pásmo nových elektrických rozvodů vedení VN šíře 7m na každou stranu - výkres č.5,6,~~
- ~~ochranná pásma navrhovaných nových úseků a přeložek vodovodních řadů a ochranná pásma vodovodů a elektrických rozvodů vedení NN pro připojení rozvojových ploch - nezakreslitelná.~~

PŘÍRODNÍ PODMÍNKY

Bude respektován omezující význam CHOPAV Severočeská křída pro budoucí urbanizaci.

Bude zajištěna ochrana krajinářsky relativně cenných místních přírodních krajinných dominant.

Bude zvyšována ekologická stabilita území, zejména ochranou nezastavěného území, realizací skladebných částí územního systému ekologické stability, rozvojem krajinné zeleně a vodních prvků v území, při územním rozvoji nebude snižována retenční schopnost krajiny a budou vytvářeny podmínky pro její zvyšování.

Zemědělské hospodaření na plochách zemědělských bude směřováno k ochraně a údržbě krajiny:

- intenzivnější formy orného hospodářství budou rozvíjeny na plochách aktuálně takto využívaných, zejména v jižní a západní části správního území obce, které jsou součástí scelených honů zemědělské půdy pokračujících vně řešeného území,
- v ostatních částech obce bude zemědělská výroba orientována především na zachování alespoň extenzivní údržby ploch i za cenu nezužitkování biomasy,
- volná krajina bude chráněna před zastavěním a prioritně bude pro rozvoj využíváno zastavěné území a zastavitelné plochy.

Při povolování staveb bude bráněno vytváření enkláv zemědělských pozemků, ve kterých by se znemožnilo nebo ztížilo obdělávání zemědělské půdy v sousedství stavebních pozemků.

V hospodaření na lesních plochách (včetně ploch přírodních lesních) budou upřednostňovány činnosti směřující k ochraně přírody a údržbě krajiny:

- bude zachováno zastoupení lesní půdy a členitost okrajů lesů,
- bude umožněno využití lesních pozemků i pro funkce mimoprodukční.

KVALITA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Úpravami funkčního využití a prostorového uspořádání, dobudováním technické infrastruktury a dalšími urbanistickými postupy budou snižována územně založená environmentální rizika a škodlivé dopady lidské činnosti na životní prostředí a zdraví obyvatel:

- zvyšování kvality ovzduší,
- snižování množství nečištěných odpadních vod,
- snižování množství netříděných tuhých komunálních odpadů,
- sanace a revitalizace ploch starých ekologických zátěží,
- zefektivňování nutných záborů půdy,
- odstraňování bariérových efektů komunikací,
- odstraňování vzájemného negativního ovlivňování funkcí obce,
- odstraňování negativních dopadů vysokých hladin hluku v prostředí na veřejné zdraví.

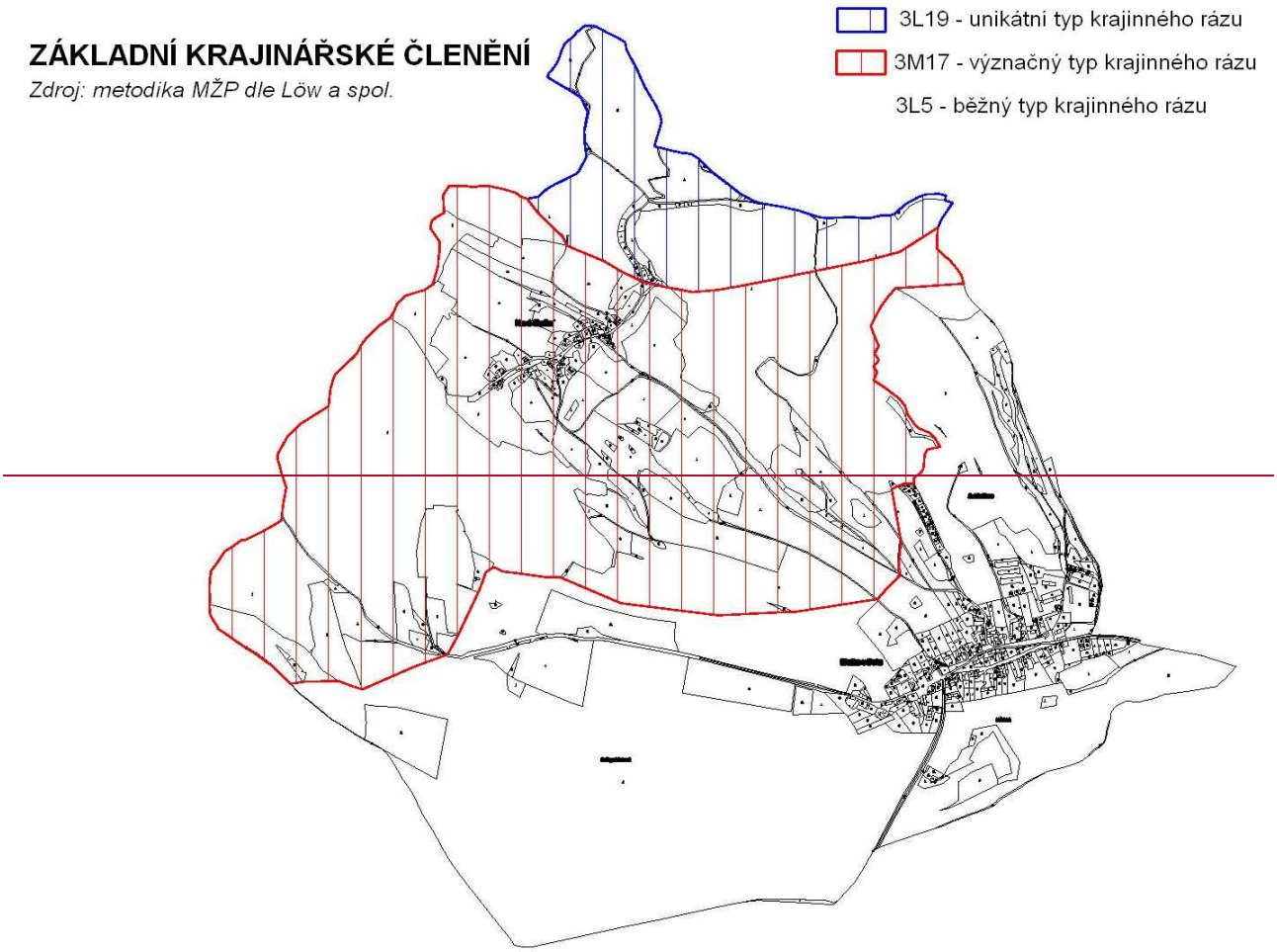
B2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ OBCE

B2.1 PŘÍRODNÍ HODNOTY

KRAJINA

Krajina řešeného území náleží k následujícím jednotkám:

- dle biogeografického členění (Culek, 1994): bioregion Ralský,
- dle oblastí krajinného rázu (KOP, 2004): 5 – Okolí České Lípy jih, 7 – Ralsko,
- dle Přírodních lesních oblastí: Severočeská pískovcová plošina, podoblast Polomené hory,
- dle Oblastí krajiny základního krajinářského členění (kritéria jedinečnosti – MŽP-Löw a spol.) k typům:
  - 3L19 *„unikátní typ krajinného rázu“* (vrcholně středověká sídelní krajina Hercynica, lesní krajiny, krajiny skalních měst), severní okraj řešeného území,
  - 3M17 *„význačný typ krajinného rázu“* (vrcholně středověká sídelní krajina Hercynica, lesozemědělské krajiny, krajiny kuželů a kup), západní a střední část řešeného území,
  - 3L5 *„běžný typ krajinného rázu“* (vrcholně středověká sídelní krajina Hercynica, lesní krajiny, krajiny rozřezaných tabulí), jižní a centrální část řešeného území,



- dle geoekologického členění krajina řešeného území Skalka u Doks sestává z následujících **krajinných typů**:

A - krajina zcela přeměněná lidskou činností:

- KRAJINNÝ PODTYP **A** (krajina snížených až devastovaných krajinářských hodnot): zahrnuje urbanizované plochy: plochy zastavěného území – obecně dle členění katastru nemovitostí zastavěné plochy a nádvoří (průmyslový objekt, zemědělská usedlost, zemědělská hospodářská budova, objekt dopravy, rekreační objekt, objekt lesního hospodářství, objekt občanské vybavenosti, objekt technické vybavenosti, ostatní stavební objekty), vybrané ostatní plochy (silnice, ostatní komunikace, ostatní dopravní plochy, hřiště, ostatní sportoviště, rekreační a ubytovací plochy, soukromé rekreační plochy,

kulturní a osvětové plochy, manipulační plochy, skládka, staveniště…) a část kategorie lesních pozemků (budova na lesním pozemku, zpevněná lesní komunikace).

- KRAJINNÝ PODTYP **A** (krajina základních krajinářských hodnot): zahrnuje zemědělské pozemky I. až III. třídy ochrany ZPF bez ohledu na jejich zatřídění v katastru nemovitostí a aktuální způsoby a intenzitu využívání.

B - krajina harmonická (intermediární):

- KRAJINNÝ PODTYP **B** (krajina snížených až devastovaných krajinářských hodnot): zahrnuje plochy zemědělských pozemků IV. a V. třídy ochrany ZPF bez ohledu na jejich zatřídění v katastru nemovitostí (kromě pozemků tvořících VKP ze zákona) a aktuální způsoby a intenzitu využívání.
- KRAJINNÝ PODTYP **B** (krajina základních krajinářských hodnot): v podmínkách řešeného území zahrnuje lesní pozemky kategorie lesů hospodářských 10 (dle lesního zákona č. 289/95 Sb., § 9),

C - krajina relativně přírodní:

- KRAJINNÝ PODTYP **C** (krajina základních krajinářských hodnot): v podmínkách řešeného území tvořený tvořenými registrovanými VKP (vč. návrhů na registraci) i VKP ze zákona, PLOCHAMI místních biocenter v systému místního biogeografického významu, lesy zvláštního určení (dle lesního zákona č. 289/95 Sb., § 8) subkategorie lesů potřebných pro zachování biologické různorodosti 32f (odst. 2, písm. f),
- KRAJINNÝ PODTYP **C+** (krajina zvýšených krajinářských hodnot): v podmínkách řešeného ÚZEMÍ tvořený lesy ochrannými 21a,b,c (dle lesního zákona č. 289/95 Sb., § 7), plochami biocenter NR a R biogeografického významu.
- Pro STANOVENÍ rámcových zásad využívání krajiny (viz textová část, kap. E) je řešení území obce členěno na jednotlivé zóny s odstupňovanou intenzitou ochrany krajinného rázu (viz. mapová příloha):

zóna	**zastoupené plochy krajinných typů dle geoekologické typizace krajiny a dle místních podmínek**
přírodní	**C+** plochy tvořící krajinu relativně přírodní, zvýšených krajinářských hodnot **C** plochy tvořící krajinu relativně přírodní, základních krajinářských hodnot
smíšená	**B** plochy tvořící harmonickou krajinu, základních krajinářských hodnot **B-** plochy tvořící harmonickou krajinu, snížených krajinářských hodnot
produkční	**A** plochy tvořící krajinu plně antropogenizovanou, základních krajinářských hodnot
urbanizovaná	**A-** plochy tvořící krajinu plně antropogenizovanou, snížených krajinářských hodnot

- K místně krajinářsky významným strukturám patří veškerá vzrostlá zeleň na mezích, v okrajích hranic pozemků, při okrajích lesa, apod., která tvoří charakteristické dominantní prvky v krajině. Součástí této kategorie jsou i náletové struktury na evidovaných tzv. ostatních plochách, či na dlouhodobě nevyužívaných zemědělských pozemcích. K optickým doplňkům nelesní zeleně patří i některé plochy a linie ovocných dřevin.
- Pro vyhodnocení krajinářských hodnot řešeného území byl využit mj. i „koeficient ekologické stability“ stanovený dle evidence katastru nemovitostí – výsledkem výpočtu pro řešené území obce je *typ krajiny harmonické*.

vypouští se schéma: Návrh základního krajinářského prostorového uspořádání

- Důslednou realizací koncepce územního plánu bude usilováno o zachování a ochranu charakteristického krajinného rázu, který je jednu z hlavních přírodních hodnot řešeného území.

GEOLOGIE

Základové poměry pro výstavbu rodinných domků v řešeném území lze pokládat za vhodné. V případě rozsáhlejších a náročnějších staveb bude provedeno prověření základových poměrů konkrétního staveniště podrobným geologickým průzkumem.

~~PEDOLOGIE~~

~~Půdní poměry se promítají do koncepce ochrany ZPF (viz. Odůvodnění kapitola E1).~~

~~EROZNÍ OHROŽENÍ PŮD~~

~~Terénní šetření řešeného území neodhalilo na zdejších zemědělských půdách lokality erozně ohrožené, ani výskyt v budoucnu takto potencionálně ohrožených lokalit.~~

~~KLIMA~~

~~Z klimatických poměrů a jejich vlivů na řešené území neplynou zásadní omezení na koncepci ÚP.~~

~~HYDROGRAFIE~~

~~Na řešeném území budou důsledně sledované zásady a opatření ochrany čistoty vod, stanovené koncepcí ÚP.~~

Budou respektovány územní podmínky pro zabezpečení ochrany přírodních a krajinných hodnot území vyjádřené stanovenými limity využití území, zejména:

- přiměřeným využíváním území v souladu s principy udržitelného rozvoje,
- ochranou vodních ploch a toků,
- ochranou půdního fondu, při rozvoji obce pouze v odůvodněných případech využívat pro zastavitelné plochy zemědělské pozemky, minimalizovat zábory lesní půdy,
- ochranou ovzduší,
- obecnou ochranou přírody a krajiny.

Bude chráněno a odpovědně užíváno nezastavěné území včetně ploch změn v krajině:

- plochy přírodní lesní (PL) pro územní identifikaci vybraných ploch pro naplňování obecné (biocentra ÚSES) ochrany přírody a krajiny.

Bude respektován výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů ve vymezených lokalitách a předpokládaný v dalších přirozených biotopech, bude prováděna patřičná údržba travnatých partií na nezemědělských i zemědělských pozemcích v těchto plochách, budou zachovány malé vodní plochy (požární nádrže) na návsích sídel.

Stabilizací funkční struktury území bude umožněna realizace opatření vedoucích k revitalizaci krajiny, posílení jejích retenčních schopností, budou zachovány a propojovány nezastavitelné proluky sídelní a krajinné zeleně do souvislých pásů.

V prvcích ÚSES bude hospodařeno v souladu se zásadami ÚSES. Nebudou zde připouštěny změny ve využití území, stavby a činnosti, které by zhoršily jejich ekologickou stabilitu, či které by podstatně ztížily nebo znemožnily jejich funkčnost či budoucí realizaci:

- v prvcích ÚSES vymezených na lesních pozemcích při obnově budou důsledně dodržovány stanovené obnovné cíle, v prvcích na nelesních pozemcích bude prováděn nutný management.

Budou chráněny prvky vzrostlé nelesní zeleně („dřeviny rostoucí mimo les“) tvořící krajinné hodnoty místního významu v rámci vymezené sídelní a krajinné zeleně:

- bude podporováno zakládání nelesní zeleně v krajině, zejména formou doprovodných liniových výsadeb podél místních a účelových komunikací.

Usměrňováním rozvoje zastavitelných ploch a regulativy činností budou chráněny pohledově exponované prostory a místa výhledů do krajiny, neumísťovat prvky, které naruší charakteristické vztahy, měřítko, funkci a využití pohledových prostorů.

NÁVRH (v kompetenci místně příslušného orgánu ochrany přírody)

Obcí budou podporovány návrhy pro posílení ekologické stability území:

- navrhuje se iniciace registrace v kategorii *významný krajinný prvek* – drobné plochy západně od centra obce v okolní orné půdě (dle KN tzv. ostatní plochy), s výskytem jedinců vzrostlé zeleně, i zástupců stepních společenstev. Konkretizace a identifikace návrhu dle KN:

číslo parcely	druh pozemku	způsob využití	výměra
740	ostatní plocha	neplodná půda	1167 m^2
725	ostatní plocha	neplodná půda	601 m^2
731	ostatní plocha	neplodná půda	410 m^2
732	ostatní plocha	neplodná půda	388 m^2

B2.2 CIVILIZAČNÍ HODNOTY

DOCHOVANÁ HODNOTNÁ URBANISTICKÁ STRUKTURA

Pro zachování kvalitní dochované urbanistické struktury, která je součástí celkového charakteru kulturní krajiny, bude nová výstavba hmotově i materiálově zohledňovat a vhodně doplňovat hodnotnou stávající zástavbu. Budou dodrženy regulativy, stanovené v kapitole F2, týkající se podílu zastavění plochy, daného koeficientem (%) a podlažnosti objektů (výšky).

KULTURNÍ HODNOTY A PAMÁTKY

V nejvyšší možné míře budou chráněny kulturní hodnoty a památky historického vývoje. Péče o kulturní hodnoty a památky spočívá v následujícím:

- budou vytvářeny podmínky pro vhodné začlenění památek do organismu obce odpovídajícím využitím a odpovídajícím uplatněním ve vnitřních prostorách obce i v dálkových pohledech,
- bude sledována ochrana památek před jejich poškozením a nežádoucími stavebními zásahy,
- při eventuálních zásazích a stavebních úpravách na památkově chráněných objektech je vždy nutný předchozí souhlas nadřízeného orgánu státní památkové péče,
- bude věnována pozornost urbanistické struktuře obou částí obce a prostorové kompozici centra sídla Skalky a původním objektům lidové architektury v rámci celé obce, které spolu s přírodními prvky, hrají důležitou roli v celkovém obraze krajiny,
- budou chráněny a udržovány drobné sakrální stavby a pietní místa.

Vzhledem k tomu, že se jedná o území s pravděpodobností archeologických nálezů, je při činnosti v území nutné dodržení příslušných zákonných ustanovení, která se týkají archeologických nálezů.

~~Seznam nemovitých kulturních památek – Skalka u Doks~~

~~Číslo rejstříku~~	~~uz~~	~~Název okresu~~	~~Sídelní útvar~~	~~Část obce~~	~~Č.p.~~	~~Památka~~	~~poznámka~~
~~11990 / 5-5448~~	~~P~~	~~Česká Lípa~~	~~Nová Skalka~~	~~Skalka u Doks~~	~~-~~	~~výklenková kaplička sv. Aloise~~	~~-~~
~~10431 / 5-5489~~	~~P~~	~~Česká Lípa~~	~~Nová Skalka~~	~~Skalka u Doks~~	~~čp.2~~	~~venkovská usedlost~~	~~-~~
~~10459 / 5-5449~~	~~P~~	~~Česká Lípa~~	~~Nová Skalka~~	~~Skalka u Doks~~	~~čp.4~~	~~venkovská usedlost~~	~~e. č. 011~~
~~10460 / 5-5450~~	~~P~~	~~Česká Lípa~~	~~Nová Skalka~~	~~Skalka u Doks~~	~~čp.6~~	~~venkovská usedlost~~	~~e. č. 012~~
~~10458 / 5-5451~~	~~P~~	~~Česká Lípa~~	~~Nová Skalka~~	~~Skalka u Doks~~	~~čp.10~~	~~venkovská usedlost~~	~~e. č. 020~~
~~10432 / 5-5499~~	~~P~~	~~Česká Lípa~~	~~Nová Skalka~~	~~Skalka u Doks~~	~~čp.11~~	~~venkovská usedlost~~	~~-~~
~~10429 / 5-5505~~	~~P~~	~~Česká Lípa~~	~~Nová Skalka~~	~~Skalka u Doks~~	~~čp.13~~	~~venkovská usedlost~~	~~-~~
~~11944 / 5-5486~~	~~P~~	~~Česká Lípa~~	~~Nová Skalka~~	~~Skalka u Doks~~	~~čp.14~~	~~venkovská usedlost~~	~~-~~
~~10500 / 5-5488~~	~~P~~	~~Česká Lípa~~	~~Nová Skalka~~	~~Skalka u Doks~~	~~čp.16~~	~~venkovská usedlost~~	~~-~~
~~10452 / 5-5452~~	~~P~~	~~Česká Lípa~~	~~Nová Skalka~~	~~Skalka u Doks~~	~~čp.17~~	~~venkovská usedlost~~	~~-~~
~~35153 / 5-3251~~	~~S~~	~~Česká Lípa~~	~~Stará Skalka~~	~~Skalka u Doks~~	~~čp.19~~	~~venkovská usedlost~~	~~-~~
~~21042 / 5-3252~~	~~S~~	~~Česká Lípa~~	~~Stará Skalka~~	~~Skalka u Doks~~	~~čp.50~~	~~venkovská usedlost~~	~~-~~

~~Zdroj: www.npu.cz (Národní památkový ústav Ústí nad Labem)~~

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Na řešeném území budou respektovány nově vymezené limity využití území, plynoucí z navrhované koncepce ÚP. Jedná se o ochranná pásma, uvedená v kapitole B1.5 Potenciál životního prostředí obce. Zakreslitelná ochranná pásma jsou vyznačená v grafické části dokumentace - výkres č.5 Koordinační výkres a výkres č.6 Výkres koordinace technické infrastruktury.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Urbanistická koncepce, využití ploch a jejich uspořádání, jsou stanoveny ve výkresu č.1 Výkresu základního členění území, ve výkresu č.2 Hlavním výkresu a ve výkresu č. 3 Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, grafické části.

Navržené vnitřní členění území je zřejmé z výkresové části dokumentace – výkres č. 1. Výkres základního členění území a výkres č.2 Hlavní výkres, v měřítku 1:5000.

Území se zásadně dělí na současně zastavěné a zastavitelné a na nezastavěné a nezastavitelné. Stanovení podmínek pro využití ploch území je obsahem kapitol F1 a F2 tohoto textu. Závazné principy urbanistické koncepce ÚP Skalka u Doks jsou následující:

- Pro rozvoj **ploch bydlení – individuálního venkovského** budou využity plochy (lokality):
  - v části obce Skalka Z1, Z2, Z3, Z4, Z4a, Z8, Z11, Z16 (1. etapa), plochy R9, R10, R15, R19 (2.etapa / rezerva) a plocha přestavby P18,
  - v části obce Nová Skalka Z7 (1.etapa) a R13, R14 (2.etapa / rezerva).
- Pro doplnění zahrádkové osady bude využita plocha Z31 - **plocha rekreace – zahrádek.**
- Pro rozvoj **ploch občanského vybavení** budou využity plochy Z24, Z42 v části obce Skalka. Kromě samostatných ploch občanského vybavení se počítá s vytvářením podmínek a usilováním o **integraci občanského vybavení,** zpravidla v parteru stávajících i navrhovaných objektů.
- Pro rozvoj **tělovýchovy a sportu** na nových plochách se nepočítá. Rekreační aktivity tělovýchovy a sportu se budou odehrávat, dle požadavku obce, na stávajících plochách v obou částech obce.
- Pro rozvoj výrobně technické činnosti a občanského vybavení ve spojení s bydlením bude využito přestavby stávající usedlosti v prostoru centra sídla Skalky. Je zde vymezena **plocha smíšená obytná** P20. Připouští se umisťování vhodných aktivit, posilujících stabilitu centra obce a zároveň nadměrně nerušících kontaktní obytné plochy.
- V okrajových polohách v obou částech obce jsou vymezeny **plochy smíšené obytné – rekreační** R13, R22. Plochy jsou určeny pro bydlení ve spojení s malokapacitní zemědělskou výrobou a rodinnou rekreací, a budou zde umisťovány záměry pro zřízení minifarem s alternativními formami hospodaření a aktivitami agroturistiky.
- Na západním okraji sídla Skalka se vymezuje plocha přestavby P22, **plocha výroby a skladování - zemědělské rostlinné výroby**.
- Pro plochy **výroby průmyslové a řemeslné** P21a, P21b bude provedena přestavba části ploch zemědělské výroby. Součástí ploch bude stanoviště pro sběrný dvůr velkoobjemového odpadu.
- Koncepce rozvoje zařízení a ploch **veřejné infrastruktury, dopravy a technického vybavení** vychází ze stávajících ploch, dopravních koridorů a inženýrských sítí. V rámci očekávaných potřeb území bude řešeno napojení rozvojových ploch.
- Bude podporován rozvoj volných aktivit **rekreace, turistiky a služeb cestovního ruchu**, zejména v kontaktu s turistickými a cyklistickými trasami a zpětně s vazbou na centrum obce, jako nový ekonomický zdroj v území. Pro tuto potřebu bude soustavně kultivováno prostředí **centra obce** se zaměřením na úpravu vymezené jeho střední objezdné části, dobudování chybějícího občanského vybavení, vymezení ploch pro pěší a pro parkování automobilů, vymezení zastávek BUS, obnova a údržba vodních ploch, údržba a doplnění zeleně.

- ~~Na území obce bude obnovena zaniklá **vodní plocha** R62. Kromě toho bude udržována a chráněna funkce ostatních stávajících vodních ploch.~~
- ~~Pro ochranu krajiny a zachování krajinného rázu bude podporováno soustavné provádění údržby a obhospodařování **zemědělských ploch** na celém řešeném území.~~
- ~~Koncepce **uspořádání krajiny** vychází ze základních přírodních a krajinných hodnot, které jsou vyjádřeny vymezeným systémem ÚSES a hodnocením krajiny v rámci koncepce ÚP. Dotvářením a posilováním ploch systému ÚSES i vymezených prvků zeleně v zastavitelném i nezastavitelném území bude podpořena ochrana těchto přírodních a krajinných hodnot.~~
- ~~Na řešeném území nejsou ložiska nerostných surovin rudních ani nerudních, problematika není koncepcí ÚP řešena.~~
- ~~Dle vymezené **etapizace** mají pro rozvoj obce prioritní význam záměry v bližším časovém horizontu, což je předpokládané období realizace ploch 1.etapy (návrhu), realizace ploch 2.etapy (rezervy), je podmíněna naplněním ploch 1.etapy.~~

C1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce daná zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením intenzity a výšky zástavby je definována v Hlavním výkresu (2) a následujících zásadách:

- bude zachována a rozvíjena přiměřená promíšenost funkční struktury venkovského sídla,
- bude rozvíjena zejména funkce bydlení - individuálního venkovského, občanského vybavení, výroby a skladování – průmyslové a řemeslné a výroby a skladování – zemědělské v účelně uspořádané struktuře veřejných prostranství a veřejné infrastruktury a v optimální symbióze s navazujícími plochami nezastavěného území.

Základní uspořádání funkční a prostorové struktury obce je považováno za stabilizované, bude pokračováno v relativně rovnoměrném rozvoji zastavitelných ploch (dále též plochy rozvojové) návazně na zastavěné území:

- bude zachováno stávající uspořádání sídelní struktury území s centrem v sídle Skalka, bude zde upřednostňováno umisťování zařízení občanského vybavení,
- stavebně bude intenzifikováno zastavěné území při současném využívání ploch mezilehlých, zbytkových a ploch po případných demolicích objektů špatného stavebního stavu,
- budou kultivována veřejná prostranství v centrální části obce,
- postupně budou revitalizovány plochy brownfields, zejména bývalý zemědělský areál,
- ve volné krajině nebudou zakládána nová sídla ani samoty.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je obsahem kapitoly F.

Závazné principy urbanistické koncepce ÚP Skalka u Doks jsou následující:

BYDLENÍ

Bude upřednostňována výstavba rodinných domů jako stabilizační prvek obyvatelstva.

Převážně rozptýlené, stabilizované plochy pro přechodné bydlení – individuální rekreaci (chalupy) s ohledem na jejich charakter a proměnlivost jsou považovány za nedílnou součást ploch bydlení - individuální venkovské (BV).

V rámci **ploch bydlení - individuální venkovské** (BV) bude uplatňována přiměřená míra integrace doplňujících činností např. z oblasti malovýroby, zemědělského hospodaření, služeb aj. při zachování pohody bydlení.

Pro rozvoj budou využity plochy **bydlení – individuální venkovské** (BV):

- v části obce Skalka plochy Z2, Z3, Z11, Z100, Z101, Z104, Z105, Z106, Z109, Z113, Z114, Z115, plocha přestavby P18 a plocha R19 (územní rezerva),
- v části obce Nová Skalka plochy Z7, Z103, Z110 a R13 (územní rezerva).

Pro rozvoj výrobně technické činnosti a občanského vybavení ve spojení s bydlením bude využito přestavby stávající nevyužité zemědělské usedlosti v prostoru centra sídla Skalka. Je zde vymezena **plocha smíšená obytná** (SO) - plocha přestavby P20. Připouští se umisťování vhodných aktivit, posilujících stabilitu centra obce a zároveň nadměrně nerušících kontaktní obytné plochy.

V okrajových polohách v obou částech obce s přijatelnou dopravní dostupností jsou vymezeny plochy územních rezerv R13, R22 - **plochy smíšené obytné – rekreační** (SR). Plochy jsou určeny pro perspektivní rozvoj bydlení ve spojení s malokapacitní zemědělskou výrobou a rodinnou rekreací, a budou zde umisťovány záměry pro zřízení minifarem s alternativními formami hospodaření a aktivitami agroturistiky.

REKREACE

Pro doplnění stávající zahrádkové osady budou využity **plochy rekreace – zahrádky** (RZ) – plochy Z31, Z111, Z112.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Budou stabilizovány a rozvíjeny rozmanité obslužné funkce celoobecního významu na stabilizovaných a rozvojových **plochách občanského vybavení** (OV).

Pro rozvoj **občanského vybavení** budou využity rozvojové plochy Z23, Z24, P108 v části obce Skalka. Plocha Z24 ve východní části sídla Skalka je určená pro vznik občanského vybavení s předpokládaným zaměřením na stravování a volné rekreační kapacity ubytování. Dále je vymezena plocha Z23, určená pro aktuálně vzniklé potřeby, ve vazbě na drobnější stravovací zařízení.

Kromě samostatných ploch občanského vybavení se počítá s vytvářením podmínek a usilováním o integraci občanského vybavení, zpravidla v parteru stávajících i navrhovaných staveb.

S rozvojem **ploch občanského vybavení - tělovýchova a sport** se nepočítá. Rekreační aktivity tělovýchovy a sportu se budou odehrávat, dle požadavku obce, na stávajících plochách v obou částech obce. Předpokládá se dovybavení ploch stávajících.

HOSPODÁŘSKÁ ZÁKLADNA – EKONOMICKÉ AKTIVITY

Plochy výroby a skladování - průmyslové a řemeslné

- Pro plochy **výroby a skladování - průmyslové a řemeslné** P21a, P21b bude provedena přestavba části ploch zemědělské výroby. Součástí ploch bude stanoviště pro sběrný dvůr velkoobjemového odpadu.

Plochy výroby a skladování – zemědělské

- Pro rozvoj zemědělské výroby (ekologické hospodaření) se vymezují **plochy výroby a skladování – zemědělské** - plocha Z102 na severním okraji sídla Skalka s těsnou návazností na stávající zemědělský areál.

Plochy výroby a skladování – zemědělské rostlinné výroby

- Plochy této kategorie jsou stabilizovány na západním okraji sídla Skalka a nebudou v této lokalitě dále rozvíjeny.

VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce rozvoje zařízení a ploch **dopravní a technické infrastruktury** vychází ze stávajících ploch, dopravních koridorů a inženýrských sítí. V rámci očekávaných potřeb území bude řešeno napojení rozvojových ploch.

Vymezují se zastavitelné **plochy veřejných prostranství – komunikace** sloužící k dopravní obsluze území obce a jsou vymezeny pro její zkvalitnění rozšířením stávajících komunikací (plochy Z42, Z43, Z44a, Z45), a pro zpřístupnění rozvojových ploch (Z40).

Bude podporován rozvoj volných aktivit rekreace, turistiky a služeb cestovního ruchu, zejména v kontaktu s turistickými a cyklistickými trasami a zpětně s vazbou na centrum obce, jako nový ekonomický zdroj v území. Pro tuto potřebu bude **soustavně kultivováno prostředí centra** obce se zaměřením na úpravu vymezené jeho střední části, dobudování chybějícího občanského vybavení, vymezení ploch pro pěší a pro parkování automobilů, vymezení zastávek BUS, obnova

a údržba vodních ploch, údržba a doplnění zeleně. Rozvojové plochy dopravní infrastruktury – vybavení se nevymezují.

Výstavba na stabilizovaných plochách nesmí omezovat funkčnost a dostupnost **veřejných prostranství,** zejména komunikací, hřišť a sídelní zeleně, které jsou nedílnou součástí těchto ploch.

C2 URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Bude respektována a harmonicky rozvíjena **zachovaná prostorová struktura** obce:

- zejména využitím proluk a uváženým zastavováním území navazující volné krajiny bude zachována kompaktnost obce,
- uspořádáním území v kontextu osnovy původní zástavby a jejího charakteru, konfigurace terénu a cestní sítě,
- zachováním a rozvojem polyfunkčnosti využití ploch při zachování pohody bydlení a kvalitního životního prostředí,
- regulovaným rozvojem okrajových částí obce s nižší intenzitou využití ploch a prostorovým uspořádáním sledujícím jejich optimální začlenění do krajiny,
- respektováním stávající výškové hladiny zástavby.

V **sídle Skalka**:

- celkovou úpravou bude zdůrazněno centrum obce, bude vytvořeno ucelené veřejné prostranství s navazujícími plochami upravené zeleně,
- doplní se proluky v zástavbě při respektování charakteru rozvolněné venkovské zástavby,
- v centrální části a podél silnice III/2704 se připouští vyšší intenzita a kompaktnost zástavby,
- směrem k okrajům sídla bude zachována rozvolněná zástavba izolovanými rodinnými domy s přiměřeně většími pozemky,
- bude zachována maximální výšková hladina 2 nadzemní podlaží (max. 12 m).

V **sídle Nová Skalka**:

- zástavba bude umírněně rozvíjena, zejména v prolukách zastavěného území a na historických stavebních pozemcích,
- bude zachován stávající charakter zástavby, respektována maximální výšková hladina 2 nadzemní podlaží (max. 12 m),
- bude zachováno prostorové oddělení od sídla Skalka.

Prostorové uspořádání stavebních pozemků na zastavěných i zastavitelných plochách, plochách přestavby včetně staveb na nich umisťovaných, se bude řídit podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro jednotlivé plochy (viz kapitola C3 a F4):

- nepovolovat objemově a výškově nepřiměřenou zástavbu,
- upřednostňovat výstavbu solitérních staveb s potřebnými vzájemnými odstupy,
- zachovat rozptýlený charakter zástavby s nepravidelným řazením,
- podél silnice III/2704 a místních komunikací (zejména na Novou Skalku) realizovat aleje jako kompoziční prvky,
- citlivě zapojovat novou zástavbu mezi stávající přírodní prvky (např. prvky vzrostlé zeleně, meze aj.),
- technologické stavby a zařízení nesmí narušovat prostor lokality a celkovou siluetu obce či jejích částí.

~~C1 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH~~

~~Urbanistická koncepce se promítá návrhem zastavitelných ploch následovně:~~

C3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Vymezení plošného a prostorového uspořádání území je zobrazeno v Hlavním výkrese (2).

- Označení ploch změn (návrhových ploch) v textové i grafické části zahrnuje:
- **Plochy zastavitelné**:
  Z2, Z3, Z7, Z11, Z23, Z24, Z31, Z40, Z42, Z43, Z44a, Z45, Z100 – Z107, Z109 - Z116b
- **Plochy přestavby**: P18, P20, P21a, P21b, P108

Regulační kód v textové i grafické části zahrnuje:

C3.1 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

číslo lok.	kat. území, část obce, výměra ~~lokality~~ plochy	~~kód návrhu~~ regulační kód	1.specifikace navrhovaného využití~~, zastavitelnost~~ 2.dopravní přístupnost 3.napojení na inženýrské sítě, vytápění 4.limity využití území	~~etapa VPS~~
~~Z1~~	~~k.ú. Skalka u Doks,~~ ~~Skalka – východ,~~ ~~937 m²~~	~~BV~~	~~1. plochy bydlení - individuální venkovské~~ ~~- změna funkčního využití~~ ~~- plocha nově zahrnuta do zastavitelného území -~~ ~~2. přístup po stávající silnici III.třídy~~ ~~3. navrhované připojení na stávající vodovod~~ ~~individuální likvidace odpadních vod~~ ~~připojení na stávající soustavu NN,~~ ~~plyn není, vytápění elektřinou a odpadovým dřevem~~ ~~4. ochranné pásmo vodního zdroje 2⁰ vnější, ÚAN I,~~ ~~ochranné pásmo lesa,~~ ~~min. odstupová vzdálenost pro nové stavby 30 m od hranice lesa~~	~~1.etapa~~
Z2	**k.ú. Skalka u Doks**, Skalka – západ, ~~2179~~ 1971m²	~~BV~~ **BV.2.20.60**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** ~~- změna funkčního využití~~ ~~- plocha nově zahrnuta do zastavitelného území -~~ 2. přístup po stávající komunikaci 3. napojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, plyn není, vytápění elektřinou a odpadním dřevem 4. ochranné pásmo vodního zdroje 2⁰ vnější, součástí plochy je stávající systém odvedení povrchových dešťových vod z centra obce	~~1.etapa~~
Z3	**k.ú. Skalka u Doks**, Skalka – sever, ~~1778~~ 1776m²	~~BV~~ **BV.2.20.60**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** ~~- změna funkčního využití~~ ~~- plocha nově zahrnuta do zastavitelného území -~~ 2. přístup po stáv. a navrhované komunikaci 3. plocha napojena na navrhovanou přeložku stávajícího vodovodu, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, plyn není, vytápění elektřinou a odpadním dřevem 4. ochranné pásmo vodního zdroje 2⁰ vnější, ÚAN I, jižní část plochy je přístupná na podkladě dohody s vlastníkem sousedního pozemku	~~1.etapa~~
~~Z4~~	~~k.ú. Skalka u Doks,~~ ~~Skalka - sever,~~ ~~3243 m².~~	~~BV~~	~~1. plochy bydlení - individuální venkovské~~ ~~- změna funkčního využití~~ ~~- plocha nově zahrnuta do zastavitelného území,~~ ~~- doporučuje se přeložení části stávajícího vodovodního řadu~~ ~~- v rámci plochy zajistit dopravní přístup k ploše územní rezervy R19~~ ~~2. přístup po stávající komunikaci~~	~~1.etapa~~

číslo lok.	kat. území, část obce, výměra lokality plochy	kód návrhu regulační kód	1.specifikace navrhovaného využití, zastavitelnost 2.dopravní přístupnost 3.napojení na inženýrské sítě, vytápění 4.limity využití území	etapa VPS
			3. návrh napojení na stávající vodovodní řad individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, plyn není, vytápění elektřinou a jinými ekologickými zdroji 4. ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější, ÚAN I, respektovat průchod stávajícího vodovodu, případně přeložení jeho dotčené části	
Z4a	k.ú. Skalka u Doks Skalka sever 320 m^2	BV	1. plochy bydlení - individuální venkovské - změna funkčního využití - plocha zahrnuta do zastavitelného území 2. přístup po stávající komunikaci 3. napojení viz plocha Z4 4. OP vodního zdroje 2 st., ÚAN I.	1.etapa
Z7	k.ú. Skalka u Doks, Nová Skalka – střed 471467m^2	BV BV.2.15.70	1. plochy bydlení - individuální venkovské - změna funkčního využití - plocha nově zahrnuta do zastavitelného území 2. přístup po stávající upravené komunikaci 3. návrh napojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, plyn není, vytápění elektřinou, odpadním dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. na plochu zasahuje ochranné pásmo lesa, min. odstupová vzdálenost pro nové stavby 30m od hranice lesa vzdálenost 50m od okraje lesa	1.etapa
Z8	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – střed 592m^2	BV	1. plochy bydlení - individuální venkovské - změna funkčního využití - plocha nově zahrnuta do zastavitelného území, - určeno pro rozšíření soukromé zeleně 2. přístup po stávající silnici III.třídy 3. plocha bude napojena na stávající inž. sítě, individuální likvidace odpadních vod, 4. ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější, ÚAN I,	1.etapa
Z11	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – sever, 40103431m^2	BV BV.2.20.60	1. plochy bydlení - individuální venkovské - změna funkčního využití - plocha z větší části nově zahrnuta do zastavitelného území 2. přístup po stávající a navrhované komunikaci 3. napojení na přeložený stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod, připojení na stávající soustavu NN, plyn není, vytápění elektřinou, odpadním dřevem, popř. jinými ekologickými zdroji 4. ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější, ÚAN I, podmínkou je výstavba komunikace a přeložení stávajícího vodovodu	1.etapa
Z16	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – střed, 1075m^2	BV	1. plochy bydlení - individuální venkovské - změna funkčního využití - plocha je součástí zastavěného území 2. přístup po stávající komunikaci 3. napojení na stávající vodovodní řad, individuální likvidace odpadních vod, připojení na stávající soustavu NN, plyn není, vytápění elektřinou, odpadním dřevem, popř. jinými ekologickými zdroji 4. ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější, ÚAN I	1.etapa
Z23	k.ú. Skalka u Doks, Skalka –západ, 586734m^2	OV OV.2.30.40	1. plochy občanského vybavení - změna funkčního využití - plocha nově zahrnuta do zastavitelného území 2. přístup po stávající rozšířené komunikaci 3. napojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, plyn není, vytápění elektřinou a jinými ekologickými zdroji	1.etapa

číslo lok.	kat. území, část obce, výměra ~~lokality~~ plochy	~~kód návrhu~~ regulační kód	1.specifikace navrhovaného využití~~, zastavitelnost~~ 2.dopravní přístupnost 3.napojení na inženýrské sítě, vytápění 4.limity využití území	~~etapa VPS~~
			4. respektovat příslušnost území k OP 2^0 vodního zdroje vnější část, ÚAN I, plocha je součástí systému odvedení povrchových dešťových vod z centra obce	
Z24	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka –západ, ~~1705~~1671m^2	~~OV~~ OV.2.30.40	**1. plochy občanského vybavení** ~~- změna funkčního využití~~ ~~- plocha nově zahrnuta do zastavitelného území~~ 2. přístup po stávající upravené komunikaci 3. napojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, ~~plyn není,~~ vytápění elektřinou a jinými ekologickými zdroji 4. nutno respektovat příslušnost k OP 2^0 vodního zdroje vnější část, ÚAN I, plocha je součástí systému odvedení povrchových dešťových vod z centra obce	~~1.etapa~~
Z31	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka –sever, ~~1112~~436m^2	~~R~~ RZ.1.10.80	**1. plochy rekreace – zahrádky** ~~- změna funkčního využití~~ ~~- plocha nově zahrnuta do zastavitelného území~~ - rozšíření zahrádkářské osady doplněním nevyužité proluky 2. přístup upravovanou stávající komunikací 3. napojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, ~~plyn není,~~ vytápění elektřinou a odpadním dřevem 4. podmínkou je úprava rozšířením stávající komunikace	~~1.etapa~~
Z40	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka –sever, ~~1639~~2004m^2	~~VPK~~PK	**1. plochy veřejných prostranství - komunikace** ~~- změna funkčního využití~~ - zpřístupnění rozvojových ploch bydlení 2. přístup ze stávajících komunikací 3. napojení na stávající soustavu NN a syst. odvedení povrchových dešťových vod 4. respektovat příslušnost území k OP 2^0 vodního zdroje vnější část, ÚAN I	~~1.etapa~~ ~~VPS~~
~~Z41~~	~~k.ú. Skalka u Doks,~~ ~~Skalka – sever,~~ ~~801m^2~~	~~VPK~~	~~1. plochy veřejných prostranství - komunikace~~ ~~- změna funkčního využití~~ ~~- zpřístupnění stávajícího zemědělského areálu~~ ~~2. přístup ze stávající komunikace~~ ~~3. napojení na stávající soustavu NN a syst. odvedení povrchových dešťových vod~~ ~~4. plochu protíná koridor trasy stávajícího veřejného vodovodu, nutno respektovat~~	~~1.etapa~~ ~~VPS~~
Z42	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – západ, ~~286~~387m^2	~~VPK~~PK	**1. plochy veřejných prostranství - komunikace** ~~- změna funkčního využití~~ - rozšíření stávající komunikace pro zpřístupnění rozvojových ploch 2. přístup ze stávající místní obslužné komunikace 3. napojení na stávající soustavu NN a syst. odvedení povrchových dešťových vod 4. plochu protíná trasa stávajícího veřejného vodovodu~~,~~ nutno respektovat, ÚAN I	~~1.etapa~~ ~~VPS~~
Z43	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – sever, ~~10091~~10139m^2	~~VPK~~PK	**1. plochy veřejných prostranství - komunikace** ~~- změna funkčního využití~~ - rozšíření stávající komunikace pro zpřístupnění části obce Nová Skalka včetně rozvojových ploch - součástí plochy je stromová alej 2. přístup ze stávající silnice III/2704 3. napojení na stávající soustavu NN a systém odvedení povrchových dešťových vod 4. nutno respektovat stávající koridor VN, vyloučit zásah do ploch lesa	~~1.etapa~~ ~~VPS~~

číslo lok.	kat. území, část obce, výměra ~~lokality~~ plochy	~~kód návrhu~~ regulační kód	1.specifikace navrhovaného využití~~, zastavitelnost~~ 2.dopravní přístupnost 3.napojení na inženýrské sítě, vytápění 4.limity využití území	~~etapa VPS~~
Z44a	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – sever, ~~2210~~1948m²	~~VPK~~PK	1. plochy veřejných prostranství - komunikace ~~- změna funkčního využití~~ - rozšíření stávající komunikace pro zpřístupnění stávající zahrádkářské osady a rozvojové plochy - součástí plochy je stromová alej 2. přístup ze stávající místní obslužné komunikace 3. napojení na stávající soustavu NN a systém odvedení povrchových dešťových vod 4. plocha je v kontaktu se stávajícím vodojemem, ~~nutno respektovat OP, vyloučit zásah do ploch lesa~~	~~1.etapa VPS~~
Z45	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – východ, ~~755~~809m²	~~VPK~~PK	1. plochy veřejných prostranství - komunikace ~~- změna funkčního využití~~ - legalizace a rozšíření stávající komunikace pro zpřístupnění ploch přestavby 2. přístup ze stávající silnice III/2704 3. napojení na stávající soustavu NN a syst. odvedení povrchových dešťových vod 4. ÚAN I	~~1.etapa VPS~~
~~Z48~~	~~k.ú. Skalka u Doks, Skalka – východní centrum, 385m²~~	~~DV~~	~~1. plochy dopravní infrastruktury - doprav.vybavení~~ ~~- změna funkčního využití~~ ~~- nová plocha veřejného parkoviště na části plochy veřejné zeleně~~ ~~pro potřeby místních obyvatel i návštěvníků obce~~ ~~2. přístup ze stávajících komunikací~~ ~~3. napojení na stávající soustavu NN a systém~~ ~~odvedení povrchových dešťových vod~~ ~~4. respektovat příslušnost území k OP 2⁰~~ ~~vodního zdroje vnější část, ÚAN I,~~ ~~respektovat kvalitní stávající i obnovovanou vzrostlou zeleň~~	~~1.etapa VPS~~
~~Z49~~	~~k.ú. Skalka u Doks, Skalka – západ, 73m²~~	~~DV~~	~~1. plochy dopravní infrastruktury - doprav.vybavení~~ ~~- změna funkčního využití~~ ~~- nová plocha veřejného parkoviště na části plochy sídelní zeleně~~ ~~pro potřeby místních obyvatel i pro návštěvníky stávajícího~~ ~~dětského hřiště a navrhovaného občanského vybavení~~ ~~2. přístup ze stávající komunikace~~ ~~3. napojení na stávající soustavu NN a syst.odvedení~~ ~~povrchových dešťových vod~~ ~~4. respektovat příslušnost území k OP 2⁰~~ ~~vodního zdroje vnější část, ÚAN I~~	~~1.etapa VPS~~
~~Z90~~	~~k.ú. Skalka u Doks Skalka – střed - západ, 94m²~~	~~DV~~	~~1. plochy dopravní infrastruktury - doprav.vybavení~~ ~~- změna funkčního využití~~ ~~- zřízení zálivů zastávky BUS~~ ~~2. přístup po stávajících komunikacích~~ ~~3. napojení na obecní systém odvedení~~ ~~povrchových dešťových vod, rozvod NN~~ ~~4. respektovat příslušnost území k OP 2⁰~~ ~~vodního zdroje vnější část, ÚAN I~~	~~1.etapa~~
Z100	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – jih, 1406m²	BV.2.20.60	1. plochy bydlení - individuální venkovské část v zastavěném území 2. přístup ze silnice III/2704 3. plocha napojena na stávající vodovod individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. ochranné pásmo vodního zdroje 2⁰, ÚAN I, OP silnice ZPF I. třída ochrany, dominantní solitéra plocha je součástí systému odvedení povrchových dešťových vod z centra obce	
Z101	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – jih, 295m²	BV.2.20.60	1. plochy bydlení - individuální venkovské - rozšíření stávající plochy bydlení (zahrada bez staveb hlavního a přípustného využití) 2. přístup ze stávající plochy bydlení shodného vlastníka	

číslo lok.	kat. území, část obce, výměra ~~lokality~~ plochy	~~kód návrhu~~ regulační kód	1.specifikace navrhovaného využití~~, zastavitelnost~~ 2.dopravní přístupnost 3.napojení na inženýrské sítě, vytápění 4.limity využití území	~~etapa VPS~~
			3. plocha napojena na stávající vodovod individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější, ÚAN I, ZPF I. třída ochrany	
Z102	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – sever, 4805m^2	VZ.2.30.30	1. plochy výroby a skladování – zemědělské - zpracování zemědělských produktů v biokvalitě 2. přístup po stávající obnovené komunikaci 3. individuální zdroj vody nebo přípojka na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. vzdálenost 50m od okraje lesa	
Z103	k.ú. Skalka u Doks, Nová Skalka, 2076m^2	BV.1.10.80	1. plochy bydlení - individuální venkovské - rozšíření zahrady ke stávajícímu RD 2. přístup po stávající upravené komunikaci 3. napojení na stávající vodovod individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. vzdálenost 50m od okraje lesa	
Z104	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – sever, 4666m^2	BV.1.15.70	1. plochy bydlení - individuální venkovské - převod územní rezervy R9 do návrhu 2. přístup po navržené komunikaci 3. napojení na stávající vodovod, přeložka vodovodního řadu individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. UAN I., vzdálenost 50m od okraje lesa, ZPF II. třídy ochrany, ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější	
Z105	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – sever, 9285m^2	BV.1.15.70	1. plochy bydlení - individuální venkovské - převod územní rezervy R10 do návrhu 2. přístup po stávající a navržené komunikaci 3. napojení na stávající vodovod, přeložka vodovodního řadu individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. UAN I. ZPF II. třídy ochrany, ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější	
Z106	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – střed, 2957m^2	BV.2.15.70	1. plochy bydlení - individuální venkovské - převod územní rezervy R15 do návrhu podmínkou je vybudování přístupové komunikace 2. přístup po navržené komunikaci (Z107) 3. napojení na stávající vodovod individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. UAN I. ZPF II. třídy ochrany, ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější	
Z107	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – střed, 482m^2	PK	1. plochy veřejných prostranství - komunikace - převod územní rezervy R46 do návrhu, zpřístupnění rozvojové plochy Z106 2. napojení na stávající místní komunikaci 3. napojení na stávající soustavu NN 4. ÚAN I., ZPF II. třídy ochrany, ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější	
Z109	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – západ, 1049m^2	BV.1.15.70	1. plochy bydlení - individuální venkovské - nová rozvojová plocha, proluka 2. přístup po stávající místní komunikaci 3. napojení na navržené rozšíření vodovodní sítě individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji	

číslo lok.	kat. území, část obce, ~~lokality~~ výměra plochy	~~kód návrhu~~ regulační kód	1.specifikace navrhovaného využití~~, zastavitelnost~~ 2.dopravní přístupnost 3.napojení na inženýrské sítě, vytápění 4.limity využití území	~~etapa VPS~~
			4. ZPF I. třídy ochrany, ochranné pásmo 2^0 vnější vodního zdroje plocha je součástí systému odvedení povrchových dešťových vod z centra obce	
Z110	**k.ú. Skalka u Doks,** Nová Skalka, 2091m^2	**BV.2.12.70**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** - proluka v zástavbě, převod územní rezervy R14 do návrhu 2. přístup po stávající upravené komunikaci 3. napojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. vzdálenost 50m od okraje lesa	
Z111	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – zahrádky, 422m^2	**RZ.1.10.80**	**1. plochy rekreace – zahrádky** - nepodstatné rozšíření zahrádkářské osady dle nové DKM (KPÚ) 2. přístup upravovanou stávající komunikací 3. napojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. ochranné pásmo VN a vzdálenost 50m od okraje lesa	
Z112	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – zahrádky, 487m^2	**RZ.1.10.80**	**1. plochy rekreace – zahrádky** - nepodstatné rozšíření zahrádkářské osady dle nové DKM (KPÚ) 2. přístup upravovanou stávající komunikací 3. napojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. vzdálenost 50m od okraje lesa	
Z113	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – východ, 362m^2	**BV.1.10.60**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** - vjezdy na přilehlé plochy bydlení (zbytková plocha) 2. přístup ze silnice III/2704 3. připojení na stávající vodovod individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. ÚAN I.	
Z114	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – východ, 1855m^2	**BV.1.20.60**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** - rozšíření stávajících ploch bydlení (zahrady) 2. přístup ze stávajících ploch bydlení shodných vlastníků 3. připojení na stávající vodovod individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. ÚAN I, vzdálenost 50m od okraje lesa, OP silnice	
Z115	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – východ, 601m^2	**BV.1.10.80**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** - rozšíření stávajících ploch bydlení (zahrada) 2. přístup ze stávajících ploch bydlení shodných vlastníků 3. připojení na stávající vodovod individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. ÚAN I, vzdálenost 50m od okraje lesa	
Z116 a,b	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka - silnice III/2704, 2368 + 1646 m^2	**DS**	**1. plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy** - rozšíření ploch dopravní infrastruktury – silnice III. třídy v rámci stávajícího pozemku této silnice 2. silnice III/2704 3. nepožaduje se 4. ÚAN I, ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 stupně	

Vysvětlivky použitých zkratek:

BV – plochy bydlení - individuální venkovské
SO – plochy smíšené obytné
SR – plochy smíšené obytné - rekreační
R – plochy rekreace - zahrádky
OV – plochy občanského vybavení
OVS plochy občanského vybavení -tělovýchova a sport
VP – plochy výroby a skladování - průmyslové a řemeslné
VZ – plochy výroby a skladování - zemědělské
VZR plochy výroby a skladování - zemědělské rost. výroby
VPK plochy veřejných prostranství- komunikace
VPZ plochy veřejných prostranství - zeleň
DK – plochy dopravní infrastruktury - silnice III. třídy
DV – plochy dopravní infrastruktury - vybavení
SN – plochy smíšené nezastavěného území
NL – plochy lesní
VO – plochy vodní a vodohospodářské – vodní nádrže
k.ú. – katastrální území
R62 – označení plochy rezervy (2.etapa)
VN – nadzemní elektrické vedení vysokého napětí
NN – nadzemní elektrické vedení nízkého napětí
PD – projektová dokumentace
US – urbanistická studie
OP – ochranné pásmo
Z,V,S,J světové strany
VPS – veřejně prospěšná stavba
ÚAN I území s archeologickými nálezy, kategorie I

PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ VENKOVSKÉ (BV)

Plochy pro rozvoj bydlení se vymezují na nezastavěných plochách části obce Skalka ve vazbě na současně zastavěné území, převážně po jeho severním, východním a západním obvodu, a ve volných prolukách (Z1, Z2, Z3, Z4, Z4a, Z11, Z16, R9, R10, R15, R19). V části Nová Skalka je vymezena plocha ve středu sídla (Z7) a v západní části (R14).

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – REKREAČNÍ (SR)

Plochy pro perspektivní rozvoj alternativního způsobu zemědělské výroby, založeném na malokapacitní živočišné výrobě, v integraci se službami rodinné rekreace, turistiky a cestovního ruchu, budou vymezovány v obou částech obce. Jedná se o plochy (R13, R22) umístěné v poloze s přijatelnou přístupností, umožňující zároveň vytvoření podmínek pro trvalou údržbu zemědělských ploch.

PLOCHY REKREACE – ZAHRÁDKY (R)

Pro stávající zahrádkářskou osadu se doplňují nové plochy (Z31) v horní části. Požadavkem je zkvalitnění a rozšíření stávající přístupové obslužné komunikace a vymezení obratiště.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV)

Jedná se o společné označení samostatných ploch občanského vybavení nekomerčního i komerčního charakteru, které se často prolínají a jejich segregace se jeví neúčelná. Jako samostatná bude vymezena plocha ve východní části obce Skalka (Z24), určená pro vznik občanského vybavení s předpokládaným zaměřením na stravování a volné rekreační kapacity ubytování. Dále bude vymezena plocha (Z23), určená pro aktuálně vzniklé potřeby, ve vazbě na drobnější stravovací zařízení.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVA A SPORT (OVS)

Žádné nové zastavitelné plochy se nevymezují. Přesto, že se s plošným rozvojem nepočítá, předpokládá se dovybavení ploch stávajících. Jedná se o tři drobná hřiště uvnitř souvislé zástavby, rozmístěné v obou částech obce. Nejmenší z nich je součástí veřejného prostranství centra v části obce Skalka a jeho využití bude závislé na místních potřebách. Největší z nich je v části obce Nová Skalka, bude i nadále využívané místními obyvateli, do budoucna se předpokládá dovybavení plochy i pro účely integrovaného využití odpočinkové zastávky pro návštěvníky území z řad turistů a cyklistů.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (VZ)

Nové zastavitelné plochy pro tuto funkci výroby se nevymezují. Plochy stávajícího areálu zemědělské živočišné výroby velkovýrobního charakteru bude zredukované přestavbou na plochy výrobní průmyslové a řemeslné.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE (VPK)

Plochy slouží k dopravní obsluze území obce a jsou vymezeny pro její zkvalitnění rozšířením stávajících komunikací (Z42, Z43, Z44a, Z45), a pro zpřístupnění rozvojových ploch (Z40, Z41).

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DV

Plochy sloužící dopravní obsluze a dopravnímu vybavení území obce a jsou vymezeny pro potřeby veřejných parkovišť (Z48, Z49) a pro zřízení plochy autobusové zastávky (Z90).

C2 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

Urbanistická koncepce se promítá návrhem ploch přestavby následovně:

C3.2 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

číslo lok.	kat. území, část obce, výměra lokality	kód návrhu regulační kód	1.specifikace navrhovaného využití, zastavitelnost 2.dopravní přístupnost 3.napojení na inženýrské sítě, vytápění 4.limity využití území	etapa VPS
P18	**k.ú. Skalka u Doks**, Skalka – západ, 29752958m² bez nových plošných nároků	BV BV.2.20.60	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** - plocha přestavby, změna funkčního využití - plocha je součástí zastavěného území přestavba hospodářského zázemí přilehlé stavby bydlení 2. přístup po stávající rozšířené komunikaci 3. napojení na stávající vodovodní řad, individuální likvidace odpadních vod, připojení na stávající soustavu NN, plyn není, vytápění elektřinou, odpadním dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější, ÚAN I, plochou prochází stávající vodovodní řad, nutno respektovat jeho ochranné pásmo, plocha je součástí systému odvedení povrchových dešťových vod z centra obce	1.etapa
P20	**k.ú. Skalka u Doks**, Skalka – východ, 33973451m² bez nároku na zábor ZPF	SO SO.2.40.40	**1. plochy smíšené obytné** - plocha přestavby, změna funkčního - plocha je součástí zastavěného území přestavba stávající nevyužité zemědělské usedlosti 2. přístup po stávající komunikaci 3. napojení na stávající vodovod navrhovaným úsekem vodovodu, napojení na stávající soustavu NN, individuální likvidace odpadních vod plyn není, vytápění elektřinou a jinými ekologickými zdroji, 4. ÚAN I, na plochu zasahuje ochranné pásmo VN, nutno respektovat, při přestavbě a v novém využití v max. míře respektovat stávající strukturu a charakter zástavby, zachovat a rekonstruovat původní komunikaci po obvodě areálu, je nezbytné vyloučit stavby a provozy, snižující kvalitu prostředí ve smyslu hygienických předpisů	1.etapa
P21a	**k.ú.Skalka u Doks,** Skalka – východ, 127475939m²	VP VP.2.30.30	**1. plochy výroby a skladování - průmyslové a řemeslné** - plocha přestavby, změna funkčního využití území - plocha je součástí zastavěného území - přestavba a intenzifikace využití nevyužívaných ploch zemědělské výroby (zbývající 1. část) 2. přístup po stávající obnovené komunikaci 3. napojení na přeložený stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, plyn není, vytápění elektřinou a jinými ekologickými zdroji 4. nutno respektovat OP VN, ÚAN I, podmínkou využití plochy je přeložka úseku veřejného vodovodu, stavby a provoz nesmí snížit kvalitu prostředí okolních ploch, zejména kontaktních ploch bydlení součástí plochy je izolační a ochranná zeleň, JV část plochy bude rezervována pro variantu zřízení sběrného dvoruua	1.etapa

číslo lok.	kat. území, část obce, výměra lokality	~~kód návrhu~~ regulační kód	1.specifikace navrhovaného využití, zastavitelnost 2.dopravní přístupnost 3.napojení na inženýrské sítě, vytápění 4.limity využití území	~~etapa VPS~~
P21b	**k.ú.Skalka u Doks,** Skalka – severovýchod, ~~5145~~5154m^2	~~VP~~ VP.2.30.20	**1. plochy výroby a skladování - průmyslové a řemeslné** ~~- plocha přestavby, změna funkčního využití území~~ ~~- plocha je součástí zastavěného území~~ - přestavba a intenzifikace využití nevyužívaných ploch zemědělské výroby (2.část) 2. přístup po stávající obnovené komunikaci 3. napojení na ~~přeložený~~ stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, plyn není, vytápění elektřinou a jinými ekologickými zdroji 4. ÚAN I, ~~podmínkou využití plochy je přeložka úseku veřejného vodovodu,~~ stavby a provoz nesmí snížit kvalitu prostředí okolních ploch, ~~zejména kontaktních ploch bydlení~~, součástí plochy je izolační a ochran. zeleň, plocha silážních žlabů bude rezervována pro variantu zřízení sběrného dvoru	~~1.etapa~~
~~P22~~	~~k.ú. Skalka u Doks,~~ ~~Skalka – západ~~ ~~1118 m^2~~	~~VZR~~	~~1. plochy výroby a skladování - zemědělské rostlinné výroby~~ ~~- změna funkčního využití z plochy výroby a skladování - zemědělské~~ ~~- plocha v zastavěném území~~ ~~2. přístup po stávající komunikaci~~ ~~3. stávající napojení na inženýrské sítě~~ ~~4. OP vodního zdroje 2 st.~~	~~1.etapa~~
P108	**k.ú.Skalka u Doks,** Skalka střed, 238 m^2	OV.2.60.10	**1. plochy občanského vybavení** - přestavba ploch občanského vybavení – tělovýchova a sport, vyšší intenzita využití plochy 2. přístup po stávajících komunikacích 3. napojení na stávající vodovod individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. ÚAN I., ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější plocha je součástí systému odvedení povrchových dešťových vod z centra obce	

~~**Vysvětlivky použitých zkratek viz. tabulka kap. C1 Vymezení zastavitelných ploch**~~

~~PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ VENKOVSKÉ (BV)~~

~~Jedná se o plochu stávajícího hospodářského zázemí přilehlé obytné plochy, která bude přestavěna pro funkci bydlení – individuální venkovské (P18)~~

~~PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)~~

~~Plocha je vymezena pro přestavbu nevyužité zemědělské usedlosti. Nově navrhované využití představuje polyfunkční využití, zahrnující bydlení a další slučitelné aktivity výroby a služeb (P20).~~

~~PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSLOVÉ A ŘEMESLNÉ (VP)~~

~~Bude provedena přestavba části současného zemědělského výrobního areálu na plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné (P21a, P21b).~~

~~PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ ROSTLINNÉ VÝROBY (VZR)~~

~~Na ploše bude uplatňováno využití pro zemědělskou rostlinnou výrobu a služby s podmíněně přípustným umisťováním staveb pro bydlení nebo přechodné ubytování.~~

~~C3~~C4 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

~~Budování systému sídelní zeleně bude vázáno na stávající rozmístění koncepčně vyhovujících samostatných nezastavitelných ploch zeleně v zastavěném území obce. Jedná se o plochy (N72, N73, N75, N76, N77, N78), vážící na prvky tradiční dominantní aleje vzrostlých stromů, kterými je lemovaný prostor centra v sídle Skalka. Systém zeleně váže na stávající i navrhované aleje a prvky solitérních vzrostlých stromů ve volné krajině, a tím volně navazuje na vymezený systém ÚSES.~~

~~Prvky vzrostlé i nízké zeleně budou důsledně chráněny, v případě odůvodněné likvidace je nutné přijímat náhradní opatření formou nových výsadeb.~~

Systém sídelní zeleně na území obce zahrnuje:

- plochy veřejných prostranství - zeleň (PZ) vymezené v grafické části dokumentace na plochách stabilizovaných (zeleň veřejná, vyhrazená, soukromá),
- pozemky sídelní zeleně, které budou řešeny v rámci zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití,
- zeleň integrovanou (prvky vzrostlé nelesní zeleně) v rámci ploch zastavěných a zastavitelných (veřejná i neveřejná na soukromých pozemcích).

Obecné podmínky:

- systém sídelní zeleně bude důsledně chráněn a rozvíjen v rámci uvedených ploch s rozdílným způsobem využití,
- bude provedena rekonstrukce (doplnění mobiliářů, úpravy cest, pěstební úpravy aj.) veřejně přístupných parkově upravených ploch na návsi,
- bude rozvíjena ochranná zeleň v areálech soustředěných ekonomických aktivit na plochách výroby a skladování – průmyslové a řemeslné a výroby a skladování - zemědělské,
- široká škála prolínajících se druhů nelesní zeleně (solitérní, liniová, vyhrazená, soukromá) bude umisťována v rámci jednotlivých zastavěných, zastavitelných ploch a ploch přestavby, rozsah a umístění zeleně bude zohledněno na základě místních podmínek a návaznosti na širší území,
- bude chráněna a doplňována ochranná a doprovodná zeleň podél místních komunikací a silnice III/2704 vždy v souladu se zajištěním bezpečnosti provozu a se znalostí rozvodů technické infrastruktury, zejména budou doplněny aleje na návsi.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D1 NÁVRH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání dopravy řešeného území jsou stanoveny v Hlavním výkresu č.2 ~~a v Koordinačním výkresu č.6~~ grafické části ÚP. Závazné principy dopravní koncepce ÚP Skalka u Doks jsou následující:

- ~~B~~budou eliminovány komunikační závady v nevyhovujícím šířkovém a směrovém uspořádání v rámci stavebně-technických úprav silnice III/2704 do parametrů návrhové kategorie S 7,5/60. U místních komunikací v rozsahu řešeného území obce bude v rámci místních možností prováděno zkvalitnění šířkovou úpravou v kategorii MO2k -/5,5/30 (zejména plochy Z43, Z44a). Ostatní místní propojení charakteru účelových komunikací a zajišťující přístupy k objektům, budou doplňovány o navrhované úseky (plochy Z40, Z42, Z45, Z107) ve vazbě na rozvojové plochy bydlení, občanského vybavení a výroby,~~.~~
- ~~Dopravní vybavení v obci bude doplněno vybudováním ploch zálivů autobusové zastávky, parkovacích stání a odstavných ploch pro místní i návštěvníky obce, vymezených v souběhu s místní obslužnou komunikací v centru obce. S dalším dopravním vybavením širšího významu koncepce ÚP neuvažuje.~~
- bude zachován systém dopravní obsluhy obce autobusovou dopravou po stávající silnici III/2704,
- budou stabilizovány stávající parkovací plochy, při rozhodování o změnách v území bude respektována normová potřeba odstavných stání, která bude umístěna na daných plochách s rozdílným způsobem využití. S ohledem na většinovou zástavbu rodinných domů jsou vytvořeny předpoklady pro bezkolizní odstavování vozidel, garáže budou součástí objektů RD nebo samostatné na přilehlých pozemcích,
- ~~Ž~~železniční doprava se na území obce neuplatňuje pro její obtížnou dostupnost~~.~~,
- ~~V~~v pěší dopravě budou vytvářeny podmínky pro segregaci pěší a cyklistické dopravy a vhodnými opatřeními bude zvyšována její bezpečnost. Dále budou vytvářeny podmínky pro stabilizaci stávajících i navrhovaných tras pro pěší a pro cykloturistiku.

Všechny nově umisťované plochy budou napojeny na stávající nebo navržené úseky komunikací, popř. je dopravní přístup realizován prostřednictvím přilehlého pozemku na základě dohody s jeho majitelem. Podél všech místních a účelových komunikací bude zachován volný pruh v minimální šíři 1m od hrany komunikace pro jejich údržbu, zejména v zimním období.

D2 NÁVRH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

Zásady uspořádání technického vybavení jsou stanoveny ~~ve výkresu Koordinace technické infrastruktury č.6 grafické části územního plánu~~ v Hlavním výkresu č.2. Závazné principy koncepce technické infrastruktury ÚP Skalka u Doks jsou následující:

- zajistit napojení návrhových lokalit zastavitelných funkčních ploch na veškerá dostupná média, řešit nápravu lokálních nedostatků a doplnit chybějící zařízení,
- likvidaci splaškových vod zajistit individuálním způsobem,
- srážkové vody maximálně zasakovat v místě vzniku, vsakování srážkových vod ze střech a zpevněných ploch pozemků zajistit v rámci vlastních pozemků záchytem a akumulací do individuálních nádrží a druhotným využitím takto získané užitkové vody pro zálivku apod., přepady z nádrží odvést do vsakovacího objektu na pozemku, povrchové vody stékajících z komunikací odvádět do otevřených příkopů budovaných podél místních komunikací, které budou zároveň sloužit jako vsakovací objekty,
- respektovat úpravu vymezení plochy ochranného pásma vodního zdroje,
- zásobování území pitnou vodou realizovat z větší části ~~z veřejného vodovodu, zčásti ze skupinového vodovodu~~ ze skupinového vodovodu, z části ze soukromého vodovodu, stávající rozvody budou doplněny o přípojky k rozvojovým lokalitám, v odlehlých lokalitách bude zásobování vodou řešeno lokálními zdroji,

- stabilizovat síť energetických rozvodů, při absenci plynofikace bude podporováno vytápění elektrickou energií a alternativními palivy za účelem postupného vytěsnění spalování hnědého uhlí, ~~pro zajištění dostatečné energetické kapacity bude jako rezerva řešeno rozšíření elektrické sítě VN, včetně nové trafostanice TN4~~, v návaznosti na požadavky na připojení odběrných míst bude zvyšována kapacita stávajících trafostanic,
- nadále je nutno trvale sledovat možnosti připojení řešeného území obce na STL plynovod, procházející mimo řešené území ve vzdálenosti cca1,5 km od hranic obce.

ZÁSADY PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Zásady pro nakládání s odpady jsou následující:

- pro realizaci požadavků na likvidaci odpadů bude sloužit sběrný dvůr, který bude součástí výrobní plochy (varianta dle aktuální potřeby P21a, P21b), kde bude umístěn především velkokapacitní kontejner na komunální odpad, kontejnery na velkokoobjemový odpad, popř. na tříděný opad, na nebezpečný odpad, případně pro recyklaci a využití odpadů, u jednotlivých domů a parkovišť budou rozmístěny vhodné nádoby na odpad, plocha bude sloužit jako zázemí pro technickou údržbu i úklid obce a komunikací.

D3 NÁVRH OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

V oblasti ploch občanské vybavenosti (OV, ~~OVS~~ OS) bude sledováno koncepční dořešení prostor centra obce. V úvahu připadá intenzifikace stávajících prostor integrováním potřebných a dosud chybějících složek – např. veřejného WC. Variantním řešením je přístavba k objektu obecního úřadu nebo zřízení samostatné drobné stavby ve východní části centra. Komerční zařízení budou vznikat dle aktuálních potřeb a možností integrováním v rámci stávajícího bydlení. Je nutno sledovat potřeby a podporovat vznik integrovaných aktivit v prostoru centra. Nutno volit vhodné využití nově vymezených samostatných ploch občanského vybavení.

D4 NÁVRH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Koncepce ÚP vymezuje plochy veřejných prostranství – komunikace na plochách obslužných komunikací v prostoru centra obce i mimo něj a na plochách komunikací ostatních a pěších. Uvnitř obce se nachází plochy veřejných prostranství – zeleň~~, které budou vymezeny na stávajících i navrhovaných plochách sídelní zeleně v centru obce~~. Zde se připouští výsadba polovysoké i vysoké alejové zeleně a možnost výstavby drobných účelových staveb. Uvnitř ploch veřejných prostranství jsou tři plochy vodní a vodohospodářské – vodní nádrže, s jejichž existencí a nezbytnými úpravami se počítá do budoucna. ~~Jedna z nádrží – R62 je současně zaniklá, ale do budoucna bude obnovena.~~

D5 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

~~V koncepci ÚP jsou požadované potřeby, plynoucí z platných právních předpisů k ochraně obyvatelstva obce Skalka u Doks, zajištěny.~~

OCHRANA ÚZEMÍ V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÝCH UDÁLOSTÍ

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní:

- není vyvolána potřeba

Zóny havarijního plánování:

- se nestanovují,
- zóny ohrožení respektovat zejména u výrobních provozů, skladových areálů i zařízení občanského vybavení, kde se používají ve větším množství nebezpečné chemikálie, hořlaviny, radioaktivní látky apod. (zóny ohrožení jsou stanoveny v Havarijním plánu LK),
- pro činnosti a opatření při vzniku mimořádné události v zóně ohrožení využít postupy z Havarijního a Krizového plánu Libereckého kraje.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události:

- stálé úkryty se nevymezují, zvláštní požadavky z hlediska ukrytí obyvatelstva se nestanovují,
- v případě vzniku mimořádné události vyžadující ukrytí obyvatel v mírové době využít přirozené ochranné vlastnosti staveb a provést úpravy proti pronikání nebezpečných látek,
- pro případné ukrytí obyvatel v případě vyhlášení stavu ohrožení státu nebo válečného stavu využít jako improvizovaných úkrytů podzemních prostor (suterénů) obytných domů a vhodných objektů občanského vybavení.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování:

- pro ubytování evakuovaných osob využít zařízení v majetku soukromých subjektů s vhodnými podmínkami (např. provizorně plochu u hřiště pro provizorní stany a jiné provizorní stavby pro ubytování).

Skladování materiálu CO a humanitární pomoci:

- v případě vyhlášení stavu ohrožení státu a válečného stavu dle potřeby zřídit výdejní sklad v budově obecního úřadu.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy:

- ve stabilizovaných i rozvojových plochách nepřipouštět průmyslovou nebo zemědělskou činnost ohrožující život, zdraví nebo životní prostředí,
- vznikající nebezpečný odpad likvidovat ve spalovnách či skládkách nebezpečného odpadu mimo řešené území.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádných událostech:

- v případě mimořádných událostí zařazených do zvláštního stupně poplachu (IV. stupeň) záchranné a likvidační práce provádět pomocí základních a ostatních složek IZS, včetně užití sil a prostředků z jiných krajů,
- koordinovaný postup složek IZS při přípravě na mimořádné události a při provádění záchranných a likvidačních prací a krizového řízení řešit v souladu s Havarijním a Krizovým plánem Libereckého kraje,
- nakládání s uhynulými zvířaty řeší příslušné útvary Státní veterinární správy ČR.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území:

- na území obce neumisťovat provozy se sklady a kapacitními zásobníky expanzivních, hořlavých nebo chemických látek, které by v případě havárie ohrozily obytné území.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií:

- nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou (15 l/os./den) zajistit dopravou pitné vody ze zdrojů pro úpravnu vody Zahrádky a doplnit balenou vodou, pro nouzové zásobení využívat i domovní studny, pokud v nich bude zdravotně nezávadná voda, a to v omezené kapacitě,
- užitkovou vodou zajistit dle havarijní situace, odběrem z veřejného vodovodu nebo domovních studní, při využívání zdrojů postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika,
- nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií – řešit dle provozního řádu správce sítě.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E1 VYMEZENÍ NEZASTAVITELNÝCH PLOCH

V textové části kap. B1 jsou formulovány návrhy na **začlenění vytipovaných lokalit v katastru nemovitostí do kategorie lesní pozemek** (jako PUPFL i do obnovovaných LHP/LHO) - cílem návrhu je snaha o lesnické hospodaření a odborné pěstební zásahy v lokalitách, které aktuálním stavem naplňují definici vzrostlého lesa, a to jak cíleně založeného, tak i vzniklého z přirozené sukcese. Vyskytují se zde mozaikovitě v území, v okrajích či v enklávách lesních komplexů. Návrh je konkretizován formou návrhových lokalit **N81-87** (k.ú. Skalka u Doks, údaje viz internetový server ČÚZK, výměry v m^2):

lokalita	Σ výměra	číslo parcely	druh pozemku - způsob využití	vlastník
N81	445	214	ostatní plocha - ostatní komunikace	Obec Skalka u Doks, 47201 Skalka u Doks
N82	3344	227	ostatní plocha - neplodná půda	Obec Skalka u Doks, 47201 Skalka u Doks
N83	2468	224	ostatní plocha - neplodná půda	Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 19, 50168 Hradec Králové
N84	2021	259 část	trvalý travní porost - louka	nezjištěno – parcela není zapsána v LV
N85	1866	416	ostatní plocha - zeleň	Obec Skalka u Doks, 47201 Skalka u Doks
		417	trvalý travní porost - louka	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 11a, č.p. 1024, 13000 Praha - Žižkov
N86	3594	498/1 část	trvalý travní porost - louka	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 11a, č.p. 1024, 13000 Praha - Žižkov
N87	1472	459	vodní plocha - zamokřená plocha	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Kodaňská 46, č.p. 1441, 10010 Praha-Vršovice
		460	trvalý travní porost - louka	Pozemkový fond České republiky, Husinecká 11a, č.p. 1024, 13000 Praha - Žižkov
celkem	**15210**			

V kapitolách C1,F1,F2 této textové části jsou uvedeny jako **nezastavitelné plochy vodní a vodohospodářské – vodní nádrže a plochy veřejných prostranství – zeleň**. Jedná se o plochy uvnitř zastavěného území obce – plochy umělých vodních nádrží a tzv. sídelní zeleň, která má v rámci obce značný význam, a je proto specifikována jako samostatné nezastavitelné plochy:

lokalita	kat.území, část obce, výměra lokality	1.specifikace navrhovaného využití
N60	**k.ú. Skalka u Doks** Skalka – střed, informativní	**1. plochy vodní a vodohospodářské - vodní nádrž** - ponechané funkční využití bez nároku na novou plochu
R62	**k.ú. Skalka u Doks** Skalka – střed - východ 191m^2	**1. plochy vodní a vodohospodářské - vodní nádrž** - ponechané funkční využití bez nároku na novou plochu
N72	**k.ú. Skalka u Doks** Skalka –střed - jih, 1202m^2	**1. plochy veřejných prostranství – zeleň** - obnova plochy veřejné zeleně, dosadba nízké a polovysoké zeleně
N73	**k.ú. Skalka u Doks** Skalka – střed - sever, 1065m^2	**1. plochy veřejných prostranství – zeleň** - obnova plochy veřejné zeleně, dosadba nízké a polovysoké zeleně
N75	**k.ú. Skalka u Doks** Skalka – střed - sever, 208m^2	**1. plochy veřejných prostranství – zeleň** - změna funkčního využití - úprava plochy veřejné zeleně, výsadba polovysoké i vysoké zeleně
N76	**k.ú. Skalka u Doks** Skalka – západ, 262m^2	**1. plochy veřejných prostranství - zeleň** - změna funkčního využití - úprava plochy veřejné zeleně, výsadba polovysoké i vysoké zeleně

N77	k.ú. Skalka u Doks Skalka – západ, 382m^2	1. plochy veřejných prostranství – zeleň - změna funkčního využití - úprava plochy veřejné zeleně, výsadba polovysoké zeleně
N78	k.ú. Skalka u Doks Skalka – západ, 653m^2	1. plochy veřejných prostranství – zeleň - změna funkčního využití - úprava plochy veřejné zeleně, výsadba polovysoké i vysoké zeleně
N80	k.ú. Skalka u Doks Skalka – jih 2822m^2	1. plochy smíšené nezastavěného území - změna funkčního využití - úprava plochy ochranné zeleně, výsadba polovysoké i vysoké zeleně
celkem	6785m^2	
N91,92	k.ú. Skalka u Doks bez nároků na plochu	1. plochy smíšené nezastavěného území - zřízení stromových alejí podél komunikací

E2 NÁVRH PODMÍNEK PRO ZMĚNY VYUŽITÍ NEZASTAVITELNÝCH PLOCH

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Agrodesign, způsoby zemědělského hospodaření

Jednoznačnou potřebou pro budoucnost je další využívání zemědělské půdy v dosud využívaných partiích, hlavně však obnova zemědělského hospodaření na pozemcích dlouhodobě již ležících ladem a zemědělské hospodaření na pozemcích opuštěných, zejména v případě TTP v okolí Nové Skalky.

V řešeném území je nutné plošné rozmělnění v minulosti scelených honů orné půdy, důvodem je zatraktivnění agrodesignu této navštěvované krajiny, zejména rozsáhlé partie západně od centra obce. Důvodem je mj. i snaha o navýšení ekologické stability území realizací remízů a linií nelesní zeleně, vytvoření přirozeného biotopu pro organismy, aj. Tyto rozsáhlé hony orné půdy navazují a jsou součástí sousedících území, takže realizaci tohoto doporučení **nutno provádět v kontextu a komplexně v širším pohledu,** spolu se sousedícími územími. ÚP navrhuje situaci řešit formou lokalit – viz. kap. B, C textu.

Pozn.: Pro údržbu volné krajiny jsou nutné finanční vstupy z vnějších zdrojů, kde pro jejich adresné plnění a určenou realizaci je nutný zvýšený dohled a kontrolní činnost příslušných úřadů nad těmito vynakládanými dotacemi a finančními intervencemi, zvláště v období současného rezortního trendu a snah o „uvádění půdy do klidu“ – na základě zkušeností s nedávným zatravňováním orné půdy existuje odůvodněné nebezpečí zneužívání této dobře míněné snahy o řešení současného nevyhovujícího stavu zemědělství. ÚP rovněž doporučuje orgánům státní správy provést kontrolu nad příčinami a stavem nevyužívaných TTP.

Zemědělská výroba

V rámci potřeby zavedení alternativního způsobu zemědělského hospodaření bude podporováno zakládání agroruristických center, založených na malokapacitní zemědělské výrobě (minifarmy), spojených s pobytovou rodinnou rekreací, vazbou na cestovní ruch, popř. i vazbou na kapacitní zemědělskou výrobu.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (LESNÍ POZEMKY)

ZASTOUPENÍ LESNÍCH POZEMKŮ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ, LESNATOST

Dle souhrnných statistických údajů zastoupení jednotlivých druhů pozemků v řešeném území (stav k datu předchozího stupně ÚPO Průzkumy a rozbory) zaujímá lesní půda v řešeném území podstatnou část výměry - 34,3 % z celkové výměry území obce. Lesní půdou jsou zde dále míněny „pozemky určené k plnění funkcí lesa“ (tzn. dle plochové tabulky LHP tzv. porostní plocha i bezlesí), dle terminologie katastru nemovitostí „lesní pozemky“.

Lesní půda v řešeném území není koncepcí ÚP dotčena, není tudíž vyhodnocován její zábor.

PŘÍRODNÍ PODMÍNKY

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

ÚP při terénním šetření neodhalil na zdejších zemědělských půdách lokality erozně ohrožené, ani nezaznamenal výskyt v budoucnu takto potencionálně ohrožených lokalit – z tohoto důvodu není tento aspekt příliš ným důvodem pro změnu využívání pozemků. Pro eliminaci případných erozních jevů ve svažitějších partiích je spíše nutná technologická kázeň zemědělského hospodáře.

OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Záplavové území na řešeném území není vymezeno.

DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ, DOBÝVACÍ PROSTORY

Na řešeném území nejsou ložiska nerostných surovin rudních ani nerudních.

REKREAČNÍ VYUŽITÍ KRAJINY

Budou vytvářeny podmínky pro zavádění alternativního způsobu hospodaření zemědělské malovýroby. Na řešeném území bude podporována tato koncepce s cílem, vytvoření propojující složky mezi funkcí zemědělské výroby a rodinnou pobytovou rekreací. Při umisťování agroturistických center je nutné zohlednění vazby na stávající sítě turistických a cyklistických tras území obce i širšího okolí.

ZÁJMY OCHRANY PŘÍRODY

Plochy a lokality v předmětu zájmů obecné ochrany přírody a krajiny

STAV - *významné krajinné prvky „ze zákona“*: v případě řešeného území veškeré zdejší lesy, údolní nivy, popř. rašeliniště.

- vymezené *lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů* (Zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů se dle stupně jejich ohrožení člení na: kriticky ohrožené, silně ohrožené, ohrožené. Zvláště chráněné rostliny a živočichové jsou chráněny ve všech svých vývojových stadiích, chráněn je i jejich biotop. Je zakázáno tyto rostliny sbírat, trhat, vykopávat, poškozovat, ničit nebo jinak rušit ve vývoji.). Dle evidence Vlastivědného muzea a galerie v České Lípě:
  - Umělá vodní plocha v centru obce – rozmnožoviště zvláště chráněných druhů obojživelníků (v podkladu blíže nespecifikováno)
  - Šedina (dříve chráněné území, ochrana zrušena v roce 1962) – vrcholová přirozená bučina s geomorfologickými pískovcovými útvary s výskytem tolity lékařské (*Vincetoxicum officinale*), hnízdiště výra velkého (*Bubo bubo*)
  - Lokalita s výskytem písečnatky nejmenší (*Arnoseris minima*) – v roce 1985, cca 40 ex., dále neověřeno (pozn. ÚP: v poskytnutém podkladu je lokalita vymezena na tč. orné půdě, kdy se vlivem nepřesnosti zákresu patrně jedná o ostrůvek dlouhodobě nevyužívané tzv. ostatní plochy v okolní orné půdě.

Pozn.: Jako geomorfologickou pozoruhodnost (pískovcové skály) zde podklad lokalizuje i turisticky významnou partii Selské rokle (vně ŘÚ), která vzhledem k nesouvislému výskytu zájmu není vymezena.

NÁVRHY (v kompetenci místně příslušného orgánu ochrany přírody) budou obcí podporovány pro posílení ekologické stability území:

- navrhuje se iniciace registrace v kategorii *významný krajinný prvek* – drobné plochy západně od centra obce v okolní orné půdě (dle KN tzv. ostatní plochy), s výskytem jedinců vzrostlé zeleně, i zástupců stepních společenstev. Konkretizace a identifikace návrhu dle KN:

číslo parcely	druh pozemku	způsob využití	výměra	vlastník – právo trvalého užívání
268	ostatní plocha	neplodná půda	921 m²	ČR – ZD Štědrá u Doks, Zámecká 828, 47213 Doksy
277	ostatní plocha	neplodná půda	517 m²	neuvedeno
574	ostatní plocha	neplodná půda	191 m²	Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Kodaňská 46, č.p. 1441, 10010 Praha-Vršovice
575	ostatní plocha	neplodná půda	529 m²	

Plochy a lokality v předmětu zájmů zvláštní ochrany přírody a krajiny

V řešené části území nejsou evidována „zvláště chráněná území“ v pojetí zákona o ochraně přírody a krajiny, ani zde nebyl zaznamenám výskyt prvků či lokalit vyžadujících tuto vyšší ochranu. Rovněž zde není evidován výskyt vyhlášeného prvku zeleně v kategorii památný strom (skupina, stromořadí), ani při terénním šetření nebyl zaznamenán prvek, tuto vyšší ochranu zasluhující.

Plochy v mezinárodní ochraně přírody

Řešené území netvoří žádná součást Evropsky významné lokality, ani Ptačí oblasti.

Koeficient ekologické stability

Na základě příslušného podílu jednotlivých druhů ploch zastoupených a evidovaných v řešeném území, tj. porovnáním ploch relativně stabilních s výměrou ploch ekologicky nestabilních, činí koeficient ekologické stability hodnotu 0,97, typu krajiny harmonické.

E3 VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

ÚSES v řešeném území je plně vymezený a funkční, bez výskytu prvků navrhovaných k vymezení či založení. Tvoří součást okolní krajiny s vymezeným systémem ekologické stability, prvky zde pokrývají reprezentativní i unikátní společenstva dostatečným způsobem.

Předchozí stupeň ÚPO Průzkumy a rozbory náležitě uvádí podrobné snímky jednotlivých prvků systému – jejich výčet:

- biocentra:
  - **37-RC1301 „Skalní město“** (v řešeném území část) regionálního významu, v trase biokoridorů RK 612 a RK 613 regionálního významu,
  - **481 „Šedina“** (v řešeném území část) místního významu, vložené v trase biokoridoru RK 613 regionálního významu,
- biokoridory:
  - úsek **RK 613 „Při hranici“** (v řešeném území část) regionálního významu.

ÚSES NA LESNÍ PŮDĚ

V části řešeného území jsou na lesní půdě vymezeny následující **biocentra** (uvedeny pouze prvky a jejich části na lesní půdě, lokalizace dle jednotek prostorového rozdělení lesa platného LHP je uvedena pro celou plochu prvku bez ohledu na administrativní hranice řešeného území obce):

prvek	**lokalizace dle LHP**
37-RC1301	LČR, l.s. Česká Lípa – 776 E, 777 E část, 778 A, B, C, D, 779 A, B, C, D, E, 780 A, B, C, 782 D, E
481	LČR, l.s. Česká Lípa – 787 D

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E1 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Základní uspořádání a charakteristické znaky krajiny se návrhy urbanistického řešení nemění. Koncepce uspořádání krajiny je stanovena v Hlavním výkresu (2).

Koncepci uspořádání krajiny bude považována za nedílnou součást urbanistické koncepce s důrazem na územní stabilizaci ploch v nezastavěném území, návrh ploch změn v krajině a stanovení podmínek jejich využití.

Pro stanovení zásad využívání zemědělských pozemků se vymezují **plochy zemědělské** (ZN), pro stanovení zásad využívání PUPFL se vymezují **plochy lesní** (LN).

Pro potřebu ochrany přírodních prvků se vymezují **plochy přírodní lesní** (PL). Dále se vymezují **plochy smíšené nezastavěného území** (SN), v hospodaření na těchto plochách budou upřednostňovány činnosti směřující k ochraně přírody a údržbě krajiny.

Bude stabilizován systém vodních toků a nádrží v rámci **ploch vodních a vodohospodářských** (VO).

Vymezují se plochy změn v krajině (N):

Tab. E.1_1: Vymezení ploch změn v krajině (N)

ozn. plochy	funkce regulace	umístění, specifikace	výměra (m^2)	podmínky
N82	LN	návrh na začlenění do kategorie lesní pozemek	3354	
N83	LN	návrh na začlenění do kategorie lesní pozemek	2464	
N84	LN	návrh na začlenění do kategorie lesní pozemek	3622	
N85	LN	návrh na začlenění do kategorie lesní pozemek	1859	
N87	LN	návrh na začlenění do kategorie lesní pozemek	1428	

Pozn.: Číslování ploch nemusí být spojité vzhledem k vypuštění některých ploch v průběhu zpracování ÚP a jeho změn.

E2 OCHRANA HODNOT KRAJINY A KRAJINNÉHO RÁZU

Bude zachován a udržen krajinný ráz zdejší **lesní a lesozemědělské krajiny**:

- zachovat a udržovat stávající zemědělské plochy, podporovat jejich alespoň extenzivní využívání a jejich plošné rozčlenění remízy a doprovodnými porosty podél cest, využívat TTP a zatravněnou ornou půdu zejména pro chov hospodářských zvířat, uvážlivě snížit současný rozsah orně využívané půdy,
- chránit členitost lesních okrajů a nelesní enklávy v okrajích lesních komplexů cíleně nezalesňovat, nepřipouštět velkoplošné zalesňování volné krajiny,
- chránit vzrostlou nelesní zeleň, údolní nivy a drobné mokřady, systematicky propojovat plochy sídelní a krajinné zeleně, zachovat staré účelové cesty a zvykové trasy,
- podstatně nezasahovat do reliéfu terénu (výrazné násypy a zářezy),
- nepřipouštět výstavbu vysokých větrných elektráren a samostatných areálů fotovoltaických elektráren na celém území obce.

V urbanizovaném prostoru budou chráněny a zachovány cenné urbanistické a architektonické znaky obce, nebudou zde umísťovány prvky, které naruší charakteristické vztahy, měřítko, funkci specifických míst a pohledové směry, nebude připouštěna výstavba objemově rozsáhlých staveb vymykajícím se dochovaným harmonickým vztahům:

- bude uvážlivě doplňováno základní uspořádání území, bude zajištěn plynulý přechod zástavby do volné krajiny uspořádáním ploch a snižováním intenzity jejich využívání v okrajových polohách urbanizovaného území,
- budou chráněny a vhodně udržovány typické stavby lidové architektury jako doklady historického vývoje osídlení krajiny včetně drobných památek v krajině.

Při rozhodování o změnách v území budou respektovány a rozvíjeny základní atributy krajinného rázu a pozitivní charakteristiky **specifických jednotek krajinného členění** a budou vytvářeny územní podmínky pro činnosti vedoucí k zachování cílových kvalit krajiny:

Krajinný celek (KC): 15 - DOKESKO
Krajina: 15-2 Dubsko

Ochrana krajinného rázu v návrzích urbanistického řešení bude také realizována naplněním podmínek stanovených v kapitole F. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, kde se pro dosažení vyváženosti urbanizačních zásahů a ochrany jedinečných krajinných hodnot vymezují:

- plochy změn v krajině zakreslené v Hlavním výkrese (2),
- intenzita využití stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestavby daná výškovou hladinou zástavby, koeficientem zastavění nadzemními stavbami (Kn), koeficientem zeleně (Kz) zakresleným v Hlavním výkresu (2),
- podrobné podmínky pro funkční využití a prostorové uspořádání všech ploch s rozdílným způsobem využití stanovené v kapitolách F.2, F.3, F.4.

Přednostně bude chráněn krajinný ráz v pohledově exponovaných prostorech (horizontech, vyvýšených okrajích lesa a v přírodních krajinných dominantách – vrch Šedina), nebudou zde umisťovány rušivé dominantní technické prvky a jiné objekty.

Před realizací záměrů s potencionálním zásahem do krajinného rázu v rámci následných stupňů projektové přípravy bude provedeno odborné hodnocení dopadů záměru na krajinný ráz.

E3 VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

ÚSES v řešeném území je plně vymezený a celkově funkční, bez výskytu prvků nefunkčních, navrhovaných k vymezení či založení. Tvoří součást okolní krajiny s vymezeným systémem ekologické stability, prvky zde pokrývají reprezentativní i unikátní společenstva dostatečným způsobem.

Vymezuje se územní systém ekologické stability tvořený:

systémem regionálního biogeografického významu

- biocentrem **37-RC1301 Skalní město** (v řešeném území část), v trase biokoridorů regionálního významu RK 612 a RK 613
- biokoridorem **RK613** „Při hranici“ v území tvořeným úsekem zabezpečeným vloženým biocentrem místního významu **481 Šedina** (v řešeném území část)

Pro udržení a navýšení ekologické stability prvků ÚSES na lesních pozemcích důsledně dodržovat obnovné cíle, výchovou porostů zde podporovat druhy přirozené dřevinné skladby.

Skladebné prvky ÚSES využívat dle požadavků orgánu ochrany přírody a zásad ÚSES, v biocentrech respektovat podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené pro plochy přírodní lesní (PL), v biokoridoru nepřipouštět změny využití území, stavby a činnosti, které by podstatně ztížily nebo znemožnily jeho ekologicko stabilizační funkčnost.

E4 SYSTÉM KRAJINNÉ ZELENĚ

Systém zeleně je na území obce tvořen:

- strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně na plochách v nezastavěném území (volné krajině) tzv. systémem krajinné zeleně,
- strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně na plochách zastavěných, zastavitelných a plochách přestavby tzv. systémem sídelní zeleně (viz kapitola C.4).

Systém krajinné zeleně nacházející se ve volné krajině na území obce Skalka u Doks zahrnuje plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v grafické části dokumentace:

- plochy lesní (LN),
- plochy zemědělské (ZN),
- plochy přírodní lesní (PL),
- plochy smíšené nezastavěného území (SN).

K místně krajinářsky významným strukturám patří veškerá vzrostlá zeleň na mezích, v okrajích hranic pozemků, při okrajích lesa, apod., která tvoří charakteristické dominantní prvky v krajině. Součástí této kategorie jsou i náletové struktury na evidovaných tzv. ostatních plochách, či na dlouhodobě nevyužívaných zemědělských pozemcích.

K optickým doplňkům nelesní zeleně patří i některé plochy a linie ovocných dřevin. Budou doplněny a vysazeny stromové aleje podél silnice II/267 (linie N93) a podél místních komunikací (linie N91, N92, do sídla Nová Skalka a k zahrádkám).

Obecné podmínky:

- systém krajinné zeleně chránit, rozvíjet a udržovat v rámci uvedených ploch s rozdílným způsobem využití včetně vzrostlé nelesní zeleně („dřeviny rostoucí mimo les“),
- chránit a doplňovat ochrannou a doprovodnou zeleň podél místních komunikací a silnic vždy v souladu se zajištěním bezpečnosti provozu a se znalostí rozvodů technické infrastruktury.

E5 PROSTUPNOST KRAJINY

Bude zajištěna běžná, rekreační i mezi sídelní prostupnost krajiny pro obyvatele a návštěvníky území volnou průchodností cestní sítě v krajině tvořené:

- v ÚP vymezenými plochami veřejných prostranství - komunikace (PK) vedenými pokud možno nezávisle na základní silniční kostře tvořené plochami dopravní infrastruktury-silnice III. třídy (DS),
- dalšími v ÚP nevymezenými, ale v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití přípustnými cestami, zejména stávajícími (historickými) zvykovými trasami.

Pro technologickou přístupnost praktické činnosti zemědělského a lesnického hospodaření bude využívána soustava místních a účelových komunikací zpřístupňujících pozemky, které jsou nedílnou součástí příslušných ploch:

- budou vytvářeny podmínky pro vznik nových účelových cest, zejména při dělení rozsáhlých ploch zemědělské půdy.

Nebudou povolovány stavby či záměry, které by vedly k narušení či zneprůchodnění soustavy účelových i zvykových cest, v krajním případě rušené cesty budou přeloženy.

V krajním případě technologické potřeby oplocování ucelených území vedoucí k narušení cestní sítě bude prostupnost řešena:

- vyčleněním cest z oplocení,
- dočasnými operativními opatřeními např. v případě oplocování pastevních areálů apod.,
- technickými prvky např. v případě oplocenek při obnově lesů nebo fragmentace krajiny liniemi silničních komunikací.

E6 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Realizace protierozních opatření a staveb ve volné krajině bude považována za nedílnou součást využití ploch s rozdílným způsobem využití stabilizovaných i ploch změn v krajině.

Pro eliminaci případných erozních jevů při zemědělském a lesnickém hospodaření:

- vhodně rozmísťovat na zemědělské půdě odpovídající podíl pozemků plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně, jejichž charakter a pěstební zásahy na nich realizované vedou k eliminaci případné eroze - pro naplnění opatření využít mimo jiné i navržené části biokoridorů,
- důsledně dodržovat technologickou kázeň zemědělského hospodaření,
- při obnově lesů svažitých partií náchylných ke vzniku rýhové eroze volit k půdě a pokryvu šetrné formy vyklizování a soustřeďování vytěžené dřevní hmoty – v těchto partiích v terénu a na nezpevněných cestách minimalizovat používání těžké mechanizace.

E7 VODNÍ TOKY, NÁDRŽE, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Budou respektovány stabilizované malé vodní nádrže v zastavěném území.

Bude zajištěna ochrana území před zvýšeným odtokem srážkových vod především řešením maximálního zadržení těchto vod v místě jejich vzniku:

- zvyšovat retenční schopnosti krajiny přírodě blízkými způsoby,
- minimalizovat rozsah zpevněných povrchů bez možnosti vsakování,
- realizovat vsakovací zařízení, která lze dle geologických podmínek navrhovat a zadržovat srážkovou vodu na místě spadu,
- využít možnost akumulace srážkových vod v nádržích a jejich využití jako užitkové vody a pro zálivku.

Realizace opatření a staveb na ochranu proti přívalovým povodním ve volné krajině bude považována za nedílnou součást využití všech ploch s rozdílným způsobem využití stabilizovaných i ploch změn v krajině (např. vsakovací průlehy, odvodňovací příkopy aj.).

E8 REKREAČNÍ VYUŽITÍ KRAJINY

Bude připuštěno rekreační využívání krajiny při respektování zásad ochrany přírodních, kulturních a krajinných hodnot a produkční funkce ZPF, bude upřednostňován rozvoj tzv. šetrného cestovního ruchu:

- ve volné krajině nebude připouštěna výstavba staveb pro rekreaci (např. chaty, jurty aj.),
- budou vytvářeny územní podmínky pro rozvoj a zkvalitnění sítě cyklistických tras a zajištění jejich propojení na sousedící obce.

Bude podporováno zavádění alternativních způsobů hospodaření – zemědělská malovýroba s cílem vytvoření propojující složky mezi funkcí zemědělské výroby a rodinnou pobytovou rekreací.

E9 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Plochy těžby se nevymezují. V řešeném území nejsou evidována ložiska nerostných surovin.

F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH

F1 DEFINICE POJMŮ, PŘÍPUSTNOST ČINNOSTÍ

FUNKČNÍ PLOCHY SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ

- plochy bydlení - individuální venkovské (BV)
- plochy smíšené obytné (SO)
- plochy smíšené obytné - rekreační (SR)
- plochy rekreace - zahrádky (R)
- plochy občanského vybavení (OV)
- plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport (OVS)
- plochy výroby a skladování - průmyslové a řemeslné (VP)
- plochy výroby a skladování - zemědělské (VZ)
- plochy výroby a skladování - zemědělské rostlinné výroby (VZR)
- plochy veřejných prostranství - komunikace (VPK)
- plochy dopravní infrastruktury - silnice III.třídy (DK)
- plochy dopravní infrastruktury - dopravní vybavení (DV)
- plochy technické infrastruktury (TV)

FUNKČNÍ PLOCHY NEZASTAVĚNÉ A NEZASTAVITELNÉ

- plochy veřejných prostranství - zeleň (VPZ)
- plochy smíšené nezastavěného území (SN)
- plochy vodní a vodohospodářské - vodní nádrže (VO)
- plochy zemědělské (ZN)
- plochy lesa (LN)
- plochy lesa - přírodní (PLN)

F2 KATEGORIE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

FUNKČNÍ PLOCHY SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ

PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ VENKOVSKÉ (BV)

Charakteristika

- území je určeno pro bydlení v rodinných domech s podílem objektů individuální rekreace

Přípustné využití území

- připouští se bydlení v rodinných domech do tří bytových jednotek v jednom objektu a v objektech individuální rekreace obdobného architektonického charakteru
- připouští se umístění drobné výroby a služeb v přízemí objektů, nerušící ve smyslu hygienických předpisů převažující obytnou funkci, činící přes 60% vlastního objektu
- připouští se samozásobitelská pěstitelská a chovatelská činnost na pozemku nebo ve vlastních účelových stavbách, nerušící ve smyslu hygienických předpisů obytnou funkci
- výjimečně se na pozemku připouští umístění drobné výroby a služeb v samostatných doplňkových objektech, nerušící ve smyslu hygienických předpisů okolní obytné plochy, vylučuje se realizace neadekvátních staveb
- požaduje se řešení odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání na příslušném pozemku formou nekrytých i krytých stání a garáží, které mohou být součástí hlavního i samostatného doplňkového objektu
- stavby jsou umístěny na samostatných parcelách s velikostí, danou polohou a charakterem lokality, se zajištěním příjezdu z veřejných komunikací
- tvar, objem a orientace hřebene staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby nebo navrhované širší koncepci, připouští se podlažnost 1NP+1obytné podkroví, ve zdůvodněných případech se připouští 2NP+1obytné podkroví, šikmé zastřešení, koeficient zastavění pozemku max.15%, stavby budou obdélníkového půdorysu, podélně umístěný hřeben, při záruce kvalitního projektu se připouští odlišné individuální řešení

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)

Charakteristika

- území je určeno pro bydlení ve spojení s výrobně technickou činností nerušivého charakteru, občanské vybavení, živnostenskou činnost, výrobní služby, nadměrně nerušící integrované bydlení, které je součástí plochy

Přípustné využití území

- připouští se bydlení venkovského typu s podílem drobné výroby a služeb, které jsou součástí hlavního objektu, výběr složek musí splňovat podmínky pro bydlení v centrální části obce, výška objektů max.2NP+1obytné podkroví, doplněné účelovou zástavbou, tvar a objem účelových staveb je podřízen svému účelu, stavby musí být přizpůsobeny svému okolí, technologická zařízení nesmí narušovat prostor lokality a siluetu obce, vylučuje se realizace neadekvátních staveb, připouští se zástavba do 2NP (římsa max.cca6m výšky), každý stavební záměr musí být prověřen projektem
- připouští se umístění drobné výroby, služeb, živnostenských činností, služeb agroturistiky a cestovního ruchu, nerušících ve smyslu hygienických předpisů integrovanou obytnou funkci plochy
- požaduje se řešení odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání na příslušném pozemku formou nekrytých i krytých stání, popř. garáží

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – REKREAČNÍ (SR)

Charakteristika

- území je určeno pro bydlení ve spojení s malokapacitní zemědělskou výrobou (minifarmy) a službami v oblasti rekreace, turistiky a cestovním ruchu, nadměrně nerušící integrované bydlení, které je součástí plochy

Přípustné využití území

- připouští se bydlení venkovského typu s podílem služeb rekreace, které jsou součástí hlavního objektu, činnost zemědělské malovýroby může být součástí hlavního objektu nebo umístěna v doplňujících objektech, výběr složek musí doplňovat hlavní činnost agroturistky, výška objektů max.2NP+1obytné podkroví, doplněné účelovou zástavbou, tvar a objem účelových staveb je podřízen svému účelu, stavby musí být přizpůsobeny svému okolí, technologická zařízení nesmí narušovat prostor lokality a siluetu obce a krajiny, připouští se zástavba o výšce do 2NP (římsa max.cca 6m výšky), každý stavební záměr musí být prověřen kvalitním projektem
- provozování činnosti plochy nesmí negativně ovlivňovat okolní plochy bydlení ve smyslu hygienických předpisů a nesmí nadměrně narušovat integrované bydlení a ubytování, počet chovaných zemědělských zvířat bude řešen v rámci podrobnější projektové dokumentace a rozhodnutím příslušného správního úřadu
- připouští se umístění služeb agroturistiky, doplňujících služeb a drobné výroby, zajišťujících hlavní funkci, nerušících ve smyslu hygienických předpisů integrované bydlení
- požaduje se řešení odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání na příslušném pozemku formou nekrytých i krytých stání

PLOCHY REKREACE – ZAHRÁDKY (R)

Charakteristika

- jedná se o plošně i prostorově uzavřené lokality chatových a zahrádkářských osad, určené pro individuální rekreaci a pěstitelství

Přípustné využití území

- připouští se hospodaření na pozemcích a údržba ploch k plnění dané funkce
- připouští se umisťování liniových vedení technické infrastruktury a účelových komunikací
- připouští umisťování účelových staveb, zajišťujících využívání území, odstavování aut se požaduje na příslušném nebo k tomuto účelu vymezeném pozemku

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV)

Charakteristika území

- území je určeno převážně pro obslužnou sféru jednotlivých druhů zařízení občanského vybavení, sloužících na veřejné nekomerční i komerční bázi potřebám obyvatel a návštěvníkům obce

Přípustné využití území

- připouští se využití území pro veřejná nekomerční zařízení občanského vybavení – veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, výchovu a sociální služby, zdravotní služby, veřejnou hygienu, kulturu, administrativu, zájmovou a klubovou činnost, dále komerční zařízení občanského vybavení – prodej, ubytování, stravování, osobní a veřejné služby
- součástí může být bydlení správce nebo majitele staveb, přípustná podlažnost do 2NP +1 využité podkroví, požaduje se přizpůsobení stavby okolí, vylučuje se realizace neadekvátních staveb, každý stavební záměr musí být prověřen kvalitním projektem
- požaduje se řešení odstavení vozidel pro plnou kapacitu normového počtu stání na příslušném nebo k tomu účelu vymezeném dostupném pozemku

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT (OVS)

Charakteristika

- plochy představují veřejná sportoviště a drobná dětská hřiště uvnitř souvislé zástavby, s převážně zpevněným povrchem a hřiště převážně pro rekreační letní sport mládeže a dospělých s částečně zpevněným povrchem

Přípustné využití území

- připouští se rekreační pobývání na volných plochách, s podílem zpevnění terénu a umělých terénních úprav
- připouští se umístění účelových objektů adekvátních tvarů, nezbytných pro provoz plochy (hygienická zařízení, rekreační služby), nerušící ve smyslu hygienických předpisů převažující rekreační funkci plochy
- v rámci účelového objektu se vyjímečně připouští integrace trvalého bydlení majitele nebo správce účelových objektů
- tvar a objem účelových staveb bude prioritně vycházet z potřeb svého funkčního využití a bude přizpůsoben prostředí lokality
- požaduje se řešení odstavení vozidel pro cca 10% kapacity plochy na příslušném pozemku formou nekrytých stání, zbytek parkování bude realizován v rámci dostupných ploch

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PRŮMYSLOVÉ A ŘEMESLNÉ (VP)

Charakteristika

- plochy jsou určeny pro vybrané druhy lehké průmyslové výroby, stavebnictví, skladování, drobnějších výrobních, zpracovatelských a opravárenských služeb a zařízení, nerušící území kontaktních obytných ploch

Přípustné využití

- připouští se využití odvětví výroby a výrobních služeb, které negativně neovlivňují životní prostředí za hranicí výrobních areálů a ploch a nepřinášejí nadměrné nároky na dopravu
- vyjímečně se připouští umisťování staveb pro pohotovostní byty, pokud nebudou požadavky na bydlení narušeny nad přípustnou míru
- tvar a objem staveb je prioritně podřízen svému účelu, vzhledem k tomu, že se jedná o areály a plochy uvnitř nebo po obvodě souvislé zástavby obce, musí být tyto stavby přizpůsobeny svému okolí, technologická zařízení nesmí narušovat siluetu obce, připouští se zástavba o výšce do 2NP (římsa max. cca 6m výšky), každý stavební záměr musí být prověřen kvalitním projektem
- odstavení vozidel pro potřebu ploch a areálů je zásadně řešeno v objektech nebo v rámci příslušné plochy

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (VZ)

Charakteristika

- plochy jsou určeny pro lokalizaci staveb a areálů soustředěné zemědělské výroby, výroba bude orientována na ekologický způsob hospodaření, popř. spojena s agroturistikou, negativní vlivy této výroby nesmí nadměrně zatěžovat okolní plochy, zejména plochy bydlení a plochy centra obce

Přípustné využití

- zařízení pro chov hospodářských zvířat, skladování a zpracování produktů živočišné výroby, krmiv a steliva, zemědělské služby, spojení s agroturistikou, zařízení nezbytné technické infrastruktury, sklady, zařízení služeb a drobné výroby, nevyžadující stanovení hygienického ochranného pásma a nepoškozující prostředí pro chov, parkoviště, dopravní zařízení (ČSPH)
- veškeré parametry výroby, druh chovaných zvířat, jejich počet a způsob ustájení, musí být přizpůsobeny hygienickým požadavkům, plynoucích ze stávající urbanistické struktury území, vzhledem k potenciálnímu nebezpečí účinků na ŽP je třeba sledovat zabezpečení proti těmto účinkům, a v případě potřeby odstranit jejich zdroj
- areál je nutno opatřit účinnými pásy ochranné a izolační zeleně, které budou součástí areálu
- vyjímečně se připouští zařízení pro krátkodobé ubytování zaměstnanců a návštěv, pokud nebudou požadavky na bydlení narušeny nad přípustnou míru
- tvar a objem staveb je prioritně podřízen svému účelu, vzhledem k tomu, že se jedná o souvislou plochu mezi volnou krajinou a vnějším obvodem obytné zástavby obce, musí být tyto stavby přizpůsobeny svému okolí a krajinnému prostředí, technologická zařízení nesmí narušovat siluetu obce a krajiny, připouští se zástavba o výšce do 2NP (max.cca6m výšky), každý stavební záměr musí být prověřen kvalitním projektem
- odstavení vozidel pro potřebu ploch a areálů je zásadně řešeno v rámci příslušné plochy

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ ROSTLINNÁ VÝROBA (VZR)

Charakteristika

- plochy jsou určeny pro vybrané druhy staveb a zařízení zemědělské rostlinné výroby a navazujících služeb

Přípustné využití území

- provozy zemědělské rostlinné výroby, skladování a zpracování produktů, zemědělské služby a jiné neruší činnosti, které negativně neovlivňují životní prostředí na vymezené ploše ani v jejím okolí a nepřinášejí nadměrné nároky na dopravu.
- podmíněně se připouští umisťování staveb pro bydlení nebo přechodné ubytování (bydlení vlastníka nebo uživatele vymezené plochy, ubytování zaměstnanců), bude-li prokázáno odpovídající zajištění podmínek pro bydlení ve smyslu hygienických předpisů (v dalším stupni projektové přípravy bude zejména prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech),
- požaduje se řešení odstavení vozidel pro potřebu obsluhy provozovny / bydlení v rámci příslušné plochy,
- stavby budou měřítkem a architektonickým ztvárněním přizpůsobeny charakteru zástavby v okolí, technologická zařízení nesmí narušit siluetu obce, připouští se zástavba o max. výšce do 2NP + podkroví,
- připouští se koeficient zastavění pozemku nadzemními stavbami max. 15%.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE (VPK)

Charakteristika

- území je určeno pro plochy místních obslužných, přístupových, zklidněných, pěších komunikací a ploch, slouží hlavní i místní obsluze a pro pěší provoz

Přípustné využití

- připouští se využití území pro obslužnou vozidlovou dopravu, pěší a cyklistický provoz, vymezené chodníky pro pěší, liniovou a doprovodnou zeleň
- připouští se využití území pro stavby a zařízení, sloužící vybavení ve veřejném zájmu, pro odstavné a parkovací plochy, které jsou součástí profilu těchto komunikací a ploch, sítě technické infrastruktury, vylučuje se realizace neadekvátních staveb

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVNÍ VYBAVENÍ (DV)

Charakteristika

- plochy jsou určeny pro dopravní vybavení ve formě samostatných veřejných a příležitostných parkovišť, zálivů a ploch autobusových zastávek

Přípustné využití

- připouští se využití území pro samostatná veřejná parkoviště, autobusové zastávky mimo profily komunikací, zařízení dopravní infrastruktury, která jsou nedílnou součástí příslušných ploch jiného funkčního využití, pro které bezprostředně slouží, mohou být zahrnuta do těchto ploch
- požaduje se respektování ochranných pásem a maximální zapojení ploch dopravní vybavenosti a parkovišť do krajiny pomocí doprovodné zeleně

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNICE III.TŘÍDY (DK)

Charakteristika

- území je určeno pro plochy základní silniční sítě, součástí jsou plochy chodníků, cyklistických stezek, liniové zeleně

Přípustné využití území

- připouští se využití území pro odstavná a parkovací stání, sítě technické infrastruktury při respektování ochranných pásem

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TV)

Charakteristika

- plochy jsou určeny pro umístění staveb a zařízení pro zásobování vodou, elektrickou energií a pro telekomunikace a radiokomunikace, nakládání s odpady, technické služby

Přípustné využití

- připouští se využití pro zařízení technické infrastruktury, které negativně neovlivňují životní prostředí za hranicí vymezených ploch a nepřinášejí nadměrné nároky na dopravu
- připouští se využití území pro objekty technického vybavení na samostatných pozemcích při respektování ochranných pásem, právních předpisů a správních rozhodnutí
- tvar a objem staveb je prioritně podřízen svému účelu
- odstavení vozidel pro potřebu ploch je zásadně řešeno v rámci příslušné plochy

FUNKČNÍ PLOCHY NEZASTAVĚNÉ A NEZASTAVITELNÉ

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ (VPZ)

Charakteristika

- území je určeno pro trvale udržované plochy sídelní zeleně na vymezených prostranstvích a v prolukách současně zastavěného území obce

Přípustné využití území

- připouští se úprava ploch s parkovým charakterem v současně zastavěném území obce, s podílem nízké, polovysoké i vysoké a alejové zeleně, uměle koncipovaných a udržovaných ploch obecní zeleně
- připouští se umisťování liniových vedení technické infrastruktury, účelových komunikací a objektů drobné architektury, sloužící krátkodobému odpočinku obyvatel a návštěvníků obce (veřejné hygienické zařízení WC, drobné zpevněné plochy, herní prvky,..)
- připouští se hospodaření na pozemcích a jejich údržba způsobem, nenarušujícím nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci území

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (SN)

Charakteristika území

- území je určeno pro nezastavitelné plochy ve volné krajině mimo plochy zemědělské a přírodní (remízky, nelesní zeleň, skalní útvary, bažiny a ostatní plochy), plochy udržované ochranné, ostatní i doprovodné zeleně mimo zástavbu obce i v prolukách současně zastavěného území

Přípustné využití území

- připouští se využití pro příměstskou krátkodobou denní rekreaci
- připouští se úprava ploch přírodního charakteru, hospodaření na pozemcích a jejich údržba způsobem, nenarušujícím nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci území
- připouští se umisťování liniových vedení technické infrastruktury, účelových komunikací a objektů drobné architektury, sloužící krátkodobému odpočinku obyvatel a návštěvníků obce
- v odůvodněných případech se připouští umístění účelových objektů, nezbytných pro využívání ploch, s vyloučením jakékoliv jiné stavební činnosti

PLOCHY LESA (NL)

Charakteristika

- území je určeno pro plochy lesů zvláštního určení, lesy postihované exhalacemi, vyžadující odlišný způsob hospodaření
- hospodaření předpokládá zajištění funkce produkční i funkcí ostatních, především funkce rekreační

Přípustné využití území

- připouští se využití pro příměstskou krátkodobou denní rekreaci, s přihlédnutím k omezením ohraničené genové základny
- připouští se hospodaření na pozemcích a jejich údržba způsobem, nenarušujícím lesní stromové porosty, zajišťující ekologickou stabilizaci území
- v odůvodněných případech se připouští umisťování účelových komunikací, účelových staveb, nezbytných pro využití plochy a zařízení nadřazené technické vybavenosti, s vyloučením jakékoliv jiné stavební činnosti

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (ZN)

Charakteristika území

- území je určeno pro plochy intenzivního obhospodařování produkční zemědělské půdy - orné půdy, trvale travních porostů, zahrad a sadů, pro zemědělskou rostlinnou i živočišnou produkci s funkcemi hospodářskou a ekologicko stabilizační

Přípustné využití území

- připouští se hospodaření na pozemcích orné půdy, luk a pastvin, produkčních zahrad a sadů, speciálních kulturách s hospodářským využitím, na plochách ekologického farmaření
- připouští se umisťování liniových vedení technického vybavení a účelových komunikací, s vyloučením jakékoliv jiné stavební činnosti, nesloužící funkčnímu využití plochy

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VODNÍ NÁDRŽE (VO)

Charakteristika

- území je určeno pro plochy občasných vodních toků a umělých nádrží, které plní funkce ekologicko stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské

Přípustné využití území

- připouští se umisťování vodohospodářských staveb a zařízení, zajišťujících funkci přirozených a upravených vodních toků a nádrží
- připouští se umisťování doplňkových zařízení jímání vody s cílem údržby a obnovy stávajících vodních nádrží, které jsou při absenci trvalého vodního toku, nedílnou součástí center obou částí obce

PLOCHY LESA - PŘÍRODNÍ (PLN)

Charakteristika

- území je určeno pro zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny

Přípustné využití území

- připouští se hospodaření na pozemcích a jejich údržba způsobem, nenarušujícím lesní stromové porosty, zajišťující ekologickou stabilizaci území,
- připouští se stavby k zajištění údržby ploch, pokud je nelze odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách a pokud nebude narušen krajinný ráz a protierozní ochrana, stavby směřující k navýšení povědomí o přírodních hodnotách lokality, liniové stavby technické infrastruktury, účelové a bezmotorové komunikace, nepřipouští se jiná stavební činnost včetně oplocování pozemků

F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podmínky pro funkční využití a prostorové uspořádání území (též regulativy) se stanovují společně pro celé správní území obce Skalka u Doks.

Podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území se rozumí nástroje pro usměrňování zřizování staveb a zařízení, provádění úprav a změn kultur a činností ovlivňujících využití a rozvoj území (dále jen ostatní opatření), o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě správním řízení souvisejícím.

Podmínky pro funkční využití území a pro prostorové uspořádání území jsou definovány pro jednotlivé barevně rozlišené plochy s rozdílným způsobem využití označené kódy v Hlavním výkresu č.2, vždy platí jednotně pro celou takto vymezenou plochu.

F1 DEFINICE POJMŮ

Dopravní prostředky jsou zařízení sloužící pro přepravu osob nebo materiálu např. osobní a nákladní automobily, autobusy, obytné přívěsy a návěsy, maringotky, železniční vagóny aj.

Dům smíšené funkce je stavba, jejíž minimálně jedno podlaží navazuje bezprostředně na veřejné prostranství a jeho podlahovou plochu alespoň částečně zaujímá občanské vybavení, minimálně 25 % podlahové plochy domu zaujímá trvalé bydlení, zbývající náplň odpovídá podmínkám využití dané plochy s rozdílným způsobem využití.

Integrovaná je stavba, zařízení nebo činnost určená pro jiné využití než stavba nebo zařízení určené pro hlavní a přípustné využití, jejichž nedílnou funkční resp. stavební součást tvoří.

Komerční služby jsou výrobní i nevýrobní služby poskytující na rozdíl od zejména zdravotních a sociálních služeb materiální požitky, jejichž umístění je vázané na přímý styk s koncovým zákazníkem.

Kvalita prostředí je stav prostředí dané plochy příznivý pro naplňování požadavků všech skupin jejích uživatelů na její využití v souladu s jejím účelem, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému užívání různých druhů životního prostoru:

- standard prostředí s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k naplňování požadavků na danou plochu dle účelu jejího využití,
- kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.

Kultura je nestavební využití pozemku produkčního i neprodukčního charakteru zejména lesní porosty, orná půda, trvalé travní porosty, zvláštní kultury, vodní plochy a toky.

Mobilní dům je výrobek plnící funkci stavby, který je schopen plnit některou z hlavních funkcí – bydlení, výroba, občanské vybavení, rekreace – aniž by byl pevnými základy spojen se zemským povrchem, za mobilní dům se nepovažují stavby smontované z velkoobjemových dílců dopravených ve zkompletovaném stavu na místo určené pro jejich dlouhodobé užívání.

Nadzemní podlaží pro účely stanovení výšky stavby má většinu podlahové plochy nad úrovní terénu přilehlého k celému obvodu stavby, ostatní podlaží jsou podzemní.

Nadzemní stavbou se pro účely ÚP rozumí budova definovaná platnou legislativou k datu zpracování ÚP v odst. a) § 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby v platném znění.

Nerušící výroba je výroba, která svým provozováním na příslušných pozemcích nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení na navazujících pozemcích v ploše, svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v ploše nad úroveň ploch zahrnujících bydlení.

Případnou **odchylku** mezi vymezováním hranic ploch a linií nad katastrální mapou použitou v ÚP a nad geodetickým zaměřením v následujících stupních dokumentace menší než 5 m považovat za nepřesnost kresby ÚP.

Oplocení je principiálně nepřípustné v nezastavěném území na všech plochách stabilizovaných i plochách změn v krajině:

- oplocení nepředstavují dočasně zřizované oplocenky na PUPFL a ZPF se speciálními kulturami a ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, vše s nosníky upevněnými do země bez zmonolitněných základů,
- speciálními kulturami se rozumí zejména kultury s hospodářským využitím ohrožené poškozením nebo zcizením – např. okrasné dřeviny a květiny, léčivé rostliny, intenzivní sady.

Podružná stavba je stavba o celkové výšce max. 5 m a půdorysné ploše max. 40 m² využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, nikoliv však pro bydlení nebo pobytovou rekreaci:

- na plochách zastavěných a zastavitelných mohou být podružné stavby realizovány jako doplněk ke stavbám hlavního a přípustného využití na jejich stavebním pozemku nebo pozemku s nimi bezprostředně souvisejícím,
- v nezastavěném území musí jednotlivé podružné stavby od sebe být vzdáleny min. 100 m.

Pohoda bydlení je atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení:

- standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství,
- objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj,
- subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných, oprávněně požadovatelných standardů, se zohledněním místních zvláštností.

Povinnost prokázat plnění požadavků tohoto územního plánu má stavebník potažmo projektant daného záměru, přičemž příslušný dotčený orgán resp. stavební úřad pouze ověřuje správnost tohoto prokazování.

Proluka v zástavbě je soubor sousedících nezastavěných pozemků bezprostředně navazující více než 50% svého obvodu na zastavěné stavební pozemky.

Rodinná farma je stavba nebo soubor staveb, kde minimálně 25 % podlahové plochy zaujímá trvalé bydlení a dalších minimálně 50 % podlahové plochy zaujímá zemědělské hospodářství zaměřené na chov užitkových zvířat nebo koní, rostlinnou výrobu a údržbu krajiny, které může být doplněno navazujícími aktivitami zejména v agroturistice a řemeslné výrobě.

Technickou infrastrukturou se rozumí ta, která je předmětem zákresu v grafické části ÚP, nikoliv jednotlivá připojení funkčních ploch.

Ubytováním se rozumí specifické formy přechodného a dočasného bydlení, zahrnující ubytování návštěvníků obce z důvodu cestovního ruchu, ubytování sportovců provozujících své aktivity na území a v okolí obce, ubytování zaměstnanců provozoven na území obce, ubytování sociálního charakteru v souladu s Komunitním plánem obce:

- jiné než výše uvedené formy ubytování nejsou na správním území obce přípustné.

Úprava je účelové využití pozemku neprodukčního charakteru zejména úpravy zpevněných povrchů veřejných prostranství, zahradní úpravy, krajinářské úpravy.

Základní vybavenost území představuje obecný výčet podmíněně přípustných pozemků, staveb, zařízení a jiných opatření, které jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště nebo bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím, a které mohou tvořit nedílnou doplňující součást všech ploch s rozdílným způsobem využití jako integrované nebo na samostatných pozemcích:

- pokud jsou stavby, zařízení a jiná opatření součástí využití hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného, je jejich posuzování jako základní vybavenosti **irelevantní**.

Zakončující podlaží je nejvyšší nadzemní podlaží, jehož bezprostřední součástí je střešní konstrukce (např. podkroví).

Zalesňování nelesní půdy na prostorově oddělených plochách o výměře nepřesahující 0,20 ha není považováno za změnu funkčního využití a nevyžaduje změny ÚP za podmínky, že povede k navýšení ekologické stability území.

Zelení se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – lesní porosty, travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů.

F2 PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

F2.1 KATEGORIE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Území obce Skalka u Doks je z hlediska funkčního využití beze zbytku složeno z jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (dále jen plochy).

kód	název
BV	Plochy bydlení – individuální venkovské
RZ	Plochy rekreace – zahrádky
OV	Plochy občanského vybavení
OS	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (též plochy sportu)
SO	Plochy smíšené obytné
SR	Plochy smíšené obytné – rekreační
PK	Plochy veřejných prostranství - komunikace
DS	Plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy
DV	Plochy dopravní infrastruktury - vybavení
TV	Plochy technické infrastruktury
VP	Plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné
VZ	Plochy výroby a skladování – zemědělské
VZR	Plochy výroby a skladování – zemědělské rostlinné výroby
VO	Plochy vodní a vodohospodářské
ZN	Plochy zemědělské
LN	Plochy lesní
PL	Plochy přírodní lesní
SN	Plochy smíšené nezastavěného území
PZ	Plochy veřejných prostranství – zeleň

F2.2 ROZLIŠENÍ PLOCH PODLE CHARAKTERU ZMĚN VYUŽITÍ

Území obce Skalka u Doks se dělí na:

- **plochy stabilizované**, na nichž ÚP Skalka u Doks respektuje stávající stav využití území:
  - bude na nich zachován dosavadní charakter využití podle v tomto ÚP stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území,
- **plochy změn – zastavitelné plochy**, plochy vymezené v ÚP Skalka u Doks uvnitř nebo vně zastavěného území, na nichž ÚP umožňuje zastavění (též plochy rozvojové),
  - bude na nich umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo zastavění ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území,

- **plochy změn – plochy přestavby**, plochy vymezené v ÚP Skalka u Doks ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (též plochy rozvojové),
  - bude na nich s ohledem na narušení urbanistické struktury obce umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo zastavění ploch přestavby podle nově stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území,
- **plochy změn v krajině**, plochy vymezené v ÚP Skalka u Doks ke změně stávajícího využití nezastavěného území na jiné využití nezastavěného území,
  - bude na nich umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavěného území podle nově stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území.

Plochy územních rezerv, které ÚP Skalka u Doks vymezuje v překryvu nad plochami stabilizovanými a plochami změn k zajištění územní ochrany těchto ploch pro prověření možnosti jejich budoucího využití stanoveného v územní rezervě.

F2.3 ROZLIŠENÍ VYUŽITÍ PODLE PŘÍPUSTNOSTI

Činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury se podle přípustnosti v jednotlivých plochách vymezují jako:

- **hlavní využití** – pokud ho lze stanovit definuje určující účel využití plochy,
  - jeho povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů,
- **přípustné využití** – představuje širší možnosti využití, zejména u polyfunkčních ploch, které je v souladu s hlavním využitím nebo účelem plochy,
  - jeho povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů,
- **hlavní a přípustné využití** musí vždy zaujímat více než 50 % celkové výměry vymezené plochy,
- **podmíněně přípustné využití** - není v rozporu s hlavním a přípustným využitím plochy, představuje její doplňkové využití,
  - jeho povolení je vázáno na splnění **obecných podmínek** tzn. prokázání přiměřenosti jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití dané plochy z hlediska:
    - významu v širším území,
    - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,
    - charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
    - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů,
  - jeho povolení je vázáno na splnění dalších **specifických podmínek**,
- **nepřípustné využití** - nesouvisí, nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy,
  - takové využití nesmí být v dané ploše povoleno a musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování ve stabilizovaných plochách – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení.

Stanovenému využití ploch musí odpovídat **způsob jejich užívání, umisťovaní staveb, zařízení a jiných opatření včetně jejich změn**:

- při jeho povolování musí být přihlédnuto i k místním podmínkám urbanistickým, ekologickým, hygienickým a technickým.

Na plochách změn je **přípustné zachování stávajícího využití úz**emí včetně údržby a oprav existujících staveb a zařízení do doby provedení změn jeho využití spojených obvykle s přestavbou, nástavbou, přístavbou, pokud:

- nedochází k potenciálnímu znehodnocení navrženého využití dané plochy a ploch navazujících ve smyslu hygienických a dalších podmínek a celkové funkční struktury obce,
- nedochází k narušování celistvosti a funkčnosti nezastavitelných ploch, krajinného rázu, protierozní ochrany a odtokových poměrů.

F2.4 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ	
Představuje obecný výčet podmíněně přípustných pozemků, staveb, zařízení a jiných opatření, které jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště nebo bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím, a které mohou tvořit nedílnou doplňující součást všech ploch s rozdílným způsobem využití jako integrované nebo na samostatných pozemcích, pokud jsou stavby, zařízení a jiná opatření součástí využití hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného, je jejich posuzování jako základní vybavenosti irelevantní.	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	**specifické podmínky přípustnosti**
terénní úpravy s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů opěrné zdi hráze propustky a přemostění **krajinné úpravy** mokřady plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně pozemky tvořící biokoridory ÚSES **dopravní obsluha** účelové pozemní komunikace místní komunikace případně s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství zastávky VDO **technická infrastruktura** liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 100m^2): vodovodů kanalizace produktovodů zásobování energií elektronických komunikací osvětlení odstraňování odpadů **rekreační a volnočasové aktivity** mobiliář turistické přístřešky pro ukrytí a odpočinek **kulturní dědictví** relikty historických staveb stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci **snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků** ochrana území před povodněmi, záplavami, erozí, suchem, hlukem, exhalacemi (např. protihlukové zdi, příkopy, větrolamy, zasakovací pásy aj.) **oplocenky a ohradníky**	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny

PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ VENKOVSKÉ (BV)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
trvalé bydlení rodinné domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
rekreační a volnočasové aktivity stavby a plochy pro rodinnou rekreaci obdobného charakteru trvalého bydlení	
promíšené bydlení, obslužné a výrobní funkce domy smíšené funkce	
ubytování (zejména) penziony	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
obslužné funkce (zejména) předškolní a školní výchova kultura, sport sociální a zdravotní služby komerční služby, stravování veřejná správa, bezpečnost	max. velikost pozemku 2 000 m^2
obslužné funkce obchodní prodej	max. velikost pozemku 1 000 m^2
výrobní funkce (zejména) nerušící výroba, řemeslná výroba, skladování opravny	max. velikost pozemku 2 000 m^2 neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití
zemědělskovýrobní funkce (zejména) chovatelská a pěstitelská činnost nad rámec samozásobitelské produkce, stavby pro zemědělství a odstavování zemědělské techniky, zahradnictví, rodinné farmy	sousedí s plochami zemědělskými max. velikost pozemku 4 000 m^2 neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití
rekreační a volnočasové aktivity podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
dopravní infrastruktura parkování a garážování OA	nebude narušen krajinný ráz
integrované stavby a zařízení bydlení správce, občanské vybavení nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost odstavování vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 49
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení – individuální venkovské	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz jsou stanoveny v Hlavním výkresu (2) **tvar a objem staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby**	

PLOCHY REKREACE - ZAHRÁDKY (RZ)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
zahrádkové a chatové osady stavby pro individuální rodinnou rekreaci	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
rekreační a volnočasové aktivity provozované na otevřených plochách pobytové louky přírodní hřiště	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
rekreační a volnočasové aktivity podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
dopravní infrastruktura (zejména) parkování OA	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 49
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy rekreace – zahrádky	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz jsou stanoveny v Hlavním výkresu (2)	

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
obslužné funkce (zejména) předškolní a školní výchova, celoživotní vzdělávání ekologická a společenská výchova, věda, výzkum kultura sport sociální a zdravotní služby komerční služby, obchodní prodej, stravování veřejná správa výstavnictví, zábavní aktivity sakrální stavby	
ubytování (zejména) penziony turistické ubytovny	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
specifické bydlení (zejména) domovy důchodců domy s pečovatelskou službou	
zvláštní zájmy (zejména) civilní ochrana, požární ochrana	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
promíšené bydlení, obslužné a výrobní funkce domy smíšené funkce	neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití
rekreační a volnočasové aktivity podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
dopravní infrastruktura (zejména) parkování OA, autobusů	slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
integrované stavby a zařízení bydlení správce, občanské vybavení nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost odstavování vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 49
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy občanského vybavení	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz jsou stanoveny v Hlavním výkresu (2) **tvar, objem staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby**	

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVA A SPORT (OS)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
intenzivní sportovní, rekreační a volnočasové aktivity provozované na otevřených plochách (zejména) stavebně upravená hřiště a sportoviště specializovaná přírodní hřiště dětská hřiště	
intenzivní sportovní, rekreační a volnočasové aktivity provozované v uzavřených objektech (zejména) tělocvičny, sokolovny krytá hřiště se zvláštním vybavením klubovny	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
rekreační a volnočasové aktivity (zejména) veřejná tábořiště, autokempy	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
ubytování (zejména) ubytovny	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
obslužné funkce (zejména) obchodní prodej stravování služby pro rekreaci a cestovní ruch	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
rekreační a volnočasové aktivity podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
dopravní infrastruktura (zejména) parkování OA	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
integrované stavby a zařízení bydlení správce, občanské vybavení nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost odstavování vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 49
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz jsou stanoveny v Hlavním výkresu (2) **tvar a objem staveb bude prioritně vycházet z potřeb svého funkčního využití a bude přizpůsoben prostředí lokality**	

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
není definováno	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
promíšené bydlení, obslužné a výrobní funkce domy smíšené funkce	
ubytování (zejména) penziony	
obslužné funkce (zejména) předškolní a školní výchova kultura, sport sociální a zdravotní služby komerční služby, stravování veřejná správa	
výrobní funkce (zejména) nerušící výroba, řemeslná výroba, sklady opravny, zahradnictví, skleníkové areály	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
trvalé bydlení rodinné domy	neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů přípustné využití
obslužné funkce obchodní prodej	max. velikost pozemku 2 000 m^2
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
dopravní infrastruktura (zejména) parkování a garážování OA, NA	slouží bezprostředně k zajištění přípustného využití nebude narušen krajinný ráz
integrované stavby a zařízení bydlení správce, občanské vybavení nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost odstavování vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s přípustným využitím
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 49
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce, - negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků překročí přípustné hygienické limity	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz jsou stanoveny v Hlavním výkresu (2) **tvar a objem staveb bude prioritně vycházet z potřeb svého funkčního využití a bude přizpůsoben prostředí lokality**	

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – REKREAČNÍ (SR)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
promíšené bydlení ve spojení s malokapacitní zemědělskou výrobou a službami v oblasti rekreace, turistiky a cestovního ruchu rodinné farmy (chovatelská a pěstitelská činnost nad rámec samozásobitelské produkce včetně možnosti agroturistiky)	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
ubytování (zejména) penziony	
obslužné funkce (zejména) sport komerční služby stravování	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
rekreační a volnočasové aktivity podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
dopravní infrastruktura (zejména) parkování a garážování OA, NA	nebude narušen krajinný ráz
integrované stavby a zařízení bydlení správce, občanské vybavení nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost odstavování vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 49
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, **u kterého existuje zjevné riziko, že**: - vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce, - negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků překročí přípustné hygienické limity	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby max. 2 NP a zároveň max. 12 m, Kn max. 20%, Kz min. 50% **tvar a objem staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby** **technologická zařízení nesmí narušovat prostor lokality a siluetu obce**	

Poznámka: v ÚP Skalka u Doks je tato kategorie ploch vymezena pouze formou územní rezervy

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE (PK)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
silniční doprava (zejména) místní komunikace II. a III. třídy	
bezmotorová doprava, shromažďování (zejména) místní komunikace IV. třídy návsi dvory, odpočivné plochy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení zastávky VDO	
liniové stavby technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
obslužné funkce (zejména) kultura sport stravování výstavnictví zábavní aktivity	v rozsahu, který neomezí společenskou funkci veřejných prostranství neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití slouží bezprostředně k zajištění využití veřejných prostranství
rekreační a volnočasové aktivity podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
dopravní vybavení parkování OA	v rozsahu, který neomezí společenskou funkci veřejných prostranství
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 49
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy veřejného prostranství - komunikace, - jeho nároky na kvalitu prostředí omezí hlavní funkci plochy veřejného prostranství - komunikace, **oplocení**	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
pro stavby hlavního využití se nestanovují **pro stavby přípustného a podmíněně přípustného využití se stanovují:** - výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 5 m	

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNICE III. TŘÍDY (DS)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
silniční doprava (zejména) silnice III. třídy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení (zejména) parkování OA, NA a autobusů zastávky VDO	
bezmotorová doprava (zejména) cyklostezky chodníky	
liniové stavby technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	bezprostředně souvisí s hlavním využitím
informační zařízení stavby pro řízení provozu	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 49
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury - silnice III. třídy, - jeho nároky na kvalitu prostředí omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury - silnice III. třídy **oplocení**	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
nestanovují se	

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - VYBAVENÍ (DV)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení (zejména) kapacitní parkování OA	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
není definováno	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	bezprostředně souvisí s hlavním využitím
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 49
oplocení	slouží bezprostředně k zajištění bezpečného provozování hlavního využití
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury - vybavení, - jeho nároky na kvalitu prostředí omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury - vybavení	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
nestanovují se	

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TV)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
technická infrastruktura (zejména systémy) zásobování vodou odvádění a čištění odpadních vod zásobování energiemi (elektrická energie, plyn, teplo) doprava produktů (plynná a kapalná média) elektronická komunikační zařízení a vedení (telekomunikace, radiokomunikace)	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
není definováno	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	bezprostředně souvisí s hlavním využitím
dopravní obsluha parkování OA	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
oplocení	slouží bezprostředně k zajištění bezpečného provozování hlavního využití
základní vybavenost území	viz strana 49
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší celistvost a funkčnost plochy technické infrastruktury, - jeho nároky na kvalitu prostředí omezí hlavní funkci plochy technické infrastruktury	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
technologická zařízení nesmí narušovat prostor lokality a siluetu obce	

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSLOVÉ A ŘEMESLNÉ (VP)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
výroba a skladování (zejména) nerušící lehká průmyslová výroba řemeslná výroba stavební dvory sklady opravny	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
obslužné funkce (zejména) sběrné dvory technické služby obce	
zemědělskovýrobní funkce (zejména) zahradnictví, skleníkové areály	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
obslužné funkce (zejména) komerční služby stravování	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
ubytování ubytovny zaměstnanců	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
rekreační a volnočasové aktivity podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
dopravní infrastruktura (zejména) parkování a garážování OA, NA ČSPH	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití nebude narušen krajinný ráz
integrované stavby a zařízení bydlení správce, občanské vybavení nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost odstavování vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 49
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, **u kterého existuje zjevné riziko, že**: - naruší celistvost a funkčnost plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné - jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné - negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků překročí přípustné hygienické limity - přináší nadměrné nároky na dopravu	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz jsou stanoveny v Hlavním výkresu (2) **technologická zařízení nesmí narušovat prostor lokality a siluetu obce**	

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (VZ)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
zemědělská živočišná výroba (zejména) stáje pro chov hospodářských zvířat zpracování a skladování produktů živočišné výroby skladování a výroba krmiva a steliva	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zemědělská rostlinná výroba (zejména) pěstování, zpracování a skladování produktů rostlinné výroby zahradnictví, skleníkové areály	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
výrobní funkce (zejména) doplňkové výrobní činnosti	nebude narušen krajinný ráz neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití
ubytování ubytovny -zaměstnanců a návštěvníků	bezprostředně souvisí s hlavním a přípustným využitím neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití
obslužné funkce (zejména) věda, výzkum, vzdělávání komerční služby, stravování, obchodní prodej výstavnictví, administrativa	bezprostředně souvisí s hlavním a přípustným využitím neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
dopravní infrastruktura (zejména) parkování a garážování OA, NA	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití nebude narušen krajinný ráz
integrované stavby a zařízení bydlení správce, ubytování občanské vybavení, nerušící výroba odstavování vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 49
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, **u kterého existuje zjevné riziko, že**: - naruší celistvost a funkčnost plochy výroby a skladování – zemědělské - jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování – zemědělské - negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků překročí přípustné hygienické limity	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz jsou stanoveny v Hlavním výkresu (2) **technologická zařízení nesmí narušovat prostor lokality a siluetu obce**	

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ ROSTLINNÉ VÝROBY (VZR)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
zemědělská rostlinná výroba (zejména) pěstování specifických druhů rostlin zpracování a skladování produktů rostlinné výroby zahradnictví	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
ubytování ubytovny zaměstnanců	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
dopravní infrastruktura (zejména) parkování a garážování OA, NA	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití nebude narušen krajinný ráz
integrované stavby a zařízení bydlení správce občanské vybavení, nerušící výroba odstavování vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s hlavním využitím neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 49
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, **u kterého existuje zjevné riziko, že**: - naruší celistvost a funkčnost plochy výroby a skladování – zemědělské rostlinné výroby - jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování – zemědělské rostlinné výroby - negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků překročí přípustné hygienické limity - přináší nadměrné nároky na dopravu	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz jsou stanoveny v Hlavním výkresu (2) **technologická zařízení nesmí narušovat prostor lokality a siluetu obce**	

Poznámka: odkaz u základní vybavenosti území – strana bude upřesněna dle konečného zformátování textu ÚP Skalka u Doks

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VO)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
vodní plochy (zejména) řeky, potoky umělé kanály přírodní i umělé vodní nádrže mokřady břehové porosty	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
prvky ÚSES	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
vodní hospodářství (zejména) chov vodních živočichů zdrže technologická zařízení např. sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod	jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavěných a zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
informační zařízení	do 4 m^2 informační plochy slouží pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu nebude narušen krajinný ráz
základní vybavenost území	viz strana 49
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy vodní a vodohospodářské, **oplocení**	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
nestanovují se	

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (ZN)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
zemědělský půdní fond (zejména intenzivně využívané plochy) orná půda trvalé travní porosty (louky a pastviny) zahrady, ovocné sady	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy (zejména) extenzivně využívané louky a pastviny remízky, louky a pastviny s nálety křovin a dřevin břehové porosty, mokřady ostatní krajinná zeleň, stromořadí	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
speciální kultury s hospodářským využitím intenzivní sady, okrasné dřeviny a květiny, léčivé rostliny **energetické plodiny**	nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry nebudou ovlivněny plochy v zájmech ochrany přírody expanzí nepůvodních druhů dřevin a rostlin nebudou narušeny biotopy zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů
zemědělské hospodaření a výkon myslivosti (zejména) stavby a zařízení závlah nebo odvodnění technologická zařízení pro obhospodařování půdního fondu dočasné oplocení speciálních kultur, ohradníky posedy, krmelce	jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebudou narušeny biotopy zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů nebude narušena ekologická funkce krajiny
podružné stavby pro přechodný chov hospodářských zvířat a dočasné uskladnění zemědělských surovin a produktů	slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavěných a zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebudou narušeny biotopy zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů nebude narušena ekologická funkce krajiny
informační zařízení	do 4 m^2 informační plochy slouží pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 2000 m^2	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
základní vybavenost území	viz strana 49
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy zemědělské např. ponechání půdy ladem, které by mělo za následek nežádoucí sukcesi (tj. zejména nežádoucí zarůstání), **mobilní domy, odstavené dopravní prostředky**, **oplocení** (mimo oplocení speciálních kultur s hospodářským využitím)	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 5 m	

PLOCHY LESNÍ (LN)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky určené k plnění funkcí lesa dle kategorizace lesů pro hospodaření v souladu s lesními hospodářskými plány a osnovami při zachování produkčních i mimo produkčních funkcí lesa (zejména) lesy hospodářské lesy ochranné lesy zvláštního určení	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
není definováno	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
lesní hospodaření a výkon práva myslivosti (zejména) lesní školky posedy, krmelce oplocenky	jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
podružné stavby pro péči o lesní porosty a zvěř, dočasné uskladnění surovin a produktů	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a podmíněně přípustného využití jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavěných a zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
informační zařízení	do 4 m^2 informační plochy slouží pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 2000 m^2	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
základní vybavenost území	viz strana 49
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy lesní, **mobilní domy, odstavené dopravní prostředky,** **oplocení**	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 5 m	

PLOCHY PŘÍRODNÍ LESNÍ (PL)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
lesní porosty s určujícími funkcemi dle kategorizace lesů (zejména) lesy zvláštního určení sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území (plochy biocenter)	
přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy (zejména) extenzivně využívaná orná půda extenzivně využívané trvalé travní porosty (louky a pastviny) nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
není definováno	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
zajištění veřejného povědomí o přírodních hodnotách lokalit zájmů ochrany přírody a krajiny (zejména) naučné stezky s doprovodnými informačními prvky	jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
lesní hospodaření (zejména) krmelce, posedy oplocenky	jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
informační zařízení	do 4 m^2 informační plochy slouží pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 2000 m^2	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
základní vybavenost území	viz strana 49
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy přírodní lesní a zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území, **mobilní domy, odstavené dopravní prostředky,** **oplocení**	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
nestanovují se	

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (SN)	
pozemky, stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
krajinná nelesní a neprodukční zeleň (zejména) nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území činnosti směřující k zajištění ekologicko stabilizačních a krajině estetických funkcí	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy (zejména) extenzivně využívaná či zatravněná orná půda extenzivně využívané trvalé travní porosty (louky a pastviny) extenzivně využívané zahrady a ovocné sady remízky, louky a pastviny s nálety křovin a dřevin	
doprovodná zeleň (zejména) břehové porosty mokřady ostatní krajinná zeleň, stromořadí	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
zemědělské hospodaření a výkon práva myslivosti (zejména) oplocenky, ohradníky krmelce, posedy	jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
podružné stavby pro přechodný chov hospodářských zvířat a dočasné uskladnění zemědělských surovin a produktů	slouží bezprostředně k zajištění hospodářského využití plochy a k zajištění její údržby jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
informační zařízení	do 4 m^2 informační plochy slouží pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 2000 m^2	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
základní vybavenost území	viz strana 49
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy smíšené nezastavěného území a ekologickou stabilitu území, **mobilní domy, odstavené dopravní prostředky,** **oplocení**	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 5 m	

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ (PZ)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
není definováno	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
intenzivně i extenzivně upravená veřejně přístupná rekreační zeleň (zejména) parkově upravené plochy pobytové louky	
hospodářská zeleň (zejména) extenzivně využívané trvalé travní porosty (louky a pastviny)	
doprovodná zeleň (zejména) remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně břehové porosty mokřady ostatní krajinná zeleň, stromořadí	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
rekreační a volnočasové aktivity (zejména) provozované na přírodních plochách se zajištěnou veřejnou prostupností (zejména): univerzální přírodní hřiště, dětská hřiště pódia, osvětlení podružné stavby pro obsluhu, občerstvení a hygienu	jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavěných a zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
informační zařízení	do 4 m^2 informační plochy slouží pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 2000 m^2	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
oplocení	zajišťuje bezpečnost jejich veřejné rekreační funkce, nebrání jejich veřejné přístupnosti v souladu s ochranou krajinného rázu
základní vybavenost území	viz strana 49
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy veřejných prostranství – zeleň **mobilní domy, odstavené dopravní prostředky**	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 5 m	

Poznámka: odkaz u základní vybavenosti území – strana bude upřesněna dle konečného zformátování textu ÚP Skalka u Doks

F3 OMEZENÍ VE VYUŽÍVÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F3.1 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Na řešeném území budou respektovány nově vymezené limity využití území, plynoucí z navrhované koncepce ÚP. Zobrazitelná ochranná pásma jsou vyznačená v grafické části dokumentace - výkres č.5 Koordinační výkres.

V řešeném území budou respektována omezení využití stávajících a rozvojových ploch stanovená stávajícími limity využití území:

- výčet stávajících limitů využití území je uveden v textové části Odůvodnění ÚP Skalka u Doks a zákres proveden v Koordinačním výkresu (5), pokud to podrobnost dokumentace umožňuje,
- informace o konfrontaci stávajících limitů využití území s rozvojovými plochami je uvedena v tabulkách podkapitol C3.1 a C3.2,
- omezení vyplývající z těchto limitů jsou dána příslušnými právními předpisy (PrP) a správními rozhodnutími (SR),
- využití stabilizovaných i rozvojových ploch zasahujících do stávajících limitů využití území bude řešeno tak, aby při respektování podmínek příslušného limitu využití území v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu, pokud tyto nároky přece vzniknou, budou hrazeny majitelem příslušné plochy.

F3.2 OMEZENÍ VYUŽÍVÁNÍ PLOCH STANOVENÁ ÚP

Stanovují se omezení využívání stabilizovaných ploch i ploch změn:

- výčet navržených omezení je uveden níže a zákres proveden v Hlavním výkresu (2) a Koordinačním výkresu (5), pokud to podrobnost dokumentace umožňuje,
- omezení vyplývající z těchto omezení se vztahují k nově navrženým částem jevů, pro které jsou dána příslušnými právními předpisy a správními rozhodnutími nebo jsou nově stanovena regulativy ÚP Skalka u Doks.

OCHRANA PŘÍRODNÍCH PRVKŮ

Při upřesnění využití zastavěných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestavby bezprostředně se dotýkajících přírodních prvků bude v dalších stupních projektové přípravy prokazováno vyloučení potenciálního negativního vlivu nových zásahů na životaschopnost, funkčnost, ekologickou stabilitu, možnost úprav stávajících resp. návrh nových přírodních prvků při dosažení požadovaných parametrů:

- **údolní nivy, vodní plochy a toky** (VKP ze zákona) – prokazovat do vzdáleností 10 m od břehové čáry vodní plochy a toku zakresleného v Hlavním výkresu (2),
- **lesní pozemky** (VKP ze zákona) – prokazovat do vzdálenosti 25 m od hranice lesa (plochy lesní a plochy přírodní lesní) zakreslené v Hlavním výkresu (2), zde není žádoucí umisťování staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů.

Omezení využívání ploch v prvcích **ÚSES** viz kapitola E.3 Územní systém ekologické stability.

VYLOUČENÍ UMISŤOVÁNÍ STAVEB V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

- Stavby, zařízení a jiná opatření, která lze obecně podle § 18 odst. 5 stavebního zákona umisťovat v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem, se připouští, pokud jsou v souladu s podmínkami pro využití a prostorové uspořádání území tohoto ÚP.
- Stavby, zařízení a jiná opatření, které nejsou s těmito podmínkami v souladu, jsou obecně vyloučeny z důvodu veřejného zájmu na plnění koncepce územního plánu schválené pro specifické podmínky řešeného území a jeho jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

F4 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Charakter a struktura nové zástavby včetně změn stávající zástavby na stabilizovaných i rozvojových plochách bude respektovat charakter a strukturu stávající nebo navazující zástavby a to zejména umístěním staveb na pozemku a hmotovým řešením, pokud nebude odpovídajícím způsobem (např. územní studií) prokázáno jiné vhodnější řešení.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu na celém území obce Skalka u Doks jsou dány dále uvedenými podmínkami prostorového uspořádání - „prostorové regulativy“:

- to však nezbavuje stavebníky v případě vyžádání příslušným dotčeným orgánem prokázat nenarušení krajinného rázu u každého konkrétního stavebního záměru.

F4.1. REGULAČNÍ KÓDY

Stabilizované a rozvojové plochy vymezené v Hlavním výkresu (2) mají přiřazeny **regulační kódy** určující kromě funkčního využití také jejich prostorové uspořádání.

Regulační kódy jsou definovány ve tvaru **BV.2.20.60**, kde:

1. pozice (BV-PK) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
2. pozice (1-2) označuje výškovou hladinu zástavby (max. počet nadzemních podlaží),
3. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn),
4. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (minimální koeficient zeleně Kz),

- pro plochy technické infrastruktury (TV), plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy (DS), plochy dopravní infrastruktury – dopravní vybavení (DV) a plochy veřejných prostranství - komunikace (PK) s ohledem na převahu specifických podmínek nad prostorotvornými při jejich návrhu se neuvádí 2., 3. a 4. pozice,
- pro plochy vodní a vodohospodářské (VO), plochy zemědělské (ZN), plochy lesní (LN), plochy přírodní lesní (PL), plochy smíšené nezastavěného území (SN) a plochy veřejných prostranství - zeleň (PZ) s ohledem na převahu specifických podmínek nad prostorotvornými při jejich návrhu se uvádí pouze 1. pozice (funkce).

F4.2 VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

Stanovená výšková hladina zástavby nesmí překročit stanovenou maximální podlažnost danou 2. pozicí:

- tomu současně odpovídá výška v metrech podle vzorce: v = (max. podlažnost x 3) + 6 kde „+ 6“ zahrnuje vlivy osazení zástavby do sklonitého terénu, nestandardní výšku podlaží a přípustnost využitelného zakončujícího podlaží,
- výšková hladina zástavby v metrech se definuje jako největší rozdíl mezi výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu stavby v kontaktu s přiléhajícím terénem - nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží a anglické dvorky,
- nepřipouští se spekulativní úpravy terénu za účelem formálního snížení absolutní výšky,
- do stanovené výškové hladiny zástavby se nezapočítávají doplňkové technologie staveb a zařízení v souladu s ostatními ustanoveními ÚP a obecně závazných předpisů, pokud slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití dané stavby a podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška – např. komíny, výtahy, stožáry aj.

Nově navržené stavby mohou překročit výškovou hladinu stávající zástavby maximálně o 3 m, přitom platí nejvýše stanovená výšková hladina zástavby stanovená regulačním kódem pro danou plochu:

- výšková hladina stávající zástavby je dána výškou stávajících objektů v metrech v prostoru vymezeném kolem jejich půdorysu do vzdálenosti jejich výšky, v překryvu takto vymezených prostorů více sousedících objektů platí nižší výška.

- ve specifických případech objektů rozsáhlých nebo tvořených složitými hmotovými strukturami nebo umístěných na extrémních svazích bude jejich výška posuzována individuálně v intencích výše uvedených zásad.

F4.3 PLOŠNÁ INTENZITA ZÁSTAVBY

Kn - koeficient zastavění nadzemními stavbami se stanovuje pro vymezené zastavěné plochy, zastavitelné plochy a plochy přestavby jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, ku celkové výměře plochy x 100 (%):

- části staveb zakryté upraveným terénem, který minimálně na 75% obvodu stavby plynule navazuje na rostlý terén nebo sousedící nadzemní stavby tak, že umožňuje přístup uživatelů upraveného terénu bez použití schodišť a výtahů, se do Kn nezapočítají,
- to však neumožňuje zastavění příslušných stabilizovaných ploch a ploch změn v krajině ploch vodních a vodohospodářských, ploch zemědělských, ploch lesních, ploch přírodních lesních, ploch smíšených nezastavěného území, ploch veřejných prostranství – zeleň, kde Kn není stanoven,
- do výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami dle Kn, se započítává i výměra nadzemních staveb, jejichž výstavba je umožněna na základě §79 odst. 2 stavebního zákona (např. samostatné garáže, kryté bazény, skleníky, podružné stavby).

Kz - koeficient zeleně se stanovuje pro vymezené zastavěné plochy, zastavitelné plochy a plochy přestavby jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení, ku celkové výměře plochy x 100 (%):

- zeleň musí tvořit tu část plochy, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými komunikacemi, na zeleni se nepřipouští umístění žádných staveb, které by znehodnotily její přírodní charakter včetně konstrukcí energetických zařízení obnovitelných zdrojů energií.

Při povolování výstavby na **stabilizovaných plochách** bude pro stanovení **intenzity využití pozemků** v plochách Kn a Kz uplatňován pouze vzhledem k celé ploše:

- s přihlédnutím ke kvalifikovanému prověření urbanistických hodnot a limitů využití území – potřeba úprav stávající urbanistické struktury plochy (rozmístění a rozsah veřejných prostranství a zeleně,…), intenzita stávající zástavby jednotlivých pozemků, umístění pozemku na ploše (střed, okraj, nároží,…),
- nebo na základě urbanistické struktury nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací (např. územní studie).

Při dělení **rozvojových ploch** na jednotlivé **stavební pozemky** bude pro stanovení **intenzity využití pozemků** v plochách Kn a Kz uplatňován:

- s přihlédnutím ke kvalifikovanému prověření urbanistických hodnot a limitů využití území – specifický charakter plochy (rozmístění a rozsah veřejných prostranství a zeleně, dopravní a technické infrastruktury,…), umístění pozemku na ploše (střed, okraj, nároží,…),
- nebo na základě urbanistické struktury nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací (např. územní studie).

Stavební pozemky budou vymezovány v následných stupních projektové přípravy vždy tak, aby svou polohou, velikostí a uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel a byly napojeny na veřejně přístupné pozemní komunikace vč. vyřešení normových kapacit odstavných a parkovacích stání a byly napojeny na odpovídající rozvody technické infrastruktury vč. nakládání s odpady, odpadními a dešťovými vodami:

- rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků se nestanoví.

F4.4 ZVLÁŠTNÍ PODMÍNKY

Předepsané hodnoty stanovené výškové hladiny zástavby a Kn jsou **maximální povolené**, na jejich dosažení není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení urbanistických hodnot a vlivu limitů využití území:

- předepsané hodnoty výškové hladiny zástavby a Kn zároveň definují prostorovou strukturu území a jejich naplnění může být k dosažení její optimální podoby v dalších fázích projekční přípravy v odůvodněných případech vyžadováno na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot území.

Prostorové uspořádání stávající zástavby na **plochách stabilizovaných** překračující některé hodnoty regulačního kódu dané plochy může být zachováno i při stavebních úpravách, přitom se nesmí překročení těchto hodnot zvyšovat:

- v případě demolice se náhrada novostavbami bude již řídit regulačním kódem dané plochy.

Prostorové uspořádání stávající zástavby na **plochách změn** překračující některé hodnoty regulačního kódu dané plochy může být zachováno pokud:

- nedochází k potenciálnímu znehodnocení navrženého využití dané plochy a ploch navazujících ve smyslu hygienických a dalších předpisů a celkové prostorové struktury,
- nedochází k narušování celistvosti a funkčnosti nezastavěných a nezastavitelných ploch, krajinného rázu, protierozní ochrany a odtokových poměrů.

Prostorové uspořádání navržené zástavby na plochách stabilizovaných i plochách změn nesmí znemožnit přiměřené využití dané plochy i ploch navazujících v souladu s jejich regulativy ve smyslu hygienických a dalších předpisů a celkové prostorové struktury.

F4.5 CHARAKTER ZÁSTAVBY

Charakter zástavby se stanovuje pro vybrané kategorie ploch s rozdílným způsobem využití a je stanoven jako cílový.

Charakter zástavby na stabilizovaných resp. rozvojových **plochách bydlení – individuální venkovské** (BV):

- zástavba samostatně stojících objektů menšího měřítka a převážně obdélníkového půdorysu (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) se šikmým zastřešením hlavních staveb a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním krajinné zeleně na pozemcích soustředěných v nepravidelném uspořádání,
- zástavba historických zemědělských usedlostí (samostatné i propojené objekty obdélníkového půdorysu) s hospodářským zázemím s převážně šikmými střechami a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním krajinné zeleně na pozemcích soustředěných v nepravidelném uspořádání.

Charakter zástavby na stabilizovaných resp. rozvojových **plochách výroby a skladování – průmyslové a řemeslné** (VP) a **plochách výroby a skladování – zemědělské** (VZ):

- zástavba samostatně stojících i propojených specifických objektů, často halových většího měřítka na převážně veřejně nepřístupných pozemcích různé velikosti a uspořádání,
- uplatnění dostatečného odstupu od ploch pro bydlení s významnými pásy ochranné zeleně.

Charakter zástavby na stabilizovaných resp. rozvojových **plochách občanského vybavení** (OV) a **občanského vybavení – sport** (OS):

- zástavba samostatně stojících i stavebně propojených specifických případně i dominantních objektů na převážně veřejně přístupných pozemcích různé velikosti, charakteru a uspořádání vymezujících významná veřejná prostranství s parkově upravenou zelení.

G VYMEZENÍ VPS A VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (VPS)

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je provedeno ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací ~~výkres~~ č.3 grafické části ÚP Skalka u Doks.

SOUPIS VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

~~VPS – plochy komunikací a dopr. vybavení jsou uvedeny pod stejným označením ve výk.č.3~~

~~Z40-Z43 plochy veřejných prostranství – komunikace~~
~~Z44a plochy veřejných prostranství – komunikace~~
~~Z45 plochy veřejných prostranství – komunikace~~
~~Z48 plochy dopravní infrastruktury – dopravní vybavení~~
~~Z49 plochy dopravní infrastruktury – dopravní vybavení~~
~~Z90 plochy dopravní infrastruktury – dopravní vybavení~~

~~VPS – plochy technické infrastruktury jsou uvedeny pod stejným označením ve výkresu č.3~~

~~V přeložka a prodloužení vodovodu~~

Tab. G_1: Veřejně prospěšné stavby – dopravní infrastruktura (DI) na veřejných prostranstvích - komunikace

VPS	umístění / účel
Z40	Skalka - sever, místní komunikace, zajištění dopravní dostupnosti rozvojových ploch
Z42	Skalka - západ, rozšíření místní komunikace pro zajištění dopravní dostupnosti rozvojových ploch
Z43	Skalka - sever, úprava stávající místní komunikace pro zajištění dopravní dostupnosti sídla Nová Skalka
Z44a	Skalka - sever, rozšíření stávající místní komunikace pro zpřístupnění zahrádkářské osady
Z45	Skalka - východ, rozšíření stávající komunikace pro dopravní zpřístupnění ploch přestavby

VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ (VPO)

Plochy pro veřejně prospěšná omezení v ÚP Skalka u Doks nejsou vymezeny.

STAVBY A OPATŘENÍ ~~Z HLEDISKA~~ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPPEČNOSTI STÁTU ~~A CIVILNÍ OCHRANY~~

~~Z výše uvedených hledisek nevyplývají žádné potřeby pro vymezení ploch, pro něž by bylo nutno vyvlastnit práva k pozemkům~~. ~~Opatření civilní ochrany jsou uvedena v kap. D5 tohoto textu.~~

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se nevymezují.

ASANACE

Z navržené koncepce ÚP nevyplývají žádné požadavky z hlediska plošných nebo významných asanačních nároků v řešeném území. Otázka využití nebo odstranění stávajících zemědělských objektů a zařízení ve stávajícím zemědělském areálu bude řešena v rámci podrobnějšího řešení nového využití ploch výroby a podnikatelských aktivit.

H VYMEZENÍ VPS A ~~VPO~~VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

~~Plochy, pro které lze uplatnit předkupní právo, jsou totožné s výše uvedenými plochami pro veřejně prospěšné stavby. Plochy veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, se v ÚP Skalka u Doks nevymezují.~~

Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, se v ÚP Skalka u Doks nevymezují.

I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona se v ÚP nestanovují.

IJ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

číslo lok.	kat. území, část obce, výměra lokality	kód návrhu	1.specifikace navrhovaného využití, zastavitelnost 2.dopravní přístupnost 3.napojení na inženýrské sítě, vytápění 4.limity využití území	etapa VPS
R9	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – sever, 4303m^2	BV	1. plochy bydlení - individuální venkovské - změna funkčního využití - plocha nově zahrnuta do zastavitelného území, 2. přístup po stávající rozšířené a navržené komunikaci 3. napojení na přeložený stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod, připojení na stávající soustavu NN, plyn není, vytápění elektřinou, odpadním dřevem, popř. jinými ekologickými zdroji, 4. ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější, návrh přeložení stávajícího vodovodu, na část plochy zasahuje ochranné pásmo lesa, je nutná dohoda se správcem lesa	2.etapa rezerva
R10	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – sever, 9946m^2	BV	1. plochy bydlení - individuální venkovské - změna funkčního využití - plocha nově zahrnuta do zastavitelného území 2. přístup po stáv. a navrhované komunikaci 3. napojení na navržený přeložený vodovod, individuální likvidace odpadních vod, připojení na stávající soustavu NN, plyn není, vytápění elektřinou, popř. jinými ekologickými zdroji 4. ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější, podmínkou je výstavba komunikace a přeložení stávajícího vodovodu, zástavba bude umístěna v J části plochy s ohledem na blízký remízek	2.etapa rezerva
R13	k.ú. Skalka u Doks, Nová Skalka, 2738m^2	SR	1. plochy smíšené obytné - rekreační - změna funkčního využití - plocha z větší části nově zahrnuta do zastavitelného území 2. přístup po stávající komunikaci 3. připojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod, připojení na stávající soustavu NN, plyn není, vytápění elektřinou, odpadním dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. ochranné pásmo lesa, k řešení zástavby je nutná dohoda se správcem lesa	2.etapa rezerva
R14	k.ú. Skalka u Doks, Nová Skalka, 2127m^2	BV	1. plochy bydlení - individuální venkovské - změna funkčního využití - plocha nově zahrnuta do zastavitelného území 2. přístup po stávající komunikaci 3. připojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod, připojení na stávající soustavu NN, plyn není, vytápění elektřinou, odpadním dřevem, popř. jinými ekologickými zdroji 4. ochranné pásmo lesa, k řešení zástavby je nutná dohoda se správcem lesa	2.etapa rezerva
R15	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – sever, 2956m^2	BV	1. plochy bydlení - individuální venkovské - změna funkčního využití - plocha nově zahrnuta do zastavitelného území 2. přístup po navrhované komunikaci 3. návrh napojení na stávající vodovodní řad,	2.etapa rezerva

číslo lok.	kat. území, část obce, výměra lokality	kód návrhu	1.specifikace navrhovaného využití, zastavitelnost 2.dopravní přístupnost 3.napojení na inženýrské sítě, vytápění 4.limity využití území	etapa VPS
			– individuální likvidace odpadních vod – připojení na stávající soustavu NN, plyn není, – vytápění elektřinou nebo jinými ekologickými zdroji 4. ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější	
R19	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – západ, 4496m^2	BV	1. plochy bydlení - individuální venkovské – změna funkčního využití – plocha je nově zahrnuta do zastavitelného území 2. přístup přes plochu Z4 po místní komunikaci 3. napojení na stávající a přeložený vodovod, – individuální likvidace odpadních vod, – připojení na stávající soustavu NN, – plyn není, vytápění elektřinou, odpadním – dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 – vnější, – plocha je součástí systému odvedení – povrchových dešťových vod z centra obce	2.etapa rezerva
R22	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – sever, 8602m^2	SR	1. plochy smíšené obytné - rekreační – změna funkčního využití – plocha nově zahrnuta do zastavitelného území 2. přístup po stávající rozšířené komunikaci 3. napojení na stávající vodovodní řad, – individuální likvidace odpadních vod – připojení na stávající soustavu NN, – plyn není, vytápění elektřinou a jinými ekologickými zdroji 4. nutno respektovat procházející trasu – stávajícího veřejného vodovodu, – v případě intenzifikace využití plochy – nutnost překládky vodovodu mimo plochu, – v místech kontaktu s obytnými plochami je – součástí areálu izolační a ochranná zeleň	2.etapa rezerva
R44b	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – sever 513m^2	VPK	1. plochy veřejných prostranství - komunikace – změna funkčního využití – rozšíření stávající komunikace pro přístup k rozvojové ploše 2. přístup ze stávající místní obslužné komunikace 3. napojení na stávající soustavu NN a syst. odvedení – povrchových dešťových vod 4. respektovat příslušnost území k OP 2^0 -	2.etapa rezerva
R46	k.ú. Skalka u Doks, Skalka – sever, 489m^2	VPK	1. plochy veřejných prostranství - komunikace – změna funkčního využití – nová plocha komunikace pro zpřístupnění rozvojových ploch 2. přístup ze stávající místní obslužné – komunikace 3. napojení na stávající soustavu NN a syst. odvedení – povrchových dešťových vod 4. limity nejsou –	2.etapa rezerva
R62	k.ú. Skalka u Doks Skalka - střed - východ 191m^2	VO	1. plochy vodní a vodohospodářské - vodní nádrže – ponechané funkční využití bez nároku na novou plochu – nezastavitelná plocha – obnova víceúčelové vodní nádrže – napojením na obecní systém odvedení povrchových dešťových vod, – popř. vyhledáním nového vodního zdroje – 2. přístup po stávající ostatní komunikaci 3. návrh napojení na obecní systém odvedení – povrchových dešťových vod 4. respektovat příslušnost území k OP 2^0 vodního zdroje vnější část	2.etapa rezerva

Vysvětlivky použitých zkratek viz. tabulka kap. C1 Vymezení zastavitelných ploch

Nové plochy a koridory územních rezerv ÚP Skalka u Doks, jsou uvedeny v následujícím soupisu se shodným označením v Hlavním výkresu č.2 a v Koordinačním výkresu č.5 grafické části ÚP:

R9 – plochy bydlení – individuální venkovské

R10 – plochy bydlení – individuální venkovské

R13 plochy smíšené obytné – rekreační

R14 plochy bydlení – individuální venkovské

R15 plochy bydlení – individuální venkovské

R19 plochy bydlení – individuální venkovské

R22 plochy smíšené obytné – rekreační

R44b plochy veřejných prostranství – komunikace

R46 plochy veřejných prostranství – komunikace

R62 plochy vodní a vodohospodářské – vodní nádrže

koridor ochranného pásma návrhu úseku elektrického nadzemního vedení včetně trafostanice TN4

Vymezují se **plochy územních rezerv** zakreslené ve výkresu Základního členění území č.1 a v Hlavním výkresu č.2:

R19 plochy bydlení – individuální venkovské (Skalka, výměra 4876 m^2)

Podmínky pro prověření:

- prověřit rozsah plochy s ohledem na potřeby výhledového rozvoje obce,
- prověřit vlivy výhledové zástavby na krajinný ráz, na prostupnost krajiny,
- prověřit možnosti napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu.

R13 plochy smíšené obytné – rekreační (Nová Skalka, výměra 1584 m^2)

R22 plochy smíšené obytné – rekreační (Skalka, výměra 8914 m^2)

Podmínky pro prověření:

- prověřit rozsah ploch s ohledem na morfologii terénu, návaznost na ZPF
- prověřit vlivy výhledové zástavby na krajinný ráz, na prostupnost krajiny,
- prověřit možnosti napojení ploch na dopravní a technickou infrastrukturu,
- prověřit možnost umístění minifarem s alternativními formami hospodaření a aktivitami agroturistiky,
- prověřit potřebu vymezení a rozsah veřejných prostranství v ploše R22.

K ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část Územního plánu Skalka u Doks obsahuje 33 číslovaných stran (listů) textu formátu A4 a 1 list mapové přílohy vložené do textové části.

Grafická část Územního plánu Skalka u Doks obsahuje 3 výkresy o velikosti formátu 4 x A3 840 x 594 mm.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK, VYSVĚTLIVKY

BC, BK	biocentrum, biokoridor (skladebné části ÚSES)
CO	civilní ochrana
CHOPAV	chráněná oblast přírodní akumulace vod
k.ú.	katastrální území
MŠ	mateřská škola
např.	například
NA	nákladní automobil
NN	nízké napětí
OA	osobní automobil
OKR	oblast krajinného rázu
OP	ochranné pásmo
OV	občanské vybavení
POKR	podoblast krajinného rázu
PrP	právní předpis
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
RD	rodinný dům
ř.ú.	řešené území
Sb.	sbírky
TTP	trvalé travní porosty
ÚP	územní plán
ÚAN	územní s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚR	územní rozhodnutí
ÚSES	územní systém ekologické stability
VDJ	vodojem
VDO	veřejná doprava osob
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšné stavba
ZPF	zemědělský půdní fond

ÚZEMNÍ PLÁN
SKALKA U DOKS
ZMĚNA Č.2
ODŮVODNĚNÍ

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

	kapitola	strana
	Obsah odůvodnění Změny č.2 územního plánu	**2**
A	**Vyhodnocení souladu Změny č.2 s požadavky na její zpracování**	**3**
A.1	Vyhodnocení splnění požadavků Zadání	3
A.2	Vyhodnocení splnění požadavků na úpravu návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání	10
B	**Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů**	**11**
B.1	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	11
B.2	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR LK	11
C	**Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**	**12**
D	**Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**	**15**
D.1	Odůvodnění vymezení zastavěného území	15
D.2	Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	15
D.3	Odůvodnění urbanistické koncepce včetně urbanistické kompozice	20
D.4	Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury	26
D.5	Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny	32
D.6	Odůvodnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	38
D.7	Odůvodnění vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	48
D.8.	Odůvodnění vymezení VPS a veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo	48
D.9	Odůvodnění stanovení kompenzačních opatření	48
D.10	Odůvodnění ploch a koridorů územních rezerv	49
E	**Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL**	**50**
E.1	Statistické údaje, způsob hodnocení	50
E.2	Zařazení ploch s rozdílným způsobem využití	51
E.3	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF	51
E.4	Odůvodnění důsledků navrhovaného řešení na ZPF	53
E.5	Vyhodnocení a odůvodnění předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na PUPFL	55
F	**Vyhodnocení souladu Změny č.2 s politikou územního rozvoje a ÚPD vydanou krajem**	**56**
F.1	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s PÚR ČR	56
F.2	Vyhodnocení souladu Změny č.2 s požadavky ÚPD vydané krajem	59
G	**Vyhodnocení souladu Změny č.2 s cíli a úkoly územního plánování**	**61**
H	**Vyhodnocení souladu Změny č.2 s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**	**63**
I	**Vyhodnocení souladu Změny č.2 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů**	**64**
J	**Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**	**68**
K	**Stanovisko krajského úřadu dle § 50 odst. 5 včetně sdělení, jak bylo zohledněno**	**68**
L	**Vyhodnocení připomínek včetně odůvodnění jejich vypořádání**	**69**
M	**Rozhodnutí o námitkách a odůvodnění jejich vypořádání**	**84**
N	**Postup při pořízení Změny č.2**	**91**
	Seznam použitých zkratek, vysvětlivky	**92**
	Příloha – srovnávací text s vyznačením změn textu výrokové části	**-**

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

číslo	název výkresu	měřítko
5	Koordinační výkres	1:5 000
6	Výkres širších vztahů	1:50 000
7	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

Grafická část Změny č.2 - Odůvodnění obsahuje 2 výkresy formátu 840 x 594 mm a 1 výkres formátu 420 x 594 mm.

A VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S POŽADAVKY NA JEJÍ ZPRACOVÁNÍ

A.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Obec Skalka u Doks má vydaný územní plán, který nabyl účinnosti dne 16.5.2008. V roce 2016 byla vydána Změna č. 1 ÚP Skalka u Doks (dále Změna č.1), která nabyla účinnosti dne 3.3.2016. Po Změně č.1 byl zpracován Právní stav (úplné znění) územního plánu Skalka u Doks.

Zastupitelstvo obce Skalka u Doks rozhodlo na svém zasedání dne 12.7.2018 pod č. usnesení Z33/18 o pořízení Změny č.2 územního plánu Skalka u Doks (dále Změna č.2). O výkon činnosti pořizovatele byl požádán Městský úřad Česká Lípa - úřad územního plánování.

Zadání Změny č.2 (bylo zpracováno v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek. Po uplynutí zákonné lhůty bylo provedeno vyhodnocení připomínkového řízení, včetně vyhodnocení požadavků dotčených orgánů. Toto vyhodnocení bylo podkladem pro další jednání mezi pořizovatelem a dotčenými orgány.

Na základě výsledků projednání provedl pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem úpravu a doplnění návrhu Zadání pro schválení Zastupitelstvem obce Skalka u Doks.

Upravený Návrh zadání Změny č.2 byl Zastupitelstvem obce Skalka u Doks schválen dne 18.3.2019 pod číslem usnesení U 9/19.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE,

- vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.

1. Urbanistická koncepce, prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území, prověření možných změn a vymezení zastavitelných ploch

Dílčí záměry:

splněno,

Byla prověřena vhodnost, zejména s ohledem na limity využití území a celkové koncepční řešení, pořizovatelem shromážděných záměrů občanů a investorů a záměrů obce. Celkové doplnění ploch bylo konzultováno v průběhu zpracování návrhu Změny č.2 s pořizovatelem a vedením obce (určený zastupitel).

1. Pozemky p. č. 189/2, 184/2, 187/2 a 185/2 - změna funkčního využití z ploch „veřejných prostranství-zeleň“ a ploch “smíšené nezastavěného území‘ na plochy „bydlení – individuální venkovské.“

Byla prověřena situace v dané ploše a vymezuje se zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské Z100.

2. Severovýchodní cíp pozemku p. č. 704 - změna funkčního využití z ploch „zemědělských“ na plochy „bydlení – individuální venkovské“ z důvodu rozšíření zahrady k rodinnému domu.

Byla vymezena zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské Z101 pro rozšíření zahrady ke stávajícímu rodinnému domu.

3. Pozemek p. č. 774 a 764 - pěstování plodin v biokvalitě s možností uskladnění, sušičky ovoce, napojení na zdroje energie. Po dohodě s KÚLK – orgánem ochrany zemědělského půdního fondu a zpracovatelem územního plánu bude pro plochy zemědělské upraven regulativ, který připustí podružné stavby o určitých parametrech využitelné pouze pro chov hospodářských zvířat a dočasné uskladnění zemědělských surovin a produktů, které nelze využít pro bydlení nebo pobytovou rekreaci, napojení na inženýrské sítě nebude umožněno.

Po upřesnění záměru vlastníka předmětných pozemků (viz jeho podání u pořizovatele ze dne 3.6.2019) byla provedena dohoda pořizovatele s určeným zastupitelem o vymezení alespoň části pozemku p.p.č. 774 pro možnost staveb, v návrhu Změny č.2 byla vymezena zastavitelná plocha výroby a skladování – zemědělské na části p.p.č. 774 v návaznosti na zastavěné území. Podmínky pro využití nezastavěných a nezastavitelných ploch (ploch změn v krajině) s rozdílným způsobem využití byly doplněny. Na uvedené ploše je záměr výstavby skladových prostor surovin, technické zázemí (sušička, třídička, balírna) a administrativní zázemí zemědělské výroby, přednášková a výuková budova.

Vlastník má záměr využívat přilehlé pozemky (o výměře cca 2 ha) pro pěstování plodin, sadovnictví v biokvalitě.

4. Pozemek p. č. 770 – požadavek na pěstování plodin v biokvalitě s možností uskladnění, sušičky ovoce, napojení na zdroje energie, živočišná výroba – chov ovcí a zpracování produktů s chovem ovcí související.

Po dohodě s KÚLK – orgánem ochrany zemědělského půdního fondu a zpracovatelem územního plánu bude pro plochy zemědělské upraven regulativ, který připustí podružné stavby o určitých parametrech využitelné pouze pro chov hospodářských zvířat a dočasné uskladnění zemědělských surovin a produktů, které nelze využít pro bydlení nebo pobytovou rekreaci, napojení na inženýrské sítě nebude umožněno.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití byly přepracovány a významně doplněny s ohledem na ochranu krajiny, přírody a půdního fondu. V plochách zemědělských se podmíněně připouští realizace podružných staveb pro přechodný chov hospodářských zvířat a dočasné uskladnění zemědělských surovin a produktů.

5. Pozemky p. č. 556 a 559/2 - změna funkčního využití z ploch „zemědělských (ZN)“ a ploch „smíšených nezastavěného území (SN)“ na plochy „bydlení – individuální venkovské (BV)“ – pozemky slouží jako zahrada k rodinnému domu.

Byla vymezena zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské Z103. Plocha leží částečně v zastavěném území

6. Pozemek p. č. 744 - změna funkčního využití plochy „zemědělské“ z části plochy územní rezervy R9 na plochy „bydlení - individuální venkovské (BV).“

Upravená plocha územní rezervy R9 se vymezuje jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské Z104. Část původní plochy územní rezervy je vymezena v souladu s provedenými KPÚ jako stabilizovaná plocha smíšená nezastavěného území.

7. Pozemek p. č. 738 - změna funkčního využití plochy „zemědělské“ z části plochy územní rezervy R10 na plochy „bydlení - individuální venkovské (BV).“

Upravená plocha územní rezervy R10 se vymezuje jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské Z105. Návrh trafostanice TN4 vč. přívodního vedení se zrušuje.

8. Pozemek p. č. 95 - změna funkčního využití plochy „zemědělské“ z části plochy územní rezervy R15 na plochy „bydlení - individuální venkovské (BV).“ Pro zajištění dopravní přístupnosti převést do návrhu i plochu R46.

Plocha územní rezervy R15 se vymezuje jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské Z106 a plocha související územní rezervy R15 se vymezuje jako zastavitelná plocha veřejné prostranství – komunikace Z107 zpřístupňující plochu bydlení. Plochy jsou prolukou v zastavěném území.

9. Severní část pozemku p. č. 618/27 - změna funkčního využití plochy „zemědělské (ZN)“ na plochy „bydlení - individuální venkovské (BV).“ Žadatelé požadují výstavbu rodinného domu v návaznosti na objekt k bydlení č.p. 22 (p.p.č.166), který pronajímají.

Byla vymezena zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské Z109. Plocha pro 1 rodinný dům byla vymezena dle podkladu pořizovatele a navazuje na zastavěné území.

10. Pozemek p. č. 2 ve vlastnictví obce Skalka u Doks – změna funkčního využití plochy „občanského vybavení – tělovýchova a sport (OVS)“ na plochy „občanského vybavení (OV).“

Byla vymezena plocha přestavby – plochy občanského vybavení P108. Na části plochy bylo realizováno hřiště, je zájem o širší možnosti využití lokality v návaznosti na obecní úřad.

11. Část pozemku p. č. 551 - změna funkčního využití plochy „zemědělské“ a plochy „smíšené nezastavěného území“ z části plochy územní rezervy R14 na plochy „bydlení - individuální venkovské (BV).“

Záměr doplněn určeným zastupitelem dodatečně. Plocha územní rezervy R14 se vymezuje jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské Z110. Jedná se o proluku v zastavěném území v sídle Nová Skalka.

Na základě nového mapového podkladu (DKM 2019), provedených komplexních pozemkových úprav (KPÚ), místního šetření, prověření a posouzení situace v průběhu zpracování Změny č.2 dospěl zpracovatel ve spolupráci s pořizovatelem a určeným zastupitelem k návrhu řešení dalších dílčích ploch v území následovně:

- P.p.č. 238/1-3, 238/5-10, 235/16 – původní pozemek byl v rámci KPÚ rozdělen na dílčí části. Změnou č.2 vymezeno jako zastavitelné plochy rekreace – zahrádky Z111 a Z112. Jedná se o úzký pás navazujících pozemků o velmi malé výměře na stabilizované plochy stejné kategorie, v KN jsou pozemky evidovány zejména jako ostatní plocha.
- P.p.č. 204/1 – zbytková plocha po realizaci zástavby v přilehlých pozemcích, ve Změně č.2 vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské. Pozemek funkčně souvisí s přilehlými stabilizovanými plochami bydlení – individuální venkovské (slouží pro přístup na tyto plochy ze silnice III. třídy).

- P.p.č. 55, 203/1, 203/3, 203/10-14 - původní pozemek byl v rámci KPÚ rozdělen na dílčí části. Ve Změně č.2 vymezeno jako zastavitelné plochy bydlení – individuální venkovské Z114 a Z115. Jedná se o úzký pás navazujících pozemků o velmi malé výměře na stabilizované plochy stejné kategorie, v KN jsou pozemky evidovány zejména jako ostatní plocha.
- Části p.p.č. 878, 619/1 pozemky se ve Změně č.2 vymezují jako zastavitelné plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy Z116a,b. pro vytvoření územních podmínek pro potřebné dosažení normových parametrů silnice III. třídy. V této kategorii ploch se podmíněně připouští i pozemky zeleně včetně liniových prvků (aleje).
- Část p.p.č.874 – v ÚP Skalka u Doks vymezeno jako územní rezerva R44b pro místní komunikaci. V rámci KPÚ byl pozemek vymezen a realizována místní komunikace. Změnou č.2 se územní rezerva vypouští a vymezuje se zde stabilizovaná plocha veřejných prostranství – komunikace. Související, v KPÚ nově vymezený pozemek p.č.743 je vymezen jako plocha stabilizovaná smíšená nezastavěného území.

Další požadavky:
splněno,

- Bylo prověřeno funkční využití všech ploch v zastavěném území a v zastavitelných plochách, místně bylo aktualizováno zastavěné území k datu 15.5.2019 v souladu s novým mapovým podkladem a vydanými správními rozhodnutími. V ÚP Skalka u Doks vymezené zastavitelné plochy Z1, Z4, Z4a, Z8, Z16, Z31 (část), Z41, Z44a (část) a plochy přestavby P21a (část), P22 se ve Změně č.2 vymezují jako stabilizované plochy, protože jsou již příslušně využity (zastavěny).

  Kategorie a podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou aktualizovány na podkladě ÚP Skalka u Doks, novely stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

  Grafická část Změny č.2 je zpracována nad aktuálním mapovým podkladem pro celé správní území obce (digitální katastrální mapa, stav 04/2019). Protože došlo k výrazným úpravám mapového podkladu, byl celý ÚP Skalka u Doks ve Změně č.2 transformován nad nový mapový podklad a grafická část je tištěna formou celých výkresů, kdy jsou zvýrazněny plochy změn vymezené ve Změně č.2. Na správním zemí obce byly realizovány komplexní pozemkové úpravy, které se odrazily i v nové DKM a KN. Ve Změně č.2 jsou ve volné krajině respektovány nově evidované lesní pozemky dle KN a jsou vymezeny jako stabilizované plochy lesní a k tomu je přizpůsobeno vymezení ploch smíšených nezastavěného území. Taktéž došlo k vzájemným úpravám mezi vymezením ploch lesních a přírodních lesních způsobených změnami v upřesnění hranic biocenter. Všechny tyto nezastavěné plochy jsou vymezeny jako stabilizované, protože jejich skutečný charakter (stávající funkční využití) se Změnou č.2 nemění pouze se uvádí do shody se stavem v území a vymezení změn by bylo nepřehledné a zavádějící.

  Textová část návrhu Změny č.2 dodržuje obsah a strukturu stanovenou v příloze č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění. Z důvodu velkého množství změn a úprav textové části (uvedení do souladu s vyhláškou č.500/2006Sb. aj.) byl po dohodě s pořizovatelem text návrhu Změny č.2 vydán jako celý nový text ÚP Skalka u Doks, přičemž provedené změny jsou patrny ve srovnávacím textu, který je součástí odůvodnění. Odůvodnění návrhu Změny č.2 je zpracováno v souladu s přílohou č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

Aktualizace č.1 PÚR ČR
splněno

Byly zohledněny požadavky plynoucí z PÚR ČR v celém řešení Změny č.2. Zvláštní požadavky na území obce Skalka u Doks z pohledu PÚR ČR nejsou kladené.

Obecně formulované republikové priority územního plánování byly zohledněny při zpracování Zadání i návrhu Změny č.2. Podrobné vyhodnocení souladu s prioritami PÚR ČR a jejich naplnění je zpracováno v kapitole F.1 Vyhodnocení souladu Změny č.2 s PÚR ČR tohoto Odůvodnění.

Požadavky vyplývajících ze ZÚR LK

splněno

V souladu s charakterem území obce byly zohledněny krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje (podrobněji viz kapitola F.2 Odůvodnění).

Obec Skalka u Doks neleží v žádné rozvojové oblasti, je součástí rozvojové osy ROS10. Změna č.2 vytváří v souladu se stanovenými úkoly pro územní plánování v této ose podmínky pro vstup nových investorů a zvýšení nabídky pracovních příležitostí vymezením rozvojových ploch výroby a skladování – zemědělské. Obec Skalka u Doks není zařazena do žádné specifické oblasti.

Území obce se týká regionální systém ÚSES (RC1301, RK613). V ÚP Skalka u Doks byl ÚSES vymezen, ve Změně č.2 byl opětovně prověřen a upřesněn nad novou DKM.

Koncepce Změny č.2 je v souladu se ZÚR LK. Soulad s aktuálně platnou ÚPD Libereckého kraje bude nadále sledován.

Územně analytické podklady

splněno,

Na základě podkladů z ÚAP ORP Česká Lípa (aktualizace 2016) a poskytnutých dat pořizovatelem (data stav 02/2019, 04/2020) byly zohledněny hodnoty území a limity využití území včetně prvků ÚSES na celém území obce, limity využití území byly na celém správním území obce aktualizovány a jsou popsány v části C tohoto odůvodnění a zobrazeny na výkresu č.5 Koordinační výkres, problémy k řešení v ÚPD vyplývající z ÚAP ORP Česká Lípa byly řešeny již v ÚP Skalka u Doks.

2. Koncepce veřejné infrastruktury, prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

splněno,

Základní koncepce veřejné infrastruktury stanovená v ÚP Skalka u Doks se nemění. Dopravní přístupnost a možnost napojení na technickou infrastrukturu je popsána v kapitole D. Odůvodnění a je shodná s řešením ÚP Skalka u Doks. Koncepce dopravní a technické infrastruktury je zobrazena v Hlavním výkresu č.2.

Stávající trasy a zařízení vodovodních sítí, energetických sítí, trasy telekomunikační sítě byly prověřeny a aktualizovány dle aktuálních dat ÚAP ORP Česká Lípa. V ÚP Skalka u Doks vymezená územní rezerva pro trafostanici TN4 včetně přívodního vedení se Změnou č.2 zrušuje. Byla upřesněna plocha technické infrastruktury (vodní zdroj při silnici III/2704).

Zásobování vodou a odkanalizování dílčích ploch Změny č.2 bude řešeno v souladu se stanovenou koncepcí technické infrastruktury v ÚP Skalka u Doks.

Plochy veřejných prostranství - komunikace jsou upřesněny ve shodě s novým mapovým podkladem a provedenými KPÚ. Zastavitelná plocha Z41 (místní komunikace) je vymezena jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství – komunikace.

Na celém území obce byly prověřeny plochy veřejných prostranství – zeleň a na základě nové DKM bylo provedeno „sjednocení“ těchto nezastavitelných ploch často velmi malé výměry do ploch veřejných prostranství - komunikace, kde se podmíněně připouští pozemky veřejné zeleně. Změnou č.2 se vypouští nezastavitelné plochy N72, N73, N75, N76, N77, N78 a plochy se ponechávají dle současného využití jako stabilizované plochy veřejné prostranství – komunikace.

Vypouští se plocha územní rezervy R62 vymezená pro prověření plochy vodní a vodohospodářské a plocha se vymezuje dle současného využití jako stabilizovaná plocha veřejné prostranství – zeleň.

Vypouští se v ÚP navržená zastavitelná plocha Z48 plochy dopravní infrastruktury – vybavení a plocha se ponechává dle současného využití jako stabilizované plochy veřejné prostranství – zeleň, vypouští se v ÚP navržená zastavitelná plocha Z49 plochy dopravní infrastruktury – vybavení a plocha se ponechává dle současného využití jako stabilizované plochy veřejné prostranství – komunikace.

Vypouští se v ÚP navržená zastavitelná plocha Z90 plochy dopravní infrastruktury – vybavení (zálivy pro autobusové zastávky) a plocha se ponechává dle současného využití jako stabilizované plochy veřejné prostranství – komunikace (zastávky byly realizovány).

3. Koncepce uspořádání krajiny, prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

splněno,

Plošné a prostorové uspořádání krajiny bylo prověřeno a jsou jednoznačně vymezeny plochy zastavitelné, přestavby a plochy změn v krajině a rozděleny dle stanovených kategorií ploch s rozdílným způsobem využití. V souladu s novelou legislativy bylo zrušeno rozdělení ploch s rozdílným způsobem využití na plochy nezastavěné a nezastavitelné.

Umisťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona se připouští pouze v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území aktualizovanými ve Změně č.2.

Bylo prověřeno plošné uspořádání nezastavěného území s ohledem na nový mapový podklad vyhotovený pro celé správní území obce Skalka u Doks. Na správním zemí obce byly realizovány komplexní pozemkové úpravy, které se promítly do nové DKM a KN. Ve Změně č.2 jsou ve volné krajině respektovány nově evidované lesní pozemky dle KN a jsou vymezeny jako stabilizované plochy lesní a k tomu je přizpůsobeno vymezení ploch smíšených nezastavěného území. Taktéž došlo k vzájemným úpravám mezi vymezením ploch lesních a přírodních lesních způsobených změnami v upřesnění hranic biocenter. Všechny tyto nezastavěné plochy jsou vymezeny jako stabilizované, protože jejich skutečný charakter (stávající funkční využití) se Změnou č.2 nemění pouze se uvádí do shody se stavem v území a vymezení změn by bylo nepřehledné a zavádějící a změny nemají vliv na stanovenou celkovou koncepci uspořádání krajiny.

V ÚP vymezené nezastavitelné plochy lesní N81 a N86 (návrh na začlenění do kategorie lesní pozemek) byly realizovány a jsou ve Změně č.2 vymezeny jako stabilizované plochy lesní.

V ÚP vymezená nezastavitelná plocha vodní a vodohospodářská N60 (stávající vodní nádrž v zastavěném území) je ve Změně č.2 vymezena jako stabilizovaná plocha vodní a vodohospodářská.

Byly upřesněny plochy smíšené nezastavěného území dle nové DKM a KPÚ v lokalitě u vodního zdroje Skalka, v ÚP navržená nezastavitelná plocha N80 je vymezena jako plocha stabilizovaná.

Textová část kapitoly E. Koncepce uspořádání krajiny vychází z původního textu ÚP Skalka u Doks, kdy ve Změně č.2 v některých podkapitolách došlo k přemístění částí textu z jiných podkapitol. Text kapitoly je upraven a doplněn v souladu s novelou vyhlášky č.500/2006Sb. v platném znění, kde je definován povinný obsah a struktura územního plánu. Text byl rovněž doplněn ve vztahu ke změnám, úpravám a doplněním navrhovaným ve Změně č.2. Byla aktualizována podkapitola ochrana hodnot krajiny a krajinného rázu tak, aby byla v praxi lépe použitelná, zároveň se vypouští vložená mapová příloha Návrh základního krajinářského a prostorového uspořádání, protože pro konkrétní rozhodování o změnách v území se ukazuje jako nevhodná a v praxi špatně použitelná.

Ochrana krajinného rázu v rámci jeho vymezených jednotek (OKR, POKR) je v návrzích ÚP konkretizována v regulativech jednotlivých ploch rozdílného funkčního využití. Zásady ochrany jsou cíleny na zachování jeho současného charakteru s důrazem na eliminaci negativních vlivů na dochovaný, kvalitní a atraktivní krajinný ráz.

Ve Změně č.2 byly prověřeny a doplněny podmínky pro využití a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití (regulativy).

Zábor půdního fondu je vyhodnocen a patřičně odůvodněn. Návrhy Změny č.2 respektují legislativní ochranu zemědělských pozemků nejvyšších tříd ochrany ZPF, avšak striktní ochrana není z důvodů místních podmínek naprosté převahy nejcennějších půd beze zbytku dodržena (viz dále). Zastavitelné plochy jsou navrženy v prolukách nebo v přímé návaznosti na zastavěné území.

Zábor lesních pozemků zde není navrhován, plochy k zalesnění se ve Změně č.2 systémově nenavrhují. Je stanoveno omezení využívání zastavěných a zastavitelných ploch ve vzdálenosti 25 m od okraje lesa.

Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu (plošných požadavků urbanistického návrhu) bylo v návrhu Změny č.2 pro společné jednání provedeno dle metodického doporučení „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v ÚP (MMR a MŽP, 2013) a v návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání bylo aktualizováno dle nově vydané Vyhlášky č.271/2019 Sb. Zábory ZPF jsou řádně odůvodněny. Aktualizovaná hranice zastavěného území je barevně odlišena.

Protože Skalka u Doks není součástí rozvojové oblasti Česká Lípa – Nový Bor je požadavek z hlediska ZPF bod 9 uvedený v Zadání irelevantní.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

splněno,

V rámci zpracování návrhu Změny č.2 na podkladě nové DKM a provedených KPÚ byly prověřeny všechny plochy a koridory územních rezerv vymezené v ÚP Skalka u Doks.

Změnou č.2 se vypouští plochy a koridory územních rezerv:

R9 – nově vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské Z104
R10 – nově vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské Z105
R14 – nově vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské Z110
R15 – nově vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské Z106
R44b – vypuštěno, vymezena stabilizovaná plocha veřejné prostranství - komunikace
R46 – nově vymezeno jako vymezena zastavitelná plocha veřejné prostranství – komunikace Z107
R62 – vypuštěno, vymezena stabilizovaná plocha veřejné prostranství - zeleň

Územní rezerva - trafostanice TN4 včetně přívodního vedení - se zrušuje (realizováno jiné technické řešení).

Nové plochy a koridory územních rezerv se Změnou č.2 nevymezují.

C POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNO UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

splněno,

Byly prověřeny v ÚP Skalka vymezené veřejně prospěšné stavby. Změnou č.2 se vypouští realizované stavby místní komunikace (plocha Z41) a zastávek autobusu (plochy Z90) a dále se vypouští navržené stavby (parkoviště) v zastavitelných plochách Změnou č.2 vypouštěných (plochy Z48, Z49).

Vypouští se v ÚP vymezené veřejně prospěšné stavby přeložek a prodloužení vodovodu. V případě potřeby pro tato navržená liniová vedení bude postačovat zajištění věcného práva služebnosti inženýrské sítě.

V grafické i textové části se aktualizuje specifikace veřejně prospěšných staveb.

VPS a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo se nevymezují.

D POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

nebylo požadováno,

Plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci se nevymezují.

E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

nebylo požadováno.

F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

splněno,

Změna č.2 (textová i grafická část) je zpracována v souladu s platným právním stavem Stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

Grafická část Změny č.2 je zpracována nad aktuálním mapovým podkladem pro celé správní území obce (digitální katastrální mapa, stav 04/2019). Protože došlo k výrazným úpravám mapového podkladu, byl celý ÚP Skalka u Doks ve Změně č.2 transformován nad nový mapový podklad a grafická část je tištěna formou celých výkresů, kdy jsou zvýrazněny plochy změn vymezené ve Změně č.2.

Textová část návrhu Změny č.2 dodržuje obsah a strukturu stanovenou v příloze č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění. Z důvodu velkého množství změn a úprav textové části (uvedení do souladu s vyhláškou č.500/2006Sb. aj.) byl po dohodě s pořizovatelem text návrhu Změny č.2 vydán jako celý nový text ÚP Skalka u Doks, přičemž provedené změny jsou patrny ve srovnávacím textu, který je součástí odůvodnění. Odůvodnění návrhu Změny č.2 je zpracováno v souladu s přílohou č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů Změna č.2 na životní prostředí se nepožaduje. Vliv na soustavu NATURA 2000 byl vyloučen. Na základě posouzení dokumentace návrhu Zadání změny č.2, jeho projednání a všech doložených skutečností, konstatoval Krajský úřad, jako příslušný správní úřad k posuzování vlivů na ŽP ve smyslu § 10i odst. 3) zákona, že **neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí**.

Vzhledem k výše uvedenému nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

POŽADAVKY ZADÁNÍ BYLY SPLNĚNY.

A.2 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY Č.2 PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Požadavky, pro úpravu návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání (dále jen Požadavky) byly zpracovány pořizovatelem (MěÚ Česká Lípa, úřad územního plánování) ve spolupráci s pověřeným zastupitelem ve smyslu § 51 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a předány zpracovateli dne 16.7.2020 a následně bylo dne 19.10.2020 předáno zpracovateli souhlasné stanovisko dle §50 odst.7 stavebního zákona vydané KÚLK OÚPSŘ.

Na základě výsledků vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, krajského úřadu, obce, připomínek ostatních orgánů, sousedících obcí a veřejnosti k návrhu Změny č.2 pro společné jednání byly provedeny úpravy grafické a textové části.

1. V grafické i textové části byl vypuštěn návrh trafostanice TN4 včetně přívodního vedení.
2. Zastavitelná plocha Z102 byla zmenšena na výměru 4805 m^2, dle dohody bylo doplněno podmíněně přípustné využití pro plochy výroby a skladování – zemědělské (VZ) a změněn regulační kód na hodnotu VZ.2.30.30.
3. U zastavitelné plochy Z110 byl změně regulační kód na BV.2.12.70. Plocha územní rezervy R13 byla zmenšena dle archivních map na výměru 1584 m^2.
4. V tabulce C3.1 byl u plochy Z101 doplněn požadovaný text.

B VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

B.1 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Správní území obce Skalka u Doks je tvořené 1 katastrálním územím. Změna č.2 se dotýká celého správního území obce, protože je komplexně „transponován“ a aktualizován ÚP Skalka u Doks v souladu s novým mapovým podkladem (DKM 04/2019), KPÚ a současně jsou zapracovány požadované změny (viz Zadání Změny č.2).

Vazby prvků ÚSES, koridorů dopravní a technické infrastruktury na širší území jsou dokumentovány v grafické části ÚP Skalka u Doks a Změnou č.2 se nemění.

Požadované změny ploch s rozdílným způsobem využití se nedotýkají území sousedících obcí. Vztahy a vazby na okolní obce byly koordinovány společně s pořizovatelem, ve shodě s vydanými ÚPD sousedících obcí.

ÚSES v ÚP Skalka u Doks upřesněný a koordinovaný ve vzájemných návaznostech na okolní obce se Změnou č.2 nemění.

Změna č.2 neovlivní socioekonomické vztahy a vazby na okolní obce ani vztah obce k vyšší územní jednotce. Změna č.2 přiměřenou nabídkou ploch pro bydlení vytváří podmínky pro budoucí další růst počtu obyvatel obce.

Pro obec Skalka u Doks je obcí s pověřeným obecním úřadem (obec II.st.) město Doksy a obcí s rozšířenou působností město Česká Lípa (obec III.st.). Česká Lípa je přirozeným centrem průmyslu, obchodu a služeb, město Doksy představuje významné centrum vybavenosti pro Skalka u Doks a další malé obce ve svém zájmovém území v jihovýchodní části okresu Česká Lípa a zároveň se uplatňuje jako polyfunkční středisko cestovního ruchu významné rekreační oblasti v prostoru Máchova jezera a Kokořínska. Mikroregion Doksy (včetně Tachova) podle vymezení regionů cestovního ruchu (zpracovala ČCCR - Česká centrála cestovního ruchu, 1999) spadá do širší oblasti č. 8 – Český sever, podoblast 8 B – Ralská pahorkatina a Českolipsko.

Obec je součástí mikroregionu Podralsko.

Koncepční řešení Změny č.2 plně zohledňuje polohu a význam obce v rámci EU, ČR, Libereckého kraje. Změna č.2 vytváří územní podmínky pro harmonický komplexní rozvoj obce.

B.2 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR LK

Změna č.2 je v souladu se ZÚR LK, nenavrhují se záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR LK.

C VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vymezení zastavěného území v platném ÚP Skalka u Doks bylo provedeno k datu 27.3.2015 a je zobrazeno v grafické části dokumentace. Podle podkladů poskytnutých pořizovatelem byla ve Změně č.2 provedena aktualizace zastavěného území k datu 15.5.2019. K plošně významným úpravám zastavěného území nedochází.

Dosud nezastavěné části zastavěného území jsou tvořeny pozemky, jejichž využití je omezeno limity využití území, nepříznivými stavebně technickými podmínkami, dočasnou nemožností napojení na technickou a dopravní infrastrukturu nebo aktuálním nezájmem jejich vlastníků o jejich zastavění. Využití zastavěného území bylo prověřeno v rámci zpracování návrhu Změny č.2. Podstatné plošné zahuštění a výškový nárůst zástavby v zastavěném území není žádoucí s ohledem na stávající charakter převážně rozptýlené zástavby s přiměřenou hustotou.

Dle poskytnutých podkladů (vydaná správní rozhodnutí) bylo aktualizováno vymezení zastavitelných ploch (již zastavěné plochy jsou vymezeny jako plochy stabilizované). Jedná se o zastavitelné plochy Z1, Z4, Z4a, Z8, Z16, Z31 (část), Z41, Z44a (část) a plochy přestavby P21a (část), P22. Zejména byly realizovány stavby rodinných domů a podružných staveb k nim a místní komunikace. Na zastavitelné ploše Z2 je výstavba rodinného domu aktivně připravována (vydána správní rozhodnutí). Většina zastavitelných ploch vymezených pro bydlení je již zastavěna. Nebyly ještě využity v ÚP Skalka u Doks vymezené zastavitelné plochy bydlení – individuální venkovské Z3, Z7, Z11 (celkem pro 4 RD).

Zastavěné území je využíváno účelně, nové, plošně významné rozvojové plochy se Změnou č.2 nevymezují a ani to známé požadavky na rozvoj obce nevyžadují.

VYHODNOCENÍ ROZVOJOVÝCH POTŘEB OBCE

VÝVOJ POČTU OBYVATELSTVA

V poválečném období od poloviny padesátých let 20. století byl populační vývoj ve Skalce u Doks nepříznivý. Od roku 1991, kdy došlo k zásadnímu obratu, počet obyvatel postupně roste a v posledním období se stabilizuje na počtu cca 160 – 170 obyvatel. Ke konci roku 2019 v obci trvale žilo 160 obyvatel.

Tab. C.1_1: Vývoj počtu obyvatel

	Rok 1991	Rok 2001	Rok 2011	Rok 2015	Rok 2016	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019
Skalka u Doks	111	129	147	166	169	165	161	160

Zdroj: ČSÚ, stav k 31.12. příslušného roku

V době vydání ÚP Skalka u Doks (2008) žilo v obci cca 130 obyvatel, jejich počet za 10 let stoupl o cca 30 obyvatel (o 20%).

Přirozený přírůstek je za poslední období záporný, **migrace** (stěhování) do Skalky u Doks je v jednotlivých letech rozkolísaná. Obec tak postupně, co se týká počtu obyvatel, mírně rostla.

Tab. C.1_2: Přírůstek (saldo) obyvatel

Skalka u Doks	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Celkový přírůstek	3	4	3	-4	-4	-1
Přirozený přírůstek	1	2	-3	-4	0	-1
Přírůstek stěhováním	2	2	6	0	-4	0

Zdroj: ČSÚ

V ÚP Skalka u Doks byly stanoveny scénáře vývoje počtu obyvatel v období do doku 2015. Pravděpodobný scénář předpokládal nárůst počtu obyvatel na cca 140-160 trvale bydlících obyvatel, čehož bylo dosaženo již v roce 2013. V optimistickém scénáři se očekával nárůst až na 170-190 trvale bydlících obyvatel, kdy spodní hranice byla dotčena v roce 2016. Na tyto počty obyvatel byla stanovena potřeba nové bytové výstavby. Plochy pro výstavbu rodinných domů potřebné pro nárůst na cca 140-160 obyvatel byly vymezeny jako zastavitelné plochy (pravděpodobný scénář, který byl vývojem potvrzen), plochy pro nárůst na cca 170-190 obyvatel (optimistický scénář) byly zařazeny do ploch územních rezerv.

PŘEDPOKLADY DALŠÍHO VÝVOJE

- předpoklad růstu počtu obyvatel, postupný trend stárnutí populace, lze očekávat přírůstky obyvatelstva přirozenou měnou (oživení natality vlivem přistěhování mladší generace),
- migrace bude i do budoucna zdrojem přírůstků obyvatelstva a struktura migrantů ovlivní další populační vývoj obce,
- návrh výstavby pro bydlení bude rozhodujícím faktorem pro výhledovou velikost obce,
- prorůstovým faktorem může být příznivá poloha obce v relativně dobré dostupnosti centra osídlení Doksy, ale i Mladé Boleslavi,
- pozitivní vliv na zájem o bydlení v obci má i kvalitní přírodní prostředí v blízkosti rekreačních středisek,
- velmi slabá ekonomická základna obce, nedostatek pracovních příležitostí v místě, vysoká vyjížďka za prací,
  v rozvoji obce je potřeba zohlednit rostoucí potřeby služeb pro nejmladší i nejstarší věkovou skupinu obyvatelstva,
- je třeba zohlednit počet jen nárazově využívaných objektů a kolísání počtu uživatelů území, které vyvolává zvýšené nároky na kapacity a provozování dopravní a technické infrastruktury území.

Tab. C.1_3: Bytová výstavba 2010 - 2019 (vše bytové jednotky v RD)

Obec	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Skalka u Doks	2	0	0	0	2	0	0	0	3	1

Zdroj: ÚAP ORP Česká Lípa 2016, ČSÚ 2020

V roce 2018 byly dokončeny tři rodinné domy a v roce 2019 jeden. Intenzita bytové výstavby odpovídá velikosti obce.

Populační vývoj v řešeném území bude v následujícím období určován dvěma základními atributy - přirozenou měnou a migrací, která je ovlivněna mírou atraktivity obce z hlediska nabídky pracovních příležitostí, bydlení, služeb a kvalitou životního prostředí. Co se týče přirozené měny, lze předpokládat stagnaci nebo velmi malý nárůst vlivem přistěhování mladé generace rodin. Migrační vývoj bude určován z velké části dynamikou růstu HDP a reálných příjmů obyvatelstva, které mají bezprostřední vliv na podíl výdajů na aktivity spojené s rozvojem atraktivního bydlení v rodinných domcích v lokalitách v nejbližším zázemí větších měst (Česká Lípa, Doksy, Mladá Boleslav).

Podmínkou je ovšem zvýšená aktivita obce, popř. developerských firem v zajištění potřebných inženýrských sítí pro novou výstavbu (zainvestování lokalit). Situování obce v území (cca 3 km od rekreačního střediska Doksy, 20 km od České Lípy, 25 km od Mladé Boleslavi dává možnost obci uspět při získávání nových zájemců o výstavbu rodinných domů v místě. Podmínkou pro zvýšení šancí je ovšem další zkvalitnění veřejné infrastruktury a úrovně ostatních služeb.

Do roku 2030 lze očekávat nárůst počtu bydlících obyvatel až na úroveň 190 trvale bydlících obyvatel. Je ovšem třeba také počítat se zachováním rekreačního potenciálu obce, který se odráží v počtu tzv. ostatních uživatelů území (dnes cca 40-60 osob).

Pro stanovení potřeby obytných ploch je dalším uvažovaným parametrem vývoj standardu bydlení. V úvahu je vzato, že bude postupně odstraňováno tzv. nechtěné soužití a každá cenzová domácnost (CD) bude mít vlastní byt (BJ), tedy 1 bytová domácnost = 1 cenzová domácnost, což je dosažení v tomto směru ideálního stavu.

S vývojem bydlení úzce souvisí i stanovení budoucí velikosti cenzové domácnosti (CD). Celkově lze předpokládat ještě mírný pokles velikosti domácnosti z velikosti 2,54 (2011) na cca 2,50 osob na domácnost, což je cca průměr Libereckého kraje (Liberecký kraj 2,47).

Trend vývoje obyvatelstva bude v následujících letech ovlivňován zejména vývojem hospodářské situace v regionu, v celé ČR a EU, takže může dojít k nenaplnění předpokladu nárůstu počtu obyvatel.

Pro předpokládaný nárůst obyvatel na cca 170 – 190 a uvedené předpoklady vývoje obyvatelstva je nutno počítat s rozvojovými plochami pro výstavbu cca 10 - 15 RD.

Ve Změně č.2 se vymezují zastavitelné plochy bydlení – individuální venkovské, kdy se zejména využívá v ÚP Skalka u Doks vymezených ploch územních rezerv pro tuto funkci předurčených a prověřených (plochy územních rezerv R9, R10, R14, R15) a dále se vymezují nové zastavitelné plochy bydlení – individuální venkovské reagující na konkrétní požadavky vlastníků pozemků. Jedná se o zastavitelné plochy nacházející se částečně v zastavěném území nebo navazující na jeho okraj – plochy Z100, Z101, Z103, Z109.

Jako „nové“ zastavitelné plochy pro bydlení se ve Změně č.2 vymezují lokality:

Z100 – Skalka jih, plocha vymezena pro 1 RD, částečně v zastavěném území, na pozemku stojí hospodářská budova

Z101 – Skalka jih, velmi malá plocha, rozšíření stávající zahrady k RD

Z103 – Nová Skalka – stávající zahrada, částečně v zastavěném území

Z109 – Skalka východ, plocha vymezena pro 1 RD, navazuje na zastavěné území

Zastavitelné plochy bydlení – individuální venkovské vymezené Změnou č.2 umožňují výstavbu cca 10 - 12 nových rodinných domů, přičemž z toho cca 8 - 10 RD je vymezeno na dříve vymezených plochách územních rezerv.

Změnou č.2 se vymezují i další zastavitelné plochy bydlení – individuální venkovské o malé výměře vyplývající z provedených KPÚ a nové DKM – zastavitelné plochy Z113, Z114, Z115. Jedná se o „zbytkové“ plochy navazující na plochy bydlení shodných vlastníků, kde se nepředpokládá výstavba nových staveb pro bydlení (pouze rozšíření zahrad včetně oplocení aj.).

Z dalších kategorií ploch s rozdílným způsobem využití byly zejména zastavěny (využity) v ÚP Skalka u Doks vymezené rozvojové plochy veřejných prostranství – komunikace.

Částečně byla využita plochy přestavby P21a – plocha výroby a skladování – průmyslové a řemeslné ve východní části sídla Skalka. Naopak nevyužity jsou zatím vymezené rozvojové plochy občanského vybavení.

Změnou č.2 jsou vytvářeny územní předpoklady pro rozvoj výroby a skladování – zemědělské. Rozvojové plochy pro tuto funkci nebyly v ÚP Skalka vymezeny. Stávající zemědělský areál je po reorganizaci využíván a není v něm vnitřních rozvojových pozemků nebo nevyužitých staveb. Proto se vymezuje zastavitelná plocha Z102 pro zpracovatelské zázemí (sušička, třídička, administrativa, sklady aj.) pěstitelské činnosti (pěstování plodin, sadovnictví v biokvalitě) na přilehlých pozemcích volné krajiny o výměře cca 2 ha. Soustředěním činností a staveb na vymezené zastavitelné ploše Z102 přilehající k zastavěnému území a stabilizované ploše shodné funkce dojde k vhodnému ucelení zástavby obce a k vytvoření územních předpokladů pro budoucí ochranu krajiny.

D KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

PODKLADY ZMĚNY Č.2

Jako podklady pro Změnu č.2 byly zejména využity:

- nová DKM (stav 04/2019) pro celé správní území obce
- data ÚAP ORP Česká Lípa (stav 02/2019 a 04/2020)
- vydaná správní rozhodnutí od vydání Změny č.1 ÚP Skalka u Doks (SÚ Doksy, 06/2019)
- návrhy na pořízení Změny č.2 - podněty vlastníků pozemků

D.1 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo vymezeno podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) v platném znění zpracovatelem ÚP Skalka u Doks k 27.3.2015.

Vymezení zastavěného území bylo po komplexním prověření (vydaná správní rozhodnutí, stav území) Změnou č.2 místně aktualizováno k datu 15.5.2019 v souladu s metodikou nad pořizovatelem poskytnutou novou digitální katastrální mapou (stav 04/2019) vyhotovenou pro celé správní území obce. Zastavěné území bylo vymezeno dle aktuálního stavu ploch funkčně souvisejících se zastavěnými stavebními pozemky při posouzení s vydanými správními rozhodnutími.

Hranice zastavěného území je graficky zobrazena v Koordinačním výkresu (5) a ve Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu (7).

D.2 ODŮVODNĚNÍ ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změnou č.2 se nemění základní principy rozvoje obce stanovené v ÚP Skalka u Doks. Jsou zohledněny rozvojové potřeby obce, stanoveny územně technické podmínky zajišťující koordinaci veřejných a soukromých záměrů na změny využití území, výstavby a jiné činnosti ovlivňující hospodářský a společenský rozvoj území a podmínky omezující rizika negativních vlivů na prostředí. Celkově je rozvíjen pozitivní potenciál obce.

Urbanistická struktura obce zůstává zachována, pouze je vhodně doplněna o navržené zastavitelné plochy. Změnou č.2 jsou vytvářeny územní předpoklady zejména pro rozvoj obytné funkce.

Hodnoty území, které představují limity využití území a další limity využití území jsou zakresleny v Koordinačním výkresu (5).

D.2.1 SPOLEČENSKÝ POTENCIÁL OBCE

Sociodemografické podmínky se Změnou č.2 podstatně nemění.

Změna č.2 reaguje na potřeby rozvoje bydlení jednotlivých konkrétních žadatelů s trvalým pobytem v obci. Nárůst celkové kapacity RD (nad rámec vymezený v ÚP Skalka u Doks) v obci způsobený Změnou č.2 je velmi malý (o cca 2 RD).

Obec nemá žádnou vyšší vybavenost a i základní občanská vybavenost je současně zastoupena pouze obecním úřadem. Obyvatelé jsou tak nuceni využívat zařízení občanského vybavení ve významnějších střediscích osídlení v blízkosti, především v Doksech. Plochy vymezené pro občanské vybavení nejsou ještě využity, Změnou č.2 se vymezuje dle požadavku obce přestavbová plocha občanského vybavení navazující na obecní úřad.

V případě výraznějšího nárůstu obyvatel a požadavku na vznik nového občanského vybavení (např. zařízení pro výchovu a pro sociální služby), lze potřebu řešit i integrováním v rámci některé z navrhovaných, popř. i stávajících ploch bydlení.

Pro správní území obce není v současné době žádné omezení, vyplývající z obecně právních předpisů nebo z pravomocných správních rozhodnutí na úseku civilní ochrany.

D.2.1 HOSPODÁŘSKÝ POTENCIÁL OBCE

Obec má velmi omezenou výrobní základnu, která se odvíjí od zeměpisné polohy území a historického zaměření na zemědělskou výrobu. V rámci kraje se do budoucna počítá s podporou ekonomického potenciálu, zaměřeného na stabilizaci a rozvoj současné zemědělské výroby, včetně navazujících činností a služeb. Vzhledem k náležitosti obce k významné oblasti cestovního ruchu se zaměřením na letní rekreaci, vodní sporty a turistiku, budou v obci rozvíjeny aktivity cestovního ruchu, které by se postupně měly stát novým ekonomickým zdrojem obce (rozvoj služeb pro turistiku a cykloturistiku, chov koní, ovcí, koz atd., vznik ubytovacích a stravovacích služeb pro návštěvníky). Celkově lze konstatovat, že stávající podmínky pro hospodářský rozvoj jsou z pohledu LK podprůměrné. V obci je nedostatek pracovních míst.

Cílem Změny č.2 je vytvoření územních podmínek zejména pro rozvoj trvalého bydlení a podporu rozvoje výroby a skladování - zemědělské, která může vytvořit žádoucí pracovní místa.

Rozhodujícím předpokladem hospodářského vzestupu obce a všech jejích funkcí je rozvoj a úspěšnost současných a budoucích podnikatelských aktivit, jako zdroje příjmů obce, investičního kapitálu a nových pracovních příležitostí. Tyto zdroje pak mohou zabezpečit prostředky pro další bytovou výstavbu, obnovu technické infrastruktury a všechny sféry vybavenosti.

D.2.3 POTENCIÁL ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Text návrhu této podkapitoly byl aktualizován s využitím původních textů, kdy část textu byla přesunuta do kapitoly E. Koncepce uspořádání krajiny.

Stanovení koncepce z hlediska životního prostředí směřuje především ke snižování škodlivých vlivů provozu obce a jednotlivých aktivit, zde umisťovaných, na zdraví obyvatel, zvyšování kvality ovzduší, snižování množství nečištěných odpadních vod, optimalizaci záborů půdy. Toho může být dosaženo mimo jiné stabilizací funkční struktury území, která umožní realizovat opatření vedoucí k rozumnému soužití jednotlivých funkcí, k odpovídajícímu využívání a uspořádání ploch, revitalizaci krajiny vč. posílení jejích retenčních schopností a zajištění průchodnosti krajiny.

Zemědělské pozemky (plochy zemědělské) jsou v území soustředěny v bezlesných partiích mezi komplexy lesů a okraji sídel (zčásti v podobě zahrad i v zastavěných územích), v mírně i více svažitých partiích (dle ČSÚ 59 % z celkové výměry ř.ú.). V území v rámci zemědělské půdy plošně převažuje orná půda (75 % z celkové výměry ZPF), dále TTP (20 %), zahrady (3 %) a ovocné sady (2 %). Zemědělské hospodaření (jeho intenzita) je základním předpokladem pro zachování krajinného rázu volné krajiny hlavně před sukcesními jevy a umožnění rozvoje chráněných druhů v lokalitách zájmů ochrany přírody. Změna č.2 vytváří předpoklady pro náležité využívání zemědělských pozemků.

Lesní pozemky (výměrou tvořící podíl cca 35 % z katastrální výměry obce) jsou zde zastoupeny v podobě středně velkých komplexů i v podobě drobných a izolovaných lesíků. Lesnické hospodaření je dle plošné velikosti majetku řízeno Lesními hospodářskými plány (LHP) či Lesními hospodářskými osnovami (LHO) v rámci vymezených Lesních hospodářských celků (LHC). Praktická lesnická činnost v lesích LČR, s.p. je prováděna smluvně dodavatelsky, ostatní vlastnické subjekty ji provádějí dle možností – ve vlastní režii i dodavatelsky pomocí specializovaných podnikatelských subjektů. ÚP zachovává lesnatost území, v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je umožněno i využití lesních pozemků pro mimoprodukční funkce (sport a rekreace).

Rozvoj obce bude probíhat při uplatnění podmínek pro využití a uspořádání území (regulativů) územního plánu a respektování limitů využití území vyplývajících z obecně platné legislativy, které jsou v územním plánu zohledněny, avšak nejsou podrobně citovány s ohledem na jejich možné budoucí změny, a které zajišťují minimalizaci environmentálních rizik způsobených lidskou činností.

D.2.4 ODŮVODNĚNÍ OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ

PŘÍRODNÍ HODNOTY

Text podkapitoly byl upraven, části týkající se krajiny byly přesunuty do kapitoly E. Koncepce uspořádání krajiny. Hodnocení krajiny, jejích hodnot je uvedeno v kapitole D.5 Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny tohoto odůvodnění.

Dle Demkova (1987) orografického členění řešené území leží v soustavě Česká tabule (VI), podsoustavě Severočeská tabule (VIA), celku Ralská pahorkatina (VIA-l) a podcelku Dokeská pahorkatina. Jedná se o mírnou pahorkatinu, s nejvýše položeným bodem 498 m n.m. (Tachovský vrch mimo řešené území), nejnižším bodem cca 270 m. n. m.

Řešené území je tvořeno horninami Severočeské křídové tabule, vedle nichž se vyskytují sedimentární a vulkanické horniny. Z kvartérních hornin se vyskytují ojediněle spraše a sprašové hlíny, u vypreparovaných vulkanických těles i hrubé sutě. Kvartérní sedimenty se vyskytují v ojedinělých a maloplošných polohách sprašových hlin a málo mocných deluviálních sedimentů na svazích a úpatích svrchnoturonských útvarů. Jde převážně o písčito-hlinité sedimenty. Nejvyšší patra kvartéru v zastavěném území a jeho okolí tvoří antropogenní sedimenty.

Na řešeném území se vyskytují vyluhované typy hnědozemí a podzolované (ilimerizované) půdy, jílovopísčité rendziny až vyprahlé skelety s vápnitou půdou, vyvinuté ze středoturonských písčitých slínů a vápnitých pískovců, lehké písčité mělké lesní půdy na středoturonských kvádrových pískovcích, těžší hluboké vápnité jílovité půdy na spraších a úrodné středoevropské hnědozemě na spraších.

Nařízením Vlády ČSR č. 85/1981 Sb., je vyhlášena chráněná oblast přirozené akumulace vod, CHOPAV Severočeská křída, jehož součástí je i řešené území. Na území obce nepramení ani jím neprotéká žádná trvalá vodoteč. Velmi malé vodní plochy jsou v zastavěném území. Jedná se o vodní nádrže dotované podzemními vodami a dešťovými srážkami.

Míra hodnoty zemědělských pozemků projevená ve vymezených třídách ochrany ZPF, je v porovnání s tradičními produkčními oblastmi České republiky poměrně významná (dle Nařízení Vlády ČR č. 75/2007 Sb. není území obce řazeno do zemědělsky méně příznivých oblastí tzv. LFA - Less Favoured Areas), pro případné zábory těchto nejhodnotnějších pozemků zůstává i nadále limitem vyplývajícím z platné legislativy. Snahou Změny č.2 je minimalizovat zásah do relativně nejkvalitnějších půd, kdy prostorem pro rozvoj obce jsou hlavně proluky v zastavěném území, kdy pro rozvoj obce se nelze vyhnout ani okrajovým partiím obce s nejcennějšími půdami.

Určitý podíl neurbanizovaného prostoru řešeného území tvoří zejména lesní pozemky (vzhledem k podmínkám ČR i Libereckého kraje se jedná o mírně podprůměrnou 35% lesnatost) tvořící základ urbanistické i ekologické kvality obce. Změna č.2 nenavrhuje zábory PUPFL.

V ÚP Skalka u Doks byly formulovány návrhy na začlenění vytipovaných lokalit v katastru nemovitostí do kategorie lesní pozemek (jako PUPFL i do obnovovaných LHP/LHO) - cílem návrhu byla snaha o lesnické hospodaření a odborné pěstební zásahy v lokalitách, které aktuálním stavem naplňují definici vzrostlého lesa. Plochy N81 a N86 byly takto již začleněny.

OBECNÁ OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Významné krajinné prvky

Definice: Významný krajinný prvek (VKP) je obecně definován jako „ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny, která utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability“.

VKP „ZE ZÁKONA“

Pro ochranu zachovaných přírodních a přírodě blízkých společenstev a pro zajištění kulturního cítění uživatelů území slouží **významné krajinné prvky „ze zákona“** (VKP, dle § 3 zákona č. 114/1992 Sb.). Způsoby a intenzita jejich využívání budou cíleny na zachování jejich přírodního a přírodě blízkého charakteru, v případě údolních niv i pro zabránění sukcesních jevů. Významnými krajinnými prvky „ze zákona“ (dle § 3 zákona č. 114/92 Sb.) jsou v podmínkách ř.ú. „lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy“.

Lokalizace těchto VKP je určena dle druhu konkrétního pozemku, k čemuž obecně slouží jeho zatřídění v evidenci katastru nemovitostí (druh pozemku, příp. způsob využívání) – v případě nejasností či sporů rozhoduje místně příslušný orgán ochrany přírody. Pro posuzování příslušnosti konkrétních pozemků k tomuto limitujícímu aspektu slouží údaje KN, resp. zatřídění ploch v druzích (dle přílohy k vyhlášce č. 357/2013 Sb. v platném znění). VKP ze zákona v podmínkách řešeného území jsou územní množinou sestávající:

- v případě **„lesů“** obecně lesními pozemky (kód druhu pozemku vyhlášky 10), detailně dle plochového členění v LHP/LHO pouze tzv. porostní plochou,
- v případě **údolních niv** se jedná o spojitá území přírodě blízkých společenstev obecně sestávající ze zemědělských i nezemědělských pozemků (bez ohledu na způsoby a intenzitu využívání, avšak s vyloučením zastavěných území), v podmínkách ř.ú. diferencovaně i některými pozemky tvořenými v kódu BPEJ hlavními půdními jednotkami 50 (kambizemě oglejené a pseudogleje) 68 (gleje modální i modální zrašelinělé, gleje histické, černice glejové zrašelinělé na nivních uloženinách) a 75 (kambizemě oglejené, kambizemě glejové, pseudogleje i gleje, půdy dolních částí svahů).

Pozn.: pro účely územního plánování, resp. pro posuzování případných změn druhů pozemků, jsou detailní údaje katastru nemovitostí cca vyhovující, avšak v případě posuzování některých konkrétních záměrů je nutné volit terénní šetření potvrzující příslušnost k VKP.
na území obce se nenacházejí přírodní ani přírodě blízké vodní toky a plochy (vodní plochy v zastavěném území nejsou přírodě blízkého charakteru – požární nádrže),
dle obecných podmínek je nutné VKPzz považovat za tzv. interakční prvky (součást ÚSES), na území obce není registrován žádný VKP.

VKP k registraci (v kompetenci místně příslušného orgánu ochrany přírody)

ÚP Skalka navrhoval iniciaci k registraci v kategorii významný krajinný prvek (dle § 6 zákona č. 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny) – čtyři malé plochy severně a západně od sídla Skalka v okolní orné půdě (dle KN tzv. ostatní plochy), s výskytem jedinců vzrostlé zeleně i zástupců stepních společenstev. Prvky nejsou Změnou č.2 dotčeny.

Územní systém ekologické stability

Prvky územního systému ekologické stability místního biogeografického významu zakreslené v Koordinačním výkresu (5) mj. tvoří i institucionalizovaný základ kostry sídelní i krajinné zeleně. Změnou č.2 se nemění.

Krajina řešeného území

Vyhodnocení krajinářských hodnot viz kapitola D.5.2 v Odůvodnění.

Lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů

Dle poskytnutých podkladů z ÚAP ORP Česká Lípa není výskyt těchto druhů evidován, dle poskytnutých podkladů OŽPaZ KÚLK se v řešeném území nachází:

1. Umělá vodní plocha v centru obce – rozmnožovací biotop zvláště chráněných druhů obojživelníků (ropucha obecná, skokan štíhlý),
2. Šedina (dříve chráněné území, ochrana zrušena v roce 1962) – vrcholová přirozená bučina s geomorfologickými pískovcovými útvary s výskytem tolity lékařské (Vincetoxicum officinale), hnízdiště výra velkého (Bubo bubo),
3. Lokalita s výskytem písečnatky nejmenší (Arnoseris minima) – v roce 1985, cca 40 ex., dále neověřeno (pozn. jedná se o ostrůvek dlouhodobě nevyužívané tzv. ostatní plochy v okolní orné půdě), při revizi NATURA 2000 mapován smldnik olešníkový.

Pozn.: - Ke **zvláště chráněným** druhům živočichů (dle vyhl. 395/1992 Sb.) patří obecně i zástupci rodu mravenec (*Formica* sp.), jejichž výskyt je i v řešeném území mozaikovitě značný – jejich ochrana podléhá stanoveným podmínkám orgánu ochrany přírody a krajiny.

V řešeném území nejsou evidována „zvláště chráněná území“ v pojetí zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ani zde nebyl zaznamenán výskyt prvků či lokalit vyžadujících tuto vyšší ochranu. Rovněž zde není evidován výskyt vyhlášeného prvku zeleně v kategorii památný strom (skupina, stromořadí), ani při terénním šetření nebyl zaznamenán prvek, tuto vyšší ochranu zasluhující.

CIVILIZAČNÍ HODNOTY

Z urbanistického hlediska jsou v nejvyšší možné míře chráněny kulturní hodnoty historického vývoje území. V řešeném území není vymezena památková zóna.

V řešeném území musí být respektovány **nemovité kulturní památky** zakreslené v Koordinačním výkresu (5) dle aktuálního seznamu Národního památkového úřadu, který k datu zpracování ÚP zahrnuje:

Tab. D.2_1: Nemovité kulturní památky na území obce zapsané do státního seznamu

rejstř. číslo	specifikace památky	místní část	lokalizace
11990/5-5448	výklenková kaplička sv. Aloise	Nová Skalka	výklenková kaplička sv. Aloise
10429/5-5505	venkovský dům č.p. 13	Nová Skalka	venkovský dům č.e.16
10500/5-5488	areál venkovské usedlosti č.p. 16	Nová Skalka	venkovská usedlost č.e.19
35153/5-3251	venkovská usedlost č.p.19	Skalka	venkovská usedlost č.p.19
10452/5-5452	venkovská chalupa č.p. 17	Nová Skalka	venkovský dům č.e.20
21042/5-3252	venkovský dům č.p. 50	Skalka	venkovský dům č.p.50
11944/5-5486	areál venkovské usedlosti čp. 14	Nová Skalka	venkovská usedlost č.e.17
10459/5-5449	areál venkovské usedlosti čp. 4	Nová Skalka	venkovský dům č.e.11
10458/5-5451	venkovský dům č.p. 10	Nová Skalka	venkovský dům č.e.14
10432/5-5499	venkovský dům č.p. 11	Nová Skalka	venkovský dům č.e.15
10460/5-5450	areál venkovské usedlosti č.p. 6	Nová Skalka	venkovská usedlost č.e.12
10431/5-5489	venkovský dům č.p. 2	Nová Skalka	venkovský dům č.e.9

Zdroj: ÚAP ORP Česká Lípa 2020, Internetové stránky Národního památkového ústavu

Obec spadá do regionu lidové architektury **Krajina podstávkových domů**. Oblast s bohatou lidovou architekturou reprezentovanou typickým domem severočeského pohraničí, hrázděným, často také roubeným s charakteristickou podstávkou. Podstávkový dům většinou spojuje dvě tradiční technologie lidové architektury – v přízemí východoevropské roubení a v patře západoevropské hrázdění. V části severních Čech je však roubené i patro - fenomén jinde v Evropě se nevyskytující. Charakteristickým poznávacím znakem je podstávka, podpírající krov nebo patro, která kromě své funkčnosti (tlak horní části domu se místo na vodorovné trámy stěn v přízemí přenesl na předsazené odolnější svislé sloupky podstávkové konstrukce) představuje výrazný dekorativní prvek podstávkového domu.

Z důvodu nedostatku hmotných a písemných podkladů o původu a době vzniku podstávky vedou spory. Hrázděná konstrukce patra, které je podstávkou podpíráno, se šířila během vrcholného a pozdního středověku ze západu i na naše hrady a do měst, v 16. a hlavně 17. století i do vesnic. U přízemních roubených domů podpírala podstávka krov patrně dříve (dle saských historiků se podstávka vyvíjel již ve 12. a 13. století). Převážná část dochovaných objektů pochází z 18. a 19. století.

Řada podstávkových domů je velmi fundovaně opravena a kvalitně udržována, mnohé však byly poškozeny nebo znehodnoceny necitlivými úpravami či zcela zničeny, další chátrají a bez urychlené pomoci jim hrozí zánik.

Vedle památek lidového stavitelství zasluhují zvláštní pozornosti i drobné sakrální památky, umístěné většinou při starých cestách (např. boží muka).

Území s archeologickými nálezy (ÚAN I) je zobrazeno v Koordinačním výkrese (5). Celé zbylé území obce leží na ÚAN III.

ÚAN I. území s pozitivně prokázaným a dále bezpečně prokázaným výskytem archeologických nálezů,

Tab. D.2_2: Území archeologických nálezů (ÚAN)

Pořadové číslo SAS	Název lokality	Lokalizace	Typ ÚAN
02-42-25/3	středověké a novověké jádro obce	Skalka u Doks	I.
02-44-05/3	středověké a novověké jádro obce	Skalka u Doks, Zbyny	I.

Zdroj: NPÚ ČR, databáze státního archeologického seznamu ČR, ÚAP ORP Česká Lípa 2020

ÚAN III. území, na kterém ještě nebyl rozpoznán a pozitivně doložen výskyt archeologických nálezů a prozatím tomu nenasvědčují žádné indicie, ale předmětné území mohlo být osídleno nebo jinak využito člověkem a proto existuje 50 % pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů, ostatní území obce mimo ÚAN I.

Na všechny typy území s archeologickými nálezy mimo UAN IV. se vztahuje ohlašovací povinnost vyplývající z § 21-24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění. To znamená, že je nutné v prostoru UAN I., II. a III. respektovat § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, tj. stavebníci jsou již od přípravy stavby, tj. záměru provádět jakékoli zemní práce, při nichž může být objeven archeologický nález ve smyslu § 23, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Na území obce Skalka u Doks není hřbitov.

Koncepce uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a jejich prostorové regulativy stanovené v ÚP Skalka a Změnou č.2 vhodně aktualizované podporují zachování a rozvoj urbanistických hodnot (prostorová struktura obce, kompoziční osy, výhledy, širší krajina).

D.3 ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

D.3.1 ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE OBCE

Zásady urbanistické koncepce stanovené v ÚP Skalka u Doks se Změnou č.2 podstatně nemění. Nový text ve shodě s požadavkem novely vyhlášky č.500/2006Sb. v platném znění byl upraven a částečně přesunut z jiných podkapitol původní zprávy, doplněn a přehledně uspořádán.

Změna č.2 nemění základní principy urbanistické koncepce stanovené v ÚP Skalka u Doks, návrh celkového plošného uspořádání území a respektuje návrh rozvoje dopravní a technické infrastruktury.

Změna č.2 vytváří předpoklady pro naplnění vstupních požadavků objednatele a poskytuje podklad pro rozhodovací procesy místní samosprávy a dotčených orgánů v probíhajícím procesu revitalizace obce.

Urbanistická koncepce, využití ploch a jejich uspořádání, jsou stanoveny ve Výkresu základního členění území (1) a v Hlavním výkresu (2) grafické části.

BYDLENÍ

Změna č.2 reaguje nabídkou ploch pro bydlení na nově vzniklé potřeby konkrétních zájemců o výstavbu. Hlavní rozvojové záměry jsou směrovány do sídla Skalka s možnostmi dalšího plošného rozvoje.

Změna č.2 navazuje na stanovené zásady ÚP Skalka u Doks a spočívá v přiměřeně funkčně promíšeném vytváření urbanizovaného území v souladu s dlouhodobým historickým vývojem krajiny, osídlení a samotné zástavby obce. Bylo prověřeno plošné a prostorové uspořádání zastavěného území, včetně možných změn v rámci zastavěného území a byly doplněny perspektivní rozvojové plochy.

Předpokládaný příznivý vyšší trend migrace obyvatel a tím zvýšení počtu trvale bydlících obyvatel vychází z potenciálu rozvoje atraktivního bydlení v blízkém zázemí větších měst (Česká Lípa i Mladá Boleslav) při zohlednění mírného nárůstu počtu obyvatel i vlivem přirozené měny.

Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny přiměřeně k rozvoji obce s nově přehodnocenou potřebou bytů cca k roku 2030. Zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěná území vhodně doplňují a v únosné míře intenzifikují urbanizovaná území.

Rozvojové plochy bydlení – individuální venkovské se navrhují zejména v prolukách a na okrajích zastavěného území. Upřednostňuje se výstavba rodinných domů jako stabilizační faktor obyvatelstva v území. V návrhu Změny č.2 se vymezují jako zastavitelné plochy bydlení – individuální venkovské, zejména plochy v ÚP Skalka vymezených ploch územních rezerv shodné funkce (R9, R10, R14, R15), což umožní výstavbu cca 8 - 10 RD na těchto plochách.

Dále se vymezují zastavitelné plochy bydlení – individuální venkovské reagující na konkrétní požadavky vlastníků. Jedná se o zastavitelné plochy nacházející se částečně v zastavěném území nebo navazující na jeho okraj – plochy Z100, Z101, Z103, Z109. což umožní výstavbu cca 2 - 3 RD na těchto plochách.

Změnou č.2 se vymezují i nové zastavitelné plochy bydlení – individuální venkovské o malé výměře vyplývající z provedených KPÚ a nové DKM – zastavitelné plochy Z113, Z114, Z115. Jedná se o „zbytkové“ plochy navazující na plochy bydlení shodných vlastníků, kde se nepředpokládá výstavba nových staveb bydlení (pouze rozšíření zahrad včetně oplocení aj.).

V rámci ploch bydlení – individuální venkovské se uplatňuje přiměřená míra integrace jiné doplňující činnosti z oblasti drobného hospodaření pro vlastní obživu, chovu domácího zvířectva, menších rodinných farem, občanského vybavení, nerušící výroby a výrobních služeb.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Současné využití ploch této kategorie je stabilizované: plocha obecního úřadu (úřadovna obecní správy, sklady pro potřebu obce a využití podkroví pro byty) a drobné plochy staveb sakrální architektury a hasičské zbrojnice. Záměrem obce je rozšíření této kategorie ploch i na pozemky sousedící s obecním úřadem (stávající malé hřiště) – ve Změně č.2 vymezeno formou plochy přestavby P108.

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ

Plocha bývalé zemědělské velkovýroby leží v přijatelné okrajové poloze zastavěného území, v kontaktu s volnou krajinou a je využívána pro živočišnou výrobu. Plocha má rozhodující význam pro obhospodařování zemědělských ploch řešeného území a je v obci stabilizovaná bez možnosti vnitřního rozvoje. Rozvojové plochy této kategorie nebyly v ÚP Skalka u Doks navrženy.

Změnou č.2 se vymezuje zastavitelná plocha Z102 pro rozvoj zemědělské výroby a skladování. Na této ploše by měly být dle předloženého záměru realizovány stavby a zařízení sloužící jako „zpracovatelské zázemí“ pro přilehlé obhospodařované zemědělské pozemky severně od sídla Skalka (např. sušička, třídička, balírna zemědělské produkce v biokvalitě aj.). Plocha navazuje na stabilizovanou plochu shodné kategorie a vytváří s ní bezproblémový celek.

VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSLOVÁ A ŘEMESLNÁ

V ÚP Skalka u Doks byly vymezeny plochy přestavby P21a, P21b. Část plochy P21a byla již využita. Využití plochy a charakter provozu nesmí nadměrně narušovat kontaktní obytné plochy, součástí plochy bude účinný pás izolační zeleně. Způsob využití a intenzita zastavěnosti plochy bude vycházet z následné podrobné projektové dokumentace. Přiměřená část ploch bude rezervována, jako variantní řešení vzniklé potřeby, pro zřízení obecního sběrného dvora nadměrného a tříděného, popř. nebezpečného odpadu a pro centrum technické údržby obce.

REKREACE – ZAHRÁDKY

Stávající plochy rekreace - zahrádky se ponechávají jako stabilizované, pouze se v souladu s provedenými KPÚ a nad novým mapovým podkladem (DKM 04/2019) doplňují plošně nevýznamné zastavitelné plochy rekreace – zahrádky Z111 a Z112. Jedná se o úzký pás pozemků o velmi malé výměře navazující na stabilizované plochy stejné kategorie. V KN jsou pozemky evidovány zejména jako ostatní plocha.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE

Plochy jsou převážně součástí zastavěného území obce a zčásti zastavitelných ploch a představují komunikace obslužné, ostatní a pěší, včetně veřejných prostranství (návsi). Některé z plochy byly realizovány. Změnou č.2 se navrhuje nová zastavitelná plochy Z107 pro zajištění dopravní dostupnosti plochy bydlení Z106 (v ÚP obě plochy vymezeny formou územních rezerv).

Celkově má řešené území předpoklady pro docílení vyváženého souladu přírodních a civilizačních hodnot i při zajištění žádoucího rozvoje všech složek sídelního útvaru. Změna č.2 tyto předpoklady plně respektuje a využívá návrhem rozvoje formou nabídky ploch, které budou s ohledem na nestanovení návrhového horizontu naplňovány v dlouhodobé perspektivě s etapizací vázanou na realizaci podmiňující veřejné infrastruktury.

D.3.2. ODŮVODNĚNÍ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Kapitola byla Změnou č.2 nově doplněna.

ÚP Skalka u Doks nepřináší zásadní změny do stávajícího prostorového uspořádání zástavby sídel. Návrh prostorového uspořádání vychází ze současného stavu a další přirozený vývoj usměrňuje tak, aby v daných podmínkách území s vyloučením nebo omezením negativních jevů přispíval ke zlepšování životního prostředí a zachování hodnot území.

Změnou č.2 se nemění základní principy urbanistické koncepce a respektují se stanovené kategorie ploch s rozdílným způsobem využití. Nejsou zakládána nová sídla ani samoty ve volné krajině. Je stanovena koncepce prostorového uspořádání.

Hlavním faktorem při tvorbě osídlení v řešeném území jsou přírodní a krajinné terénní podmínky. Území obce má historicky utvořený a zachovalý krajinný prostor. Obec se skládá ze dvou sídel: Skalka a Nová Skalka.

Zástavba je velmi různorodá, tvoří ji drobné usedlosti, jedno až dvoupodlažní vesnické domy, zemědělské usedlosti. V severovýchodní části zastavěného území se nalézá zemědělský areál, kdy jeho východní část je málo využívána (navržena v ÚP Skalka na přestavbu). Stavební dominanta v obci chybí. Podstatné závady z hlediska urbanistické kompozice nejsou. Drobnějšími estetickými závadami jsou zejména neudržované objekty, absence stromů ve stromořadích a novější přístavby nerespektující charakter venkovské zástavby. Po okraji sídla zástavba bezprostředně navazuje na neurbanizované území v naprosté většině reprezentované zemědělsky obhospodařovanými plochami s drobnými lesíky a náletovými plochami.

Náves je celkem jasně ohraničena a prochází ji silnice III/2704, která současně tvoří hlavní urbanizační osu ve směru východ – západ. Na tuto osu se v centru připojuje místní obslužná komunikace do sídla Nová Skalka. Na západním okraji návsi je požární nádrž a dětské hřiště.

Nová Skalka je velmi malým sídlem v severozápadní části správního území obce. Sídlo je situováno ve stísněné poloze v údolí pod vrchem Šedina. Zástavba je rozložena podél místní komunikace s malou návsí u požární nádrže a kapličky. Změnou č.2 se v sídle vymezují pouze dvě plošně nevýznamné zastavitelné plochy bydlení, které vhodně doplňují stávající strukturu zástavby.

Návrh prostorového uspořádání vychází ze současného stavu a další přirozený vývoj usměrňuje tak, aby v daných podmínkách území s vyloučením nebo omezením negativních jevů přispíval ke zlepšování životního prostředí a zachováním hodnot území.

Rozvojové plochy jsou navrženy do zastavěného území nebo jej vhodně při okrajích doplňují. Zachovává se kompaktnost obou sídel. Návrh rozvojových ploch a regulačních podmínek (výška zástavby, Kz, Kn) respektuje měřítko stávající zástavby i celkovou siluetu zástavby. V okrajových částech se předpokládají větší pozemky pro bydlení (přes 1000 m^2) splňující zvýšené nároky obyvatel na vyšší standard bydlení v krajinném prostředí.

Návrh nové zástavby samostatně stojících rodinných domů navazuje na stávající rodinné bydlení, které si i přes pokračující zahušťování stavební struktury a ztrátu vazeb na zemědělskou krajinu zachovává venkovský charakter. Budou zejména dostavovány proluky a parcely bezprostředně doplňující urbanistickou strukturu. Dále bude doplněn celkový obrys sídla navrženými rozvojovými plochami v severní části (plochy Z104, Z105, Z106) a jižní části (plochy Z100, Z101) s vazbou na zastavěné území. Ve východní a západní části sídla rozvojové plochy (plochy Z109, Z115, Z114) vhodně doplňují okraje zastavěného území.

Pro stávající i navrženou zástavbu je rovněž stanovena maximální výšková hladina. Je preferováno zachování a rozvoj historických kvalit území.

Změna č.2 stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání respektuje a harmonicky rozvíjí stávající prostorovou strukturu obce.

D.3.2 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Příslušně byla doplněna a upravena tabulková část výrokové části ÚP Skalka u Doks – návrh zastavitelných ploch. Všechny zastavitelné plochy byly posouzeny a vymezeny nad novým mapovým podkladem, byla opravena výměra dílčích rozvojových ploch, byla zohledněna vydaná správní rozhodnutí a plochy nebo jejich části, kde proběhla legální zástavba jsou vymezeny jako plochy stabilizované. Dle nového mapového podkladu (DKM 04/2019) byly upraveny výměry jednotlivých ploch a doplněny regulační kódy v souladu s nově navrženými podmínkami prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití (regulativy). Byly vypuštěny texty, které jsou pro rozhodování o změnách v území irelevantní a byl vypuštěn sloupec (VPS – viz samostatná kapitola) a etapizace (časový horizont stanovený v ÚP Skalka rok 2015 je již časově překonán). V souladu s aktuálními daty ÚAP ORP Česká Lípa byly aktualizovány limity využití území.

Zastavitelné plochy Z1, Z4, Z4a, Z8, Z16, Z31 (část), Z41, Z44a (část), kde proběhla reálná výstavba, se vymezují jako plochy stabilizované (zastavěné). Na základě požadavku Zadání a v souladu s podrobností dokumentace ÚP se vypouští zastavitelné plochy Z47, Z49, Z90.

Tab. D.3_1: Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch

plocha	část obce	využití dle ÚP	využití dle Změny č.2	odůvodnění
Z100	Skalka – jih	plochy veřejných prostranství – zeleň, plochy smíšené nezastavěného území	plochy bydlení - individuální venkovské	Podpora stabilizace trvale bydlícího obyvatelstva Plocha vymezena pro 1 RD konkrétního žadatele, plocha je částečně v zastavěném území, v ploše postavena podružná hospodářská stavba. Pozemky nejsou součástí obhospodařovaných lánů ZPF, je na nich částečný nálet dřevin. Plocha je velmi okrajově dotčena OP vodního zdroje II. stupně vnitřní (stavby lze realizovat mimo toto OP) a OP silnice III. třídy. Plocha je dobře dopravně dostupná s možností napojení na technickou infrastrukturu.
Z101	Skalka – jih	plochy zemědělské	plochy bydlení - individuální venkovské	Rozšíření stávající plochy bydlení, kdy se jedná o rozšíření zahrady ke stávajícímu RD, využití stávající dopravní a technické infrastruktury.
Z102	Skalka - sever	plochy zemědělské	plochy výroby a skladování - zemědělské	Vytvoření podmínek pro rozvoj zemědělského hospodaření v obci, zpracování zemědělských produktů v biokvalitě, rozvoj vzdělávání v oblasti pěstování plodin. Byla vymezena zastavitelná plocha výroby a skladování – zemědělská na části p.p.č. 774 v návaznosti na zastavěné území. Na uvedené ploše je záměr výstavby skladových prostor surovin, technické zázemí (sušička, třídička, balírna) a administrativní zázemí zemědělské výroby, přednášková a výuková budova. Vlastník má záměr využívat přilehlé pozemky (o výměře cca 2 ha) pro pěstování plodin, sadovnictví v biokvalitě. Plocha navazuje na zastavěné území a plochu stejné kategorie, kterou ale pro daný záměr nelze z důvodů vyčerpání její kapacity využít (plocha stabilizovaná, zastavěná, využitá jinými vlastníky). Po realizaci záměru se předpokládá vznik nových pracovních příležitostí, které v obci chybí (veřejný zájem). Plocha vhodně dotváří zastavěné území sídla ze severu, ohraničena stávající plochou menšího lesa a místní komunikací. Ze severu navazují plochy zemědělské, kde budou rozvíjeny sady a pěstování rostlin v biokvalitě. Plocha je dobře dopravně dostupná s dosažitelnou technickou infrastrukturou.
Z103	Nová Skalka	plochy zemědělské, plochy smíšené nezastavěného území	plochy bydlení - individuální venkovské	Stabilizace ploch bydlení v sídle Nová Skalka. Pozemek p.č.556 je zahradou ke stávajícímu RD – usedlost (zahrnuto do zastavěného území) a pozemek 559/2 je TTP využívaný jako zahrada k RD. Oproti ÚP došlo ke změně pozemků (jejich přerozdělení – KPÚ, DKM) v daném místě a jejich fyzickému zlepšení (ohospodařování). Plochy bývaly historicky součástí přilehlé usedlosti.
Z104	Skalka - sever	plochy zemědělské	plochy bydlení - individuální venkovské	Podpora rozvoje obce. Upravená plocha územní rezervy R9 určená pro výhledovou výstavbu rodinných domů se vymezuje jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské.

plocha	část obce	využití dle ÚP	využití dle Změny č.2	odůvodnění
				Část původní plochy územní rezervy je vymezena v souladu s provedenými KPÚ jako stabilizovaná plocha smíšená nezastavěného území. Zastavitelné plochy této kategorie jsou v sídle Skalka téměř vyčerpány, plocha se vymezuje pro rozvoj obce (3 RD) – veřejný zájem. Plocha navazuje na zastavěné území. Plocha podmíněna vybudováním místní komunikace (plocha Z40) a doplněním technické infrastruktury (vodovod).
Z105	Skalka - sever	plochy zemědělské	plochy bydlení - individuální venkovské	Podpora rozvoje obce. Upravená plocha územní rezervy R10 určená pro výhledovou výstavbu rodinných domů se vymezuje jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské. Zastavitelné plochy této kategorie jsou v sídle Skalka téměř vyčerpány, plocha se vymezuje pro rozvoj obce (3-4 RD s většími pozemky) – veřejný zájem. Plocha navazuje na zastavěné území. Plocha vyžaduje vybudování místní komunikace (plocha Z40) a doplnění technické infrastruktury (vodovod). Lze výhodně sdružit podmiňující investice (plochy Z104 a Z105).
Z106	Skalka - střed	plochy zemědělské	plochy bydlení - individuální venkovské	Podpora rozvoje obce. Plocha územní rezervy R15 určená pro výhledovou výstavbu rodinných domů se vymezuje jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské. Zastavitelné plochy této kategorie jsou v sídle Skalka téměř vyčerpány, plocha se vymezuje pro rozvoj obce (1-2 RD) – veřejný zájem. Proluka v zástavbě. Plocha vyžaduje vybudování místní komunikace (plocha Z107).
Z107	Skalka - střed	plochy zemědělské	plochy veřejných prostranství - komunikace	Podpora rozvoje obce. Převod územní rezervy R46 do návrhu – zastavitelná plocha, vymezeno pro zajištění dopravní dostupnosti plochy Z106.
Z109	Skalka - západ	plochy zemědělské	plochy bydlení - individuální venkovské	Podpora stabilizace trvale bydlícího obyvatelstva. Plocha pro 1 rodinný dům byla vymezena dle podkladu pořizovatele (žádost trvale bydlících obyvatel o výstavbu dalšího RD) a navazuje na zastavěné území. Plocha je dobře dopravně dostupná, dojde k rozšíření technické infrastruktury (vodovod).
Z110	Nová Skalka	plochy zemědělské, plochy smíšené nezastavěného území	plochy bydlení - individuální venkovské	Podpora rozvoje obce. Plocha územní rezervy R14 určená pro výhledovou výstavbu rodinného domu se vymezuje jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské (1 RD). Plocha je prolukou v zastavěném území.
Z111	Skalka - zahrádky	plochy smíšené nezastavěného území	plochy rekreace - zahrádky	Nepodstatné rozšíření zahrádkářské osady dle nové DKM. Původní pozemek byl v rámci KPÚ rozdělen na dílčí části. Změnou č.2 vymezeno jako zastavitelné plochy rekreace – zahrádky. Jedná se o úzký pás pozemků o velmi malé výměře navazujících na stabilizované plochy stejné kategorie, v KN jsou pozemky evidovány zejména jako ostatní plocha.
Z112	Skalka - zahrádky	plochy smíšené nezastavěného území	plochy rekreace - zahrádky	Nepodstatné rozšíření zahrádkářské osady dle nové DKM. Původní pozemek byl v rámci KPÚ rozdělen na dílčí části. Změnou č.2 vymezeno jako zastavitelné plochy rekreace – zahrádky. Jedná se o úzký pás navazujících pozemků o velmi malé výměře na stabilizované plochy stejné kategorie, v KN jsou pozemky evidovány zejména jako ostatní plocha.
Z113	Skalka - východ	plochy zemědělské	plochy bydlení - individuální venkovské	Zbytková plocha po realizaci zástavby na přilehlých pozemcích, vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské. Pozemek funkčně souvisí s přilehlými stabilizovanými plochami bydlení – individuální venkovské (slouží pro přístup na tyto plochy ze silnice III. třídy).
Z114	Skalka - východ	plochy smíšené nezastavěného území	plochy bydlení - individuální venkovské	Nepodstatné rozšíření ploch bydlení dle nové DKM. Původní pozemek byl v rámci KPÚ rozdělen na dílčí části. Vymezeno jako zastavitelné plochy bydlení – individuální venkovské. Jedná se o úzký pás navazujících pozemků o velmi malé výměře na stabilizované plochy stejné kategorie, v KN jsou pozemky evidovány jako ostatní plocha.

plocha	část obce	využití dle ÚP	využití dle Změny č.2	odůvodnění
Z115	Skalka - východ	plochy smíšené nezastavěného území	plochy bydlení - individuální venkovské	Nepodstatné rozšíření ploch bydlení dle nové DKM. Původní pozemek byl v rámci KPÚ rozdělen na dílčí části. Vymezeno jako zastavitelné plochy bydlení – individuální venkovské. Jedná se o úzký pás pozemku o velmi malé výměře s přímou vazbou na stabilizované plochy stejné kategorie, v KN je pozemek evidován jako TTP.
Z116a	Skalka – silnice III/2704	plochy veřejných prostranství - zeleň	plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy	Pozemky se vymezují jako zastavitelné plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy pro vytvoření územních podmínek pro potřebné dosažení normových parametrů silnice III. třídy. V této kategorii ploch se podmíněně připouští i pozemky zeleně včetně liniových prvků (aleje).
Z116b	Skalka – silnice III/2704	plochy veřejných prostranství - zeleň	plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy	Pozemky se vymezují jako zastavitelné plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy pro vytvoření územních podmínek pro potřebné dosažení normových parametrů silnice III. třídy. V této kategorii ploch se podmíněně připouští i pozemky zeleně včetně liniových prvků (aleje).

D.3.3 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

Příslušně byla doplněna a upravena tabulková část výrokové části ÚP Skalka u Doks – návrh ploch přestavby. Všechny plochy přestavby byly posouzeny a vymezeny nad novým mapovým podkladem, byla opravena výměra dílčích rozvojových ploch, byla zohledněna vydaná správní rozhodnutí a plochy nebo jejich části, kde proběhla legální zástavba, jsou vymezeny jako plochy stabilizované. Dle nového mapového podkladu (DKM 04/2019) byly upraveny výměry jednotlivých ploch a doplněny regulační kódy v souladu s nově navrženými podmínkami prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití (regulativy). Byly vypuštěny texty, které jsou pro rozhodování o změnách v území irelevantní a byl vypuštěn sloupec (VPS – viz samostatná kapitola) a etapizace (časový horizont stanovený v ÚP Skalka rok 2015 je již časově překonán). V souladu s aktuálními daty ÚAP ORP Česká Lípa byly aktualizovány limity využití území.

Plochy přestavby P21a (část) a P22, kde proběhla reálná výstavba, se vymezují jako plochy stabilizované (zastavěné).

Tab. D.3_2: Odůvodnění vymezení ploch přestavby

plocha	část obce	využití dle ÚP	využití dle Změny č.2	odůvodnění
P108	Skalka – střed	plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	plochy občanského vybavení	Požadavek na rozšíření využití předmětných pozemků, rozvoj zástavby ve vztahu k obecnímu úřadu.

D.3.4 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ NEZASTAVITELNÝCH PLOCH

Plochy nezastavitelné jsou v souladu s legislativou vymezeny jako **plochy změn v krajině** (plochy v nezastavěném území) a jejich odůvodnění je součástí kapitoly D.5.1.

D.3.5 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Základní koncepce systému sídelní zeleně se Změnou č.2 nemění.

Text byl v rámci „výrokové části“ textu přemístěn a rozdělen na systém sídelní zeleně a systém krajinné zeleně (kapitola E. Koncepce krajiny) ve shodě s požadavkem aktualizované vyhlášky č.500/2006 Sb. na dodržení obsahu a struktury ÚP (viz příloha č.7).

D.4 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.4.1 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Základní dopravní koncepce ÚP Skalka u Doks není Změnou č.2 dotčena. Zůstává zachován navržený dopravní systém obce vycházející z urbanistické koncepce a zapojení obce do sídelní struktury.

Základní silniční síť je v řešeném území obce tvořena silnicí III/2704 Doksy – Skalka u Doks – Zbyny. Trasa silnice je v území stabilizována, sčítání dopravy nebylo z důvodů nízké intenzity provozu prováděno. Komunikační závady v nevyhovujícím šířkovém a směrovém uspořádání budou eliminovány v rámci stavebně-technických úprav do parametrů návrhové kategorie S 7,5/60. Změnou č.2 se místně vytváří územní předpoklady pro možné uvedení silnice III/2704 do normového stavu (plochy Z116a,b), kdy pozemky zeleně včetně alejí jsou podmíněně přípustné v plochách dopravní infrastruktury – silnice III. třídy.

Vymezená malá zastavitelná plocha veřejného prostranství – komunikace Z107 reaguje na potřebu dopravního zpřístupnění plochy bydlení – individuálního venkovského Z106, přičemž obě plochy byly v ÚP Skalka u Doks vymezeny jako plochy územních rezerv (R15 a R46) pro uvedené funkce.

Realizovány byly zastavitelné plochy veřejných prostranství - komunikace Z41, Z44a část na severním okraji sídla Skalka.

Změnou č.2 se vypouští zastavitelné plochy dopravní infrastruktury – vybavení Z48, Z49 a Z90 v centrální části sídla Skalka. Plochy se ponechávají dle stávajícího využití jako plochy veřejného prostranství, kdy parkoviště jsou podmíněně přípustnou součástí těchto ploch a autobusové zastávky byly realizovány v místně jiné podobě na plochách veřejných prostranství – komunikace a plochách dopravní infrastruktury – silnice III. třídy. Vzhledem k velikosti a významu obce nejsou zaznamenány problémy v nedostatku kapacit pro odstavování vozidel návštěvníků nebo trvale žijících obyvatel.

Na celém území obce byly prověřeny plochy veřejných prostranství – zeleň a na základě nové DKM bylo provedeno „sjednocení“ těchto ploch často velmi malé výměry do ploch veřejných prostranství, kde se podmíněně připouští i pozemky parkování OA. Změnou č.2 se zrušují nezastavitelné plochy N72, N73, N75, N76, N77, N78 a plochy se ponechávají dle současného využití jako stabilizované plochy veřejných prostranství – komunikace.

Rozvojové plochy vymezené Změnou č.2 jsou dopravně napojitelné na stávající nebo navrženou síť místních komunikací (jednotlivé plochy viz tabulky v kapitolách C3.1 a C3.2 návrhu).

D.4.2 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Závazné principy koncepce technické infrastruktury se Změnou č.2 nemění.

V rámci Změny č.2 byly prověřeny, upraveny popř. doplněny stávající trasy vedení elektrovodů VN, RR tras, dálkových kabelů včetně příslušných ochranných pásem, umístění trafostanic, elektronických komunikačních zařízení dle nových podkladů z ÚAP ORP Česká Lípa (stav data 04/2020).

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, ODVÁDĚNÍ A LIKVIDACE SPLAŠKOVÝCH VOD

Zásobování vodou a odkanalizování dílčích ploch Změny č.2 bude řešeno v souladu se stanovenou koncepcí technické infrastruktury v ÚP Skalka u Doks.

V obci se nachází veřejný vodovod, který je součástí skupinového vodovodu Doksy. Vlastníkem vodovodu je Severočeská vodárenská společnost a.s., provozovatelem Severočeské vodovody a kanalizace a.s..

Jedním ze zdrojů tohoto skupinového vodovodu je vrt Skalka. Zdroj o vydatnosti 10 l/s má vyhlášeno ochranné pásmo 1. a 2. stupně. V souladu s novou DKM a provedenými KPÚ a daty ÚAP ORP Česká Lípa byla upřesněna stabilizovaná plocha technické infrastruktury vymezená pro tento vodní zdroj a vymezení jeho ochranného pásma. Ze zdroje je voda čerpána do vodojemu Štědrá (směr Doksy) a odbočkou do vodojemu Skalka 30 m^3 v severní části obce.

Vodojem Skalka má dno na kótě 325,50 m n.m. a max. hladinu 327,50 m n.m. Rozvod vody po obci je z potrubí PE 110 mm. Podél komunikace Dubá - Zbyny je veden z tohoto vodovodu řad PE 63. Tento řad zajišťuje zásobování vodou území sousedních obcí. V části obce Nová Skalka je místní soukromý zdroj (vrt) s rozvodem zásobního potrubí v zastavěné části sídla. Tento vodovod je ve správě soukromých osob. Zdroje vody jsou pro navržený rozvoj dostatečné.

Dle aktuálních podkladů ÚAP ORP Česká Lípa byly upřesněny trasy vodovodních řadů. Zásobení nově navržených lokalit pitnou vodou se navrhuje v převážné většině případů ze stávajících vodovodních řadů krátkými přípojkami nebo prodloužením vodovodních řadů. Přehled všech lokalit s komentářem napojení je v tabulkách C3.1 a C3.2 návrhové části.

Při zástavbě nových lokalit bude respektován stávající vodovodní systém. V případě potřeby budou provedeny navržené přeložky vodovodních řadů z rozvojových ploch Z104, Z105 a P21a do sousedících ploch navržených místních komunikací. Všeobecně lze konstatovat, že pro stávající řady platí pravidlo, že vlastník pozemku musí umožnit provozovateli přístup pro možnost oprav a údržby. Pro lokality osamocené se připouští individuální zásobování s tím, že tato praxe je v současnosti využívána pro povolování nových staveb.

Ochranná pásma vodovodů stanovená podle zákona č. 274/2001 Sb. nejsou s ohledem na jejich malý rozsah v Koordinačním výkresu (5) zakreslena.

V Koordinačním výkrese (5) je zakresleno ochranné pásmo vodního zdroje Skalka – Zbyny vyhlášené 6.10.1983 (č.j.VLHZ-797/83-233 ONV Česká Lípa).

Kanalizace se v obci nenachází. V současné době jsou odpadní vody likvidovány v septicích se vsakováním a bezodtokových jímkách (přibližně stejný podíl obou forem likvidace). Kaly ze septiků a obsah bezodtokových jímek je vyvážen na ČOV Staré Splavy.

Návrh koncepce odvedení a zneškodnění odpadních vod se s ohledem na malý počet obyvatel Změnou č.2 nemění. Rozvojové plochy Změny č.2 budou řešeny individuálně v souladu s platnými předpisy. Likvidace odpadních vod z rozvojových ploch bude řešena obdobně jako v plochách stabilizovaných, popřípadě lze na základě hydrogeologického posudku akceptovat malé domovní čistírny odpadních vod s dočištěním a vypouštěním vyčištěných vod do zemního vsaku nebo jejich zpětným využitím pro zálivku zahrad apod.

Dešťové vody budou vždy důsledně odděleny od splaškových vod u příslušné nemovitosti. Dešťové vody je třeba přednostně vsakovat na místě, případně vsakovat alespoň částečně a zpomalit jejich odtok. Je třeba využívat i akumulační nádrže pro následné využití srážkových vod jako užitkové vody. Vsakování srážkových vod ze střech a zpevněných ploch pozemků bude zajištěno v rámci vlastních pozemků záchytem a akumulací do individuálních nádrží a druhotným využitím takto získané užitkové vody pro zálivku apod. Přepad z nádrže bude odveden do vsakovacího objektu na pozemku.

V obci Skalka u Doks jsou tři nádrže, které jsou dotovány dešťovou vodou. Hlavní nádrž má přepad do strouhy, která odvádí přebytečnou vodu do Zbynské strouhy, která je však na území Zbyn neprůtočná. U nádrží se počítá s běžnou údržbou, opravami jejich břehových částí. S obnovou zaniklé nádrže v centru se již nepočítá.

Odvádění povrchových vod stékajících z komunikací je navrženo do otevřených příkopů budovaných podél místních komunikací, které budou zároveň sloužit jako vsakovací objekty. Není proto třeba budovat retenční nádrže.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Koncepce zásobování elektrickou energií se Změnou č.2 nemění. Řešené území je zásobováno ze systému VN 35 kV, z transformovny 110/35 kV Dubice, s možností záložního napájení z ostatních transformoven 110/35 kV v Českolipském okrese. Nadzemní VN přívodní vedení 35 kV v dimenzi 3x120 ALFE zásobuje elektrickou energií obec Skalku u Doks. Stav vedení VN je relativně vyhovující. Vedení VN tvoří odbočující koncovou větev Zbyny – Skalka u Doks – Nová Skalka. V obci jsou umístěny tři trafostanice.

Dílčí plochy Změny č.2 budou napojeny na stávající rozvody elektrické energie. Trafostanice TN4 vymezená v ÚP Skalka u Doks formou územní rezervy se Změnou č.2 zrušuje a to včetně přívodního vedení. Trafostanice byla navržena pro posílení dodávky elektrické energie v severozápadní části sídla Skalka (zejména pro rozvojové plochy např. Z104, Z105, Z3, Z11). Zásobování elektrickou energií pro rozvojové plochy v této části obce bylo zajištěno připojením na stávající rozvody NN. V případě potřeby bude zvyšována kapacita stávajících trafostanic.

Budou respektována ochranná pásma pro nadzemní a podzemní vedení elektrické energie, elektrické stanice a výrobny elektrické energie stanovená Energetickým zákonem č. 458/2000 Sb. v platném znění, která jsou v závislosti na jejich rozsahu zakreslena v Koordinačním výkresu (5).

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Zastavěné území sídla Skalka u Doks není plynofikováno. Plošná plynofikace se zejména z ekonomických důvodů nenavrhuje.

SPOJE

Změna č.2 neovlivní koncepci spojů. Přes katastr obce je trasován dálkový kabel Doksy – Dubá a MW trasa T-mobile. Podzemní a nadzemní systémy elektronických komunikací budou zohledněny v dalších stupních projektové dokumentace.

Ochranná pásma telekomunikačních zařízení se vymezují dle zákona č.151/2000Sb. Ochranné pásmo podzemních telekomunikačních vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení. S ohledem na jejich malý rozsah nejsou v Koordinačním výkresu (5) zakreslena.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Problematika odpadového hospodářství je v obci celkem spolehlivě zabezpečena a není v ní spatřováno zásadní riziko. Obec Skalka u Doks má obecně závaznou vyhláškou č.1/2018, kde je stanoven systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území obce včetně nakládání se stavebním odpadem.

Komunální odpad je tříděn na složky: biologicky rozložitelný odpad, papír, plasty, sklo, kovy, textil, nebezpečné odpady, objemný odpad a směsný komunální odpad Směsný komunální odpad je shromažďován do sběrných nádob. Komunální odpady jsou odváženy firmou AVE CZ mimo území obce na skládky Svébořice, Volfartice a Mšeno.

Zvláštní sběrné nádoby jsou pro separovaný odpad (papír, sklo, plasty, kovy) umístěny u obecního úřadu. Biologický odpad se v sezóně shromažďuje do speciální sběrné nádoby umístěné u obecního úřadu.

Obec zajišťuje ambulantní svoz nebezpečného odpadu dvakrát ročně z předem vyhlášených stanovišť. Sběr a svoz velkoobjemového odpadu je zajišťován dvakrát ročně z předem vyhlášených stanovišť pomocí velkoobjemového kontejneru.

Změnou č.2 se nemění v ÚP Skalka u Doks navržené využití části plochy přestavby P21a nebo P221b pro sběrný dvůr, který bude řešit budoucí potřeby soustřeďování velkoobjemových, tříděných, popř. i nebezpečných odpadů. Variantním umístěním je zajištěna otevřenost řešení veřejně prospěšné aktivity, s možností i jejího komerčního využití.

D.4.3 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání občanského vybavení, stanovené v ÚP Skalka u Doks se Změnou č.2 nemění.

V oblasti občanského vybavení bude sledováno koncepční dořešení prostor centra obce obnovou a plošným i prostorovým uspořádáním veřejné zeleně, průběžným sledováním možností umisťování vhodných centrotvorných aktivit intenzifikací stávající občanské vybavenosti a integrací se stávajícím bydlením. Nadále je nutno sledovat zavádění potřebných aktivit v kontaktu s prostorem návsi. Změnou č.2 se navrhuje malá plocha přestavby P108 pro rozvoj občanského vybavení s návazností na budovu obecního úřadu. Na části plochy je stávající víceúčelové hřiště.

Drobná zařízení prodeje speciálního sortimentu, malokapacitních ubytovacích a stravovacích zařízení a služeb, mohou vznikat v integraci s bydlením, zpravidla v rámci přízemních prostor stávajících obytných objektů. Tento způsob řešení občanského vybavení je žádoucí zejména v prostoru centra obce, kde jsou ideální podmínky jak z hlediska strategie jejich umístění a rentability, tak z hlediska oživení obce.

D.4.4 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství zahrnují návsi, ulice a další prostory přístupné každému bez omezení, charakter veřejných prostranství mají i plochy veřejné zeleně. Veřejná prostranství jsou vymezena jako samostatné plochy zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.

Plochy veřejných prostranství - komunikace jsou upřesněny ve shodě s novým mapovým podkladem a provedenými KPÚ. Zastavitelná plocha Z41 a část plochy Z44a jsou vymezeny jako stabilizované plochy veřejných prostranství – komunikace.

Na celém území obce byly prověřeny plochy veřejných prostranství – zeleň a na základě nové DKM bylo provedeno „sjednocení“ těchto nezastavitelných ploch často velmi malé výměry do ploch veřejných prostranství - komunikace, kde se podmíněně připouští pozemky veřejné zeleně. Změnou č.2 se vypouští nezastavitelné plochy N72, N73, N75, N76, N77, N78 a plochy se ponechávají dle současného využití jako stabilizované plochy veřejné prostranství – komunikace.

Vypouští se plocha územní rezervy R62 vymezená pro prověření plochy vodní a vodohospodářské a plocha se vymezuje dle současného využití jako stabilizovaná plocha veřejné prostranství – zeleň. Menší vodní plochy jsou podmíněně přípustné v plochách veřejných prostranství zeleň. Pro budoucí realizaci se v ÚP nepředjímá tvar a velikost této vodní plochy.

Pro veřejná prostranství dle § 7, odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nejsou vymezeny samostatné plochy, tato veřejná prostranství budou součástí dotčených zastavitelných ploch, přičemž jejich konkrétní umístění bude řešeno na základě zpracování podrobnější dokumentace (např. ÚS, DÚR).

Postupnou revitalizaci stávajících veřejných prostranství a doplňováním nových veřejných prostranství v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití s cílem:

- vytvářet územní podmínky pro harmonický soulad motorové, bezmotorové i pěší dopravy v kvalitním prostředí s přiměřeným uplatněním zeleně,
- zajistit prostupnost krajiny,
- vytvářet územní podmínky pro podporu programu mobility.

Návrh Změny č.2 respektuje význam návsi a posiluje její obslužní a rekreační funkci. Cílem je zkvalitnit prostor návsi, posílit význam zeleně doplněním přerostlých a poškozených stromů komponovanou výsadbou aj.

D.4.5 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE CIVILNÍ OCHRANY

Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů - např. zájmů obrany státu, civilní ochrany, apod. nebyly uplatněny ani nevyplynuly z projednání návrhu Zadání Změny č.2. Tato problematika není v obecných souvislostech Změnou č.2 dotčena.

Ve Změně č.2 jsou respektovány požadavky ochrany obyvatelstva dle zákona č. 239/2000 Sb. a vyhlášky MV č. 380/2002 Sb. v platném znění. Opatření ochrany obyvatelstva pro území obce Skalka u Doks jsou definována v Havarijním plánu a Krizovém plánu Libereckého kraje a odvozených dokumentech (Výpis z Havarijního plánu LK pro ORP Česká Lípa aj.).

Pro potřeby zpracování Změny č.2 byly využity informace z ÚAP Libereckého kraje a z ÚAP ORP Česká Lípa (aktualizace 2016) a podklady Hasičského záchranného sboru Libereckého kraje, Krajského vojenského velitelství Liberec, Policie ČR.

Jako zdroje vody pro hašení lze využít požární nádrže.

Požární ochranu zajišťuje na profesionální bázi Hasičský záchranný sbor Libereckého kraje – požární stanice Doksy.

OCHRANA ÚZEMÍ PŘED PRŮCHODEM PRŮLOMOVÉ VLNY VZNIKLÉ ZVLÁŠTNÍ POVODNÍ

Není potřeba řešit, protože není vymezeno žádné území ohrožené zvláštní povodní.

ZÓNY HAVARIJNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Zóny havarijního plánování dle příslušných právních předpisů nejsou na území Skalky u Doks stanoveny. Charakter stávající výroby, skladů a zařízení jiného určení nevyvolává potřebu stanovení havarijních zón ani stanovení míst pro vyvezení nebezpečných látek mimo zastavěná nebo zastavitelná území obce.

Zóny ohrožení je třeba respektovat zejména u výrobních provozů, skladových areálů, čerpacích stanic PHM i zařízení občanského vybavení, kde se používají ve větším množství nebezpečné chemikálie, hořlaviny apod.

Možná rizika představují havarijní znečištění vod, havárie v silniční dopravě s možností úniku nebezpečných látek, požáry a výbuchy skladů benzínu, barev, laků a jiných hořlavin.

Pro činnosti a opatření při vzniku mimořádné události v zóně ohrožení lze využít postupy z Havarijního a Krizového plánu Libereckého kraje.

UKRYTÍ OBYVATELSTVA V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI

V případě vzniku mimořádné události vyžadující ukrytí, budou v mírové době využity přirozené ochranné vlastnosti staveb a provádění úprav proti pronikání nebezpečných látek, v období válečného stavu se pro ukrytí obyvatelstva budou budovat improvizované úkryty.

Plán ukrytí obyvatelstva je přílohou Havarijního plánu Libereckého kraje. Obsahuje zásady zabezpečení ukrytí, přehled stálých úkrytů po správních obvodech obcí s rozšířenou působností, s vyznačením typu úkrytu a kapacity ukrývaných osob, přehled o vhodných prostorech pro vybudování improvizovaných úkrytů a rozdělení odpovědnosti za ukrytí obyvatelstva.

V řešeném území nejsou žádné stálé úkryty CO. S výstavbou nových se nepočítá. Územní požadavky z hlediska ukrytí obyvatelstva nejsou.

EVAKUACE OBYVATELSTVA A JEHO UBYTOVÁNÍ

Dle Havarijního plánu LK není na území obce navrženo evakuační a přijímací středisko. Nejbližší evakuační a přijímací středisko je v Doksech (vzdáleno cca 2 km).

SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CO A HUMANITÁRNÍ POMOCI

V současné době není v obci sklad materiálu civilní ochrany. Prostředky CO budou prostřednictvím územního odboru HZS dodávány z centrálního skladu podle vzniklé potřeby obce. Potřebné prostory pro materiál CO a humanitární pomoc, včetně uskladnění a výdeje prostředků individuální ochrany, budou v případě potřeby řešeny ve vhodných objektech ve vlastnictví obce (např. obecní úřad). Se zřízením humanitární základny se v řešeném území nepočítá. V případě potřeby si starosta vyžádá dodání potřebné pomoci prostřednictvím KOPIS – krajského operačního a informačního střediska HZS LK.

VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK MIMO ZASTAVĚNÁ ÚZEMÍ A ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Charakter stávající výroby, skladů a zařízení jiného určení nevyvolává potřebu stanovení havarijních zón ani stanovení míst pro vyvezení nebezpečných látek mimo zastavěná nebo zastavitelná území obce.

Na nově vymezovaných plochách obecně nelze připustit jakoukoliv průmyslovou nebo zemědělskou činnost ohrožující život, zdraví nebo životní prostředí (v návaznosti na platnou legislativu v oblasti životního prostředí).

ZÁCHRANNÉ, LIKVIDAČNÍ A OBNOVOVACÍ PRÁCE PRO ODSTRANĚNÍ NEBO SNÍŽENÍ ŠKODLIVÝCH ÚČINKŮ KONTAMINACE

Podle zákona č. 239/2000Sb. je pro záchranné a likvidační práce zajištěn koordinovaný postup složek zařazených v Integrovaném záchranném systému. Vyhlášení stavu nebezpečí na celém území je všeobecná výstraha dávaná akusticky sirénou s následnou tísňovou informací z místních nebo hromadných informačních prostředků.

Následky mimořádných událostí je nutno řešit prostřednictvím složek Integrovaného záchranného systému (IZS), koordinovaný postup všech složek IZS zajišťovat při respektování podmínek prováděcích vyhlášek na centrální úrovni i na úrovni obce a Havarijního a Krizového plánu Libereckého kraje.

Profesionální jednotka HZS je v Doksech s dojezdem do cca 10 minut. Jednotlivé firmy v území mají vlastní požární řády.

Odvoz trosek a nekontaminovaných sutí lze provést na povolené skládky inertních materiálů, ostatní a nebezpečné odpady do příslušných zařízení v okolí obce podle charakteru odpadu. Nakládání s uhynulými zvířaty je řešeno příslušnými útvary Státní veterinární správy ČR (nejbližší zařízení je v Ralsku – Borečku).

Materiál pro záchranné práce, jakož i dopravní prostředky a mechanismy, zajistí Obecní úřad Skalka u Doks ve spolupráci s místními firmami.

OCHRANA PŘED VLIVY NEBEZPEČNÝCH LÁTEK SKLADOVANÝCH V ÚZEMÍ

V řešeném území se nevyskytují ohrožující nebezpečné látky a není proto nutné řešit ochranu před jejich vlivy. ÚP Skalka u Doks ani Změna č.2 nenavrhuje umisťování skladů a zásobníků ohrožujících nebezpečných látek, protože převládající využití území je neslučitelné s jakoukoliv průmyslovou činností ohrožující životní prostředí.

NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU A ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Řešení havarijních stavů je součástí havarijních plánů správců sítí. Dílčí poruchy na zařízení lze řešit přepínáním a místní uzávěrou. Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den × obyvatele cisternami z úpravny vody Zahrádky. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z veřejného vodovodu a domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Nouzové řešení zásobování elektrické energie je řešeno provozním řádem dodavatele.

D.5 ODŮVODNĚNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Textová část kapitoly E. Koncepce uspořádání krajiny vychází z původního textu ÚP Skalka u Doks, kdy ve Změně č.2 v některých podkapitolách došlo k přemístění částí textu z jiných podkapitol (např. z Návrhu nezastavitelných ploch byly vybrány a přemístěny plochy změn v krajině). Text kapitoly je tak upraven v souladu s novelou vyhlášky č.500/2006Sb. v platném znění, kde je definován povinný obsah a struktura územního plánu. Text byl doplněn ve vztahu ke změnám, úpravám a doplněním navrhovaným ve Změně č.2.

D.5.1 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ

Základní uspořádání krajiny se návrhy urbanistického řešení nemění. Návrhy urbanistického řešení respektují hodnoty vymezených jednotek krajinného rázu a negativně nezasahují do jejich určujících charakteristik. Využívání ploch je dáno podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz Změna č.2 – kapitola F.).

V ÚP Skalka u Doks včetně Změny č.2 jsou převážně na pozemcích zemědělského půdního fondu vymezeny plochy zemědělské (ZN), k zajištění hospodářského využívání v souladu s ekologicko-stabilizačními a krajině estetickými funkcemi jsou vymezeny plochy smíšené nezastavěného území (SN) a plochy veřejných prostranství – zeleň (VZ).

Produkční zemědělská půda s orně využívanými pozemky je v obci soustředěna v rovinatých partiích, využívané i nevyužívané TTP pak na svazích, v okrajích intravilánu i v něm, a v enklávách lesních porostů. Zemědělské hospodaření je základním předpokladem pro zachování krajinného rázu volné krajiny hlavně před sukcesními jevy a umožnění rozvoje chráněných druhů v lokalitách zájmů ochrany přírody.

Pro hospodářské a jiné využívání PUPFL jsou v ÚP i ve Změně č.2 vymezeny plochy lesní (LN), pro zabezpečení zájmů ochrany přírody a krajiny v lesích plochy přírodní lesní (PL).

Pro stabilizaci a rozvoj kostry vodních toků a nádrží jsou vymezeny plochy vodní a vodohospodářské (VO).

Plochy změn v krajině jsou plochy, u kterých se navrhuje změna ze stávajícího využití nezastavěného území na jiné využití nezastavěného území a jedná se o dosud nevyužité plochy platného ÚP Skalka u Doks.

V ÚP Skalka u Doks byly formulovány návrhy na začlenění vytipovaných lokalit v katastru nemovitostí do kategorie lesní pozemek (jako PUPFL i do obnovovaných LHP/LHO) - cílem návrhu byla snaha o lesnické hospodaření a odborné pěstební zásahy v lokalitách, které aktuálním stavem naplňují definici vzrostlého lesa, a to jak cíleně založeného, tak i vzniklého z přirozené sukcese.

Návrh je konkretizován formou ploch změn v krajině N82 - N85, N87. Návrhové plochy změn v krajině N81 a N86 byly již začleněny v KN do kategorie lesní pozemek, a proto jsou ve Změně č.2 vymezeny jako plochy stabilizované.

Tab. D.5_1: Odůvodnění vymezení ploch změn v krajině (N)

ozn. plochy	p.p.č.	druh pozemku dle KN	umístění, specifikace	výměra (m^2)
N82	227	ostatní plocha	návrh na začlenění do kategorie lesní pozemek	3354
N83	224	ostatní plocha	návrh na začlenění do kategorie lesní pozemek	2464
N84	796	TTP	návrh na začlenění do kategorie lesní pozemek	3622
N85	416, 417	ostatní plocha, TTP	návrh na začlenění do kategorie lesní pozemek	1859
N87	459, 460	vodní plocha – zamokřená plocha, TTP	návrh na začlenění do kategorie lesní pozemek	1428

Pozn.: Číslování ploch není spojité vzhledem k vypuštění některých ploch v průběhu zpracování ÚP a jeho změn.

Změnou č.2 se oproti ÚP Skalka u Doks další plochy změn v krajině nevymezují.

D.5.2 ODŮVODNĚNÍ OCHRANY HODNOT KRAJINY A KRAJINNÉHO RÁZU

DEFINICE

„Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umisťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině“ (zákon č. 114/92 Sb. O ochraně přírody a krajiny).

Evropská úmluva o krajině: „Krajina znamená část území, tak, jak je vnímána obyvatelstvem, a jejíž charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních nebo lidských faktorů. Ochrana krajiny znamená činnosti směřující k zachování a udržení význačných nebo charakteristických rysů krajiny, odůvodněné její dědičnou hodnotou, vyplývající z její přírodní konfigurace nebo z lidské činnosti” (Evropská úmluva o krajině z 20.10.2000, Sbírka mezinárodních smluv č. 12/2017).

Krajinný celek (KC): „Území se stejným či velmi podobným souborem typických znaků, odrážejících jeho stav a vývoj.“ Charakteristika krajinného celku je dána určitou typickou kombinací přírodních, kulturních a historických charakteristik, které jsou lidmi vnímány jako jeho typické znaky, které pro ně určitý prostor identifikují a vytváří jeho obraz.

Krajina: „je část území tak, jak je vnímána lidmi, jejíž charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních nebo lidských faktorů“ (Evropská úmluva o krajině, 2017).

Cílová kvalita krajiny: „je vyjádřením požadavků a přání lidí na charakter prostředí, v němž žijí, formulované pro danou krajinu kompetentními veřejnými orgány“ (Evropská úmluva o krajině, 2017).

Správní území obce Skalka u Doks je celé dle ZÚR LK ve znění aktualizace č.1 součástí **krajinného celku** (KC) 15 – Dokesko, **krajiny** 15-2 Dubsko.

Stručná charakteristika KC 15 - DOKESKO

Krajinný ráz: Zachovalá kulturní a využívaná krajina (zemědělské pozemky často s velkými scelenými hony, historická i novodobá sídla), s množstvím přírodních prvků (dominantních kuželů a kup s výhledy, vodotečí a významných vodních ploch, zářezů…).

Hlavní cíle ochrany krajin v KC: Zachování harmonické kulturní krajiny s vysokými přírodními a kulturními hodnotami, především vodního režimu, širšího „předpolí“ výrazných krajinných dominant, ochrana charakteristických prvků reliéfu, ochrana hodnotných kulturních vrstev a postupná obnova jejích narušených částí, ochrana krajin mj. spočívá i v eliminaci možného negativního ovlivnění investičními záměry a ke krajinnému rázu nešetrnými způsoby hospodaření, při respektování zájmů zvláštní, mezinárodní i obecné ochrany přírody a krajiny, a zájmů památkové péče.

Cílová kvalita krajiny 15-2 Dubsko: zachovaná historicky vytvořená kulturní krajina s převažující intenzivně orně využívanou půdou, v mozaice se středně velkými komplexy lesa a venkovskými sídly. Charakteristický reliéf terénu plošiny s několika dominantními lesnatými kopci, i se zahloubenými roklemi místních vodotečí. Historicky vytvořené a stabilizované způsoby využívání krajiny – zemědělské a lesnické hospodaření, rekreační využívání, charakter osídlení. Rekultivované prostory lomů na vrcholech Maršovického a Tachovského vrchu po ukončené těžbě surovin (mimo řešené území), zachované další místní krajinné dominanty – Šedina, Holý vrch, Berkovský vrch, Drchlavský vrch, Skalka, Zbynský vrch, ale i místní rokle. Krajina využívaná pro šetrný cestovní ruch.

Jedná se o **krajinu stabilizovanou**, kdy cílem je zachování současného charakteru krajiny identickými způsoby hospodaření a využívání bez zásahů do reliéfu terénu, dodržení podílu druhového členění pozemků a charakteru osídlení, rekultivace. Ochrana krajiny mj. spočívá i v eliminaci možného ovlivnění investičními záměry.

Stručný popis krajinného rázu území obce:

Území obce je součástí zachovalé kulturní a využívané krajiny převahy zemědělských pozemků s velkými scelenými hony orné půdy, luk a pastvin, v SZ a S části s místně dominantními lesními komplexy ve svažitých terénech a místních návrší (Šedina), s venkovskou zástavbou ve dvou izolovaných sídlech (vč. areálu zemědělské výroby). Charakter doplňují prvky vzrostlé nelesní zeleně krajinné a sídelní, a drobné izolované lesy.

Obecná kritéria a podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny:

- zachovat charakter harmonické krajiny, chránit dochované přírodní, kulturní a krajinné hodnoty, chránit charakteristické prvky reliéfu,
- respektovat charakter tradiční zástavby v její typické struktuře, výšce, měřítku a proporcích, pokračovat v rovnoměrném rozvoji zastavitelných ploch, zejména pro bydlení, ve volné krajině nepřipouštět velkoplošnou zástavbu a nadměrné zásahy do přirozených reliéfů terénu,
- provádět příslušná rekultivační opatření po ukončení těžeb stavebního kamene,
- podporovat rozčleňování nadměrných honů orné půdy prvky nelesní zeleně.

SPOLEČNÉ DÍLČÍ KROKY A CÍLE NAPLŇOVÁNÍ OCHRANY KRAJINY:

a) stabilizovat obyvatelstvo ve stávajícím sídle, uvážlivě rozvíjet výrobní funkce (průmysl, lesnictví, zemědělství), dopravu, cestovní ruch, turistiku a rekreaci, s ohledem na možnosti obnovy tradic,

b) individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování hodnoty krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních,

c) využívat půdní fond náležitým zemědělským a lesnickým hospodařením v intencích zásad udržitelného rozvoje, zachovat současný charakter území.

RÁMCOVÉ ZÁSADY OCHRANY HODNOT KRAJINY A KRAJINNÉHO RÁZU

Ochrana krajiny je v návrzích ÚP konkretizována v podmínkách využití jednotlivých ploch rozdílného způsobu využití (regulativech), ochrana je cílena na zachování jejího současného charakteru s důrazem na eliminaci negativních vlivů na dochovaný, kvalitní a atraktivní krajinný ráz.

K základním principům uchování krajinného rázu řešeného území patří nepřipuštění budování objemově i investičně náročných objektů a akcí vymykajících se dochovaným harmonickým vztahům, avšak s neomezováním volnosti architektonického ztvárnění jednotlivých objektů v rámcích závazných předpisů (pro investory s jednoznačně vymezenými podmínkami) a s podporou postupné i fragmentární realizace výstavby s dochovaným měřítkem krajiny a sídel.

Návrhy na ochranu pohledově exponovaných prostorů spočívají ve snaze minimalizace až zamezení zásahů do dominantních krajinářských znaků (zde vrchol Šediny), tj. i ve svažitých a pohledově exponovaných terénech lesních porostů uvážlivé zasahování obnovnými prvky, neumísťování prvků, které naruší charakteristické vztahy, měřítko, funkci a využití těchto pohledově prostorů.

D.5.3 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Vymezení územního systému ekologické stability se Změnou č.2 nemění.

Systém je v řešeném území tvořen trasou biokoridoru regionálního významu **RK613** při jeho západním okraji, která je při hranici s obcí Chlum zabezpečena vloženým místním biocentrem **LBC481**. Do části řešeného území obce v severní části zasahuje část biocentra regionálního významu **37-RC1301**. ÚSES v řešeném území je plně vymezený a funkční, bez výskytu prvků navrhovaných k vymezení či založení. Tvoří součást okolní krajiny s vymezeným systémem ekologické stability, prvky zde pokrývají reprezentativní i unikátní společenstva dostatečným způsobem.

D.5.4 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU SYSTÉMU KRAJINNÉ ZELENĚ

Text je přesunut z jiných částí koncepce uspořádání krajiny a nově doplněn, jsou doplněny obecné podmínky ochrany krajinné zeleně.

„Zelení“ se dále rozumí (dle lokalizace výskytu vzhledem k zastavěnému území):

- **zeleň krajinná**: plochy v nezastavěném území a plochy změn v krajině disponující trvalým vegetačním pokryvem – tzn. na plochách lesních, zemědělských, přírodních a smíšených krajinných a na části ostatních vymezených ploch s výskytem prvků zejména vzrostlé nelesní zeleně,
- **zeleň sídelní**: plochy a prvky vzrostlé nelesní zeleně vyskytující se v zastavěném území a na zastavitelných plochách (do této kategorie zeleně nejsou zařazeny ovocné dřeviny ve zdejších evidovaných zahradách a ovocných sadech). Podrobné odůvodnění návrhu systému sídelní zeleně je v kapitole D.3.5).

Území obce disponuje prvky vzrostlé nelesní zeleně (dle zákona č. 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny, § 3, písm. g - dřeviny rostoucí mimo les), tzn. zeleně vyskytující se mimo lesní pozemky registrované v KN. Výskyt vzrostlé nelesní zeleně patří mezi významné krajinotvorné prvky místního významu.

SYSTÉM KRAJINNÉ ZELENĚ

Zeleň na plochách v nezastavěném území a plochách změn v krajině, vyskytující se zejména na plochách lesních, zemědělských, přírodních a smíšených krajinných. Kromě pozemků tvořících uvedené vymezené funkční plochy je tvořena plochami nárostů dřevin a keřů (i těchto cíleně založených struktur) v podobě různých podob, v naprosté většině však nepěstěnými nárosty lesních dřevin (vč. keřů a křovin), v druzích dle disponibilních stanovištních podmínek, a to v podobě solitér, hloučků a linií mozaikovitě v celém řešeném území bez ohledu na druhové zatřídění pozemků v katastru nemovitostí (často na tzv. ostatních plochách i na plochách dlouhodobě nevyužívaných zemědělských pozemků jako výsledek probíhající sukcese). Prvky této kategorie přispívají k atraktivitě krajiny, navyšují její ekologickou stabilitu, jsou přirozeným refugiem zde závislých organismů.

Součástí systému krajinné zeleně jsou tedy obecně lesy (PUPFL), vybrané pozemky ZPF, prvky vzrostlé nelesní zeleně na různých pozemcích bez ohledu na funkční zařazení ploch (území obce disponuje prvky vzrostlé nelesní zeleně, tj. dle zákona č. 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny, § 3, písm. g - dřeviny rostoucí mimo les, tzn. zeleně vyskytující se mimo katastrované lesní pozemky). Jedná se tedy o plochy disponující trvalým vegetačním pokryvem.

PRVKY VZROSTLÉ KRAJINNÉ NELESNÍ ZELENĚ

Prvky této kategorie zeleně se vyskytují ve volné krajině mimo zastavěné území. Žádný z prvků této kategorie nedisponuje vyšší ochranou, ani při terénním šetření nebyl takový prvek objeven. Z hlediska strukturového uspořádání se zde vyskytuje v podobě:

Solitér a jejich skupin – prvky této kategorie jsou v podmínkách řešeného území poměrně dominantní součástí zdejší krajiny, vyskytující se zde vesměs ojediněle (oproti srovnatelným podmínkám jiných území), avšak ve vysoké kvalitě. Tyto krajině dominantní prvky jsou tvořeny místně autochtonními druhy – nejčastěji LP, JV, DB, JS, TŘ, OŘ aj.

Alejí, stromořadí, dřevinných doprovodů komunikací – tato subkategorie cíleně založené vzrostlé nelesní zeleně lesních dřevin se ve volné krajině vyskytuje podél příjezdové silnice od Doks (dnes přestárlé aleje ovocných stromů (JB), zasluhující obnovu (opět ovocných dřevin či i dřevin lesních). V sídle Skalka je vyznačená alej vzrostlých stromů, která je neodmyslitelnou součástí centra obce a je navržená k trvalé údržbě a obnově. Vyčleňování a rozšiřování kvalitní zeleně na soukromých pozemcích z hlediska krajinotvorné funkce je závislé na zájmu vlastníků dotčených pozemků.

Pro optické rozdělení krajiny se navrhuje doplnění nebo založení alejí podél silnice II/267 (linie N93) a místních komunikací k sídlu Nová Skalka, k zahrádkové osadě a v západní části území obce (linie N91, N92).

Nárosty stromů a keřů – tato zdejší poměrně častá kategorie zahrnuje prvky zeleně bez ohledu na vlastnické vztahy, tzn. jak zeleň veřejnou i soukromou (jako součást krajinné zeleně lze však tyto prvky v naprosté většině výskytu považovat za zeleň veřejnosti přístupnou), vyskytuje se zde v podobě různých struktur po většinou živelně vzniklé (v podmínkách řešeného území i jako výsledek probíhající sukcese na dlouhodobě nevyužívaných pozemcích, či na mezích a podél silnic a cest, a při hranicích pozemků), je tvořena nárosty lesních dřevin a křovin, v druzích dle disponibilních stanovištních podmínek. Vyskytuje se zde v podobě hloučků, linií i ploch (místy i větších výměr) mozaikovitě v celém řešeném území. Prvky této kategorie přispívají ke krajinářské atraktivitě území, navyšují její ekologickou stabilitu, jsou přirozeným refugiem zde závislých organismů. Některé prvky této kategorie svým aktuálním stavem naplňují i definici lesa, v plošné podobě jsou tvořeny homogenními nárosty lesních dřevin náletového, prvky a lokality této kategorie jsou zde tvořeny zejména SM, BO, TP, OS, BŘ, DB, HR, JB, TŘ, STŘ, LP, JŘ, JS, slivoní mirabelkou, ale i hlohy, růží šípkovou, ostružiníky, bezy…

Poznámka: V textu jsou uvedeny zkratky dřevin převzaté z lesnické hospodářsko-úpravnické praxe.

D.5.5 ODŮVODNĚNÍ ZÁSAD PROSTUPNOSTI KRAJINY

Text návrhu je Změnou č.2 nově doplněn.

Prostupnost krajiny je pro obyvatele a návštěvníky nutná pro zajištění přímého komunikačního propojení sídel v krajině, pro zajištění hospodárného využívání a údržby dílčích částí krajiny, ale i pro zachování vztahu obyvatel ke krajinnému prostředí bez ohledu na vlastnické vztahy. Je kromě volného neorganizovaného pohybu krajinou zabezpečena sítí silnic, místních a účelových komunikací, tedy v ÚP vymezenými plochami veřejných prostranství - komunikace, plochami dopravní infrastruktury – silnice III. třídy a dalšími v ÚP nevymezenými zvykovými trasami.

Prostupnost krajiny včetně prostupnosti optické je kompromisem mezi zájmy vlastníků pozemků, danými jejich podnikatelskými záměry a technologiemi používanými pro využití a údržbu půdního fondu, zájmy veřejnosti zejména na rekreačním využití krajiny a zájmy státu zejména na ochraně přírody a krajiny.

Určitým omezením prostupnosti volné krajiny je v území probíhající zemědělská činnost (zejména trvalé či dočasné oplocování pastevních areálů včetně cest) a lesnické hospodaření (zejména při obnově lesů, ale i případné sezónní zákazy vstupu do lesa z jakýchkoliv důvodů). Zabezpečení prostupnosti území je na vzájemných dohodách a stanovených podmínkách mezi vlastníky (uživateli, nájemci…) pozemků a příslušnými orgány.

Prostupnost krajiny pro velké savce je dle dokumentace „Strategická migrační studie pro Liberecký kraj“ a „Migrační koridory pro velké savce v ČR“ (AOPK ČR, EVERNIA) bezproblémově umožněna, na území obce není evidován žádný dálkový migrační koridor, ani žádné kritické či problémové místo, a ani biotopy vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců (z tohoto důvodu není nutno přijímat zvláštní opatření).

D.5.6 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ

Protierozní opatření nejsou Změnou č.2 dotčena.

ÚAP ORP Česká Lípa neregistrují výskyt lokalit výrazně erozně ohrožených, ani nezaznamenávají výskyt v budoucnu takto potencionálně ohrožených lokalit. Ani zpracovatel ÚP při terénním šetření neodhalil lokality výrazně erozně ohrožené, ani nezaznamenal výskyt v budoucnu takto potencionálně ohrožených lokalit – z tohoto důvodu není tento aspekt v současné době přílišným důvodem pro akutní změny využívání pozemků. Pro zabránění případnému nadměrnému výparu a ohrožení větrnou erozí je vhodné používat způsoby stále zeleného pole, tj. využití strniskových meziplodin a podobně - pro eliminaci případných erozních jevů ve svažitějších partiích a v rovinatých prostorách rozsáhlých honů orně využívané půdy při změně hospodaření na pozemcích je potřeba odborně posoudit její změnu a důsledky. Na lesních pozemcích jsou při obnově lesů důležité k půdě šetrné způsoby vyklizování a přibližování dřevní hmoty, zejména na svažitých pozemcích.

D.5.7 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU VODNÍCH TOKŮ A NÁDRŽÍ, OCHRANY PŘED ZÁPLAVAMI A POVODNĚMI

Koncepce rozvoje vodních ploch a toků se Změnou č.2 nemění. Nové vodní plochy nejsou navrhovány. Koncepce ochrany před povodněmi a záplavami se Změnou č.2 nemění. Na území obce nepramení ani jím neprotéká žádná trvalá vodoteč. Záplavové území není stanoveno.

Základní zásadou ochrany před záplavami a povodněmi je zabránění zvýšení odtoku srážkových vod z území při jejich maximálním zadržení v místě vzniku. Toto lze realizovat technickými opatřeními, ale i přírodě blízkými opatřeními jako je např. vhodná výsadba a obhospodařování půd. Pro zdržení přívalových srážek stékajících po povrchu půdního fondu je možné realizovat protipovodňové vsakovací průlehy nebo odvodňovací příkopy jako součást ploch zemědělských a ploch lesních.

Při konkrétních návrzích jednotlivých staveb je nutné uvažovat navyšování retenční schopnosti území, vhodnými krajinnými a technickými úpravami zabraňovat vzniku povrchového odtoku vod nebo alespoň řešit jeho zpomalení. Dešťové vody je třeba dle platné legislativy přednostně vsakovat na místě jejich spadu, případně vsakovat alespoň částečně a zpomalit jejich odtok (retenční nádrže apod.) s jejich následným odvedením do vodoteče.

D.5.8 ODŮVODNĚNÍ REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY

Koncepce rekreačního využívání krajiny není Změnou č.2 měněna.

Budou vytvářeny podmínky pro zavádění alternativního způsobu hospodaření zemědělské malovýroby. Na řešeném území bude podporována tato koncepce s cílem, vytvoření propojující složky mezi funkcí zemědělské výroby a rodinnou pobytovou rekreací. Při umisťování agroturistických center je nutné zohlednění vazby na stávající sítě turistických a cyklistických tras území obce i širšího okolí.

Důležité pro ochranu vzhledu krajiny bude důsledné zamezení nepovolené výstavby různorodých, zejména rekreačních objektů ve volné krajině, která se v posledních letech ve správním území obce extenzivně rozšiřuje (stavby různých hlinito - slaměných chýší, jurt, odstavené dopravní prostředky aj.).

D.5.9 ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Plochy těžby se nevymezují. V řešeném území nejsou evidována ložiska nerostných surovin.

D.6 ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Kapitola **stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** byla Změnou č.2 výrazně aktualizována z důvodu dosažení souladu s novami stavebního zákona a jeho prováděcími vyhláškami č.500/2006Sb. a č.501/2006Sb. v platném znění. Byla doplněna definice pojmů, doplněny podmínky využití území, u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití bylo definováno hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.

Užívané pojmy jsou buďto v souladu se zněním zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a vyhlášek 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, pokud není uvedeno jinak, nebo definovány v územním plánu. Jednotlivá ustanovení definic využívají citací ze zákona a vyhlášek, bez nichž by jejich upřesnění pro specifické potřeby ÚP nebylo srozumitelné.

Kategorie a podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou navrženy na podkladě zákona č. 183/2006 Sb. a vyhlášky č. 501/2006 Sb., jednotlivé kategorie jsou upraveny nebo děleny na podrobnější s upřesněnými podmínkami využití odpovídajícími funkčnímu členění řešeného území v souladu s požadavky pořizovatele.

Při vertikálním **překryvu více funkcí** je na základě zvážení zpracovatele v Hlavním výkresu (2) a Koordinačním výkresu (5) zobrazena plocha s rozdílným způsobem využití, která je primárně určena pro pobyt uživatele území (obyvatele obce). Toto zobrazení nevylučuje spojitý průběh liniových prvků (např. vodní toky, dopravní infrastruktura) překrytých plochami jiného využití nebo s nezobrazenými nadzemními částmi.

D.6.1 ODŮVODNĚNÍ DEFINIC

Budovy jsou definovány v §3 odst. a) vyhlášky č.268/2009Sb. v platném znění.

Dopravní prostředky jsou definovány z důvodu nepřípustnosti jejich dlouhodobého odstavování a využívání jako „staveb“ v nezastavěném území.

Dům smíšené funkce je definován za účelem zajištění polyfunkčnosti využití příslušných smíšených ploch, kde je žádoucí zachovat určitý podíl trvalého bydlení, zajistit atraktivitu parteru a přitom umožnit potenciálnímu vlastníku širokou škálu možného dalšího využití, vždy se předpokládá plnění hygienických podmínek.

Integrovaná stavba je definována za účelem rozlišení přípustnosti činností na samostatných pozemcích v rámci příslušných ploch od činností začleněných do staveb hlavního a přípustného využití.

Komerční služby jsou definovány za účelem jejich odlišení od řady obslužných činností, které se rovněž označují jako služby (zdravotní a sociální služby,…), ale mají jiné nároky na umístění.

Kvalita prostředí je definována projektantem ÚP, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému užívání různých druhů životních prostorů:

- standard prostředí s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství přispívajících k naplňování požadavků na danou plochu,
- kvalita složek životního prostředí - zejména nízká intenzita hluku z dopravy, výroby i zábavních aktivit, nízké emisemi prachu a pachů, dobré osluněním a osvětlení aj.

Kultura jako nestavební využití je definována proto, že regulativy ÚP se nedotýkají pouze stavebního využití ploch.

Mobilní dům je definován za účelem umožnění stanovení přípustnosti této nestandardní stavební formy v příslušných kategoriích ploch s rozdílným způsobem využití.

Nadzemní podlaží je v ÚP definováno odchylně od bytové normy s ohledem na platnost regulativů ÚP pro všechny druhy staveb.

Nerušící výroba je definována na základě § 8 Hlavy II, Části druhé, vyhlášky č. 501/2006 Sb. jako taková výrobní činnost, která svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž území.

Odchylka mezi vymezováním hranic ploch a linií nad katastrální mapou v ÚP a nad geodetickým zaměřením je důsledkem nově nabyté možnosti porovnávat a zapracovávat digitální podklady vznikající různými měřičskými metodami nad různými mapovými podklady. Pro veškeré jevy umisťované ve vztahu k vymezeným čarám katastrální mapy se připouští pouze odchylka vyplývající z geodetického zaměření skutečného stavu. Odchylka 5 m považovaná z hlediska ÚP za nepřesnost kresby s vztahuje k hranicím ploch a liniím nově vymezovaným v ÚP bez přímého vztahu k KM.

Oplocení je principiálně nepřípustné na všech plochách nezastavěného území včetně ploch změn v krajině, dočasně zřizované oplocenky na PUPFL a ZPF se speciálními kulturami a ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat nebo koní jsou z definice oplocení vyjmuty za účelem umožnění ochrany těchto ploch před škůdci a naopak ochrany obyvatel využívajících prostupnosti území před činnostmi na nich probíhajícími.

Podružné stavby jsou v ÚP definovány za účelem umožnění nezbytné obsluhy ploch odchylně od přístřešků dle SZ, s ohledem na jejich specifické charakteristiky v různých plochách.

- zvláště zdůrazněná nepřípustnost trvalého bydlení nebo rodinné rekreace vyplývá z přetrvávající snahy stavebníků pronikat s tímto využitím do nezastavěného území pod záminkou budování přístřešků pro údržbu krajiny,
- požadavek na jejich vzájemný odstup při jejich umisťování v nezastavěném území vyplývá z požadavku na zachování krajinného rázu a zamezení vzniku nových enkláv zástavby ve volné krajině.

Pohoda bydlení - viz nález Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 44/2005-116 - je atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení.

Povinnost stavebníka daného záměru **prokázat** plnění požadavků tohoto územního plánu při kontrolní funkci příslušného dotčeného orgánu je zdůrazněna na základě často vznášených podezření veřejnosti na možnou manipulaci s nástroji územního plánu.

Proluka v zástavbě je definována projektantem ÚP.

Rodinná farma je definována za účelem zajištění možnosti rozvoje zemědělské činnosti včetně údržby krajiny při zachování určitého podílu trvalého bydlení a přitom umožnit potenciálnímu vlastníku širokou škálu možného dalšího využití vázaného na venkovský prostor, vždy se předpokládá plnění hygienických podmínek.

Technickou infrastrukturou se rozumí ta, která je předmětem zákresu v grafické části ÚP, nikoliv jednotlivá připojení funkčních ploch.

Ubytování je definováno na základě požadavku podpořit územně plánovacími nástroji snahu obce řešit problém nelegálního nebo přinejmenším neetického ubytování ekonomicky slabých obyvatel.

Úprava jako účelové využití pozemku neprodukčního charakteru je definována proto, že regulativy ÚP se nedotýkají pouze stavebního využití ploch.

Základní vybavenost území je definována s cílem zjednodušení práce s regulativy, kdy řada staveb, zařízení, úprav, kultur a činností je podmíněně přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Věcným účelem je, aby na všech plochách s rozdílným způsobem využití mohly být bez změny ÚP podmíněně umisťovány dílčí pozemky, stavby, zařízení a jiná opatření odlišné funkce bezprostředně související s hlavním a přípustným využitím dané plochy nebo které jsou technologicky přímo vázané na dané místo a které nelze vzhledem k jejich rozsahu, stupni poznání a podrobnosti používané pro zpracování ÚP územně stabilizovat jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití.

Zakončující podlaží je definováno jako zobecnění pojmu klasického podkroví s dřevěným krovem umožňující umisťovat současné stavby například s ustupujícím posledním podlažím s různě tvarovanou střechou v tradičních lokalitách (venkovský prostor), kde prosté zakončení plochou střechou není žádoucí.

Zalesňování pozemků (v KN dosud neevidovaných jako lesní pozemek) na prostorově oddělených plochách o výměře nepřesahující 0,20 ha bez změny ÚP má při upuštění od návrhu systematického zalesňování krajiny umožnit dílčí drobné změny v utváření krajiny vždy podmíněné dalšími specializovanými správními rozhodnutími.

Zeleň je definována projektantem ÚP.

D.6.2 ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK VYUŽITÍ ÚZEMÍ

KATEGORIE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Území obce Skalka u Doks je z hlediska funkčního využití beze zbytku složeno z jednotlivých **ploch s rozdílným způsobem využití**. Kategorie ploch s rozdílným způsobem využití byly navrženy na podkladě zákona č. 183/2006 Sb. a vyhlášky č. 501/2006 Sb., jednotlivé kategorie jsou upraveny nebo děleny na podrobnější s upřesněnými podmínkami využití odpovídajícími funkčnímu členění řešeného území v souladu s požadavky pořizovatele. Nové kategorie ploch s rozdílným způsobem využití se ve Změně č.2 nestanovují.

ROZLIŠENÍ PLOCH PODLE CHARAKTERU ZMĚN VYUŽITÍ

Za **plochy přestavby** jsou považovány změny navržené na plochách již zastavěných tam, kde bude s ohledem k narušení urbanistické struktury dosavadním způsobem využití znehodnoceného území změněn dosavadní charakter využití ploch (změna funkce). Změna způsobu zástavby není považována za přestavbu ve smyslu územního plánu, protože náhled na znehodnocení prostorové struktury je ve srovnání s ostatními kritérii územního plánu velmi individuální.

ROZLIŠENÍ VYUŽITÍ PODLE PŘÍPUSTNOSTI

V souladu s požadavky novelizované vyhlášky č. 500/2006 Sb. je stanoveno hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití.

Minimálně **50% podíl hlavního a přípustného využití** ploch na jedné straně zajišťuje odpovídající využití ploch, na druhé straně umožňuje dostatečné uplatnění podmíněně přípustného využití.

V návrhu Změny č.2 bylo definováno v souladu s aktuálním výkladem MMR ČR orientační **nepřípustné využití**, přičemž na rozdíl od metodického pokynu MMR ČR není zaměřeno pouze na problematiku ochrany ŽP.

Přípustnost dočasného **zachování stávajícího využití** na plochách změn na jedné straně umožňuje vlastníkům nemovitostí odložit provedení předepsaných změn na dobu vhodnou z hlediska ekonomického i strategického za podmínky nenarušení veřejných zájmů, na druhé straně touto možností zvýší projednatelnost navržených změn.

ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

BV plochy bydlení – individuální venkovské

- odpovídají kategorii plochy bydlení dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
- plochy pro individuální bydlení ve spojení se základním občanským vybavením, rozmanitými ekonomickými aktivitami i rodinnou rekreací,
- zahrnují obytné soubory rodinných domů, stavby pro specifické bydlení i ubytování
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, každodenní i sezónní rekreaci a relaxaci obyvatel i ekonomické aktivity obyvatel slučitelné s bydlením (nerušící výroba, služby, zemědělství, lesnictví), dostupnost veřejných prostranství a základního občanského vybavení,
- omezuje se výměra pozemků občanského vybavení - obchodní prodej tak, aby v obci nebyly umisťovány velkokapacitní prodejny s ohledem na vyvolanou dopravní zátěž, strukturu obce aj.

Plochy rodinné rekreace (chalupy) promíšené s plochami pro bydlení jsou zařazeny do stabilizovaných ploch bydlení – individuální venkovské v duchu předpokladu, že rekreace je nedílnou součástí bydlení tedy i ploch pro bydlení, obě funkce jsou zde možné a rekreace není určena k vymístění.

RZ plochy rekreace – zahrádky

- odpovídají kategorii plochy rekreace dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
- zahrnují zejména soustředěné zahrádkové osady,
- jsou určeny pro individuální rodinnou rekreaci s ohledem na specifický charakter a soustředění kapacit vyčleněné z ploch určených pro bydlení,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, umístění veřejných prostranství a dostupnost tělovýchovných, rekreačních i samozásobitelských hospodářských funkcí,
- jsou umístěné ve specifickém prostředí odpovídajícím jejich účelu - ve vazbě na přírodní zázemí.

OV plochy občanského vybavení:

- jsou zvláštním případem ploch občanského vybavení převážně veřejné infrastruktury dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
- plochy významných zařízení základních i vyšších obslužných funkcí zřizované a užívané ve veřejném zájmu i na komerční bázi pro potřebu obyvatel obce i ostatních uživatelů, součástí může být i bydlení a veřejná prostranství včetně zeleně sloužící obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, dostupnost veřejných prostranství a obslužných funkcí,
- umisťované ve spádových polohách nebo ve specifickém prostředí odpovídajícím jejich účelu, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch veřejných prostranství, jsou určeny zejména pro plošně významná zařízení občanského vybavení,
- menší zařízení občanského vybavení, mohou být nedílnou součástí ostatních zastavěných a zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití, zejména ploch bydlení – individuální venkovské,

OS plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport

- jsou zvláštním případem ploch občanského vybavení dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
- plochy pro tělovýchovu a sport s ohledem na specifický charakter jsou vyčleněné z ploch občanského vybavení (OV), zřizované a užívané ve veřejném zájmu i na komerční bázi ve spojení s plochami rekreace, pro vlastní potřebu obyvatel obce i pro využití rekreačního potenciálu území,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, umístění veřejných prostranství a dostupnost sportovních, tělovýchovných a rekreačních funkcí,
- umisťované ve specifickém prostředí odpovídajícím jejich účelu, přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury.

SO plochy smíšené obytné

- odpovídají kategorii plochy smíšené obytné dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
- širší škálou možných využití ploch s výrazným promíšením funkcí nebo ploch narušujících urbanistickou strukturu obce (brownfields) umožňuje přiměřeně nejednoznačný budoucí rozvoj vždy při zachování kvality prostředí a pohody bydlení,
- plochy pro hygienicky a esteticky přijatelné a společensky únosné promíšení, záměny funkcí a revitalizaci bydlení a rozmanitých ekonomických aktivit, u kterých lze vyloučit negativní vliv na kvalitu prostředí a pohodu bydlení,
- umožňují vhodné promíšení výroby, bydlení a občanského vybavení. Přitom ekonomické aktivity budou mít charakter kapacitních čistých resp. drobnějších výrobních služeb. Široká škála využití těchto ploch principiálně podmíněná vzájemnou slučitelností umožní vyhnout se nežádoucí specifikaci konkrétního využití, kdy řada různých řešení je možných i vhodných,
- umožňují nerušený a bezpečný pobyt, dostupnost veřejných prostranství, občanského vybavení a rozmanité ekonomické aktivity,
- omezuje se výměra pozemků občanského vybavení - obchodní prodej tak, aby v těchto plochách nebyly umisťovány velkokapacitní prodejny s ohledem na vyvolanou dopravní zátěž, strukturu obce aj.

SR plochy smíšené obytné - rekreační

- jsou zvláštním případem ploch smíšených obytných dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
- možným využitím ploch s promíšením funkcí , zejména zemědělské malovýroby umožňují přiměřený budoucí rozvoj vždy při zachování kvality prostředí a pohody bydlení,
- umožňují vhodné promíšení zemědělské malovýroby, bydlení a občanského vybavení. Využití těchto ploch je principiálně podmíněné vzájemnou slučitelností,
- v ÚP Skalka u Doks je tato kategorie ploch vymezena pouze formou územní rezervy.

PK plochy veřejných prostranství - komunikace

- odpovídají kategorii plochy veřejných prostranství dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
- plochy veřejných prostranství, u nichž využití pozemků, malá intenzita dopravy a vliv na kvalitu prostředí nevylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití, avšak jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují dostupnost veřejných prostranství, zajištění dopravní přístupnosti ploch s jiným způsobem využití v jejich okolí, stabilizaci prostorové kostry obce, na níž veškeré činnosti směřují k bezúplatnému využívání veřejností pro krátkodobý oddech a rekreaci, běžné i slavnostní shromažďování,
- umisťované po celém území obce v rozsahu a polohách odpovídajících jejich účelu, funkci v celkovém systému veřejných prostranství a obsluhovaném území.

DS plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy

- odpovídají podkategorii ploch dopravní infrastruktury dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
- plochy silniční dopravní infrastruktury, u nichž rozsah dopravních staveb a zařízení, intenzita dopravy a potenciální vliv na kvalitu prostředí vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují dopravní přístupnost ploch s jiným způsobem využití v obci i širším území,
- umisťované ve specifických polohách odpovídajících jejich účelu, funkci v celkovém systému dopravy a obsluhovaném území.

DV plochy dopravní infrastruktury - vybavení:

- odpovídají podkategorii ploch dopravní infrastruktury dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
- plochy dopravní infrastruktury - vybavení, jsou určeny pro zařízení dopravně obslužných funkcí pro potřebu obyvatel obce i dalších uživatelů území, u nichž rozsah dopravních staveb a zařízení, intenzita dopravy a potenciální vliv na kvalitu prostředí sice nevylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití, avšak jejich vyčlenění je vhodné pro popis struktury obce,

- umísťované ve specifických polohách odpovídajících jejich účelu, funkci v celkovém systému dopravy a obsluhovaném území, vždy přístupné z kapacitně dostačující dopravní infrastruktury.

TV plochy technické infrastruktury:

- odpovídají kategorii plochy technické infrastruktury dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
- plochy technické infrastruktury, jsou určeny pro zařízení technické infrastruktury, jejichž rozsah, intenzita činností a potenciální vliv na kvalitu prostředí za hranicí jejich pozemků vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto ploch není možné,
- umožňují obsluhu území obce i širšího území technickou infrastrukturou,
- umisťované ve specifických polohách odpovídajících jejich účelu, funkci v celkovém systému infrastruktury a obsluhovaném území.

VP plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné

- odpovídají kategorii plochy výroby a skladování dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
- plochy pro hygienicky přijatelné promíšení výrobních a skladovacích pozemků, u kterých nelze vyloučit negativní vliv za hranicí pozemků, což je vylučuje ze začlenění do ploch jiného způsobu využití,
- umožňují dostupnost veřejných prostranství a ekonomických aktivit tvořících hospodářskou základnu obce,
- umístěné v soustředěných plochách na okraji zastavěného území ve specifickém prostředí odpovídajícím jejich účelu a vlivu na kvalitu prostředí, vždy přístupné z kapacitně dostačujících ploch dopravní infrastruktury,
- součástí přípustného využití jsou i provozy technických služeb obce a umístění sběrných dvorů.

VZ plochy výroby a skladování - zemědělské

- jsou nově definovanou kategorií, dle vyhlášky č.501/2006 Sb. vychází z ploch výroby a skladování při zaměření na vybrané činnosti, dle vyhlášky č.501/2006 Sb. rovněž vychází z ploch zemědělských při využití pouze části týkající se staveb,
- plochy pro produkční ekonomické aktivity zemědělské prvovýroby, u kterých nelze vyloučit negativní vliv za hranicí pozemků, což je vylučuje ze začlenění do ploch jiného způsobu využití,
- umožňují zejména monofunkční využití pro zemědělskou prvovýrobu a bezprostředně související zemědělské služby,
- umisťované na okraji zastavěného území nebo ve specifickém prostředí volné krajiny odpovídajícím jejich účelu a vlivu na kvalitu prostředí.

VZR plochy výroby a skladování – zemědělské rostlinné výroby

- jsou nově definovanou kategorií, dle vyhlášky č.501/2006 Sb. vychází z ploch výroby a skladování při zaměření na vybrané činnosti, dle vyhlášky č.501/2006 Sb. rovněž vychází z ploch zemědělských při využití pouze části týkající se staveb,
- plochy pro vybrané druhy staveb a zařízení zemědělské rostlinné výroby,
- umožňují využití pro specifickou zemědělskou rostlinou prvovýrobu a související zemědělské služby, podmíněně umožňují i integrované stavby bydlení při zachování kvality prostředí a pohody bydlení,
- v ÚP Skalka u Doks byla na základě specifického požadavku vymezena pouze jedna plocha této kategorie.

VO plochy vodní a vodohospodářské

- odpovídají kategorii plochy vodní a vodohospodářské dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
- plochy pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují stabilizaci a ochranu vodních ploch, koryt vodních toků a jiných pozemků určených pro převažující vodohospodářské využití,
- zahrnují přírodní i umělé vodní nádrže s převažující funkcí ekologicko stabilizační a rekreační, přírodní i umělá koryta vodních toků, zahrnují i břehové porosty funkčně související s plochou vodní, jsou doplněny liniemi drobných vodních toků bez pozemku dle katastru nemovitostí,
- umisťované po celém území obce v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu.

ZN plochy zemědělské

- jsou vyčleněny z „ploch zemědělských“ dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., přičemž pozemky staveb a zařízení pro zemědělství jsou součástí ploch výroby a skladování – zemědělské resp. ploch výroby a skladování – zemědělské rostlinné výroby nebo podmíněně ploch smíšených obytných,
- plochy pro převažující hospodářské, ale i ekologické a rekreační využití zemědělské půdy, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují stabilizaci a ochranu zemědělského půdního fondu, jeho transformaci podle pozemkových úprav i umístění liniových prvků ÚSES,
- umisťované po celém území obce v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu.

LN plochy lesní

- jsou vyčleněny z „ploch lesních “ dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., přičemž pozemky staveb a zařízení pro lesní hospodářství jsou součástí ploch výroby a skladování – průmyslové a řemeslné nebo ploch výroby a skladování - zemědělské,
- plochy pro převažující hospodářské, ale i rekreační využití lesa, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují stabilizaci a ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa i umístění liniových prvků ÚSES (biokoridory),
- umisťované po celém území obce v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu.

PL plochy přírodní lesní

- odpovídají kategorii plochy přírodní dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
- plochy pro ochranu přírody a krajiny, jejichž rozsah a charakter vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují stabilizaci pozemků dotčených ochranou přírody a krajiny,
- umisťované po celém území obce v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny i jejich specifickému účelu - ochraně ploch tvořících biocentra všech biogeografických významů,
- plochy veřejných prostranství - komunikace a plochy vodní a vodohospodářské, i když jsou součástí území splňujících výše uvedené vymezení ploch přírodních, si ponechávají základní označení svého způsobu využití.

SN plochy smíšené nezastavěného území

- odpovídají kategorii plochy smíšené nezastavěného území dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
- zahrnují zejména nelesní neprodukční zeleň mimo zastavěné území (krajinná zeleň), která není lesem ani zemědělsky obhospodařovanou půdou,
- jsou určeny pro hospodářské, ekologické a rekreační využití krajiny - promíšených pozemků zemědělské půdy, pozemků lesních, nelesní zeleně, mokřadů,
- plochy vodní a vodohospodářské, i když jsou součástí území splňujících výše uvedené vymezení ploch smíšených krajinných, si ponechávají základní označení svého způsobu využití,
- jsou umístěné v rozsahu a polohách odpovídajících přirozenému utváření krajiny v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěných ploch nebo jejich ochranu není účelné jejich další členění na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní,
- stávající plochy smíšené nezastavěného území se v řešeném území nachází zejména ve vazbě na drobné deprese, údolí a hřebínky nezastavěného území.

PZ plochy veřejných prostranství - zeleň

- jsou nově definovanou kategorií ploch, protože nesplňují charakteristiku ani ploch veřejných prostranství ani ploch zemědělských nebo ploch smíšených krajinných, přičemž tvoří plošně i funkčně podstatnou složku území obce,
- plochy veřejných prostranství, vyhražené i soukromé zeleně, u nichž plnění funkce obecní zeleně, malá intenzita provozu a pozitivní vliv na kvalitu prostředí nevylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití, avšak jiné využití těchto pozemků není možné,
- umožňují umístění veřejných prostranství (vč. komunikací), rozmanitých rekreačních funkcí, zajištění ekologické a estetické funkce systému sídelní zeleně, stabilizaci rozčlenění prostorové struktury obce,
- veškeré činnosti na nich směřují k využívání veřejností pro prostupnost krajiny, běžné i slavnostní shromažďování, specifické činnosti související s každodenní i sezónní rekreací v přírodním prostředí a jiné specifické využití krajiny,
- umisťované převážně v zastavěném území a na jeho okraji v rozsahu a polohách odpovídajících dosavadnímu utváření urbanistické struktury obce, jejich účelu, funkci v celkovém systému sídelní zeleně a obsluhovaném území.

D.6.3 ODŮVODNĚNÍ OMEZENÍ VE VYUŽÍVÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Limity využití území **vylučují, omezují, případně podmiňují** umisťování staveb a jiné využití území včetně různých opatření v území. Limity určují nepřekročitelnou hranici, hodnotu, nebo rozpětí pro využití a uspořádání předmětného území za účelem zajištění funkčnosti jeho systémů, bezpečnosti, ochrany přírody a zdravého životního prostředí. Dotčení částí ploch s rozdílným způsobem využití limity využití území nevylučuje využívání těchto ploch jako celku v souladu se stanovenými funkčními regulativy při respektování příslušných limitů.

Koncepce Změny č.2 respektuje limity využití území vyplývající z ustanovení obecně závazných právních předpisů, norem a správních rozhodnutí (**vstupní limity**) identifikované v průběžně aktualizovaných ÚAP ORP Česká Lípa a pokud je to z hlediska jejich charakteru a grafických možností účelné, zakreslené v aktuálním stavu v Koordinačním výkresu (5).

Zastavitelné plochy a plochy přestavby obecně mohou zasahovat do **ochranných a bezpečnostních pásem** především dopravní a technické infrastruktury, protože vyčlenění ploch zasažených OP by neodpovídalo stupni poznání a podrobnosti používané pro zpracování ÚP. Přitom úhrada za opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu může být pro majitele těchto pozemků i pro intenzifikaci zastavěného území výhodnější než jejich nevyužívání.

Tab. D.6_1: Limity využití území

limity využití území	zakresleno
ochranná pásma silnic III. třídy	ANO
ochranná pásma vodních zdrojů	ANO
ochranná pásma vodovodních sítí a objektů	NE
ochranná pásma nadzemních elektrických vedení VN 35 kV a trafostanic	ANO
ochranná pásma elektronických komunikačních zařízení	NE
ochranná pásma nadzemních / podzemních komunikačních vedení	ANO
nemovité kulturní památky	ANO
území s archeologickými nálezy (ÚAN I.)	ANO
pásma kolem vodních toků a nádrží pro jejich správu	NE
CHOPAV Severočeská křída (celé území obce)	NE
lesní pozemky vč. ochranného pásma 50 m od okraje lesa	ANO
pozemky zařazené ve vyšších třídách ochrany ZPF (I. a II. třída)	ANO
VKP ze zákona (plochy lesní a vodní a vodohospodářské)	ANO
ÚSES (bez ohledu na biogeografický význam)	ANO
limity a kritéria z hlediska životního prostředí - stanovené emisní limity a další podmínky provozování zdrojů znečištění ovzduší, stanovené emisní stropy pro některé látky znečišťující ovzduší, stanovené imisní limity znečištění ovzduší, vymezené oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší, kritéria znečištění podzemní vody, stanovené limitní hodnoty znečištění povrchových vod, kritéria znečištění zeminy, limity mísitelnosti odpadů ukládaných na skládky, limity obsahu škodlivin v odpadech využívaných na povrchu terénu, hygienické limity hlukové zátěže a vibrací	NE

OMEZENÍ VYUŽÍVÁNÍ PLOCH STANOVENÁ V ÚP

OCHRANA PŘÍRODNÍCH PRVKŮ

Nově jsou ve Změně č.2 definovány „**ochranné zóny“ přírodních prvků**, které zajišťují možnost logického uceleného vymezení zastavěných a zastavitelných ploch bez vzniku drobných nezastavitelných enkláv v místech, kde jsou potenciálně dotčeny zájmy ochrany přírody, avšak upřesnění v dalších stupních projektové přípravy může zajistit jejich ochranu před stavební činností a vlastní funkční využití zastavěných a zastavitelných ploch nemusí být s ochranou v rozporu.

VYLOUČENÍ UMISŤOVÁNÍ STAVEB V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

Umisťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území podle **§ 18 odst. 5** stavebního zákona se připouští pouze v souladu s podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území stanovenými ve Změně č.2.

Stavby, zařízení a jiná opatření, které nejsou s těmito podmínkami v souladu, jsou obecně vyloučeny z důvodu veřejného zájmu na plnění koncepce územního plánu schválené pro specifické podmínky řešeného území a jeho jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

D.6.4 ODŮVODNĚNÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Úkolem ÚP je stanovení základní koncepce rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice) - z hlediska prostorového uspořádání území se jedná o regulaci intenzity využití stavebních pozemků a výškové hladiny zástavby v plochách, **nikoliv o regulaci staveb**. Regulace samotné zástavby bude předmětem následujících fází projektové přípravy jednotlivých konkrétních staveb nebo jejich souborů.

Zatímco pro funkční využití ploch lze podmínky stanovit poměrně přesně, a z tohoto hlediska se nedají očekávat větší spory při nalézání souladu s ÚP v dalších stupních projektové přípravy, zkušenosti s aplikací podmínek prostorového uspořádání ukazují, že pokud by se neměl ÚP dostat na úroveň regulačního plánu, bude zde vždy prostor pro „kreativní“ výklady uplatnění podmínek vztažených obecně na celé plochy s rozdílným způsobem využití na jednotlivé pozemky resp. stavby se specifickými lokálními vlastnostmi.

Povinnost stavebníků prokázat v případě vyžádání příslušným dotčeným orgánem (ne)narušení krajinného rázu u každého konkrétního stavebního záměru vyplývá z dohody s DO.

Regulační kódy byly přiřazeny **rozvojovým plochám** v podrobném členění za účelem jednoznačné identifikace základních charakteristik ploch ze samotné grafické části dokumentace. Přiřazení regulačních kódů i **stabilizovaným plochám** má za cíl i pro tyto plochy stanovit základní charakteristiky a tím umožnit využití jejich rozvojového potenciálu při zajištění ochrany zájmů jejich stávajících obyvatel.

Regulace **výškové hladiny zástavby** je kompromisem mezi jednoduchostí a použitelností regulativu pro územní plán a složitostí možných řešení v morfologicky členitém území obce. Výšková hladina zástavby stanovená v metrech i podlažích zahrnuje vlivy osazení do sklonitého terénu. Hlavním atributem není římsa, protože ne všechny typy domů ji mají, ani vztah k veřejnému prostranství, protože ten není vždy rozhodující pro uplatnění objemu k nejbližším sousedům ani k širšímu okolí.

Definice **stávající výškové hladiny zástavby** je kompromisem mezi jednoduchostí a uchopitelností regulativu pro územní plán a složitostí možných řešení v morfologicky i stavebně členitém území obce, definice směřuje k přiměřené ochraně prostředí původní zástavby.

Definice **Kn** (koeficient zastavění nadzemními stavbami) zajišťuje umístění přiměřeného podílu hmot stavební struktury na pozemku, čímž zajišťuje minimální rozsah pobytových případně parkovacích ploch na terénu, zároveň však nemůže zamezit spekulativnímu skrývání částí objemu staveb pod upravený terén. Koeficient může nabývat hodnot v rozpětí 0 – 100 %.

Nadzemními stavbami se pro účely ÚP rozumí budovy v souladu s platnou legislativou (§3 písm. a) vyhlášky č. 268/2009 Sb.). Do ploch zastavěných nadzemními stavbami se tedy nezapočítávají např. plochy bazénů bez zastřešení, sportovních hřišť, odstavných a parkovacích ploch, tenisových kurtů apod.

Definice **Kz** (koeficient zeleně) zajišťuje zachování přiměřeného podílu „zelených“ ploch na pozemku, s ohledem na nepřijetí koeficientu podzemních staveb je umožněno umístit „zelené“ plochy na střechách podzemních objektů a Kz tak nevypovídá např. o způsobu zasakování povrchových vod nebo o možnosti výsadby dřevin na těchto plochách. Přesto přijatá definice zeleně zajistí její funkčnost bez ohledu na stav podloží. Koeficient může nabývat hodnot v rozpětí 0 – 100%.

Rozdílné uplatňování Kn a Kz, na základě kvalifikovaného prověření urbanistických hodnot území, pro stanovení intenzity využití **stavebních pozemků** při dělení zastavěných a zastavitelných ploch zabrání neodůvodněné diskriminaci pozemků zastavovaných v pozdějších etapách, přiměřené uplatňování zajistí přihlédnutí ke specifické funkci pozemků (veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura,…) a umístění na ploše (centrum, okraj,…).

Hodnoty Kn mohou být **sníženy** v dalších fázích projektové přípravy na základě vyhodnocení vlivu limitů využití území, které objektivně neumožní využití jejich maximální hodnoty, ale i odůvodněným subjektivním rozhodnutím příslušného DO. V případech, kdy je v odůvodněném zájmu dosažení ověřené prostorové struktury území, může v dalších fázích projektové přípravy příslušný DO v odůvodněných případech naopak vyžadovat **naplnění** předepsaných hodnot Kn.

ÚP ani Změna č.2 nestanovuje **minimální velikosti** stavebních pozemků, která se ukázala jako kontraproduktivní při účelném využívání zastavěného území a zároveň překračující metodická doporučení MMR. Dosažení požadovaných odstupů objektů a dalších prostorových regulativů nad rámec ÚP může být zajišťováno podrobnějším prověřením (např. územní studie).

Přípustnost zachování **prostorového uspořádání** stávajících staveb překračujícího regulační podmínky stanovené pro danou plochu s rozdílným způsobem využití na jedné straně umožňuje vlastníkům nemovitostí odložit provedení předepsaných změn na dobu vhodnou z hlediska ekonomického i strategického, na druhé straně touto možností zvýší projednatelnost navržených regulativů směřujících k optimálnímu stavu prostorové struktury.

Charakter zástavby je specifikován jako symbolické neexaktní vyjádření způsobu zástavby srozumitelné odborné i laické veřejnosti. Charakter zástavby stanovený v dílčích kategoriích ploch s rozdílným způsobem využití (tam, kde to má smysl) je chápán jako cílový stav, nemusí být tedy v plném souladu s vnímáním současného stavu všech částí vymezeného území. Měl by však nehledě na nezbytné respektování podrobných regulativů motivovat zpracovatele i pořizovatele následných fází projektové přípravy k řešením odpovídajícím přijaté filosofii prostorového utváření dané lokality.

D.7 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VPS, VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Nové veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se Změnou č.2 nenavrhují.

Realizace změn využití území v jednotlivých plochách bude prováděna při maximálním možném respektování vlastnických vztahů popřípadě na základě standardních kupních smluv, smluv o společném podnikání apod. Změny funkčního využití nevyvolají automaticky zásah do stavebních fondů.

Koncepce ÚP i Změny č.2 usiluje v konkrétních návrzích o co nejmenší zásah do stabilizovaných fondů, přesto se nelze z důvodu optimalizace ekonomie využití území, napravení předchozího nekoncepčního vývoje území a dosažení technicky a provozně odpovídajících řešení vyhnout případným záborům soukromých pozemků pro veřejné účely vč. demolic překážejících stavebních fondů. Z tohoto důvodu jsou plochy některých pro obec významných staveb - zejména plochy dopravní infrastruktury zasahující okrajově velký počet malých pozemků, zařazeny do kategorie veřejně prospěšných staveb (VPS).

Byly prověřeny v ÚP Skalka vymezené veřejně prospěšné stavby. Změnou č.2 se vypouští realizované stavby místní komunikace (plocha Z41) a zastávek autobusu (plochy Z90) a dále se vypouští navržené stavby (parkoviště) v zastavitelných plochách Změnou č.2 vypouštěných (plochy Z48, Z49).

Vypouští se v ÚP Skalka vymezené veřejně prospěšné stavby přeložek a prodloužení vodovodu. V případě potřeby pro tato navržená liniová vedení bude postačovat zajištění věcného práva služebnosti inženýrské sítě.

Zajištění umístění trafostanic, dílčích uličních řadů pro připojení ploch a přípojek je věcí jednotlivých investorů.

Změnou č.2 se upřesňuje specifikace (konkretizuje popis) jednotlivých veřejně prospěšných staveb vymezených v ÚP Skalka u Doks.

Stavby a opatření k zajišťování **obrany a bezpečnosti státu** a plochy pro **asanaci,** pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se nevymezují ani nebylo jejich vymezení v Zadání ÚP ani Změny č.2 požadováno.

Realizace změn využití území v jednotlivých plochách principiálně nezakládá potřebu asanací stavebních fondů, a to ani v případech ploch přestavby spojených se změnou charakteru zástavby území s urbanistickou strukturou znehodnocenou dosavadním způsobem využití.

D.8 ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ VPS A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÁ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejná prostranství, pro které může obec Skalka u Doks nebo stát uplatnit předkupní právo, se ve Změně č.2 nevymezují.

D.9 ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Vyhodnocení vlivů Změny č.2 na životní prostředí nebylo požadováno. Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona se v ÚP ani ve Změně č.2 nestanovují.

D.10 ODŮVODNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Nové plochy a koridory územních rezerv se Změnou č.2 nevymezují.

V rámci zpracování návrhu Změny č.2 na podkladě nové DKM a provedených KPÚ byly prověřeny všechny plochy a koridory územních rezerv vymezené v ÚP Skalka u Doks.

Změnou č.2 se vypouští plochy a koridory územních rezerv:

R9 – vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské Z104
R10 – vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské Z105
R14 – vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské Z110
R15 – vymezeno jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské Z106
R44b – vypuštěno, vymezena stabilizovaná plocha veřejné prostranství – komunikace, komunikace byla realizována
R46 – vymezeno jako zastavitelná plocha veřejné prostranství – komunikace Z107
R62 – vypuštěno, vymezena stabilizovaná plocha veřejné prostranství – zeleň, malá vodní plocha je podmíněně přípustná v této kategorii ploch, nepředjímán její tvar

V ÚP Skalka u Doks vymezená trafostanice TN4 včetně přívodního vedení se Změnou č.2 zrušuje. Rozvíjená zástavba v severozápadní části sídla Skalka bude napojena ze stávajícího systému NN a případně budou posíleny stávající trafostanice.

Na základě požadavku DO se ve Změně č.2 zmenšuje plocha územní rezervy R13 vymezená v sídle Nová Skalka.

E VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.2 NA ZPF A PUPFL

E.1 STATISTICKÉ ÚDAJE, ZPŮSOB HODNOCENÍ

SOUHRNNÉ ÚDAJE ZA OBEC

Tab. E.1_1: Souhrnné statistické údaje KN za obec [ha]:

kód obce / obec:	výměra Σ	ZPF Σ	lesní pozemky Σ	vodní plochy Σ	ostatní plochy Σ	zastavěné plochy Σ	NZP celkem
513890 / Skalka u Doks	**504,30**	**297,52**	175,24	0,30	25,95	5,29	**206,78**
% zastoupení Σ	**100,0**	**59,00**	34,74	0,06	5,15	1,05	**41,00**

Zdroj: ČSÚ, stav k 21.12.2018

Tab. E.1_2: Pozemky zemědělského půdního fondu [ha]:

kód obce / obec:	ZPF Σ	z toho			
		orná půda	**TTP** (louky, pastviny)	**zahrady**	**ovocné sady**
513890 / Skalka u Doks	**297,52**	223,55	60,11	8,66	5,20
% zastoupení Σ obec	**59,00**	44,33	11,92	1,72	1,03
% zastoupení Σ ZPF	**100,0**	75,14 (= teoretické zornění)	20,20	2,91	1,75

Zdroj: ČSÚ, stav k 21.12.2018

Pozn.:
- vinice a chmelnice nejsou v řešeném území evidovány
- údaj „zornění“ je pouhým výpočtem procentického podílu evidované orné půdy vůči celkové výměře pozemků ZPF, bez ohledu na aktuální stav (t.č. absence orně využívané půdy)
- ve Výkresu předpokládaných záborů PF je znázornění druhů pozemků provedeno dle stavu katastru nemovitostí, nikoliv dle skutečného charakteru v terénu

ZPŮSOB HODNOCENÍ

Hodnocení plošných požadavků urbanistického řešení návrhů zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch změn v krajině (zábory složek půdního fondu, určené ke **změně druhu pozemku, či způsobu jeho využití**) je následně provedeno dle platných legislativních předpisů vztažených k předmětu hodnocení, tzn. Vyhlášky č.271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Nové plochy změn v krajině se Změnou č.2 nevymezují, pouze se v souladu s novou legislativou ve Změně č.2 mění u v ÚP Skalka vymezených ploch nezastavitelných v nezastavěném území mění pojem na plochy změn v krajině. Jejich číselné označení, vymezení ani navržená kategorie ploch s rozdílným způsobem využití se nemění a nejsou tudíž ve Změně č.2 předmětem vyhodnocení předpokládaných záborů PF. Předpokládaný zábor půdního fondu pro tyto plochy změn v krajině byl bilancován v ÚP Skalka.

Změnou č.2 se mění některé v ÚP Skalka u Doks vymezené plochy územních rezerv na plochy zastavitelné (plochy Z105, Z105, Z106, Z107, Z110) a plochy přestavby (plocha P108), přičemž tyto plochy jsou ve Změně č.2 patřičně vyhodnoceny (viz dále).

Plochy Změny č.2 jsou s průběžným kódovým označením znázorněny ve Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu (7).

Záměry urbanistického řešení Změny č. 2 **se netýkají lesních pozemků** – tento aspekt již není dále uváděn.

Dle ÚP Skalka u Doks a ÚAP ORP Česká Lípa nebyly v řešeném území v minulosti provedeny meliorační opatření jakéhokoliv druhu, tento aspekt není tudíž následně hodnocen.

Údaje jsou převzaty z evidovaného stavu dle údajů katastru nemovitostí, nikoliv dle současného druhu a způsobu využívání dotčených pozemků, výměry byly získány z aktuální digitální katastrální mapy použité pro Změnu č.2 a jsou uvedeny v [ha]. Charakteristiky a údaje o ochraně ZPF jsou převzaty z oborové Vyhlášky MZe ČR č. 48 z 22.2.2011 o stanovení tříd ochrany.

Ve vyhodnocení záborů půdního fondu je nad rámec požadavků Vyhlášky uvedeno:
- u ploch částečně vymezených i na nezemědělských pozemcích je uveden i tento údaj,
- v tabulkách je provedeno členění ZPF na jednotlivé základní druhy pozemků dle KN,
- jsou provedeny souhrnné bilance i dle druhů pozemků.

E.2 ZAŘAZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Jednotlivé návrhové plochy jsou uvedeny v číselné posloupnosti v rámci skupiny rozdílného způsobu využití (funkce), a v následných tabulkách označeny její zkratkou.

Tab. E.2_1: Plochy zastavitelné

plocha	**funkční skupina –** navrhované využití	výměra (ha)
Z100	plochy bydlení - individuální venkovské (BV)	0,1406
Z101	plochy bydlení - individuální venkovské (BV)	0,0295
Z102	plochy výroby a skladování – zemědělské (VZ)	0,4805
Z103	plochy bydlení - individuální venkovské (BV)	0,2076
Z104	plochy bydlení - individuální venkovské (BV)	0,4666
Z105	plochy bydlení - individuální venkovské (BV)	0,9285
Z106	plochy bydlení - individuální venkovské (BV)	0,2957
Z107	plochy veřejných prostranství – komunikace (VP)	0,0482
Z109	plochy bydlení - individuální venkovské (BV)	0,1049
Z110	plochy bydlení - individuální venkovské (BV)	0,2091
Z111	plochy rekreace – zahrádky (RZ)	0,0422
Z112	plochy rekreace – zahrádky (RZ)	0,0487
Z113	plochy bydlení - individuální venkovské (BV)	0,0362
Z114	plochy bydlení - individuální venkovské (BV)	0,1855
Z115	plochy bydlení - individuální venkovské (BV)	0,0601
Z116a	plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy (DS)	0,2368
Z116b	plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy (DS)	0,1646

Tab.E.2_2: Plochy přestavby

plocha	**funkční skupina –** navrhované využití	výměra (ha)
P108	plochy občanského vybavení (OV)	0,0238

E.3 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF

E.3.1 VYHODNOCENÍ DLE ZÁKLADNÍCH DRUHŮ POZEMKŮ, OCHRANA ZPF

Tab. E.3_1: Plochy zastavitelné (Z)

plocha	funkce	celková výměra	∑ zábor ZPF	z toho				NZP	zábory ZPF podle tříd ochrany ZPF					BPEJ
				orná půda	zahrady	ovocné sady	TTP		I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	
Z100	BV	0,1406	0,1023	0,0561	0,0155	0	0,0307	0,0383	0,1023	0	0	0	0	51400
Z101	BV	0,0295	0,0295	0,0295	0	0	0	0	0,0295	0	0	0	0	51400
Z102	VZ	0,4805	0,4805	0	0	0	0,4805	0	0	0,2863	0,1942	0	0	51410 51450
Z103	BV	0,2076	0,2076	0	0,1064	0	0,1012	0	0	0	0	0	0,2076	54067
Z104	BV	0,4666	0,4666	0,1983	0	0	0	0	0	0,1032	0,0951	0	0	51410
				0	0	0	0,2683		0	0,0223	0,2460	0	0	53011
Z105	BV	0,9285	0,9285	0,2952	0	0	0	0	0	0,1743	0	0,1209	0	51410 53011
				0	0	0	0,6333		0	0,4920	0,0400	0,1013	0	53111
Z106	BV	0,2957	0,2957	0,2957	0	0	0	0	0,2957	0	0	0	0	51400
Z107	VP	0,0482	0,0482	0	0	0	0,0482	0	0,0482	0	0	0	0	51400
Z109	BV	0,1049	0,1049	0	0,1049	0	0	0	0,1049	0	0	0	0	51400
Z110	BV	0,2091	0,2091	0	0,2091	0	0	0	0	0	0	0	0,2091	54067 53715
Z111	RZ	0,0422	0,0051	0	0	0	0,0051	0,0371	0	0	0	0	0,0051	53141
Z112	RZ	0,0487	0	0	0	0	0	0,0487	0	0	0	0	0	-
Z113	BV	0,0362	0,0362	0	0	0	0,0362	0	0,0362	0	0	0	0	51400
Z114	BV	0,1855	0	0	0	0	0	0,1855	0	0	0	0	0	-
Z115	BV	0,0601	0,0601	0	0	0	0,0601	0	0	0	0	0	0,0601	53151
Z116a	DS	0,2368	0	0	0	0	0	0,2368	0	0	0	0	0	-
Z116b	DS	0,1646	0	0	0	0	0	0,1646	0	0	0	0	0	-
celkem		**3,6853**	**2,9743**	**0,8748**	**0,4359**	**0**	**1,6636**	**0,7110**	**0,6168**	**1,0781**	**0,5753**	**0,2222**	**0,4819**	**-**

Tab. E.3_2: Plochy přestavby (P)

plocha	funkce	celková výměra	∑ zábor ZPF	z toho				NZP	zábory ZPF podle tříd ochrany ZPF					BPEJ
				orná půda	zahrady	ovocné sady	TTP		I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída	
P108	OV	0,0238	0	0	0	0	0	0,0238	0	0	0	0	0	-
celkem		**0,0238**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0238**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	

CELKEM HODNOCENÉ ZÁBORY – REKAPITULACE DLE NAVRHOVANÉHO FUNKČNÍHO VYUŽITÍ

Tab.E.3_3: Celkem plochy zastavitelné (Z) a plochy přestavby (P)

funkce	celk. výměra	∑ výměra ZPF	z toho				NZP	zábory ZPF podle tříd ochrany ZPF				
			orná půda	zahrady	ovocné sady	TTP		I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída
BV	2,6643	2,4405	0,8748	0,4359	0	1,1298	0,2238	0,5686	0,7918	0,3811	0,2222	0,4768
VZ	0,4805	0,4805	0	0	0	0,4805	0	0	0,2863	0,1942	0	0
VP	0,0482	0,0482	0	0	0	0,0482	0	0,0482	0	0	0	0
RZ	0,0909	0,0051	0	0	0	0,0051	0,0858	0	0	0	0	0,0051
DS	0,4014	0	0	0	0	0	0,4014	0	0	0	0	0
OV	0,0238	0	0	0	0	0	0,0238	0	0	0	0	0
celkem	**3,7091**	**2,9743**	**0,8748**	**0,4359**	**0**	**1,6636**	**0,7348**	**0,6168**	**1,0781**	**0,5753**	**0,2222**	**0,4819**

E.3.2 SOUHRNNÉ A STATISTICKÉ ÚDAJE PLOŠNÝCH POŽADAVKŮ NÁVRHŮ URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 2 NA POZEMKY ZPF

Tab. E.3_4: Rekapitulace dle struktury základních druhů pozemků ZPF [ha, %]

	celková výměra ploch	zábory ZPF celkem	z toho			
			orná půda	zahrady	ov. sady	TTP
celkem ř.ú. plochy zastavitelné	3,3853	2,9743	0,8748	0,4359	0	1,6636
celkem ř.ú. plochy přestavby	0,0238	0,0000	0,0000	0,0000	0	0,0000
celkem ř.ú.	**3,7091**	**2,9743**	**0,8748**	**0,4359**	**0**	**1,6636**
podíl záborů ZPF dle kultur		**100,00 %**	**29,41 %**	**14,66 %**	**0 %**	**55,93 %**

Tab. E.3_5: Rekapitulace záborů ZPF dle tříd ochrany [ha, %]

	zábory ZPF celkem	zábory ZPF dle tříd ochrany				
		I. třída	II. třída	III. třída	IV. třída	V. třída
celkem ř.ú. plochy zastavitelné	2,9743	0,6168	1,0781	0,5753	0,2222	0,4819
celkem ř.ú. plochy přestavby	0,0000	0	0	0	0	0
celkem ř.ú.	**2,9743**	**0,6168**	**1,0781**	**0,5753**	**0,2222**	**0,4819**
podíly z celkového záboru ZPF	**100,00 %**	**20,74 %**	**36,25 %**	**19,34 %**	**7,47 %**	**16,20 %**
		56.99 %		**43.01 %**		

Tab. E.3_6: Souhrnné statistické údaje záborů půdního fondu

CELKEM ZÁBORY	**3,7091 ha**	**tj. 100,00 %**	**tj. 0.74 % z Σ výměry řeš. území**
Σ plochy záborů zemědělské půdy	2,9743 ha	80,19 %	0,59 %
Σ plochy záborů na nezemědělské půdě	0,7348 ha	19,81 %	0,15 %

Celková plocha záborů ZPF	**2,9743 ha**	**tj. 100,00 %**	**tj. 0,59 % z Σ výměry ř.ú.**	**tj. 1,00 % z Σ výměry ZPF**	
z toho orná půda	0,8748 ha	29,41 %	0,17 %	0,29 %	tj. 0,39 % z Σ výměry or.půdy
z toho zahrady	0,4359 ha	14,66 %	0,09 %	0,15 %	tj. 5,03 % z Σ výměry zahrad
z toho ovocné sady	0 ha	0 %	0 %	0 %	tj. 0,0 % z Σ výměry ov. sadů
z toho TTP (louky a pastviny)	1,6636 ha	55,93 %	0,33 %	0,56 %	tj. 2,77 % z Σ výměry TTP

Pozn.: - bližší údaje viz sumáře jednotlivých kapitol
- údaje v zaokrouhlené podobě se týkají pouze Změny č. 2

V plochách Změny č.2 se s ohledem na jejich charakter a situování nepředpokládá provedení rekultivace zpět na zemědělskou půdu po ukončení nezemědělské činnosti.

E.4 ODŮVODNĚNÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 2 NA ZPF

Ochrana ZPF je stanovena legislativně, tudíž není do budoucnosti vyloučena změna některých kritérií (detailní úpravy probíhají operativně a průběžně). Ochrana (a relativní kvalita) zemědělského půdního fondu je vyjádřena třídami ochrany jednotlivých BPEJ zastoupených v řešeném území (viz grafická část dokumentace).

Zemědělské pozemky jsou výskytem a střídáním jednotlivých BPEJ územně poměrně pestré. Klimatické podmínky, sklonitost a expozice, jakož i skeletovitost, jsou dány přírodními podmínkami, reliéfem terénu a půdními vlastnostmi, které se do současné podoby vyvíjely milióny let, tudíž se nepředpokládá výraznější změna v hodnotícím období.

Změna č.2 situuje jednotlivé navrhované plochy přednostně do zastavěného území, do jeho proluk nebo na jeho okraj, avšak pro rozvoj obce se nelze vyhnout zemědělské půdě v nejbližším okolí zástavby obce. Ochrana ZPF vyplývá z platných legislativních ustanovení, avšak vzhledem k charakteru území obce tvořeného vysoce kvalitními zemědělskými půdami se při rozvoji obce nelze těmto aspektům vyhnout. Při koncipování návrhů byly zábory těchto pozemků minimalizovány a navrhovaný stav je určitým kompromisem mezi legislativní ochranou ZPF a potřebami obce.

Pro rozvoj obce je tedy nezbytný zábor pozemků ZPF vyšších tříd ochrany (I. a II. třída), který ve Změně č.2 má celkový podíl cca 57 % z celkových hodnocených záborů ZPF. Zábor těchto kvalitních zemědělských půd (cca při absenci pozemků nižších tříd ochrany ZPF v kontaktu se zastavěným územím) je jednoznačně odůvodněn potřebami rozvoje obce a stabilizace jejích obyvatel.

Zastavitelné plochy Změny č.2 jsou vymezeny mimo scelené hony orné půdy a vymezení zastavitelných ploch neomezení zemědělské hospodaření v nejproduktivnějších částech území obce.

Tab. E.4_1: Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF (jen plochy se záborem ZPF)

plocha	funkce	odůvodnění
Z100	plochy bydlení - individuální venkovské	Podpora stabilizace trvale bydlícího obyvatelstva v obci. Plocha vymezena pro 1 RD konkrétního žadatele, plocha je částečně v zastavěném území, v ploše postavena podružná hospodářská stavba. Pozemky nejsou součástí obhospodařovaných lánů ZPF, je na nich částečný nálet dřevin. Plocha vhodně doplňuje okraj zastavěného území.
Z101	plochy bydlení - individuální venkovské	Malé rozšíření stávající plochy bydlení ke stávajícímu RD. Vymezení respektuje stav zástavby v území, plocha navazuje na zastavěné území. Jedná se o zahradu bez staveb hlavního a přípustného využití.
Z102	plochy výroby a skladování – zemědělské	Vytvoření podmínek pro rozvoj zemědělského hospodaření v obci, zpracování zemědělských produktů v biokvalitě, rozvoj vzdělávání v oblasti pěstování plodin. Vymezena zastavitelná plocha výroby a skladování – zemědělská na části p.p.č. 774 v návaznosti na zastavěné území. Na uvedené ploše je záměr výstavby skladových prostor surovin, technické zázemí (sušička, třídička, balírna) a administrativní zázemí zemědělské výroby, přednášková a výuková budova. Vlastník má záměr využívat přilehlé pozemky (o výměře cca 2 ha) pro pěstování plodin, sadovnictví v biokvalitě. Plocha navazuje na zastavěné území a plochu stejné kategorie, kterou ale pro daný záměr nelze z důvodů vyčerpání její kapacity využít (plocha stabilizovaná, zastavěná, využitá jinými vlastníky). Po realizaci záměru se předpokládá vznik nových pracovních příležitostí, které v obci chybí (veřejný zájem). Plocha vhodně dotváří zastavěné území sídla ze severu, ohraničena stávající plochou menšího lesa a místní komunikací. Ze severu navazují plochy zemědělské, kde budou rozvíjeny sady a pěstování rostlin v biokvalitě. Zastavitelnou plochu výroby a skladování – zemědělské nelze z technologických důvodů vymezit v jiné lokalitě mimo ZPF.
Z103	plochy bydlení - individuální venkovské	Stabilizace ploch bydlení v sídle Nová Skalka. Pozemek p.č.556 je zahradou ke stávajícímu RD – usedlost (zahrnuto do zastavěného území) a pozemek 559/2 je TTP využívaný jako zahrada k RD. Oproti ÚP došlo ke změně pozemků (jejich přerozdělení – KPÚ, DKM) v daném místě a jejich fyzickému zlepšení stavu (ohospodařování vlastníky). Plochy bývaly historicky součástí přilehlé usedlosti (viz historické mapy katastru).

plocha	funkce	odůvodnění
Z104	plochy bydlení - individuální venkovské	převzato z ÚP Podpora rozvoje obce. Dle nové DKM a KPÚ upravená plocha územní rezervy R9 určená pro výhledovou výstavbu rodinných domů se vymezuje jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské. Část původní plochy územní rezervy je vymezena v souladu s provedenými KPÚ jako stabilizovaná plocha smíšená nezastavěného území. Plocha navazuje na zastavěné území. Zastavitelné plochy této kategorie jsou v sídle Skalka téměř vyčerpány, plocha se vymezuje pro předpokládaný rozvoj obce (3 RD) – veřejný zájem.
Z105	plochy bydlení - individuální venkovské	převzato z ÚP Podpora rozvoje obce. Upravená plocha územní rezervy R10 určená pro výhledovou výstavbu rodinných domů se vymezuje jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské. Plocha navazuje na zastavěné území. Zastavitelné plochy této kategorie jsou v sídle Skalka téměř vyčerpány, plocha se vymezuje pro rozvoj obce (3-4 RD s většími pozemky) – veřejný zájem.
Z106	plochy bydlení - individuální venkovské	převzato z ÚP Podpora rozvoje obce. Plocha územní rezervy R15 určená pro výhledovou výstavbu rodinných domů se vymezuje jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské. Plocha je prolukou v zástavbě. Zastavitelné plochy této kategorie jsou v sídle Skalka téměř vyčerpány, plocha se vymezuje pro rozvoj obce (1-2 RD) – veřejný zájem. Pro zpřístupnění plochy se vyžaduje vybudování místní komunikace (plocha Z107).
Z107	plochy veřejných prostranství - komunikace	převzato z ÚP Podpora rozvoje obce. Plocha územní rezervy R46 se vymezuje jako zastavitelná plocha veřejné prostranství - komunikace, vymezeno pro zajištění dopravní dostupnosti plochy Z106.
Z109	plochy bydlení - individuální venkovské	Podpora stabilizace trvale bydlícího obyvatelstva. Plocha pro 1 rodinný dům byla vymezena dle podkladu pořizovatele (žádost trvale bydlících obyvatel o výstavbu dalšího RD) a navazuje na zastavěné území. Plocha je dobře dopravně dostupná.
Z110	plochy bydlení - individuální venkovské	převzato z ÚP, sídlo Nová Skalka Podpora rozvoje obce. Plocha územní rezervy R14 určená pro výhledovou výstavbu rodinného domu se vymezuje jako zastavitelná plocha bydlení – individuální venkovské (1 RD). Plocha je prolukou v zastavěném území.
Z111	plochy rekreace - zahrádky	Nepodstatné rozšíření zahrádkářské osady dle nové DKM. Původní pozemek byl v rámci KPÚ rozdělen na dílčí části. Změnou č.2 vymezeno jako zastavitelné plochy rekreace – zahrádky. Jedná se o úzký pás navazujících pozemků o velmi malé výměře na stabilizované plochy stejné kategorie, v KN jsou pozemky evidovány zejména jako ostatní plocha, zábor je pouze 51 m^2 TTP V. třídy ochrany ZPF.
Z115	plochy bydlení - individuální venkovské	Nepodstatné rozšíření ploch bydlení dle nové DKM a KPÚ. Původní pozemek byl v rámci KPÚ rozdělen na dílčí části. Vymezeno jako zastavitelné plochy bydlení – individuální venkovské. Jedná se o úzký pás navazujícího pozemku o velmi malé výměře na stabilizované plochy stejné kategorie, v KN je pozemek evidován jako TTP.

Vysvětlivky: KN – katastr nemovitostí, KPÚ – komplexní pozemkové úpravy, RD – rodinný dům, ZÚ – zastavěné území, ÚP – územní plán Skalka u Doks.

Plochy Z112, Z114, Z116a, Z116b, P108 nevyžadují zábor ZPF, plochy jsou vymezeny na pozemcích dle KN evidovaných jako ostatní plocha.

Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Běžná, rekreační i mezi sídelní **prostupnost krajiny pro uživatele území** je zajištěna volnou průchodností cestní sítě v krajině tvořené vymezenými plochami veřejných prostranství - komunikace (PK) vedenými pokud možno nezávisle na základní silniční kostře tvořené plochami dopravní infrastruktury-silnice III. třídy (DS) a dalšími v ÚP nevymezenými, ale v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití přípustnými cestami, zejména stávajícími (historickými) zvykovými trasami. V katastrálním území Skalka u Doks byly provedeny KPÚ, které v podstatě respektovaly ÚP Skalka u Doks.

Pro **technologickou přístupnost** praktické činnosti zemědělského a lesnického hospodaření je a bude využívána soustava místních a účelových komunikací zpřístupňujících pozemky.

Koncepčním řešením Změny č.2 **není negativně dotčena stávající síť účelových komunikací** sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků.

Přístupnost, dostupnost a technologie obhospodařovávání zemědělských pozemků je nutné v případě potřeby řešit novými účelovými komunikacemi z důvodu umožnění zemědělského hospodaření a náležitého využívání a údržby pozemků ZPF. Tyto účelové komunikace (polní cesty) dle v ÚP Skalka u Doks a jeho Změně č.2 stanovených podmínek využití příslušných ploch s rozdílným způsobem využití (regulativy) mohou být obecně (podmíněně) jako základní vybavenost území součástí ploch zemědělských, ploch lesních, ploch smíšených nezastavěného území a ploch přírodních lesních, které jsou vymezeny v nezastavěném území.

E.5 VYHODNOCENÍ A ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.2 NA PUPFL

Návrhy Změny č.2 se netýkají lesních pozemků, tento aspekt není předmětem hodnocení.

Plochy **Z102**, **Z103**, **Z110, Z114** a **Z115** zasahují do administrativně stanovené vzdálenosti 50 m od okraje lesa, avšak i vzhledem k charakteru území obce, kdy některé stavební objekty přímo sousedí s lesem, je nutné vlastní budoucí zástavbu na ploše situovat tak, aby byla dodržena odstupová vzdálenost staveb min. v rozsahu střední výšky lesního porostu v mýtném věku. Ostatní plochy navrhované Změnou č.2 (situované v limitním dosahu lesních pozemků) se svojí „zástavbou“ netýkají tohoto prostoru.

F VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PÚR) A ÚPD VYDANOU KRAJEM

F.1 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S PÚR ČR

Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.1 byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015. Z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 2 PÚR ČR, která byla schválena dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 629. Předmětem této aktualizace byla změna označení záměru silnice č. 43 v úseku Brno – Moravská Třebová. Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje. Z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 3 PÚR ČR, která byla schválena dne 2. září 2019 usnesením vlády č. 630. Předmětem této aktualizace bylo doplnění úkolu Zlínskému kraji vymezit v ZÚR Zlínského kraje plochu pro vodní dílo Vlachovice. Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje. Dále z důvodu naléhavého veřejného zájmu pořídilo MMR ČR na základě § 35 odst. 5 stavebního zákona Aktualizaci č. 5 PÚR ČR, která byla schválena dne 17. srpna 2020 usnesením vlády č. 833. Předmětem této aktualizace bylo doplnění čl. 205 týkajícího se vodního díla Kryry, Senomaty, Šanov a dalších opatření v rámci komplexního řešení sucha v oblasti Rakovnicka. Tato aktualizace se nijak netýkala území Libereckého kraje. Následně MMR ČR zajistilo vyhotovení a zveřejnění úplného znění PÚR ČR závazného od 11.9.2020 (dále jen PÚR ČR).

Při stanovování podmínek Změny č.2 pro změny v území jsou v souladu s charakterem území zohledněny níže popsané republikové priority územního plánování vyjádřené v PÚR ČR.

F.1.1 REPUBLIKOVÉ PRIORITY ÚP

Republikové priority územního plánování stanovené v PÚR ČR jsou ve Změně č.2 v míře odpovídající úrovni územnímu plánu naplňovány ve všech částech od stanovení koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot, přes urbanistickou koncepci obsahující vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití, stanovení koncepce uspořádání krajiny a její ochrany včetně vymezení územního systému ekologické stability, stanovení koncepce dopravní a technické infrastruktury až po stanovení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Změna č.2 vytváří územní podmínky zejména pro podporu trvalého bydlení a rozvoj zemědělské výroby a současně jsou chráněny přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území (stanovení hodnot viz ÚAP ORP Česká Lípa).

Obecně formulované republikové priority územního plánování byly zohledněny při zpracování Zadání i návrhu Změny č.2 a předmětu řešení se zejména týkají:

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

Cílem Změny č.2 je dále podpořit zejména podmínky pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech jako stabilizačního faktoru obyvatelstva a uspokojit zájemce o bydlení v obci a podpořit rozvoj podnikatelských aktivit v zemědělství vymezením příslušných ploch.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Jedním z cílů Změny č.2 je vytvoření územních podmínek pro rozvoj primárního sektoru. Je vymezena jedna plocha výroby a skladování – zemědělské pro umístění staveb a zařízení souvisejících s pěstováním produktů a chovem zvířat v biokvalitě na přilehlých pozemcích. Plocha navazuje na zastavěné území a stávající využitý zemědělský areál.

Snahou Změny č.2 je omezení záboru zemědělských půd s vyšší třídou ochrany.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Koncepční řešení Změny č.2 je v souladu se záměry obce. Změnou č.2 se nemění celková koncepce rozvoje obce ani urbanistická koncepce stanovená v ÚP Skalka u Doks.

Změnou č.2 jsou vytvářeny územní předpoklady zejména pro rozvoj bydlení při respektování hodnot území. Jsou zejména využívány v ÚP Skalka u Doks vymezené plochy územních rezerv.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Obec Skalka u Doks je v rámci struktury osídlení Libereckého kraje ostatní obcí (není zařazena mezi nesporná centra osídlení). Spadá do spádového obvodu centra osídlení Doksy. Obec Skalka u Doks leží ve venkovském prostoru v blízkosti centra osídlení mikroregionálního významu nižšího stupně Doksy. ÚP podporuje rozvoj funkčních vazeb s Doksy a kooperace v technické infrastruktuře a v cestovním ruchu i s dalšími okolními obcemi.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Změna č.2 stanovením funkčních a prostorových regulativů vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny. Změna č.2 nenavrhuje rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Prostupnost území obce pro obyvatele a návštěvníky je kromě volného neorganizovaného pohybu krajinou zabezpečena sítí silnic, místních a účelových komunikací, tedy v ÚP vymezenými plochami veřejných prostranství - komunikace, plochami dopravní infrastruktury – silnice III. třídya dalšími v ÚP nevymezenými zvykovými trasami. Průchodnost území z pohledu rekreačních aktivit je bezproblémově zajištěna. Prostupnost a přístupnost území v zájmech ochrany přírody je regulována obecně platnými legislativními ustanoveními (zákon o lesích, o ochraně přírody a krajiny…).

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

Ve Změně č.2 se vytváří územní podmínky pro dosažení normové kategorie silnice III/2704 procházející řešeným územím obce. Změna č.2 doplňuje propojení místních komunikací tak, aby vznikl jejich ucelený systém zpřístupňující rozvojové plochy. Všechny zastavitelné plochy jsou dobře dopravně dostupné ze systému silniční sítě nebo z místních komunikací. Na území obce nebyla zaznamenána zvýšená intenzita dopravy. Negativní hlukové vlivy ze silniční dopravy budou eliminovány návrhem umístění nových objektů mimo hlukem zasažené území anebo se realizují odpovídající technická protihluková opatření.

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

Změna č.2 vytváří podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Výrobní provozy (potenciálně rušivé) nebudou v obci rozvíjeny. Nově navrhované zastavitelné plochy výroby a skladování - zemědělské mají dostatečný odstup od ploch bydlení.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

ÚP stabilizací ploch v nezastavěném území vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod, ve vodohospodářské koncepci vytváří podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod v zastavěných územích a zastavitelných plochách jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Stanovením závazných koeficientů zeleně ve Změně č.2 (min. podíl nezastavitelné plochy zeleně z celkové výměry plochy) pro zastavěné i zastavitelné plochy jsou vytvářeny podmínky pro zadržování, vsakování vody i potenciální využívání dešťových vod s cílem zmírňování účinků povodní. Změnou č.2 jsou vytvářeny územní podmínky pro preventivní ochranu území před záplavami podmíněnou přípustností realizace staveb protipovodňové ochrany v rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití (zejména průlehy, zemní valy aj.).

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

Na území obce není vymezeno záplavové území.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Při zpracování návrhu Změny č.2 byla vyhodnocena demografická situace v území. Kapacity veřejného občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury jsou dimenzovány na potenciální počet uživatelů území cca 210 - 250 nebo počet „připojitelných“ uživatelů, stávající fond veřejné infrastruktury bude doplňován na rozvojových plochách. Změnou č.2 je vymezen ucelený systém ploch veřejných prostranství. Tento soubor zahrnuje náves, ulice, veřejnou zeleň a další prostory přístupné každému bez omezení.

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

Je rozvíjen stávající systém zásobování obce pitnou vodou do rozvojových lokalit.

V obci se nepředpokládá vybudování systému kanalizace, ale budou přijata taková technická opatření pro čištění splaškových vod u jednotlivých staveb (či skupin staveb), aby kvalita vypouštěných vyčištěných vod byla v souladu s platnou legislativou.

Změna č.2 **je v souladu** s požadavky a s republikovými prioritami územního plánování Politiky územního rozvoje ČR.

F.1.2 ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

Skalka u Doks není součástí žádné rozvojové oblasti a osy mezinárodního a republikového významu.

F.1.3 SPECIFICKÉ OBLASTI

Území obce Skalka u Doks není vymezeno v žádné specifické oblasti republikového významu.

F.1.4 KORIDORY A PLOCHY DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Přes území obce Skalka u Doks nejsou vedeny koridory dopraní a technické infrastruktury vymezené v PÚR ČR.

F.2 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S POŽADAVKY ÚPD VYDANÉ KRAJEM

Zásady územního rozvoje Libereckého kraje (ZÚR LK) vydal Liberecký kraj dne 21.12.2011 s nabytím účinnosti dne 22.1.2012 – o vydání rozhodlo Zastupitelstvo Libereckého kraje usnesením č.466/11/ZK.

ZÚR LK rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s PÚR ČR a určují strategii pro jejich naplňování, koordinují územně plánovací činnost obcí, zejména stanovují základní uspořádání území kraje, hlavní koridory dopravy, technické infrastruktury a územních systémů ekologické stability, vymezuje významné rozvojové plochy a další území speciálních zájmů, vymezují plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

V letech 2014 – 2021 byl pořizován návrh Aktualizace č.1 ZÚR LK, který byl 30.3.2021 vydán zastupitelstvem Libereckého kraje. Aktualizace č.1 ZÚR LK byla po jejím vydání doručena spolu s úplným zněním ZÚR LK veřejnou vyhláškou a dne 27.4.2021 nabyla účinnosti. Návrh i odůvodnění Změny č.3 respektuje ZÚR LK ve znění aktualizace č.1 (dále též ZÚR LK).

Obecně formulované krajské priority územního plánování jsou ve Změně č.2 přiměřeně jejímu rozsahu zohledněny. Změna č.2 řeší zejména dílčí plošně nevýznamné změny využití území pro plochy bydlení – individuální venkovské, plochy občanského vybavení, plochy výroby a skladování – zemědělské, plochy veřejných prostranství - komunikace. Je podporován rozvoj hospodářských a sociálních funkcí v území. Jsou respektovány hodnoty území a limity využití území.

Jsou zejména zohledněny krajské priority územního plánování P1, P3, P7, P8, P18.

ad P1

- Změna č.2 ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.
- Změna č.2 zachovává a přiměřeně rozvíjí krajinný ráz nezastavěných částí území (viz doplněná Koncepce uspořádání krajiny):
  - respektováním požadavků na naplňování cílových kvalit krajin s ohledem na krajinné typy a vhodnou regulací jejich přípustného užívání,
  - cílenou ochranou přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.
- Při stanovování celkové koncepce rozvoje obce bylo dbáno na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny, kdy v území bude rozvíjena zemědělská činnost se zaměřením zejména na péči a údržbu krajiny.

ad P3

- Změna č.2 při stanovení způsobu využití území upřednostňuje komplexní řešení a konsensuální obecně prospěšný rozvoj hodnot území v kontextu vlivů širších územních souvislostí před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které by ve svých důsledcích mohly zhoršit stav i hodnoty území.

  Změnou č.2 jsou vytvářeny územní předpoklady zejména pro rozvoj bydlení při respektování hodnot území. Jsou zejména využívány v ÚP Skalka u Doks vymezené plochy územních rezerv.

ad P7

- Změna č.2 koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území a omezuje negativní důsledky urbanizace pro udržitelný rozvoj území, hospodárně využívá zastavěné území uvážlivým návrhem dostaveb, přestaveb a revitalizace území, zajišťuje ochranu nezastavěného území, zejména zemědělské a lesní půdy před neodůvodněnými požadavky na zástavbu volné krajiny. Podporuje zachování sídelní zeleně včetně minimalizace její fragmentace.

ad P8

- Změna č.2 respektuje veřejné zájmy – neumisťuje rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny.
- Změna č.2 důslednou ochranou lokalit obecné ochrany přírody, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod, územní stabilizací ÚSES respektuje a rozvíjí biologickou rozmanitost a kvalitu přírodního a životního prostředí.
- Změna č.2 řešením koncepce krajiny v návaznosti na funkční a prostorové regulativy ploch přispívá k udržení ekologické stability a ke zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny, vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality a typy krajiny a vytváří podmínky pro udržitelné využití přírodních zdrojů.

ad P18

- Změna č.2 vytváří územní podmínky pro zajištění kvality života obyvatel též v zohlednění nároků vývoje území ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech – vždy v souladu veřejných i soukromých zájmů v území.
- Změna č.2 vymezením uspořádání území a stanovením podmínek pro jeho využívání zohledňuje požadavky na zvyšování kvality života obyvatel, hospodářského rozvoje území a ochrany a rozvoje přírodních a kulturních hodnot území.
- Změna č.2 usiluje o vyváženost využití vnitřních zdrojů zastavěného území a nevyhnutelné expanze zastavitelných ploch do volné krajiny za účelem zachování a rozvíjení strukturovaného obytného území s přiměřenou hustotou zástavby.
- Při stanovování urbanistické koncepce bylo dbáno na zachování případně zlepšení složek životního prostředí. Změna č.2 eliminovala návrhy s významnými nepříznivými vlivy na životní prostředí a obyvatelstvo.

Obec Skalka u Doks neleží v žádné rozvojové oblasti ani není součástí rozvojové osy.

Obec Skalka u Doks není zařazena do žádné specifické oblasti.

Změna č.2 navrhuje intenzifikaci využití zastavěného území, úměrně navrhuje rozvojové zastavitelné plochy. Jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj společenského, ekonomického a environmentálního potenciálu území obce a dostatečné územní podmínky pro rozvoj bydlení, občanského vybavení, výroby a služeb.

Změna č.2 vytváří územní podmínky pro navyšování retenční schopnosti krajiny. Vhodné krajinné a technické úpravy jsou podmíněně přípustné v rámci všech kategorií ploch s rozdílným způsobem využití (např. průlehy, zářezy, remízky, mokřady aj.). Navržená opatření nezhorší stav území.

Mimo výše uvedeného jsou Změnou č.2 zohledněny další zásady územního rozvoje vymezené pro celé území Libereckého kraje zabývající se zejména upřesněním podmínek ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území a vymezením cílových charakteristik krajiny a z nich vyplývající úkoly pro územní plánování.

Koncepce Změny č.2 je v souladu se ZÚR LK. Soulad s aktuálně platnou ÚPD Libereckého kraje bude nadále sledován.

G VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna č.2 není v rozporu s obecně formulovanými cíli (§18) územního plánování v zákoně č. 183/2006 Sb. v platném znění a v rámci republikových a krajských priorit územního plánování s upřesněnými cíli formulovanými v PÚR ČR a ZÚR LK:

(1) Změna č.2 vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Cílem je dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tímto účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje, záměry zvyšují diverzifikaci hospodářské základny obce a rozšiřují nabídku pracovních míst v obci. Současně jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech jako stabilizační faktor obyvatelstva a uspokojení zájemců o bydlení v obci.

(3) Změna č.2 koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

(4) Změna č.2 ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

(5) V nezastavěném území se připouští v souladu s jeho charakterem umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, naučné stezky aj. (bez přípustnosti pobytové rekreace a bydlení) a to vždy s ohledem na nenarušení krajinného rázu a zachování prostupnosti krajiny.

(6) Problematika nezastavitelných pozemků ve smyslu §2 odst.1 e) zákona č.183/2006Sb. v platném znění se Změny č.2 netýká.

Změna č.2 není v rozporu s obecně formulovanými úkoly územního plánování (§19) v zákoně č. 183/2006 Sb. v platném znění.

(1) Naplnění úkolů územního plánování ve Změně č.2:

a) Zpracování Změny č.2 vycházelo z ÚP Skalka u Doks, dále z ÚAP ORP Česká Lípa (aktualizace 2016, data 2020) a z vlastních doplňujících průzkumů zpracovatele, jejichž předmětem bylo zjištění a posouzení přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

b) Základní koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce byla stanovena v ÚP Skalka u Doks a je Změnou č.2 respektována a rozvíjena na základě výhledové potřeby bytů a dalších potřeb území, přičemž jsou respektovány přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a jsou stanoveny zásady jejich ochrany a rozvoje.

c) Byla prověřena vhodnost, zejména s ohledem na limity využití území a celkové koncepční řešení, pořizovatelem shromážděných záměrů občanů a obce na změny využití území a byly posouzeny jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání.

d) Ve Změně č.2 jsou pro všechny plochy s rozdílným způsobem využívání stanoveny podmínky pro využívání a základní podmínky prostorového uspořádání, je řešen systém uspořádání veřejných prostranství.

e) Stávající charakter a hodnoty území a využitelnost navazujícího území je zohledněno ve způsobu vymezení zastavitelných ploch a ve stanovení podmínek prostorového uspořádání, omezení ve využívání ploch, ochrany hodnot krajiny a krajinného rázu.

f) Etapizace se ve Změně č.2 neuplatňuje.

g) V území se nevyskytují zařízení, činnosti nebo díla, která by vyvolávala nebezpečí ekologických katastrof, rovněž přírodní podmínky komplexního území neindikují předpoklad extrémního zatížení urbanizovaných ploch, plošným a prostorovým uspořádáním území se snižují potenciální rizika ohrožení území přírodními a civilizačními katastrofami.

ÚP stanovil koncepci civilní ochrany na úrovni územně plánovací dokumentace, která se Změnou č.2 nemění. Jsou respektovány požadavky ochrany obyvatelstva dle zákona č. 239/2000 Sb. a vyhlášky MV č. 380/2002 Sb., opatření ochrany obyvatelstva, která jsou definována v Havarijním plánu a Krizovém plánu Libereckého kraje a odvozených dokumentech.

h) Jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj trvalého bydlení v rodinných domech jako stabilizačního faktoru obyvatelstva a podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit v zemědělství. Změna č.2 stabilizuje a rozvíjí v řešeném území konkrétní plochy hospodářského charakteru (plochy občanského vybavení, plochy výroby a skladování - zemědělské).

i) Změna č.2 směřuje k vytvoření příznivých podmínek pro kvalitní bydlení, návrh ploch pro bydlení zohledňuje scénář demografického vývoje s předpokládaným počtem 170 - 190 obyvatel v roce 2030, je zohledněno zmenšení velikosti cenzovní domácnosti a zvýšení standardů bydlení.

j) Aktualizovaným vymezením VPS, VPO a veřejných prostranství jsou vytvářeny územní podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území, tomu napomáhá i jednoznačně stanovená koncepce veřejné infrastruktury.

Změna č.2 klade důraz na využití zastavěného území a na bezprostřední návaznost zastavitelných ploch na zastavěné území, tím na minimalizaci finanční, časové, realizační náročnosti napojení těchto ploch na veřejnou infrastrukturu.

k) Oblast civilní ochrany byla komplexně řešena v intencích požadavků vyhlášky č.380/2002Sb. k územnímu plánu, Změnou č.2 se kapitola aktualizuje.

l) Asanace ve veřejném zájmu se nevymezují.

m) V rámci zpracování Změna č.2 nebyl vznesen požadavek na posouzení podle zvláštních předpisů (vyhodnocení vlivů na ŽP), kompenzační opatření se nenavrhují.

n) Na správním území obce Skalka u Doks nejsou evidována ložiska nerostných surovin.

o) Změna č.2 byla navržena osobami splňujícími požadovanou kvalifikaci v relevantních oborech a jejich spolupráce zajišťovala interdisciplinární přístup pro zpracování dokumentace.

2) Požadavek na posouzení vlivů Změny č.2 na životní prostředí a udržitelný rozvoj území nebyl uplatněn. Z koncepčního řešení Změny č.2 nevyplývají žádné předpoklady podstatných negativních vlivů na životní prostředí. Návrh rozvoje území respektuje ochranu lokalit v předmětech zájmů zvláštní i obecné ochrany přírody a krajiny.

H VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č.2 je zpracována v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu zejména § 43, 47, 50-54, 58.

Změna č.2 je zpracována v souladu s **§ 11, 13, 14 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb**., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentací a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v jejich aktuálním znění.

I VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.2 S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘ. VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Požadavky dotčených orgánů chránící zájmy podle zvláštních právních předpisů, v platném znění, uplatněné k návrhu zadání Změny č.2, byly zapracovány.

Při zpracování Změny č.2 bylo postupováno v součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních předpisů (např. zákon č. 257/2001Sb., 114/1992Sb., 20/1987Sb., 289/1995Sb., 13/1997Sb., 334/1992Sb., 258/2000Sb. a další vždy v platném znění).

Změna č.2 je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Ve lhůtě stanovené v § 50 odst. 2 stavebního zákona uplatnily stanoviska k návrhu Změny č.2 pro společné jednání tyto dotčené orgány:

Ministerstvo průmyslu a obchodu
č. j. MPO 71508/2019 ze dne 12.9.2019 – souhlasné bez připomínek

Hasičský záchranný sbor LK
č. j. HSLI-2329-2/CL-PCO-2019 ze dne 19.9.2019 – souhlasné bez připomínek

Ministerstvo obrany ČR
č. j. 111100/2019-1150-OÚZ-LIT ze dne 1.10.2019 – souhlasné bez připomínek

Krajská hygienická stanice LK
č. j. KHSLB 20279/2019 ze dne 30.10.2019 – souhlasné bez připomínek

Obvodní báňský úřad
č. j. SBS 32516/2019 ze dne 13.9.2019 – souhlasné bez připomínek

MěÚ Česká Lípa, odbor životního prostředí
č. j. MUCL/120576/2019 ze dne 4.11.2019:

- ochrana přírody a krajiny – bez připomínek
- nakládání s odpady – bez připomínek
- ochrana lesa – požadavek: *bude dodržen limit využití území vzdálenost 50 m od okraje lesa (min. vzdálenost staveb 25 m od okraje lesa), do kterého zasahují zastavitelné plochy Z102, Z103, Z110, Z114 a Z115*

Požadavek je respektován; ve Změně ÚP je stanoveno omezení využívání zastavěných a zastavitelných ploch ve vzdálenosti 25 m od okraje lesa - v textové části ÚP je uvedeno, že do vzdálenosti 25 m od hranice lesa není žádoucí umisťování staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů; u uvedených zastavitelných ploch je zákonný limit vzdálenost 50 m od okraje lesa uveden; konkrétní požadavky stanoví v rámci podrobnějšího řízení příslušný orgán ochrany lesa.

- ochrana zemědělského půdního fondu – bez připomínek
- ochrana vod – bez připomínek

MěÚ Česká Lípa, stavební úřad, úsek památkové péče
č. j. MUCL/119413/2019 ze dne 30.10.2019 – nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy Z110 z původní územní rezervy R14, požadavek na její zrušení společně s územní rezervou R13 *z důvodu negativního vlivu na historicky vzniklou krajinu, její krajinný ráz a urbanistickou strukturu osady Nová Skalka, která je charakteristická rozvolněnou zástavbou podél komunikace dosud dochované lidové architektury užívané k rekreaci s nezastavěnými plochami zahrad a sadů mezi nimi. Zahuštění zástavby je z hlediska ochrany krajinného rázu nežádoucí. Nová výstavba by změnila nejen urbanistickou strukturu osady, ale i možnosti dálkových pohledů na kulturní památky lidové architektury a jejich přírodní prostředí, jejichž zachovaná koncentrace bez novostaveb je ojedinělá a stojí za ochranu. Plocha Z110 je umístěna mezi dvěma nemovitými KP venkovskými usedlostmi ev. č. 16 a ev. č. 17. Dle mapy císařských otisků stabilního katastru z roku 1843 tvořila předmětná plocha chmelnici náležející k venkovské usedlosti ev. č. 16.*

Na chmelnici a severozápadní hranici sadu poté navazoval lán. Nejde tak o proluku v zástavbě, jak uvádí návrh Změny č. 2 ÚP Skalka u Doks, ale o charakteristické lánové uspořádání vsi. Byly to výnosy z obdělávané půdy a chmelnic, z nichž naší předci získali finanční prostředky pro vybudování patrové roubené usedlosti, která pro dochovanost svých konstrukcí je prohlášena nemovitou kulturní památkou. Proto je hospodářské zázemí nedílnou součástí KP a v souladu s čl. 7 Mezinárodní charty o konzervaci a restaurování památek a sídel (Benátky 1964) tvoří její prostředí.
Plocha Z23 se nachází v prostředí kulturní památky č.p. 19, plocha Z103 se nachází v prostředí kulturní památky č.e. 17 a plocha Z110 se nachází v prostředí kulturních památek č.e. 17 a č.e. 16, s jejichž pozemky přímo sousedí, a proto se na ně budou vztahovat podmínky památkové péče. - respektováno
Navrhované plochy změny, nebo jejich části č. Z3, Z11, Z23, Z24, Z42, Z45, Z100, Z104, Z105, Z106, Z107, Z113, Z114, Z115, Z140 a P18, P20, P21a, P21b a P108 se nachází na ÚAN I. kategorie, kde se předpokládají archeologické nálezy, a proto se na ně budou vztahovat podmínky ochrany a péče o území s archeologickými nálezy uvedené v platném ÚP. Je proto vhodné, do navrhované změny ÚP u uvedených ploch změny tuto informaci zapracovat jako limit/podmínku využití území. Požadavek zapracován.

S orgánem památkové péče dohodnuto na základě jednání s vlastníky pozemku a terénního šetření zastavitelnou plochu Z110 ve Změně ÚP zachovat a změnit regulační kód u původního BV.2.20.60 na BV.2.12.70, čímž dojde ke snížení koeficientu zastavění pro nadzemní stavby a zvýšení koeficientu zeleně. Od roku 1843 došlo k přerozdělení i změnám využití pozemků, zanikl st.p.č.79 (hospodářská budova), st.p.č.78 byl změněn (částečně přestavěn), pozemky ovocné zahrady a zahrady s malou chmelnicí byly spojeny do jednoho pozemku vedeného v evidenci nemovitostí jako zahrada, a i nyní v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemky již dávno neslouží k uživení obyvatel Nové Skalky (přes 80 let), chmelnice již více než 100 let neexistuje, ovocná zahrada též postupně zanikla. Lánové uspořádání též zaniklo scelením zemědělské půdy (nyní TTP s nálety). Předmětná plocha již netvoří hospodářské zázemí k ev.č.16.Jedná se o proluku (i když tam v roce 1843 byla zahrada s malou chmelnicí a zahrada s ovocnými stromy), a její přiměřenou dostavbou nedojde k podstatnému zásahu do hodnot území, lze realizovat stavbu, aby respektovala svými prostorovými a vzhledovými parametry stávající krajinný ráz sídla (např. „typická roubenka s podstávkou“). Proluka není definována stavebním zákonem a je potřeba vycházet z konkrétního příkladu. Prolukou je nezastavěný pozemek (nebo soubor pozemků) mezi dvěma bezprostředně sousedícími zastavěnými stavebními pozemky (to plocha Z110 splňuje). Prolukou se rozumí nezastavěný prostor v souvislé zástavbě, který je určen k zastavění, smyslem je umožnit doplnění stávající zástavby (zde podél místní komunikace) vhodnou stavbou při respektování urbanistických a architektonických zásad. Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Tyto požadavky lze splnit v následných řízeních (ÚR, ÚS).

Územní rezervu R13 dohodnuto zmenšit – dle archivních map stabilního katastru se na p.p.č. 862 historicky nacházela poměrně rozsáhlá usedlost.

Koordinované stanovisko KÚ LK
č. j. KULK 80357/2019/OÚP ze dne 24.10.2019:

- státní památková péče – upozornění, že *na případnou podobu novostavby a její umístění v ploše Z110 na místě územní rezervy R14 se jako na prostředí nemovité kulturní památky může vztahovat zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů* – respektováno
- ochrana lesa – bez požadavků
- ochrana přírody a krajiny – bez požadavků
- ochrana ovzduší – bez požadavků
- ochrana vod – bez požadavků
- pozemní komunikace – souhlas
- posuzování vlivů na životní prostředí – bez požadavků

- prevence závažných havárií – bez požadavků
- územní plánování a stavební řád – bez požadavků
- ochrana zemědělského půdního fondu – nesouhlas s návrhem nové zastavitelné plochy výroby a skladování – zemědělské (VZ) pod označením Z102.

Plocha výroby a skladování – zemědělská (VZ) pod označením Z102 je projektována v severovýchodním sektoru obce, kde jsou v její těsné blízkosti vymezeny stavové plochy VZ a plochy přestavby výroby a skladování - průmyslové a řemeslné (VP) pod označením P21a o výměře 0,5939 ha, P21b o výměře 0,5154 ha, v nichž jsou rovněž přípustné zemědělsko-výrobní funkce (zahradnictví, skleníkové areály). Jedná se o plochu bývalé zemědělské velkovýroby. Co se týká stavových ploch VZ, které se přimykají k nově navrhované zastavitelné ploše Z102, jde v reálu o část staveb rozpadlých a část staveb funkčních, avšak zanedbaných. V celém areálu není znát průkazná aktivita v podobě hospodaření, ať živočišné či rostlinné výroby. Využívány jsou silážní žlaby na uskladnění různorodé biomasy v severní části ploch přestavby VP (v ploše přestavby P21b), což ostatně predikuje i předložená dokumentace, že jde o plánované využití území obcí. Na komplex nevyužívaných nebo jen omezeně využívaných ploch navazuje další plocha přestavby plochy smíšené obytné (SO) pod označením P20 o výměře 0,3451 ha.

Zemědělské půdě plochy Z102 je dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů, na základě bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ 5.14.10, 5.14.50) stanovena II. (0,2863 ha) a III. (0,2913 ha) třída ochrany. Dle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF praví, že pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Účelem navrhované plochy Z102 o souhrnné výměře 0,5776 ha má být rozvoj zemědělského hospodaření v obci, zpracování zemědělských produktů v biokvalitě, rozvoj vzdělávání v oblasti pěstování plodin. Záměrem je výstavba skladových prostor surovin, technické zázemí (sušička, třídička, balírna) a administrativní zázemí zemědělské výroby, přednášková a výuková budova. Na základě výše uvedených zákonných podkladů a v terénu zjištěných skutečností, se navrhovaná zastavitelná plocha Z102 nejeví jako nezbytně nutný zábor ZPF. Krajský úřad konstatuje, že v tomto případě není v dokumentaci jednoznačně prokázáno, že záměr vyžadující zábor takto kvalitní zemědělské půdy (II. třídy ochrany) je natolik určen účelem, že z technických, přírodních nebo jiných poměrů ho nelze umístit jinde.

S krajským úřadem byla na základě jednání, doložených podkladů od vlastníků dotčených pozemků a podpory obce k vymezení plochy Z102 uzavřena dohoda o zachování zastavitelné plochy Z102 za podmínky její částečné redukce a úpravy funkčního využití plochy výroby a skladování – zemědělské (VZ). Hlavní a přípustné využití bude zaujímat více než 50% celkové výměry této plochy tzn. v ploše Z102 bude převažovat zemědělská živočišná či rostlinná výroba. Změnil se regulační kód z VZ.1.25.40 na VZ.2.30.30 – zvýšilo se tak využití plochy přidáním výšky objektů a 5% pro zastavění nadzemními stavbami. Výměra plochy Z102 zmenšena z 5776 m^2 na cca 4800 m^2, zastavěnost pro nadzemní stavby je cca 1440 m^2.Veřejný zájem je odůvodněn zemědělskou činností na pozemcích, kde dojde vlivem využití probiotik k obohacení erodované půdy. Zlepší se stav půdy na písčitých pozemcích, které podléhají suchu a degradaci. Činnost upevní povědomí o možnostech využití probiotik v zemědělství a umožní dosažené zkušenosti sdílet. Při zemědělské činnosti na dotčených pozemcích budou využity místní hmotné i personální zdroje, což prospěje obci i regionu. Pro tuto činnost potřebují vlastníci zemědělských pozemků zřídit zázemí v podobě zastavitelné plochy Z102 pro zemědělskou výrobu a skladování. Obec Skalka u Doks záměr vlastníků podporuje a spolu s žadateli doložila, že plochy výroby a skladování v nejbližším okolí záměru ani jiné plochy v obci nelze využít.

KÚLK své nesouhlasné stanovisko přehodnotil a s vymezením zastavitelné plochy Z102 za výše uvedených podmínek souhlasil.

Krajský úřad upozorňuje, že plocha rezervy R22 není vymezená v souladu se zájmy ochrany ZPF (izolování zemědělské výroby od obytné zástavby z důvodu možných střetu zájmů) a neshoduje se s Republikovou prioritou č. 24a definovanou v Politice územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, která uvádí, že vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu je potřeba tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Plocha územní rezervy R22 není předmětem Změny č. 2, nelze se k ní vyjadřovat. Jedná se o plochu stanovenou pro rodinné farmy tzn. není ve střetu se zemědělskou výrobou.

Souhlasné **stanovisko krajského úřadu dle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona** vydáno 8.10.2020 pod č.j. KULK 73264/2020/OÚP.

Požadavky dotčených orgánů chránící zájmy podle zvláštních právních předpisů (v platném znění), uplatněné v zákonem stanovené lhůtě dle § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon), k návrhu Změny č.2 pro společné jednání, byly projednány a po dohodě zapracovány do dokumentace návrhu územního plánu pro veřejné projednání. Rozpory ve smyslu ustanovení § 4 odst. 7 stavebního zákona, v platném znění a ustanovení § 136 odst. 6 správního řádu, v platném znění, nebyly řešeny.

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná ve lhůtě stanovené v § 52 odst. 3 stavebního zákona, která obsahovala požadavky na úpravu návrhu Změny č.2, byla vypořádána takto:

Obvodní báňský úřad
č.j. SBS 41547/2020 ze dne 2.11.2020 – souhlasné bez požadavků

Ministerstvo průmyslu a obchodu
č.j. MPO 604283/2020 ze dne 24.11.2020 – souhlasné bez požadavků

Krajský úřad Libereckého kraje
č.j. KULK 86632/2020/OUP ze dne 1.12.2020:

- památková péče – není příslušný
- lesy – není příslušný
- ochrana přírody a krajiny – souhlasné bez požadavků
- ochrana ZPF – souhlasné; opakované upozornění na plochu rezervy R22, která je v rozporu se zájmy ochrany ZPF. Plocha územní rezervy R22 nebyla předmětem Změny č.2. Možné projednat v příštích změnách ÚP Skalka u Doks, nejlépe na základě zprávy o uplatňování ÚP.
- vody – souhlasné bez požadavků
- ochrana ovzduší – souhlasné bez požadavků
- prevence havárií – souhlasné bez požadavků
- doprava – souhlasné bez požadavků
- posuzování vlivů na ŽP – souhlasné bez požadavků
- jako nadřízený orgán – souhlasné bez požadavků

Ministerstvo obrany ČR
č.j. 119404/2020-1150-OÚZ-LIT ze dne 2.12.2020 – souhlasné bez požadavků

Krajská hygienická stanice Libereckého kraje
č.j. KHSLB 21193/2020 ze dne 4.12.2020 – souhlasné bez požadavků

Požadavky dotčených orgánů chránící zájmy podle zvláštních právních předpisů (v platném znění), uplatněné v zákonem stanovené lhůtě dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen stavební zákon), k návrhu Změny č.2 pro veřejné projednání, byly projednány a po dohodě zapracovány do dokumentace návrhu územního plánu pro vydání.

Rozpory ve smyslu ustanovení § 4 odst. 7 stavebního zákona, v platném znění a ustanovení § 136 odst. 6 správního řádu, v platném znění, nebyly řešeny.

Změna č.2 je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

J ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vliv na soustavu NATURA 2000 byl vyloučen. Na základě posouzení zadání Změny č.2 ÚP Skalka u Doks, jeho projednání a všech doložených skutečností, konstatoval Krajský úřad, jako příslušný správní úřad k posuzování vlivů na ŽP ve smyslu § 10i odst. 3) zákona, že neuplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí.

Vzhledem k výše uvedenému **nebylo požadováno zpracování „Vyhodnocení vlivů Změny č.2 územního plánu Skalka u Doks na udržitelný rozvoj území“**.

Z koncepčního řešení Změny č.2 nevyplývají žádné předpoklady podstatných negativních vlivů na životní prostředí.

K STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU DLE § 50 ODST. 5 VČETNĚ SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO

Zpracování Vyhodnocení vlivů Změny č.2 ÚP Skalka u Doks na udržitelný rozvoj území nebylo ve schváleném Zadání požadováno.

L VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ JEJICH VYPOŘÁDÁNÍ

PŘIPOMÍNKA MANŽELŮ KOKRMENTOVÝCH ze dne 29.10.2019 k návrhu trafostanice TN4 a nadzemním vedením elektrické energie.

Nadzemní vedení a trafostanice významně naruší unikátní výhled do krajiny. Trafostanice je navržena na horizontu v blízkosti vlastníků pozemků p. č. 738 a 740 k. ú. Skalka u Doks. Vznesen podnět k úpravě návrhu ve smyslu změny na podzemní vedení el. energie v zeleném travnatém pásu (mez bez stromů) podél místní komunikace, spojující Starou Skalku se Skalkou Novou. Dále pak umístění trafostanice pod horizont dle přiloženého zákresu, který byl přílohou k připomínce.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce bylo částečně vyhověno

Odůvodnění:

Po dohodě se společností ČEZ a starostkou obce Skalka u Doks se došlo k závěru, že se navržená elektrostanice TN4 se souvisejícím navrženým elektrovedením ze Změny ÚP vyloučí, stavebníci se napojí na rozvod elektrické energie směrem ze středu obce.

PŘIPOMÍNKA SČVK č. j. O19690095429/OTPCLI/če ze dne 17.10.2019

Nesouhlas s vymezením zastavitelných ploch Z100 a Z101 z důvodu jejich zásahu do OPVZ II. stupně vnitřního blízkosti provozovaného jímacího objektu. *Není tak možné vyloučit rizika, která jsou spojená s dílčími záměry v OPVZ II. stupně vnitřního, pro ohrožení zdroje podzemní vody využívaného pro hromadné zásobování obyvatelstva pitnou vodou*.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce nebylo vyhověno

Odůvodnění:

Se společností SČVK bylo dohodnuto zastavitelné plochy Z100 a Z101 zachovat.

V zastavitelné ploše Z100 dům historicky stojí a u plochy Z101 se jedná pouze o rozšíření zahrady (oplocení) ke stávajícímu rodinnému domu – nový dům se zde stavět nebude. Do plochy Z100 zasahuje ochranné pásmo vodního zdroje IIa jen částečně a plocha Z101 se nachází mimo ochranné pásmo vodního zdroje IIa. Obě plochy se nachází v OPVZ IIb.

U zastavitelné plochy Z101 do tabulky v kap.. C3.1 doplněno – „rozšíření stávající plochy bydlení (zahrada bez staveb hlavního a přípustného využití).“

V zastavitelné ploše Z100 nelze dle vyjádření SČVK realizovat výstavbu DČOV, lze žumpa s individuálním vyvážením na centrální ČOV. Zastavitelnou plochu je možné napojit na vodovod, studnu realizovat nelze. U zastavitelné plochy Z100 v tabulce v kap.. C3.1 uvedeno – „plocha napojena na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod.“ Nikde v textu není uvedeno, že má být plocha Z100 zásobována vodou individuálně.

Dle § 43 odst. 3 stavebního zákona nesmí územní plán obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem územním rozhodnutím. Konkrétní podmínky bude SČVK uplatňovat k následné podrobnější projektové dokumentaci, územní plán není projektová dokumentace.

PŘIPOMÍNKA POVODÍ OHŘE č. j. POH/42708/2019-2/032100 ze dne 17.9.2019

Z hlediska zájmů daných platným Národním plánem povodí Labe a Plánem dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe (ustanovení §24 a §26 vodního zákona) se změnou nesouhlasí s ohledem na navržený způsob odkanalizování (individuální) nově navrhovaných ploch a ploch přestavby, protože je v rozporu s listem opatření OHL207008 – Zásady čištění odpadních vod a odkanalizování komunálních zdrojů. V uvedeném listu opatření je uvedeno, že využití jednotlivých žump a domovních ČOV je u soustředěné zástavby nepřípustné a i u rozptýlené zástavby jde o dočasné řešení do vybudování odpovídajícího kanalizačního systému s centrální ČOV.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce nebylo vyhověno

Odůvodnění:

Zpracovatel územního plánu navrhl v obci Skalka u Doks tři způsoby likvidace splaškových odpadních vod, z nichž jediný byl vyhodnocen jako akceptovatelný:

- návrh kanalizace s vlastní ČOV není možný s ohledem na to, že v místě není vodoteč,

- varianta přečerpávání odpadních vod na ČOV Staré Splavy je technicky možná, ovšem nejvíce ekonomicky náročná na investici,

- zvolena byla varianta individuálního čištění odpadních vod, vycházející z platného vodního zákona a ze schváleného Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje, který stanovuje tuto koncepci pro obce malé velikosti a bez trvalé vodoteče. Individuální čištění odpadních vod přestavuje shromažďování odpadních vod v bezodtokových jímkách s následným vyvážením na kapacitní čistírnu odpadních vod Staré Splavy. Při splnění určitých podmínek, stanovených na základě kladného hydrogeologického posudku, je možno akceptovat pro jednotlivé rodinné domy a individuální rekreační objekty malé domovní čistírny s vypouštěním předčištěných odpadních vod do zemního vsaku. Zvolené řešení (stejně jako ostatní varianty) předpokládá důsledné oddělení splaškových a dešťových vod u každého zdroje.

V současné době jsou odpadní vody likvidovány v septicích se vsakováním a bezodtokových jímkách (přibližně stejný podíl obou forem likvidace). Kaly ze septiků a obsah bezodtokových jímek je vyvážen na ČOV Staré Splavy. V roce 2020 bylo na území obce Skalka u Doks za určitých podmínek povoleno odkanalizování 38 objektů individuálními DČOV s přečištěním odpadní vody do vsaku. Možnost vsakování přečištěných odpadních vod byla doložena hydrogeologickým posudkem. V okolí obce se nenachází vodní toky, tudíž možnost soustředěného vsakování odpadních vod z větších ČOV hydrogeolog vyloučil. Centrální přečerpávání odpadních vod do ČOV Staré Splavy se jeví nákladně, obec nemá pro realizaci kanalizace dostatečné finanční prostředky. Vodní zákon a stavební zákon umožňuje několik způsobů odkanalizování s ohledem na místní podmínky a technickou a ekonomickou stránku věci. V případě nemožnosti povolení dalších domovních ČOV v rozvojových plochách lze povolit žumpy s individuálním vyvážením na centrální ČOV. SČVK i vodoprávní úřad za určitých podmínek individuální způsob likvidace odpadních vod připouští. Úřad územního plánování je toho názoru, že se rozhodování jednotlivých institucí liší a nelze zcela bránit rozvoji obce tím, že se nebudou vymezovat nové zastavitelné plochy do doby realizace kanalizace. Stát by měl na základě vymáhání takového požadavku poskytovat obcím dotace. Až bude v obci vybudovaná kanalizace, individuální čištění odpadních vod bude u jednotlivých objektů zrušeno a produkované odpadní vody budou napojeny na veřejnou kanalizační síť.

PŘIPOMÍNKY P. ABRAHAMA LOMNITZER A P. INGRID CHARLOTTE LUZIUS v zastoupení Frank BoldAdvokáti, s. r. o. ze dne 29.10.2019

Připomínka č. 1: Žádost o rozšíření zastavitelné plochy na pozemku parc. č. 774

I. Vymezení území dotčeného připomínkou

Pozemek parc. č. 774 k.ú. Skalka u Doks.

II. Obsah připomínky

Podatelé mají v podílovém spoluvlastnictví pozemek parc. č. 774, jehož část se v návrhu Změny č.2 vymezuje jako zastavitelná plocha Z102 pro rozvoj zemědělské výroby a skladování (VZ.1.25.40). Podatelé žádají, aby byla vymezená plocha Z102 rozšířena na celý pozemek parc. č. 774 a zároveň byla v této ploše zvýšena výšková hladina na hodnotu „2“, a takto upravena v textové i grafické části návrhu Změny č.2.

III. Odůvodnění připomínky

V návrhu Změny č.2 je nově vymezena zastavitelná plocha Z102 pro rozvoj zemědělské výroby a skladování (VZ.1.25.40). Tato plocha se nachází na pozemku parc. č. 774, k. ú. Skalka u Doks, který je v podílovém spoluvlastnictví podatelů.

V ustanovení § 18 odst. 2 stavebního zákona je uvedeno, že „Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“

V dokumentu „Změna č.2 ODŮVODNĚNÍ“ se na straně 13 uvádí, že „Plocha Z102 se vymezuje pro zpracovatelské zázemí (sušička, třídička, administrativa, sklady aj.) pěstitelské činnosti (pěstování plodin, sadovnictví v biokvalitě) na přilehlých pozemcích volné krajiny o výměře cca 2 ha. Soustředěním činností a staveb na vymezené zastavitelné ploše Z102 přilehající k zastavěnému území a stabilizované ploše shodné funkce dojde k vhodnému ucelení zástavby obce a k vytvoření územních předpokladů pro budoucí ochranu krajiny.“

Na straně 6 zmíněného odůvodnění je pak uvedeno, že jednou ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje je také vytvoření podmínek pro vstup nových investorů a zvýšení nabídky pracovních příležitostí vymezením rozvojových ploch výroby a skladování – zemědělské. Na straně 12 je pak uvedeno, že ekonomická základna obce je příliš malá, za prací je vysoká vyjížďka a v místě je nedostatek pracovních příležitostí, přičemž na straně 15 je uvedeno, že jedním z hospodářských potenciálů obce je stabilizace a rozvoj zemědělské výroby včetně navazujících činností a služeb. Stejně tak mají být rozvíjeny aktivity cestovního ruchu, které se mají stát postupně novým ekonomickým zdrojem obce, jelikož jsou momentálně podmínky pro hospodářský rozvoj podprůměrné a v obci je nedostatek pracovních míst.

Podatelé mají záměr své pozemky (kromě pozemku parc. č. 774 rovněž i pozemky parc. č. 764 a 766 k.ú. Skalka u Doks) využít k pěstování plodin, sadovnictví a rozvoji vzdělávání v oblasti pěstování plodin a agro turistice, přičemž pozemek parc. č. 774 má být využit ke zřízení skladového, technologického a administrativního zázemí, tak aby bylo možné vypěstované plodiny skladovat, sušit, případně balit, vážit či jinak připravit k distribuci.

Podatelé mají záměr na svých pozemcích (parc. č. 774, 774 a 766) rozvíjet pokročilé přírodní probiotické metody společnosti Xiologic. Používáním přirozených probiotických bakterií nacházejících se v půdě, Xiologic vyvíjí mikrobiologická řešení za účelem eliminace škodlivých chemických látek v půdě. Jedná se o ekologické produkty pro udržitelné zemědělství a lepší ovzduší v okolí. Uvedené podatelé dokládají brožurami společnosti Xiologic.

V rámci vývoje probiotických metod potřebují podatelé demonstrovat přirozené účinky probiotik na půdu a uskladněné zemědělské produkty a prokázat, že probiotika nahrazují chemické pesticidy. Vzhledem ke skutečnosti, že probiotika prodlužují životnost uskladněných produktů, potřebují podatelé produkovat a uskladňovat, aby tak mohli prokázat účinek probiotik. Podatelé chtějí své zkušenosti zpřístupnit širší laické i odborné veřejnosti, jakož i zemědělským podnikatelům. Chemické ošetření půdy a plodin je v současnosti stále větším problémem, který řeší právě probiotika. Probiotika jsou proto významným tématem pro zemědělství a jeho rozvoj je velkým přínosem veřejnosti. Umožněním realizace záměru podatelů má obec Skalka u Doks příležitost stát se významným vědeckým a hospodářským centrem v oblasti moderního udržitelného zemědělství.

Podatelé již přikročili k prvním krokům pro realizaci svého záměru, a to k zadání zpracování hydrogeologického posudku za účelem identifikace míst zdrojů podzemní vody a podání žádosti o povolení studny, jak vyplývá z přiloženého posudku a potvrzení společnosti Drillingwells s.r.o. Uvedené kroky si již vyžádaly nemalou investici.

Záměr podatelů, jak uvedeno shora, potřebuje podporu místního prostředí, aby se mohl rozvinout, přinést výhody danému prostředí, vytvořit pracovní příležitosti a podmínky k dalšímu rozvoji daného prostředí. Požadavek vytvoření podmínek pro vstup nových investorů ostatně vyplývá i ze Zásad územního rozvoje Libereckého kraje (viz str. 6 odůvodnění). Aby bylo možné záměr podatelů zrealizovat, pak podatelé požadují, aby byla plocha Z102 rozšířena na celý pozemek parc. č. 774, jelikož rozloha plochy Z102 je k uskutečnění cíle podatelů nedostatečná. Využití plochy přitom omezují další podmínky zastavitelnosti i fakt, že v blízkosti lesa bude třeba respektovat ochranné pásmo lesa. Podatelé mají za to, že uvedeným rozšířením nedojde k narušení ochrany životního prostředí, protože jak je uvedeno v odůvodnění návrhu Změny č. 2, uvedená plocha přiléhá k zastavěnému území a dojde tak k ucelení zástavby obce a také k vytvoření územních předpokladů pro budoucí ochranu krajiny. I po rozšíření plochy Z102 tato bude navazovat na stabilizovanou plochu shodné kategorie a vytvářet s ní bezproblémový celek. Požadované využití pozemku parc. č. 774 je pak podmíněno i vyhověním požadavku podatelů na změnu na pozemku parc. č. 764.

Dojde-li k realizaci daného záměru, očekává se vznik nových pracovních příležitostí. Sezónní pracovní příležitosti při sklizních a nejméně dvě stálá pracovní místa technologa a správce. Zvýšení návštěvnosti a vyhledávanosti obce díky unikátnímu záměru podatelů ve svém důsledku může podpořit i vznik nových pracovních a podnikatelských příležitostí na zbývajícím území obce (zejm. stravovací a ubytovací služby, drobný prodej). Uvedený záměr tak přispěje k vyřešení problému nedostatečných pracovních míst, a bude přínosem pro samotnou obec.

Podatelé dále uvádějí, že část pozemku parc. č. 774 nezahrnutá do plochy Z102 je z hlediska kvality půdy začleněna do III. a V. třídy, přičemž většina půdy je na této části pozemku V. třídy, což je půda s velmi nízkou produkční schopností a také je nejméně chráněným typem půdy. Do ploch zemědělských ZN mají být primárně zařazeny produkční zemědělské půdy, které umožňují jejich obhospodařování. Vzhledem k nízké produkční schopnosti půdy na části pozemku parc. č. 774 (nezahrnuté do plochy Z102) je však využití v souladu se stávajícím územním plánem podatelům znemožněno. Změna funkčního využití na zbývající části pozemku parc. č. 774 z ploch zemědělských ZN na plochy výroby a skladování – zemědělské VZ tak odpovídá účelnějšímu využití území bez nutnosti zabírat nejkvalitnější půdy.

Jak vyplývá z Odůvodnění návrhu Změny č.2 z celkových hodnocených záborů ZPF spadá 54,65 % z hlediska ochrany půdy do I. a II. třídy, a tedy dochází k odnětí vysoce kvalitní zemědělské půdy. Odnětí je odůvodněno potřebou rozvoje obce, stabilizace obyvatel obce a potřebou realizace stavby rodinných domů, což je z hlediska zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu poněkud problematické.

Podatelé rovněž požadují, aby výšková hladina zástavby v ploše Z102 byla zvýšena z „1“ na „2“, a tedy aby odpovídala výškové hladině na okolních pozemcích. Dle současného územního plánu je v plochách VZ přípustná zástavba o výšce do 2NP (max cca 6 m výšky). Podatelé žádali o změnu funkčního využití na pozemku parc. č. 774 ze ZN na VZ právě i s ohledem na tuto regulaci. Snížením výškové hladiny pouze na „1“ opět dojde k znemožnění realizace jejich záměru, vyloučením možnosti využití technologie stropních zvedáků a jiné manipulační techniky vyžadující 6 m výšky.

Výšková hladina „1“ v ploše VZ navíc ani neodpovídá charakteru zástavby, jak je specifikován v kapitole F4.5 textové části Změny č.2, dle které se počítá, že na plochách VP a VZ půjde o zástavbu samostatně stojících i propojených specifických objektů, často halových většího měřítka na převážně veřejně nepřístupných pozemcích různé velikosti a uspořádání.

Podatelé se také domnívají, že není účelné v návrhu Změny č.2 ponechávat plochy rezerv, které dosud nebyly využity, když v jiných místech není vyhověno požadavku na rozšíření zastavitelného území. Konkrétně se jedná například o plochu vymezenou v návrhu Změny č.2 jako plochu R22, která je navíc z hlediska ochrany půdy ve II. třídě.

Z uvedených důvodů podatelé požadují, aby byla nově vymezená plocha Z102 v návrhu Změny č.2 rozšířena na celý pozemek s parc. č. 774 k.ú. Skalka u Doks a byla v této ploše zvýšena výšková hladina na hodnotu „2“.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce č.1 bylo částečně vyhověno

Odůvodnění:

Žádosti o rozšíření zastavitelné plochy Z102 na celý pozemek parc. č. 774, jelikož stávající rozloha plochy Z102 je k uskutečnění cíle podatelů nedostatečná, nebylo vyhověno. Žádosti o zvýšení výškové hladiny na hodnotu „2“ bylo vyhověno.

KÚLK – orgán ochrany zemědělského půdního fondu uplatnil ke společnému jednání v rámci koordinovaného stanoviska KÚLK ze dne 24.10.2019 pod č.j. KULK 80357/2019/OÚP, nesouhlas k návrhu nové zastavitelné plochy výroby a skladování – zemědělské (VZ) pod označením Z102.

Odůvodněním orgánu ochrany zemědělského půdního fondu je, že plocha výroby a skladování – zemědělská (VZ) pod označením Z102 je projektována v severovýchodním sektoru obce, kde jsou v její těsné blízkosti vymezeny stavové plochy VZ a plochy přestavby výroby a skladování – průmyslové a řemeslné (VP) pod označením P21a o výměře 0,5939 ha, P21b o výměře 0,5154 ha, v nichž jsou rovněž přípustné zemědělsko-výrobní funkce (zahradnictví, skleníkové areály). Jedná se o plochu bývalé zemědělské velkovýroby. Co se týká stavových ploch VZ, které se přimykají k nově navrhované zastavitelné ploše Z102, jde v reálu o část staveb rozpadlých a část staveb funkčních, avšak zanedbaných. V celém areálu není znát průkazná aktivita v podobě hospodaření, ať živočišné či rostlinné výroby. Využívány jsou silážní žlaby na uskladnění různorodé biomasy v severní části ploch přestavby VP (v ploše přestavby P21b), což ostatně predikuje i předložená dokumentace, že jde o plánované využití území obcí. Na komplex nevyužívaných nebo jen omezeně využívaných ploch navazuje další plocha přestavby plochy smíšené obytné (SO) pod označením P20 o výměře 0,3451 ha.

Zemědělské půdě plochy Z102 je dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů, na základě bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ 5.14.10, 5.14.50) stanovena II. (0,2863 ha) a III. (0,2913 ha) třída ochrany. Dle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF praví, že pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Účelem navrhované plochy Z102 o souhrnné výměře 0,5776 ha má být rozvoj zemědělského hospodaření v obci, zpracování zemědělských produktů v biokvalitě, rozvoj vzdělávání v oblasti pěstování plodin. Záměrem je výstavba skladových prostor surovin, technické zázemí (sušička, třídička, balírna) a administrativní zázemí zemědělské výroby, přednášková a výuková budova. Na základě výše uvedených zákonných podkladů a v terénu zjištěných skutečností, se navrhovaná zastavitelná plocha Z102 nejeví jako nezbytně nutný zábor ZPF. Krajský úřad konstatuje, že v tomto případě není v dokumentaci jednoznačně prokázáno, že záměr vyžadující zábor takto kvalitní zemědělské půdy (II. třídy ochrany) je natolik určen účelem, že z technických, přírodních nebo jiných poměrů ho nelze umístit jinde.

Stanovisko orgánu ochrany ZPF lze změnit pouze doložením nových skutečností a prokázání veřejného zájmu, jak je uvedeno v § 4 odst. 4 SZ, a zároveň připojit jednoznačné vyjádření obce, že záměr a v jakém rozsahu podporuje.

Posuzování, zda jeden veřejný zájem převažuje nad jiným veřejným zájmem, probíhá v konkrétním řízení. Veřejný zájem hodnotí správní úřad s přihlédnutím ke všem dostupným důkazům.

S krajským úřadem byla na základě jednání, doložených podkladů od vlastníků dotčených pozemků a podpory obce k vymezení plochy Z102 uzavřena dne 13.7.2020 pod č.j. KULK 50664/2020 dohoda o zachování zastavitelné plochy Z102 za podmínky její částečné redukce a úpravy funkčního využití plochy výroby a skladování – zemědělské (VZ). Hlavní a přípustné využití bude zaujímat více než 50% celkové výměry této plochy tzn. v ploše Z102 bude převažovat zemědělská živočišná či rostlinná výroba. Změnil se regulační kód z VZ.1.25.40 na VZ.2.30.30– zvýšilo se tak využití plochy přidáním výšky objektů a 5% pro zastavění nadzemními stavbami. Výměra plochy Z102 zmenšena z 5776 m^2 na cca 4800 m^2, zastavěnost pro nadzemní stavby je cca 1440 m^2.Veřejný zájem je odůvodněn zemědělskou činností na pozemcích, kde dojde vlivem využití probiotik k obohacení erodované půdy. Zlepší se stav půdy na písčitých pozemcích, které podléhají suchu a degradaci. Činnost upevní povědomí o možnostech využití probiotik v zemědělství a umožní dosažené zkušenosti sdílet. Při zemědělské činnosti na dotčených pozemcích budou využity místní hmotné i personální zdroje, což prospěje obci i regionu. Pro tuto činnost potřebují vlastníci zemědělských pozemků zřídit zázemí v podobě zastavitelné plochy Z102 pro zemědělskou výrobu a skladování. Obec Skalka u Doks záměr vlastníků dle svého stanoviska ze dne 17.2.2020 č. j. SkuD/066/2020 podporuje a spolu s žadateli doložila dne 27.2.2020 č. j. SkuD/076/2020 vyjádření, že plochy výroby a skladování v nejbližším okolí záměru ani jiné plochy v obci nelze využít. Stávající zemědělský areál nelze využít, protože je ve vlastnictví Družstva Štědrá, které nesouhlasí s jejich pronájmem ani prodejem vlastníkovi pozemků.

KÚLK – orgán ochrany zemědělského půdního fondu své nesouhlasné stanovisko přehodnotil a s vymezením zastavitelné plochy Z102 za výše uvedených podmínek souhlasil.

V rámci pořizovacího procesu sám vlastník v zastoupení ve svém dopise ze dne 5.6.2020 uvedl, že pracuje s požadavkem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu na zmenšení projektu. Původně počítal s využitím celé plochy pozemku p. č. 774 tj. 9205 m^2 s tím, že se zastavěnost přizpůsobí potřebě zachovat stromy na pozemku. Po přesnějším zaměření ovocných stromů na ploše 2 800 m^2 vlastník očekává, že zbývající část 6 405 m2 bude možno zařadit do zóny VZ a z toho část mezi 1400-1600 m^2 bude možno použít k zástavbě. Vlastník přitom musí respektovat hranici pro umístění stavby v bezpečné vzdálenosti od hranice lesa na sousedním pozemku. Tyto okolnosti limitují možnosti vlastníka pozemku. Vlastník netrvá na velikosti určené pro zónu VZ pokud bude ve vymezené části zajištěna potřebná zastavěnost nejméně 1400 m^2.

Požadavek na zastavění pozemku nejméně 1400 m^2 pro nadzemní stavby byl naplněn i s ohledem na 25 metrové ochranné pásmo lesa, nicméně se plocha dle požadavku krajského úřadu zmenšila na 4805 m^2, do regulativu plochy výroby a skladování – zemědělské (VZ) bylo do podmíněně přípustného využití doplněno – obslužné funkce – věda, výzkum, vzdělávání, komerční služby, stravování, obchodní prodej, výstavnictví, administrativa a k ubytování zaměstnanců bylo doplněno i ubytování návštěvníků.

K tvrzení, že podatelé již přikročili k prvním krokům pro realizaci svého záměru, a to k zadání zpracování hydrogeologického posudku za účelem identifikace míst zdrojů podzemní vody a podání žádosti o povolení studny a že uvedené kroky si již vyžádaly nemalou investici uvádíme, že na změnu územního plánu není právní nárok a vynaložené investice byly svobodným rozhodnutím vlastníka. Dle šetření v terénu bylo zjištěno, že vlastník vynaložil další investice k výstavbě jurty na p. č. 764, která nebyla povolena, což bylo nahlášeno stavebnímu úřadu v Doksech.

K připomínce žadatelů na zvýšení výšková hladiny zástavby v ploše Z102 z „1“ na „2“ je třeba uvést, že připomínka o výšce vychází z nesprávné interpretace podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. S ohledem na ochranu krajinného rázu a vzhledem k výšce staveb v přilehlém zemědělském areálu (převažuje výška do 9 m) a okrajové poloze v sídle byla stanovena možnost max. výšky 9 m nikoli 6 m.

Ve výsledku byla výšková hladina s ohledem na zmenšení rozlohy zastavitelné plochy a možností rozvoje záměru změněna z „1“ na „2“ tzn. na max. výšku 12 m.

Tvrzení, že na části pozemku parc. č. 774 (nezahrnuté do plochy Z102) je využití pozemku v souladu se stávajícím územním plánem podatelům znemožněno, není pravdou. Za omezení vlastnického práva nelze považovat takový způsob vymezení pozemku, který na pozemku neumožňuje výstavbu. Vlastníci si zemědělskou půdu zakoupili a nemají žádný právní nárok na ní vymáhat výstavbu.

Na vymezení zastavitelnosti pozemku, která by plně vyhovovala soukromoprávním zájmům jeho vlastníka, není právní nárok. Takový přístup k pořizování územních plánů, spočívající v hledání řešení, která by uspokojovala požadavky jednotlivých vlastníků pozemků, by byl nekoncepční a byl by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování - §18 a § 19 stavebního zákona.

K tvrzení podatelů, že není účelné v návrhu Změny č.2 ponechávat plochy rezerv, které dosud nebyly využity, když v jiných místech není vyhověno požadavku na rozšíření zastavitelného území – konkrétně jde o plochu R22, která je navíc z hlediska ochrany půdy ve II. třídě, je třeba uvést, že plochy územní rezervy se prověřují změnou územního plánu, nárok na jejich vymezení tedy nelze vymáhat.

Ekonomická základna obce je sice malá (a hodně lidí dojíždí za prací – uvedeno v odůvodnění Změny), ale ne tak plochy pro rozvoj výroby a skladování, ty jsou vzhledem k velikosti obce a jejímu významu v regionu nadlimitní ve srovnání s velikostně srovnatelnými obcemi. To, že nejsou využité, je věc jiná (evidentně tam býval velkokapacitní chov hospodářských zvířat, plochy po něm zůstaly a stojí tam již 1 RD). Rozvoj obce a využití těchto ploch závisí do značné míry na kvalitě lidského a sociálního kapitálu, nikoliv na záboru nových pozemků ZPF.

Připomínka č. 2: Rozšíření Změny funkčního využití ploch Z111 a Z112 na část pozemku parc. č. 764

I. Vymezení území dotčeného připomínkou

Pozemek parc. č. 764 k.ú. Skalka u Doks s funkčním využitím plochy zemědělské ZN a plochy dotčené návrhem Změny č.2 označené jako Z111 a Z112.

II. Obsah připomínky

V návrhu Změny č.2 je zahrádkářská osada rozšířena o plochy Z111 a Z112. Podatelé žádají, aby byly uvedené plochy rozšířeny také na část pozemku parc. č. 764, který je v podílovém spoluvlastnictví podatelů a aby byla textová i grafická část návrhu Změny č.2 uvedeným způsobem upravena.

III. Odůvodnění připomínky

Pozemek podatelů parc. č. 764 je vymezen jako plocha ZN – plochy zemědělské. Uvedený pozemek má společnou hranici se stávající rekreační zónou daného území, která je vymezena jako plochy RZ – plochy rekreace – zahrádky. Tyto plochy jsou určeny pro individuální rodinnou rekreaci s ohledem na specifický charakter a soustředění kapacit vyčleněné z ploch určených pro bydlení a které budou umožňovat nerušený a bezpečný pobyt, umístění veřejných prostranství a dostupnost tělovýchovných, rekreačních i samozásobitelských hospodářských funkcí. Tyto plochy jsou umístěné ve specifickém prostředí odpovídajícím jejich účelu – ve vazbě na přírodní zázemí.

Vlastníci chat v předmětné rekreační zóně zasahují i na pozemek podatelů, který je vymezen jako nezastavitelná plocha ZN. Uvedené dokládají podatelé geodetickým zaměřením Jana Zelinky, které přikládají k tomuto podání (protokol o vytyčení bude doplněn později, jakmile bude vyhotoven). Oficiální přeměření provedené geodetem dne 21.10.2019 prověřilo skutečný stav, dle kterého bylo vlastníky chat zabráno z pozemku podatelů území o výměře stovky metrů čtverečních. Takto zabrané území je vlastníky chat již částečně zastavěno a využíváno k rekreaci. Podatelé chtějí rozšířit plochu RZ, aby se narovnal faktický stav a předešlo se konfliktům s vlastníky chat.

Návrh Změny č.2 nyní rozšiřuje rekreační zónu o plochy Z111 a Z112, které přiléhají k pozemku parc. č. 764 ve vlastnictví podatelů. Tato změna je odůvodněna tím, že „Původní pozemek byl v rámci KPÚ rozdělen na dílčí části. Změnou č.2 vymezeno jako zastavitelné plochy rekreace – zahrádky. Jedná se o úzký pás pozemků o velmi malé výměře navazujících na stabilizované plochy stejné kategorie, v KN jsou pozemky evidovány zejména jako ostatní plocha.“

Podatele překvapuje, že návrh Změny č.2 žádným způsobem nezohledňuje fakt, že vlastníci v rekreační zóně tuto reálně rozšiřují i na část pozemku ve vlastnictví podatelů. Podatelé chtějí tento faktický rozpor odstranit tím, že bude plocha Z111 a Z112 rozšířena také na část pozemku parc. č. 764 ve vlastnictví podatelů, a to konkrétně o 30 metrů od hranice plánované plochy Z111 a Z112, která sousedí s pozemkem podatelů, jak je vymezena v návrhu Změny č.2. Tím fakticky dojde k vypořádání nesouladu skutečného stavu s územním plánem.

Dle § 19 odst. 1 písm. i) je úkolem územního plánování zejména stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu. Podatelé mají zájem podpořit rekreační charakter této oblasti a napojit se na dosavadní rekreační zónu, přičemž jak uvedli podatelé již v připomínce č. 1, v odůvodnění návrhu Změny č.2 je uvedeno, že v dané obci mají být rozvíjeny aktivity cestovního ruchu, které se mají stát postupně novým ekonomickým zdrojem obce.

Záměr podatelů však nepočítá s pouhou agroturistikou či rekreací. Rozšíření plochy RZ na část pozemku podatelů umožní praktickou zkušenost s aplikací probiotik a demonstraci účinků před a po aplikaci probiotik. Jedná se o přímou zkušenost s jednotkami, ve kterých budou probiotika zavedena a používána. Pořizovatel v návrhu Změny č.2 respektoval žádost podatelů ohledně části pozemku parc. č. 774. Záměr využití pozemku p.č. 774 ovšem potřebuje mít možnost pracovat s celou plochou pozemku parc.č. 774 (a respektovat různé další limity v daném území) a úzce souvisí i s využitím pozemku parc. č. 764. Vlastníci mají záměr své pozemky využít k pěstování plodin, sadovnictví a rozvoji vzdělávání v oblasti pěstování plodin, experimentálnímu zemědělství a zapojení do rekreačních aktivit. Podatelé chtějí dané území využít mimo jiné k umístění drobných staveb, které vytvoří uzavřené prostory, ve kterých bude probíhat zemědělská produkce vyžadující kontrolované prostředí (aplikace probiotik, regulace vlhkosti, světla apod.). Vzhledem ke skutečnosti, že se bude jednat o unikátní výzkumné pracoviště, podatelé počítají s tím, že v daných prostorech budou probíhat i školení a semináře související s předmětnou zemědělskou produkcí. Pro uskutečnění záměru bude nezbytné zajistit rovněž dočasné ubytování. Nebude-li umožněna výstavba na pozemku parc. č. 764, pak sice území bude využito k zemědělskému hospodaření, nicméně nebude využit potenciál celého území a území tak bude i nadále stagnovat. Umožněním uvedeného záměru navíc dojde k rozšíření cestovního ruchu, který se má dle návrhu Změny č.2 postupně stát novým ekonomickým zdrojem obce.

Podatelé si jsou vědomi toho, že uvedený pozemek je veden jako plocha ZN, na kterém je převážně půda II. třídy. Návrhem Změny č.2 však dochází na mnoha jiných místech území obce ke změně funkčního využití z ploch zemědělských ZN dokonce na plochy bydlení – individuální venkovské BV. To se týká např. severní části pozemku p. č. 618/27, který je zcela na okraji zastavěného území obce, přičemž na daném pozemku se dokonce nachází půda I. třídy. Stejně tak dochází ke změně funkčního využití na plochách Z104, Z105 a Z106, přičemž půda na těchto pozemcích je také v II. třídě ochrany.

Vzhledem k tomu, že dochází ke změně funkčního využití na srovnatelných pozemcích, a to navíc v daleko větším rozsahu, není dán žádný relevantní důvod, proč by zastavitelné území nemohlo být rozšířeno také na části pozemku parc. č. 764. Navíc část plochy, kterou podatelé navrhují změnit, tvoří méně než 20% z celé výměry pozemku parc. č. 764, a tato plocha v celé délce přináleží k existující rekreační zóně. Takto vymezená část pozemku bude tvořit přechodovou oblast mezi stávající rekreační zónou, která tvoří jakousi pomyslnou jizvu na tváři obce, a zemědělsky obhospodařovanou krajinou. Jedná se o řešení velice citlivé ke krajinnému rázu, které umožní zakomponovat stávající rekreační zónu do okolní krajiny. Uvedené řešení je rovněž v souladu s koncepcí uspořádání krajiny, dle které bude podporováno zavádění alternativních způsobů hospodaření – zemědělská malovýroba s cílem vytvoření propojující složky mezi funkcí zemědělské výroby a rodinnou pobytovou rekreací. -

Na základě výše uvedených důvodů podatelé požadují, aby byla v návrhu Změny č.2 rozšířena plocha Z111 a Z112 o část pozemku parc. č. 764 a tato plocha byla vymezena jako plocha RZ – plochy rekreace – zahrádky s uplatněním takových podmínek prostorového uspořádání, které maximálně zajistí ochranu krajinného rázu.

Alternativně lze takto rozšířenou část zastavitelné plochy zařadit do kategorie funkčního určení, kterou stávající územní plán rovněž zná, a to do ploch výroby a skladování – zemědělské rostlinné výroby VZR. Jedná se o kategorii, která dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. vychází z ploch výroby a skladování při zaměření na vybrané činnosti, a rovněž z ploch zemědělských při využití pouze části týkající se staveb. Z územního plánu přitom vyplývá, že se na celém území obce nachází pouze jedna takto vymezená plocha.

Není rovněž vyloučeno, aby byla pro tuto plochu zavedena nová kategorie funkčního využití, např. plocha zemědělského výzkumu, zemědělské experimentální výroby, ekologického zemědělství apod. V případě nového funkčního využití, může být ochrana krajinného rázu zajištěna dalšími specifickými podmínkami platnými pro tuto plochu.

Podatelé zdůrazňují, že využití pozemků parc. č. 764 a 774 spolu úzce souvisí a je provázané, a je tudíž nutné, aby obec vyšla vstříc požadavkům podatelů ve vztahu k oběma pozemkům, neboť jenom tak je možné dosáhnout zamýšleného záměru, kterým podatelé chtějí dosáhnout jak hospodářského, tak společenského rozvoje v dané obci. Podatelé chtějí dosáhnout lepšího využití uvedených pozemků, přičemž vyčlenění z půdního fondu nepovažují za problematický z důvodů uvedených výše.

Podatelé požadují, aby byla na části pozemku parc. č. 764 vymezena zastavitelná plocha s funkčním využitím RZ nebo VZR, případně jiným využitím lépe odpovídající zájmům obce na deklarované podpoře zemědělské malovýroby a cestovního ruchu.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce č. 2 nebylo vyhověno

Odůvodnění:

Požadavek na rozšíření zastavitelných ploch Z111 a Z112 na část pozemku p. č. 764 a narovnat tak stav v území nebude respektován. Změna územního plánu není určena k legalizaci černých staveb, stavby mimo zahrádkovou osadu by měly být odstraněny.

Rekreační zahrádky by se již do volné krajiny neměly rozšiřovat, vznikly zde historicky, nenavazují na zastavěné území sídla. Jedná se o zásah do ZPF II. tř. ochrany tzn. není možné odůvodnit veřejný zájem na rozšíření rekreace do krajiny. Zájmy občanů, resp. vlastníka pozemku v obci, nejsou nadřazeny zájmu veřejnému.
Zábor půd, především pro stavební účely, je nevratným procesem, který podstatně omezuje nebo úplně odstraňuje plnění funkcí půdy. Zemědělská krajina plní řadu mimoprodukčních funkcí, jejichž udržitelná existence a kvalita je veřejným zájmem. Nejkvalitnější půdy zařazené do I. a II. tříd ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Dle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je orgán územního plánování (stejně jako projektant) povinen řídit se zásadami ochrany ZPF (§4) a navrhnout řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

Územní plán je v souladu se stavebním zákonem vytvářen jako komplexní, koncepční, rozvojový dokument odpovídající potřebám obce – obec si nepřeje rozšiřovat zahrádkovou oblast, chce v této oblasti zachovat klid. V zahrádkové kolonii jsou navíc volné nezastavěné plochy. Není proto nutné i z hlediska potřebnosti nových zastavitelných ploch pro danou funkci další takové plochy vymezovat (§4 odst. 2 zákona o ochraně ZPF).

Potenciálem životního prostředí obce je respektovat omezující význam CHOPAV Severočeská křída pro budoucí urbanizaci, zvyšování ekologické stabilita území, zejména ochranou nezastavěného území, zemědělské hospodaření na plochách zemědělských bude směřováno k ochraně a údržbě krajiny, volná krajina bude chráněna před zastavěním a prioritně bude pro rozvoj využíváno zastavěné území a zastavitelné plochy.

Změna územního plánu nepodstatně rozšiřuje plochy rekreace – zahrádky Z111 a Z112, které přiléhají k pozemku parc. č. 764. K této úpravě došlo na základě nového mapového podkladu (DKM 2019), provedených komplexních pozemkových úprav (KPÚ), místního šetření, prověření a posouzení situace. Původní pozemek byl v rámci KPÚ rozdělen na dílčí části. Jedná se o úzký pás navazujících pozemků o velmi malé výměře na stabilizované plochy stejné kategorie, v KN jsou pozemky evidovány zejména jako ostatní plocha, nejedná se o zvláště chráněné pozemky zemědělského půdního fondu. Rozšíření těchto zastavitelných ploch není v území žádoucí.

Záměr podatelů spočívá v agroturistice, rekreaci, použití probiotik a demonstraci jejich účinků, pěstování plodin, sadovnictví a rozvoji vzdělávání v oblasti pěstování plodin, experimentální zemědělství a zapojení do rekreačních aktivit. Žadatelé chtějí na pozemku umístit drobné stavby, které vytvoří uzavřené prostory, ve kterých bude probíhat zemědělská produkce vyžadující kontrolované prostředí (aplikace probiotik, regulace vlhkosti, světla apod.). Bude se jednat o unikátní výzkumné pracoviště, budou zde probíhat školení a semináře související s předmětnou zemědělskou produkcí. Pro uskutečnění záměru bude nezbytné zajistit dočasné ubytování. Veškeré tyto aktivity budou mít zázemí v ploše Z102 na části pozemku p. č. 774, který s využitím pozemku p. č. 764 úzce souvisí. Pro tyto účely byl náležitě upraven regulativ pro plochy výroby a skladování – zemědělské (VZ). Rozšíření plochy rekreace – zahrádky (RZ) či jiné navrhované funkční využití plochy na části pozemku p. č. 764 není možné. V plochách zemědělských mohou být za určitých podmínek realizovány podružné stavby o celkové výšce max. 5 m a půdorysné ploše max. 40 m² využitelné pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, nikoliv však pro bydlení nebo pobytovou rekreaci. V nezastavěném území musí jednotlivé podružné stavby od sebe být vzdáleny min. 100 m z důvodu ochrany krajinného rázu.

Na pozemku p. č. 764 (na kopci) již došlo k výstavbě jurty, která nebyla povolena, jedná se o černou stavbu.

Podatelé argumentují tím, že návrhem Změny č.2 dochází na mnoha jiných místech území obce ke změně funkčního využití z ploch zemědělských ZN na plochy bydlení – individuální venkovské (BV) na srovnatelných pozemcích, není dán žádný relevantní důvod, proč by zastavitelné území nemohlo být rozšířeno také na části pozemku parc. č. 764.

Rozvojové plochy bydlení – individuální venkovské se navrhují zejména v prolukách a v návaznosti na zastavěné území. Upřednostňuje se výstavba rodinných domů jako stabilizační faktor obyvatelstva v území. Zastavitelné plochy této kategorie jsou v sídle Skalka téměř vyčerpány, plochy se vymezují z důvodu podpory rozvoje obce a podpory stabilizace trvale bydlícího obyvatelstva, což je po prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch veřejným zájmem. Nelze se však vyhnout chráněné zemědělské půdě v nejbližším okolí zástavby obce. Zábor těchto kvalitních zemědělských půd je jednoznačně odůvodněn potřebami rozvoje obce a stabilizace jejích obyvatel. Ochrana ZPF vyplývá z platných legislativních ustanovení, avšak vzhledem k charakteru území obce tvořeného vysoce kvalitními zemědělskými půdami se při rozvoji obce nelze těmto aspektům vyhnout. Při koncipování návrhů byly zábory těchto pozemků minimalizovány a navrhovaný stav je určitým kompromisem mezi legislativní ochranou ZPF a potřebami obce. Pro rozvoj obce je tedy nezbytný zábor pozemků ZPF vyšších tříd ochrany (I. a II. třída), který ve Změně č.2 má celkový podíl cca 57 % z celkových hodnocených záborů ZPF. Zastavitelné plochy Změny č.2 jsou vymezeny mimo scelené hony orné půdy a vymezení zastavitelných ploch neomezí zemědělské hospodaření v nejproduktivnějších částech území obce.

Na vymezení zastavitelnosti pozemku, která by plně vyhovovala soukromoprávním zájmům jeho vlastníka, není právní nárok. Takový přístup k pořizování územních plánů, spočívající v hledání řešení, která by uspokojovala požadavky jednotlivých vlastníků pozemků, by byl nekoncepční a byl by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování - §18 a § 19 stavebního zákona. Za omezení vlastnického práva nelze považovat takový způsob vymezení pozemku, který na pozemku neumožňuje výstavbu.

Pořizovatel obdržel dne 5.6.2020 dopis od zástupkyně vlastníků pozemků, ve kterém je uvedeno, že kvalita půdy na pozemku p. č. 764 je velmi nízká, písčitá a zjevně erodovaná, proto jakékoliv pěstování na této půdě vyžaduje obohacení půdy o živiny a probiotika a bude potřebovat dávkované kapénkové zavlažování. Vlastník pozemku má zde zájem umístit lehká automatizovaná ramena pro zavlažování a rozprašování probiotických koktejlů. Umístění zařízení na pozemku může být problematické s ohledem na podmínky užívání vymezené v zóně ZN, ve které se pozemek p. č. 764 nachází. Zahrádkáři ze sousedních pozemků svojí činností již část pozemku p. č. 764 používají i jinak a současně pořizovatel řeší Z111 a Z112 týkající se zóny RZ. Proto se jevilo jako praktické část pozemku p. č. 764 převést ze zóny ZN do zóny RZ. Vlastník nemá v úmyslu tuto část obydlet nebo využívat k rekreaci. Zamýšlená činnost vlastníka na všech jeho pozemcích směřuje k oživení půdy a zemědělské činnosti na bázi přírodních probiotik. Na navrhované změně netrvá, pokud budou v zóně ZN vytvořeny podmínky pro požadovaný způsob hospodaření a z textu využití území bude zřejmé, že na území lze zbudovat studni, automatizovaná ramena se zavlažováním, elektrické rozvody a jejich zabezpečení. Tomuto požadavku bylo vyhověno, došlo k úpravě regulativu, do ploch zemědělských byl do podmíněně přípustného využití doplněn text – technologická zařízení pro obhospodařování půdního fondu, stavby a zařízení závlah nebo odvodnění za splnění specifických podmínek. Požadavky na technickou infrastrukturu související s využitím zemědělské plochy je dle základní vybavenosti území uvedené ve změně územního plánu též možné realizovat.

Připomínka č. 3: Nesouhlas s navrhovanými podmínkami funkčního využití ploch ZN a VZ v obci Skalka u Doks

I. Vymezení území dotčeného připomínkou

Plochy ZN (plochy zemědělské) a plochy VZ (plochy výroby a skladování – zemědělské) vymezené v návrhu Změny č.2 na území obce Skalka u Doks.

II. Obsah připomínky

Podatelé nesouhlasí se změnou podmínek funkčního využití ploch ZN (plochy zemědělské) a ploch VZ (plochy výroby a skladování – zemědělské). Podatelé žádají, aby byla textová část návrhu Změny č.2 upravena a byly zachovány některé původní podmínky funkčního využití ploch ZN a VZ.

III. Odůvodnění připomínky

Změnou č.2 dochází k výrazné změně podmínek funkčního využití ploch ZN (plochy zemědělské) a ploch VZ (plochy výroby a skladování – zemědělské). Uvedené změny vedou k výraznému zúžení přípustnosti využití předmětných ploch a také k významnému omezení využitelnosti pozemků podatelů.

Ve vztahu k plochám ZN současný územní plán obsahuje jako přípustné využití „speciálních kulturách s hospodářským využitím". Návrhem Změny č.2 je ovšem toto využití přesunuto do podmíněně přípustného využití, přičemž je blíže specifikováno (a tedy i zúženo) pouze na „intenzivní sady, okrasné dřeviny a květiny, léčivé rostliny". Jelikož je v návrhu Změny č. 2 v kapitole F2.3 uvedeno, že hlavní a přípustné využití musí vždy zaujímat více než 50 % celkové výměry vymezené plochy, pak to znamená, že výše uvedené speciální kultury, kam patří také intenzivní sady či léčivé rostliny mohou zaujímat maximálně 49% plochy. Návrhem Změny č.2 je rovněž zavedena nutnost prokazovat přiměřenost dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití plochy z hlediska významu v širším území, narušení kvality prostředí, resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a také z hlediska vyvolaných omezení ve smyslu omezení hygienických a dalších předpisů, což představuje další omezení využitelnosti pozemků podatelů.

Návrhem Změny č.2 bylo také změněno umisťování liniových vedení technického vybavení v plochách ZN, což dle původního plánu bylo považováno za přípustné využití. Změnou č.2 bylo toto podřazeno pod podmíněně přípustné využití, a to pouze jako konstrukce závlah a odvodnění. Jako základní vybavenost území je možné v daných plochách umístit pouze liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 30 m^2): vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi, elektronických komunikací. Takto restriktivně pojaté technické vybavení ploch ZN zcela znemožňuje využití pozemků dle záměru podatelů, který představuje revoluční, avšak k přírodě mnohem šetrnější způsob zemědělského hospodaření, než je tradiční hospodaření. -

Podatelé naopak vítají změnu ve vymezení plochy ZN návrhem Změny č.2 v tom smyslu, že je umožněno na plochách ZN umísťovat podružné stavby pro přechodný chov hospodářských zvířat a dočasné uskladnění zemědělských surovin a produktů, nicméně podmínka, že tyto podružné stavby mohou být umístěny minimálně 100 m od sebe je opět velice limitující a neumožňující realizaci záměru podatelů. Záměru podatelů by lépe odpovídala podmínka vyžadující umístění podružných staveb minimálně 50 m od sebe.

V této souvislosti si podatelé dovolují upozornit, na nepřípustně specifickou a zejména nadbytečnou regulaci obsaženou v návrhu Změny č.2 ve vztahu k rekreačnímu využití krajiny (kapitola E8), dle které nebude ve volné krajině připouštěna výstavba staveb pro rekreaci (např. chaty, jurty aj.). Pokud je návrhem Změny č.2 připuštěno umístění podružných staveb v plochách ZN (i jakožto staveb trvalých, s výškou až 5 m a půdorysem do 40 m^2), pak je nelogické současně v územním plánu uvádět nemožnost umístění takových typů staveb, které jsou svou povahou spíše dočasné a mnohem menších rozměrů (jako např. jurta), které však mohou rovněž naplňovat funkci podružné stavby.

Původní územní plán do přípustného využití plochy ZN zahrnoval i „plochy ekologického farmaření". Toto vymezení ovšem ve Změně č.2 již také není.

Ve vztahu k plochám VZ současný územní plán umožňuje jako přípustné využití mimo jiné zemědělské služby, spojení s agroturistikou, sklady, zařízení služeb a drobné výroby, nevyžadující stanovení hygienického ochranného pásma a nepoškozující prostředí pro chov, parkoviště, dopravní zařízení (ČSPH). Dle návrhu Změny č.2 bude možné jen v rozsahu „základní vybavenosti území", což je např. technologická zařízení, podružné stavby pro skladování a manipulaci nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí, podružné stavby pro obsluhu, skleníky, kotce a jiné podružné hospodářské stavby, nicméně „podružné stavby" jsou limitovány 5 m výšky a 40 m^2 plochy. Ve vztahu k záměru podatelů dochází návrhem k omezení, neboť budou potřebovat v dané ploše skladovat přípravky, zemědělské stroje, manipulační techniku atd.)

V původním územním plánu uvedené „zařízení nezbytné technické infrastruktury" se zúžilo návrhem Změny č.2 na to, co umožňuje „základní vybavenost území" – tj. technická infrastruktura omezena na liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 100 m^2): vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energií, elektronických komunikací, osvětlení, odstraňování odpadů. Uvedená regulace je ve vztahu k záměru podatelů příliš omezující a ve své podstatě znemožňující realizaci záměru podatelů.

Podatelům rovněž není zřejmé, proč bylo z původního územního plánu vypuštěno zařízení pro krátkodobé ubytování zaměstnanců a návštěv, což opět lépe odpovídá záměru podatelů, a návrhem Změny č.2 změněno na „ubytovny zaměstnanců". Zúžením možnosti ubytování pouze na zaměstnance vybočuje dle názoru podatelů regulace v územním plánu z okruhu otázek, které má územní plán řešit a regulovat.

V textové části návrhu Změny č.2 však nikde není podrobně zdůvodněno zúžení přípustnosti využití výše uvedených ploch. Dle podatelů je tak uvedená změna projevem libovůle. K vyloučení libovůle se vyjadřoval i Nejvyšší správní soud, který ve svém rozsudku ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 1 Ao 4/2011 uvedl, že „Každý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle."

V rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2008, č. j. 2 Ao 4/2008–88 je uvedeno, že „Výsledné funkční a prostorové uspořádání území pak musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými a soukromými zájmy navzájem.“ V dalším rozhodnutí ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010–54 Nejvyšší správní soud uvádí, že „Opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu)“.

Podatelé se domnívají, že návrhem Změny č.2 zaváděné omezení využitelnosti ploch ZN a VZ nesplňuje kritérium proporcionality, stejně jako uvedený zásah nepředstavuje rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými a soukromými zájmy navzájem. Paradoxně se v návrhu Změny č.2 stanoví, že „Rozhodujícím předpokladem hospodářského vzestupu obce a všech jejích funkcí je rozvoj a úspěšnost současných a budoucích podnikatelských aktivit, jako zdroje příjmů obce, investičního kapitálu a nových pracovních příležitostí“, na druhou stranu významným způsobem znemožňuje uskutečnění podnikatelských aktivit podatelů omezením využitelnosti pozemků. Omezení využitelnosti pozemků podatelů je rovněž v rozporu s odůvodněním návrhu Změny č.2 podkapitola D.2.1. Hospodářský potenciál obce, kde se stanoví, že se v rámci kraje do budoucna počítá s podporou ekonomického potenciálu zaměřeného na stabilizaci a rozvoj současné zemědělské výroby, včetně navazujících činností a služeb.

Podatelé se domnívají, že vzhledem k zásadám a cílům územního plánování je uvedené omezení a zúžení využitelnosti ploch zcela nepřiměřeným zásahem do výkonu vlastnických práv.

Na okraj podatelé poznamenávají, že zásadním způsobem dochází ke změně obsahu funkčního využití i ostatních typů ploch. Takto zásadní a rozsáhlé změny by dle názoru podatelů neměly probíhat formou pouhé změny územního plánu, nýbrž měl by být pořízen zcela nový územní plán.

Na základě výše uvedených skutečností podatelé požadují, aby bylo do nového vymezení funkčního využití ploch ZN a VZ převzato vše, co bylo v těchto plochách umožněno dosavadním územním plánem.

Závěrem podatelé shrnují, že mají za to, že jejich původní žádosti na změnu územního plánu nebyly prověřeny dostatečně. Těmito připomínkami předkládají podatelé další aspekty, na základě kterých by měly být původní požadavky podatelů prověřeny. Podatelé by rádi těmito připomínkami vyvolali diskusi s vedením obce, aby bylo nalezeno společné řešení, které bude ku prospěchu jak záměru podatelů, tak i obce.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce č.3 nebylo vyhověno

Odůvodnění:

Žadatelé požadují převzít některé původní podmínky funkčního využití ploch zemědělských (ZN) a ploch výroby a skladování – zemědělské (VZ) z platného územního plánu do změny územního plánu. Dle připomínky dochází k výraznému zúžení přípustnosti využití ploch a také k významnému omezení využitelnosti pozemků podatelů. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití byly přepracovány a významně doplněny s ohledem na ochranu krajiny, přírody a půdního fondu.

Speciální kultury s hospodářským využitím (intenzivní sady, okrasné dřeviny a květiny, léčivé rostliny) v podmíněně přípustném využití ploch zemědělských jsou změnou územního plánu umožněny za dodržení specifických podmínek, což se měnit nebude, protože by mohlo dojít k ovlivnění ploch v zájmech ochrany přírody. Dle vyjádření orgánu ochrany přírody a krajiny speciální kultury do krajiny přirozeně nepatří, je třeba posoudit každý projekt z hlediska šíření invazivních druhů (šíření nepůvodních druhů) a z hlediska krajinného rázu (rozsáhlá oplocená pole a inženýrské sítě nejsou v krajině běžné a normální, jedná se o průmyslovou výrobu). Ve všech plochách zemědělských být speciální kultury tudíž nemohou, což vysvětlují stanovené obecné a specifické podmínky. S obcí domluveno, že budou tyto podmínky ve změně územního plánu ponechány.

Základní vybavenost území, kdy je možné v daných plochách v souladu s jejich využitím umístit liniové stavby a plošně nenáročná zařízení vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi apod. za splnění specifických podmínek je dostatečná. Není pravda, že takto restriktivně pojaté technické vybavení ploch zemědělských zcela znemožňuje využití pozemků dle záměru podatelů.

V plochách zemědělských je umožněno umísťovat podružné stavby pro přechodný chov hospodářských zvířat a dočasné uskladnění zemědělských surovin a produktů, za podmínky, že tyto podružné stavby mohou být umístěny minimálně 100 m od sebe. Tato minimální vzdálenost se s ohledem na zachování krajinného rázu měnit nebude. Podružné stavby jsou ve změně územního plánu definovány za účelem umožnění nezbytné obsluhy ploch odchylně od přístřešků dle stavebního zákona, s ohledem na jejich specifické charakteristiky v různých plochách. Zvláště zdůrazněná nepřípustnost trvalého bydlení nebo rodinné rekreace vyplývá z přetrvávající snahy stavebníků pronikat s tímto využitím do nezastavěného území pod záminkou budování přístřešků pro údržbu krajiny. Požadavek na jejich vzájemný odstup při jejich umisťování v nezastavěném území vyplývá z požadavku na zachování krajinného rázu a zamezení vzniku nových enkláv zástavby ve volné krajině.

Regulace, kdy ve volné krajině nebude připouštěna výstavba staveb pro rekreaci (např. chaty, jurty aj.) není nadbytečná, text závazné části zní jasně. Chaty a jurty jsou zejména stavby pro bydlení a rekreaci, jejich zákaz je úmyslný, protože je zdejší krajina těmito stavbami v nezastavěném území přehlcena. Ostatně sám žadatel postavil na pozemku p. č. 764 (na kopci) jurtu, která nebyla povolena, jedná se o černou stavbu.

Žadatel by musel zdůvodnit, že jurtu nemají pro rekreaci ani trvalé bydlení ale jako přístřešek pro pastevce či jiné zemědělské využití, nejlépe mimo běžnou docházkovou vzdálenost od zastavěného území. Takovou stavbu lze za splnění obecných a specifických podmínek ve spojení s dodržení definice tohoto pojmu považovat za stavbu podružnou.

Původní územní plán do přípustného využití ploch zemědělských zahrnoval i „plochy ekologického farmaření“. Tvrzení, že toto vymezení ve Změně č.2 již není, není pravdou. V plochách zemědělských je ekologické farmaření umožněno, jen je charakterizováno jinak. Ekologické hospodaření je jen podruhem zemědělského hospodaření plochy zemědělské – v hlavním využití zahrnutý zemědělský půdní fond, zejména intenzivně využívané plochy, na kterých se hospodaří a je jedno jak.

Tvrzení, že jsou plochy výroby a skladování – zemědělské výrazně omezeny na základní vybavenost území, není pravda. V této ploše jsou umožněny pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělskou živočišnou výrobu – stáje pro chov hospodářských zvířat, zpracování a skladování produktů živočišné výroby, skladování a výroba krmiva a steliva a pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělskou rostlinnou výrobu – pěstování, zpracování a skladování produktů rostlinné výroby, zahradnictví, skleníkové areály.

Základní vybavenost území, kdy je možné v daných plochách v souladu s jejich využitím umístit liniové stavby a plošně nenáročná zařízení vodovodů, kanalizace, produktovodů, zásobování energiemi apod. za splnění specifických podmínek je dostatečná. Není pravda, že je uvedená regulace je ve vztahu k záměru podatelů příliš omezující a ve své podstatě znemožňuje realizaci záměru podatelů.

Oproti původnímu územnímu plánu došlo k vypuštění zařízení pro krátkodobé ubytování zaměstnanců a návštěv, návrhem Změny č. 2 změněno na „ubytovny zaměstnanců“. Zúžením možnosti ubytování pouze na zaměstnance vybočuje dle názoru podatelů regulace v územním plánu z okruhu otázek, které má územní plán řešit a regulovat. K tomuto je třeba podotknout, že rekreace ve výrobních plochách není žádoucí, ubytovny zaměstnanců umožňují i dlouhodobé ubytování. Návštěvy souvisí s nabízením lůžek k rekreaci. Po dohodě s obcí v této ploše umožněn rozvoj agroturistiky a v ploše výroby a skladování – zemědělské byl upraven regulativ umožňující za specifických podmínek ubytování – ubytovny zaměstnanců a návštěvníků.

Dle podatelů není nikde podrobně zdůvodněno zúžení přípustnosti využití výše uvedených ploch a uvedená změna je tak projevem libovůle. Změna územního plánu není tvořena na principu libovůle, ale na základě praktických zkušeností s užíváním územního plánu a změn legislativy. Územní plán i jeho změnu vydává zastupitelstvo obce, které rozhoduje o užívání svého území. Samotnou změnu územního plánování zpracovala autorizovaná osoba, zabývající se dlouhodobě problematikou územního plánování. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití byly přepracovány a významně doplněny s ohledem na ochranu krajiny, přírody a půdního fondu, stanovenými regulativy dochází ke kompromisu a vyváženosti mezi jednotlivými veřejnými a soukromými zájmy navzájem, jsou úměrné sledovanému cíli. Územní plán se vyvíjí legislativně, podmínky v území se zpřísňují.

Zásadním způsobem dochází ke změně obsahu funkčního využití všech ploch, což by nemělo probíhat pouze změnou územního plánu, ale měl by být pořízen zcela nový územní plán. Tato hranice není nikde stanovena, změnou územního plánu lze „překlopit“ i starý územní plán obce do nové podoby.

Požadavek, aby bylo do nového vymezení funkčního využití ploch zemědělských a ploch výroby a skladování – zemědělské převzato vše, co bylo v těchto plochách umožněno dosavadním územním plánem, není možné naplnit. Zkušenosti s využitím územních plánů a legislativa se vyvíjí a nové poznatky včetně požadavků dotčených orgánů se promítají i do územních plánů či jejich změn.

Podatelé se domnívají, že vzhledem k zásadám a cílům územního plánování je uvedené omezení a zúžení využitelnosti ploch zcela nepřiměřeným zásahem do výkonu vlastnických práv. Prvním z cílů územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Na vymezení zastavitelnosti pozemku, která by plně vyhovovala soukromoprávním zájmům jeho vlastníka, není právní nárok. Takový přístup k pořizování územních plánů, spočívající v hledání řešení, která by uspokojovala požadavky jednotlivých vlastníků pozemků, by byl nekoncepční a byl by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování - §18 a § 19 stavebního zákona. Za omezení vlastnického práva nelze považovat takový způsob vymezení pozemku, který na pozemku neumožňuje výstavbu.

Podatelé mají za to, že jejich původní žádosti na změnu územního plánu nebyly prověřeny dostatečně. Těmito připomínkami předkládají podatelé další aspekty, na základě kterých by měly být původní požadavky podatelů prověřeny. Žádosti byly prověřeny dostatečně, nicméně konkrétní požadavky vlastníka byly během tvorby změny územního plánu zástupcem majitele dokládány průběžně, většina požadavků byla vznesena až touto připomínkou, přestože pořizovatel už v počáteční fázi pořizovacího procesu u žadatele podrobnosti záměru zjišťoval. Pořizovatel se žadatelům intenzivně věnoval v průběhu celého procesu pořizování změny územního plánu, což je doloženo ve spise, kde jsou založeny obsáhlé dokumenty, vytištěny všechny emaily, dohody s dotčenými orgány, nehledě na to, že zástupkyně žadatelů úřad územního plánování často navštěvovala. Na základě nových požadavků, uplatněných v připomínce, byly do plochy výroby a skladování – zemědělské do podmíněně přípustného využití doplněny obslužné funkce – věda, výzkum, vzdělávání, komerční služby, stravování, obchodní prodej, výstavnictví, administrativa a dále ubytování návštěvníků. Stanovené podmínky ploch výroby a skladování – zemědělské tak odpovídají požadavkům vlastníka pozemku.

M ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A ODŮVODNĚNÍ JEJICH VYPOŘÁDÁNÍ

NÁMITKA POVODÍ OHŘE č. j. POH/48105/2020-2/032100 ze dne 30.10.2020

S ohledem na navržený způsob odkanalizování nesouhlas s návrhem zastavitelných ploch, ploch změn a ploch přestavby, jejichž funkční využití má být bydlení. Rozvojové plochy a plochy územní rezervy požadují z územního plánu vyjmout do doby, než bude v těchto lokalitách zajištěno centrální odkanalizování v souladu s platným NPP a PDP – s listem opatření OHL207008 „Zásady čištění odpadních vod a odkanalizování komunálních zdrojů“. V uvedeném listu opatření je uvedeno, že využití jednotlivých žumpa domovních ČOV je u soustředěné zástavby nepřípustné, a i u rozptýlené zástavby jde o dočasné řešení do vybudování odpovídajícího kanalizačního systému s centrální ČOV.

Rozhodnutí o námitce:

Námitka se zamítá

Odůvodnění rozhodnutí o námitce:

Námitka je de facto stejného smyslu jako uplatněná připomínka č. j. POH/42708/2019-2/032100 ze dne 17.9.2019. Proč byla navržena likvidace splaškových vod individuálním způsobem, je zdůvodněno ve vyhodnocení této připomínky (kap. L). Městský úřad Česká Lípa, odbor životního prostředí, jako vodoprávní úřad, ve svém stanovisku č. j. 122413/2020 ze dne 7.12.2020 s řešením souhlasí bez připomínek. Uvádí, že předložený návrh je v souladu se zájmy chráněnými vodním zákonem, zejména s plány hlavních povodí, s plány oblastí povodí, s programy opatření a plány rozvoje vodovodů a kanalizací, schválenými pro dané území.

NÁMITKA (RESP. SOUBOR NÁMITEK) P. ABRAHAMA LOMNITZER A P. INGRID CHARLOTTE LUZIUS v zastoupení Frank BoldAdvokáti, s. r. o. ze dne 7.12.2020

Zde jen heslovitě zestručněno na hlavní body námitky. Námitka váže na připomínku ze dne 29.10.2019, kde jsou některé namítané záležitosti totožné. Nechť je tedy odůvodnění této námitky chápáno v kontextu s odůvodněním uvedené připomínky jako vzájemně se doplňující.

NÁMITKA Č. 1 - rozšíření zastavitelné plochy par. č. 774 k.ú Skalka u Doks

Rozhodnutí o námitce č. 1:

Námitka č. 1 se zamítá

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 1:

*Námitka na **výrazné zmenšení možnosti využití pozemku***

Je potřeba si uvědomit, že pozemek nikdy předtím žádnou územně plánovací dokumentací nebyl určen pro vlastníkem navrhovanou stavební činnost. Jedná se stále o nezastavěné území. Čili možnost využití pozemku v požadovaném smyslu (zemědělská výroba) se teprve stanoví navržením zastavitelné plochy. Pořizovatel tedy nesouhlasí s tvrzením, že možnost využití pozemku parc. č. 774 je snížena, natož výrazně snížena.

Už v rámci Zadání Změny č.2 ÚP Skalka u Doks orgán ochrany ZPF striktně požadoval, aby bylo při navrhování změn funkčního využití ploch ZPF na plochy zastavitelné postupováno v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a nebyla navrhována taková řešení, která jsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona o ochraně ZPF.

Výsledná rozloha zastavitelné plochy není vlastním výmyslem pořizovatele, nýbrž výsledkem dohod pořizovatele s dotčeným orgánem, příslušným z hlediska ochrany ZPF, Krajským úřadem Libereckého kraje, odborem životního prostředí a zemědělství. Podkladem pro tuto dohodu byl odborný odhad (propočet) zpracovatele Změny, fyzické osoby oprávněné podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě (projektant).

Pořizovatel při posuzování navrženého řešení vycházel mimo jiné i z cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona), kdy územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení **obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů** na rozvoji území. Pořizovatel je toho názoru, že navrženou plochou Z102 je dosažen obecně prospěšný konsenzus veřejných a soukromých zájmů, ke kterému vedla několikera jednání pořizovatele a orgánu ochrany ZPF.

Další z cílů, který pořizovatel ctí, je ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základu jejich totožnosti. S ohledem na to územní plánování určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a **zajišťuje ochranu nezastavěného území** a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Velikost plochy Z102 spolu se stanoveným regulativem pro tuto plochu je dle názoru pořizovatele možno považovat rozumnou míru zásahu do nezastavěného území.

*Pořizovatel Změny č.2 Územního plánu **bez dalšího vysvětlení** však stále uplatňuje v Z102 plochu 4.800 m^2.*

Pořizovatel nemá povinnost v průběhu pořízení změny ÚP žadateli o změnu vysvětlovat jednotlivé úkony. Přesto byl žadatel o postupu průběžně informován a měl možnost nahlížet do spisu. Vysvětlení k výsledné podobě Změny je obsaženo v části odůvodnění Změny, zde navíc v tomto rozhodnutí o námitce.

Není akceptována požadovaná část pozemku, ač je v III. a V. třídě ochrany ZPF

Na celý pozemek zasahuje půda ve II., III. a V. třídě ochrany ZPF. Plocha Z102 ve výsledné podobě (po dohodách s orgánem ochrany ZPF) je vymezena na půdách II. a III. třídy ochrany. Třídy ochrany ZPF jsou legislativním podkladem pro hodnocení produkčních a ekologických funkcí půdy (vyhl. 48/2013 Sb.). Je stanoveno 5 tříd ochrany, a to podle vlastností půdy a klimatického regionu, které jsou dané BPEJ. Třídy ochrany však nemají přímý vliv na cenné mimoprodukční funkce půdy, jež tvoří biologicky plně aktivní krajinu, vysoce ekologicky hodnotnou. Ekologické funkce krajiny nelze zachovat bez přísné a důsledné ochrany půdy. Dle § 1 odst. 1 zákona o ochraně ZPF Je ochrana ZPF, jeho zvelebování a racionální(!) využívání činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.

Ze zásad ochrany zemědělského půdního fondu, kdy je požadováno co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu a odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu vyplývá i požadavek uplatněný orgánem ochrany ZPF při zadání – nenavrhovat zastavitelné plochy do volné krajiny bez návaznosti na stávající zástavbu. I z tohoto důvodu je upřednostněno s ohledem na dohodnutou výměru plochy výsledné řešení.

Holá skutečnost, že zákon o ochraně ZPF umožňuje (trvalé) odnětí zemědělské půdy ze ZPF ještě nezakládá jakousi nárokovost tohoto postupu.

Námitku vlastníci uplatnili již v přípise z 29.10.2019

V uvedeném období probíhalo společné jednání. Návrh Změny byl doručován veřejnosti (veřejná vyhláška vyvěšena od 11.9.2019 do 30.10.2019). V této fázi nebylo možno uplatnit námitku. Podanou připomínku vzal pořizovatel na vědomí a dále se s touto připomínkou a dalšími souvisejícími přípisy zabýval.

Limit využití plochy přestavby 50 m od okraje lesa

Vzdálenost 50 m od okraje lesa není přímým limitem využití území, ale spíše upozorněním, že v této vzdálenosti se k následujícím dokumentacím vyjadřuje patřičný správní orgán (viz zákon o lesích). Toto je celkem čitelně doplněno v podmínkách týkajících se ochrany přírodních prvků, kdy při využití zastavěných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestavby bezprostředně se dotýkajících přírodních prvků bude v dalších stupních projektové přípravy prokazováno vyloučení potenciálního negativního vlivu nových zásahů na životaschopnost, funkčnost, ekologickou stabilitu, možnost úprav stávajících, resp. návrh nových přírodních prvků při dosažení požadovaných parametrů.

Zde pro lesní pozemky (významný krajinný prvek ze zákona) je stanoveno tuto podmínku prokazovat do vzdálenosti 25 m od hranice lesa, kde není žádoucí umisťování staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů. Jinými slovy – určité „omezení“ se týká pouze umisťování staveb, a to nikoliv ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

NÁMITKA Č. 2 - nepřiměřená regulace při stanovení rekreačního využití krajiny na str. 22

Navržený je rozvoj šetrného cestovního ruchu a současně se zakazuje výstavba např. chat, jurt ve volné krajině. Uvedený odkaz je zavádějící a vylučuje z šetrného způsobu užívání krajiny jurtu, kterou lze užívat sezónně, lehce postavit a lehce složit. Odkazuje taky na chaty, které jsou v krajině již umístěny.

Rozhodnutí o námitce č. 2:

Námitka č. 2 se zamítá

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 2:

Jurta je dle wikipedie tradiční obydlí kočovných kmenů z oblastí centrální Asie a Středního východu, sestávající z dřevěné lehké konstrukce a plsťové rohože. Půdorys stavby je kruhový, průměr se pohybuje podle účelu a místa použití od 3 (lovecká jurta, Mongolsko) až po 20 metrů.

V České republice není kočovný způsob života ani tradičním ani běžným. Reálné pokusy o budování nebo umisťování objektů v nezastavěném území už ve Skalce u Doks existují. Jsou jimi nepovolené černé stavby – chatky, maringotky, obydlí ze slámy a hlíny a jakési „jurty po česku“. Tyto objekty jsou trvale obývané soukromými osobami. Dochází tak k znehodnocení původní krajiny neřízenou ilegální urbanizací. Tyto současné aktivity rozhodně nesouvisí s rozvojem šetrného cestovního ruchu.

Obec Skalka u Doks patří z pohledu krajinného rázu do oblasti Dokeska, podoblasti Dokesko a Dubsko, Ralský bioregion. Jak uvádí studie „Vymezení oblastí krajinného rázu Libereckého kraje“, je v této oblasti zachována venkovská krajina s menšími sídly a zemědělskou krajinou, která přechází v CHKO Kokořínsko (-Máchův kraj dnes). Jde o typ kulturní harmonické krajiny s vysokými estetickými, přírodními i kulturně-historickými hodnotami. Suburbanizace a nadměrné plošné rozrůstání sídel je dle tohoto hodnocení v území nežádoucí. Představuje velmi výrazné narušení zejména vzhledem k vysokým přírodním hodnotám území, typu reliéfu, vodnímu režimu krajiny, venkovskému charakteru i celkovému drobnému měřítku krajiny.

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. S ohledem na ochranu krajiny, potažmo nezastavěného území a jeho hodnot, je žádoucí ponechat podmínky využití ploch zemědělských tak, jak jsou navrženy Změnou – tedy ve volné krajině nepřipouštět stavby pro rekreaci, a to i s uvedením konkrétních příkladů – chaty, jurty aj. Zástavba jurt apod. ve volné krajině, krom uvedených rizik, vyvolá potřebu určitého standardního vybavení pro ubytované (komfortu – voda, elektřina, příjezd). Vyvstává pak otázka únosnosti a zranitelnosti krajiny. Také odkanalizování objektů, zvlášť na ploše Z102, bude složitější. Spád podzemní vody je směrem do obce.

Rozvoj obce a podnikání by měl být co nejméně náročný na zdroje, a měl by zaručit udržitelný rozvoj. Realizace nových od zástavby velmi vzdálených samot spojených s rekreací či bydlením (i při úvaze „ostrovní“ nezávislé technické infrastruktury) by přivedla do volné krajiny zvýšení nežádoucí zátěže např. z provozu dopravních prostředků a potenciálně by vyžadovala i zvýšené náklady obce (údržba komunikace, odvoz odpadu).

NÁMITKA Č. 3 – úprava podmínek funkčního využití ploch ZN

Zúženo využití ploch zemědělských oproti současnému ÚP Skalka u Doks podmíněním a konkrétním výčtem - „intenzivní sady, okrasné dřeviny a květiny, léčivé rostliny".

Změnou zavedena nutnost prokazovat přiměřenost dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití.

„Původní územní plán do přípustného využití ploch ZN zahrnoval rovněž „plochy ekologického farmaření" což v návrhu změny rovněž není zahrnuto."

Požadavek doplnit možnosti původního územního plánu do návrhu změny č. 2 územního plánu (resp. pěstování speciálních kultur s hospodářským využitím a ekologické farmaření do přípustného využití ploch zemědělských).

Rozhodnutí o námitce č. 3:

Námitka č. 3 se zamítá

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 3:

Namítána je tedy podoba navržených podmínek pro využití ploch zemědělských (ZN) s odkazem na jejich stávající znění v ÚP Skalka u Doks.

Jedním z principů územního plánování zakotvených v cílech a úkolech územního plánování je vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Těmito předpisy jsou myšleny i např. zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel má za to, že stanovené podmínky pro pěstování speciálních kultur jsou s ohledem na požadavky plynoucí z uvedených právních norem žádoucí. Nově stanoveným regulativem jsou aktualizovány původní podmínky, které se zdají velmi rozvolněné. S pěstováním speciálních kultur souvisí oplocování. Obecně je oplocení v nezastavěném území (potažmo plochách zemědělských) nepřípustné a nežádoucí. Vyjmuta z nepřípustných využití jsou právě oplocení speciálních kultur s hospodářským využitím. Je ovšem třeba individuálně posoudit každý záměr tak, aby v krajině kumulativně nevznikaly negativní jevy. Proto jsou a zůstávají speciální kultury v podmíněně přípustném využití s danými podmínkami.

„*..hlavní a přípustné využití musí vždy zaujímat více než 50 % celkové výměry vymezené plochy, pak to znamená, že výše uvedené speciální kultury, kam patří také intenzivní sady či léčivé rostliny, mohou zaujímat maximálně 49% plochy*."

Podmínka se týká ploch (!). Plochou je část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí (§ 2 odst. 1 písm. g) stavebního zákona). Jelikož na pozemek p. č. 774 navazují další rozsáhlé pozemky, které spolu s ním tvoří plochu zemědělskou (ZN), není nutno se obávat, že by bylo požadováno využívat předepsaným způsobem pouze 49% pozemku. Takto znění územního plánu, resp. této Změny, nelze vykládat.

NÁMITKA Č. 4 – vymezení podmíněně přípustného využití ploch ZN

- aneb konkrétní návrh na úpravu regulativu ploch zemědělských, zahrnující v přípustném využití pěstování speciálních kultur s hospodářským využitím a ekologické farmaření, dále v podmíněně přípustném využití nahrazeno slovo „sady“ slovem „pěstitelství“, obohacen řádek ve znění „dočasné oplocení nebo uzavřené prostory pro pěstování speciálních kultur, ohradníky“, a podružné stavby pro přechodný chov hospodářských zvířat a dočasné uskladnění zemědělských surovin a produktů doplněny o slovo „zařízení“.

Rozhodnutí o námitce č. 4:

Námitka č. 4 se zamítá

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 4:

Vyhodnocení a odůvodnění ohledně pěstování speciálních kultur s hospodářským využitím a ekologického farmaření je uvedeno v odůvodnění předchozí námitky (potažmo připomínky č. 3 v kapitole L).

Úprava regulativu ve smyslu doplnění o „uzavřené prostory pro pěstování..“ je nežádoucí. Více ve vyhodnocení připomínky č. 2 v kapitole L.

Doplnění regulativu o možnost uskladnění „zařízení“ v rámci podružných staveb je nadbytečné. Územní plán nemá za cíl vypsat v regulativu veškeré možnosti. Podružné stavby pro přechodný chov hospodářských zvířat a dočasné uskladnění zemědělských surovin a produktů je základním popisem toho, k čemu jsou primárně tyto stavby určeny. Zda zde budou dočasně odložena nějaká zařízení, není věc územního plánu.

Návrh na úpravu regulativu zcela vypouští podmíněnost u jmenovaných záležitostí, případně je přesouvá do využití přípustného. Pořizovatel je toho názoru, že stanovené zařazení těchto záležitostí do podmínečně přípustného využití, má své opodstatnění. Je jím sledováno dodržení očekávaných požadavků, které lze řešit až v navazujících řízeních.

NÁMITKA Č. 5 - pojem Mobilní dům a Odstavné dopravní prostředky a vymezení nepřípustného využití ploch ZN

Regulativ ploch zemědělských (ZN) a nepřípustné mobilní domy a odstavné dopravní prostředky. Definice mobilního domu navržena doplnit:

„Mobilní dům je výrobek plnící funkci stavby, který je schopen plnit některou z hlavních funkcí – bydlení, výroba, občanské vybavení, rekreace – aniž by byl pevnými základy spojen se zemským povrchem, za mobilní dům se nepovažují stavby smontované z velkoobjemových dílců dopravených ve zkompletovaném stavu na místo určené pro jejich dlouhodobé užívání nebo dopravní prostředky s platným technickým osvědčením o způsobilosti užívání na pozemních komunikacích.“

Dále námitka:

Odkaz na platný technický průkaz dokládá způsobilost účastnit se provozu na dopravních komunikacích a možnosti s takovým prostředkem odjet.

Rovněž by bylo vhodné definovat „odstavené dopravní prostředky“ nebo v odůvodnění návrhu změny územního plánu uvést dobu, jejímž uplynutí lze prostředky považovat za odstavené, přičemž by taková lhůta neměla být kratší než 30 kalendářních dní.

Rozhodnutí o námitce č. 5:

Námitka č. 5 se zamítá

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 5:

Z možných využití v plochách zemědělských (ZN) v nezastavěném území jsou mimo jiné vyloučeny mobilní domy a odstavené dopravní prostředky.

Dle výkladu MMR je nutno mobilní domy považovat za výrobky, které plní funkci stavby. Dle ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona se za stavbu považuje také výrobek plnící funkci stavby a stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

Výklad MMR je dostatečně podrobný pro možné použití při přezkoumání, zda se o mobilní dům jedná či ne a je směrodatným při posuzování těchto záměrů v území.

Požadované doplnění vymezení pojmu mobilní dům dodatkem, že se nejedná o dopravní prostředek s platným technickým osvědčením o způsobilosti užívání na pozemních komunikacích pořizovatel považuje za „návod" k odstavování dopravních prostředků (obytných vozů, maringotek apod.) v nezastavěném území, a to i dlouhodobě, např. za účelem jejich pronajímání k rekreačním účelům. Toto v nezastavěném území rozhodně není žádoucí a územní plán takové aktivity nebude podporovat.

Pojem „dopravní prostředky" je ve Změně definován jako zařízení sloužící pro přepravu osob nebo materiálu např. osobní a nákladní automobily, autobusy, obytné přívěsy a návěsy, maringotky, železniční vagóny aj. Stanovovat konkrétní lhůtu pro účely posouzení, zda je dopravní prostředek „odstaven" či ne, nepřísluší územnímu plánu.

NÁMITKA Č. 6 - oplocení v přípustném a nepřípustném využití ploch ZN

Požadavek doplnit definici oplocení v kapitole F1 následně (podtržené doplnit, škrtnuté vypustit):

Oplocení je principiálně nepřípustné v nezastavěném území na všech plochách stabilizovaných i plochách změn v krajině, výjimkou jsou:

- *oplocení nepředstavují dočasně zřizované oplocenky na PUPFL a ZPF se speciálními kulturami a ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, vše s nosníky upevněnými do země bez zmonolitněných základů,*
- *oplocení speciálních kultur; speciálními kulturami se rozumí zejména kultury s hospodářským využitím ohrožené poškozením nebo zcizením – např. okrasné dřeviny a květiny, léčivé rostliny, ~~intenzivní sady~~*
- *oplocení intenzivního pěstitelství; intenzivním pěstitelstvím se rozumí zejména sady nebo pěstitelství, které využívá intenzivní postupy v zemědělství.*

Rozhodnutí o námitce č. 6:

Námitka č. 6 se zamítá

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 6:

Doplnění „oplocení speciálních kultur" je nežádoucí. Zde se jedná o nezastavěné území (obecně), ve kterém se stavby, zařízení, a jiná opatření umisťují jen výjimečně, a to v souladu s jeho charakterem. Otázka dosažení souladu s charakterem nezastavěného území nechť je zkoumána v příslušném územním řízení.

Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

V regulativech jednotlivých ploch s rozdílným způsobem (kapitola F2.4) využití je stanoveno, zda je v daných plochách možné umisťovat oplocení, nebo není, případně za jakých podmínek. Například v plochách výroby a skladování – zemědělských (VZ) je oplocení přípustné, v plochách zemědělských (ZN) je umožněno oplocení speciálních kultur s hospodářským využitím, v plochách lesních (PL) je vyloučené. Je tak zajišťována ochrana hodnot nezastavěného území, krajinný ráz a prostupnost území. Zasahovat do stanovené teze řešící oplocení v nezastavěném území není vhodné a tyto sledované principy by mohly být narušeny.

Problém speciálních kultur, potažmo intenzivního pěstitelství, je dále řešen v připomínce č. 3 a námitce č. 3.

NÁMITKA Č. 7 - vymezení pojmu Podružné stavby a vymezení v přípustném využití ploch ZN

Požadavek upravit definici podružné stavby v kapitole F1. Doplnit, že jde o uzavíratelnou stavbu a nahradit předepsanou vzdálenost min. 100 m dostatečnou vzdáleností dle funkčního využití stavby.

Rozhodnutí o námitce č. 7:

Námitka č. 7 se zamítá

Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 7:

Doplňovat pojem podružných staveb o specifikum jejich uzavíratelnosti je nadbytečné, neli pod podrobností územního plánu. Z hlediska ochrany hodnot v území se tento parametr nezdá být podstatný. Stanovené vysvětlení pojmu podružných staveb „uzavíratelnost“ těchto staveb nijak neomezuje. Nechť je tedy toto řešeno v navazujících řízeních, kdy bude zkoumán mimo jiné soulad stavby s charakterem příslušné plochy.

Stanovená minimální vzdálenost podružných staveb 100 m je řešena v připomínce č. 3.

N POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.2

O pořízení Změny č. 2 Územního plánu Skalka u Doks (dále i jen „Změna“) rozhodlo Zastupitelstvo obce Skalka u Doks na svém zasedání dne 12.7.2018 (č. usn. Z33/18). Určeným členem zastupitelstva (dále jenom „určený zastupitel“) pro pořízení Změny byla zvolena starostka obce Jana Procházková. O pořízení Změny byl požádán Městský úřad Česká Lípa – Úřad územního plánování (dále pořizovatel).

Dle ust. § 47 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání Změny č. 2 ÚP Skalka u Doks, který byl v srpnu 2018 projednáván. Upravený návrh zadání schválilo zastupitelstvo obce 18.3.2019 usnesením číslo U9/19.

Na základě schváleného zadání pořizovatel v souladu s ust. § 50 stavebního zákona zajistil zpracování návrhu Změny. Ten vypracovala společnost SAUL s r.o., U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4.

Pořizovatel v souladu s § 50 odst. 2 zákona oznámil konání společného jednání o návrhu Změny (oznámení č.j. MUCL/100095/2019 ze dne 11.9.2019), a to jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci Skalka u Doks a sousedním obcím. V souladu s ust. § 23a zákona byli stejným způsobem vyrozuměni i oprávnění investoři. Společné jednání se konalo 30.9.2019 od 10:00 hodin v kanceláři pořizovatele. Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání, tedy do 30.10.2019. Ve stejné lhůtě mohly sousední obce uplatnit připomínky.

V souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil pořizovatel návrh Změny veřejnou vyhláškou (vyvěšena od 11.9.2019 do 30.10.2019). Do návrhu Změny bylo možné nahlédnout u pořizovatele nebo na Obecním úřadě Skalka u Doks, případně na úřední desce pořizovatele, a to do 30.10.2019 včetně. Do této doby bylo také možno uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

V souladu s ustanovením § 50 odst. 7 zákona vydal Krajský úřad Libereckého kraje ke Změně souhlasné stanovisko (č.j. KULK 73264/2020/OÚP ze dne 8.10.2020). Na základě výsledků společného jednání byl v souladu s § 51 odst. 1 zákona návrh Změny upraven.

V souladu s § 52 odst. 1 zákona doručil pořizovatel oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou vyvěšenou 26.10.2020 (sejmuto 7.12.2020). K veřejnému projednání přizval pořizovatel oznámením č.j. MUCL/109268/2020 ze dne 26.10.2020 jednotlivě dotčené orgány, Krajský úřad Libereckého kraje, obec Skalku u Doks a sousední obce. Veřejné projednání bylo stanoveno na 30.11.2020 od 15:00 hod v zasedací místnosti na ObÚ Skalka u Doks, Skalka u Doks č.p. 44.

Do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tedy do 7.12.2020, bylo možné uplatnit ke Změně připomínky a námitky. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán měly možnost v téže lhůtě uplatnit svá stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny.

V souladu s ust. § 53 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny. Tyto návrhy pod č.j. MUCL/52978/2021 ze dne 25.5.2021 doručil dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska.

Na základě postřehu KÚLK – odboru dopravy pořizovatel nepatrně upravil výrok k připomínce č. 1 (bez dopadu na její vyhodnocení). Všechna stanoviska k Návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek byla jinak souhlasná bez dalších požadavků.

Pořizovatel přezkoumal soulad návrhu Změny s požadavky uvedenými v § 53 odst. 4 zákona a dopracoval odůvodnění. Návrh na vydání Změny č. 2 ÚP Skalka u Doks s jeho odůvodněním předložil pořizovatel v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona zastupitelstvu obce Skalka u Doks.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK, VYSVĚTLIVKY

a.s.	akciová společnost
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
CHOPAV	chráněná oblast přírodní akumulace vod
CO	civilní ochrana
č.	číslo
č.j.	číslo jednací
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
Db	decibel
DO	dotčené orgány
DÚR	dokumentace pro vydání územního rozhodnutí
EA	ekonomicky aktivní
EU	Evropská unie
HZS	hasičský záchranný sbor
IZS	integrovaný záchranný systém
k.ú.	katastrální území
KN	katastr nemovitostí
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy
KÚLK	Krajský úřad Libereckého kraje
Kz	koeficient zeleně
L_{Aeq}	hladina akustického tlaku
LČR, s.p.	Lesy České republiky, státní podnik
LFA	(Less favoured Areas); méně příznivé oblasti
LHO	lesní hospodářské osnovy
LHP	lesní hospodářský plán
LK	Liberecký kraj
m	metr
m^2	metr čtverečný
m^3	metr krychlový
mg	miligram
MK	místní komunikace
mm	milimetr
MMR ČR	Ministerstvo místního rozvoje České republiky
MOK	místní obslužná komunikace
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky
např.	například
NPÚ	Národní památkový ústav
NR	nadregionální
NZP	nezemědělská půda
odst.	odstavec
OKR	oblast krajinného rázu
OP	ochranné pásmo
OPRL	oblastní plán rozvoje lesů
ORP	obec s rozšířenou působností
OV	občanské vybavení
písm.	písmene
POKR	podoblasti krajinného rázu
PrP	právní předpis
PÚR	politika územního rozvoje
PRVK LK	Program rozvoje vodovodů a kanalizací Libereckého kraje
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
RD	rodinný dům
ř.ú.	řešené území
SAS ČR	statní archeologický seznam České republiky
Sb.	sbírky
SLDB	sčítání lidu, domů, bytů
spol. s r.o	společnost s ručením omezeným
tj.	to je
TTP	trvalé travní porosty
tzv.	tak zvaně
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace

ÚR	územní rozhodnutí
ÚSES	územní systém ekologické stability
uživ.	uživatel
vč.	včetně
VDJ	vodojem
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR LK	Zásady územního rozvoje Libereckého kraje ve znění aktualizace č.1
ŽP	životní prostředí

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní plán Skalka u Doks - Změna č.2
Stupeň:	
Objednatel:	Obec Skalka u Doks
	Skalka u Doks 44
	472 01 Doksy
Zhotovitel:	SAUL s.r.o. Liberec
	U Domoviny 491/1, 460 01 Liberec 4
Číslo zakázky zhotovitele:	011/2019
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	06/2021

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant, urbanismus	Ing. Oldřich Lubojacký
Demografie, občanské vybavení	RNDr. Zdeněk Kadlas
Ekonomický potenciál území	Ing. Oldřich Lubojacký
Doprava a dopravní zařízení	Ing. Ladislav Křenek
Vodní hospodářství	Ing. Petr Kořínek
Energetika, informační systémy	Ing. Josef Kobrle
Koncepce ochrany přírody a krajiny ÚSES, ZPF, PUPFL, životní prostředí	Ing. Jan Hromek
Grafické práce	Romana Svobodová

Z důvodu velkého množství změn a úprav textové části je text návrhu Změny č.2 vydán jako celý nový text ÚP Skalka u Doks, přičemž provedené změny jsou patrny ve srovnávacím textu, který je součástí odůvodnění.

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

Kapitola		Strana
A	**Vymezení zastavěného území**	**3**
B	**Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**	3
B1	Koncepce rozvoje území obce	3
B2	Ochrana a rozvoj hodnot území obce	5
C	**Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice**	**7**
C1	Urbanistická koncepce	7
C2	Urbanistická kompozice	9
C3	Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	10
C4	Vymezení systému sídelní zeleně	15
D	**Koncepce veřejné infrastruktury**	**16**
D1	Návrh dopravní infrastruktury	16
D2	Návrh technické infrastruktury, nakládání s odpady	16
D3	Návrh občanského vybavení	17
D4	Návrh veřejných prostranství	17
D5	Návrh řešení požadavků civilní ochrany	17
E	**Koncepce uspořádání krajiny**	**19**
E1	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití	19
E2	Ochrana hodnot krajiny a krajinného rázu	19
E3	Vymezení územního systému ekologické stability	20
E4	Systém krajinné zeleně	21
E5	Prostupnost krajiny	21
E6	Protierozní opatření	22
E7	Vodní toky, nádrže, ochrana před povodněmi	22
E8	Rekreační využití krajiny	22
E9	Dobývání ložisek nerostných surovin	22
F	**Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**	**23**
F1	Definice pojmů	23
F2	Podmínky využití území	25
F3	Omezení ve využívání ploch s rozdílným způsobem využití	47
F4	Podmínky prostorového uspořádání	48
G	**Vymezení VPS a VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, ploch pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**	**51**
H	**Vymezení VPS a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**	**51**
I	**Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona**	**51**
J	**Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**	**52**
	Údaje o počtu listů a výkresů územního plánu - Změny č.2	**52**
	Seznam použitých zkratek, vysvětlivky	**53**

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

Číslo	**Název výkresu**	**Měřítko**
1	Výkres základního členění území	1 : 5000
2	Hlavní výkres	1 : 5000
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000

A VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území pro celé správní území obce Skalka u Doks se aktualizuje k datu 15.5.2019.

Hranice zastavěného území je vymezena ve výkrese č.1 Výkres základního členění území a ve výkrese č.2 Hlavní výkres, v měřítku 1:5000, grafické části dokumentace.

B ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B1 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

B1.1 VYMEZENÍ A VNITŘNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

Vymezení řešeného území, které je předmětem zpracování Územního plánu Skalka u Doks (dále jen ÚP), je dáno správním územím obce, které zahrnuje celé katastrální území Skalka u Doks. Obec sestává ze dvou částí – sídla Skalka a sídla Nová Skalka.

B1.2 ROZVOJOVÉ PŘEDPOKLADY OBCE

Rozvoj řešeného území bude vycházet z respektování a ochrany jeho hodnot, kterými jsou charakteristické znaky území, dané přírodními podmínkami a historickým vývojem, při zapracování současných rozvojových požadavků obce, s přihlédnutím k předpokládaným trendům vývoje.

KONCEPČNÍ ZÁSADY PRO ROZVOJ ÚZEMÍ

- V obci bude stabilizován základ obyvatel s přirozenou vazbou k místu.
- Pro stabilizaci obyvatelstva bude vymezen dostatečný výběr ploch pro bydlení a pro další navazující funkce, uspokojující potřeby obyvatel a přinášející nové pracovní příležitosti.
- Vymezení rozvojových ploch bude navazovat na plochy revitalizovaného a stabilizovaného stávajícího osídlení obou částí obce, v rozsahu přiměřeném velikosti a možnostem místních částí obce a za předpokladu ochrany přírodních i civilizačních hodnot území.
- Rozvoj území bude respektovat ochranu zemědělské půdy s vyloučením zakládání nových izolovaných sídel ve volné krajině a vzájemného propojování jednotlivých částí obce.

B1.3 SPOLEČENSKÝ POTENCIÁL OBCE

OBYVATELSTVO

V obci bude rozvíjena forma individuálního rodinného bydlení v rodinných domech, chalupách a usedlostech, pro které jsou vymezeny tzv. plochy bydlení – individuálního venkovského. Tyto plochy zahrnují formu bydlení trvalého, bydlení přechodného a individuální rekreaci. Výstavba na vymezených rozvojových plochách pro bydlení bude realizována v kapacitách, navržených na podkladě otevřeného stanovení výhledové velikosti obce dle variant velikosti předpokládaného rozvoje.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Závazné principy koncepce občanského vybavení jsou následující:

- rozvoj na samostatných nově vymezených plochách občanského vybavení bude vycházet ze stabilizovaných stávajících ploch - navrhované plochy v kontaktu s centrem a v jeho blízkosti budou využity převážně pro veřejný sektor občanského vybavení,
- zároveň budou rozvíjena drobná zařízení komerční i nekomerční vybavenosti v integraci s funkcí bydlení i jako součást navrhovaných areálů smíšených, výrobních a podnikatelských aktivit,
- bude podporován společensko kulturní život v obci navázáním na místní tradice i rozvíjením nejrůznějších nových, např. klubových a sportovních aktivit.

Využívání zařízení školství a zařízení občanského vybavení nadmístního významu bude i nadále řešeno v rámci významnějších spádových středisek osídlení, především v Doksech.

V případě výraznějšího nárůstu obyvatel a požadavku na vznik nového občanského vybavení (např. zařízení pro výchovu a pro sociální služby), bude potřeba řešena integrováním v rámci některé z navrhovaných, popř. i stávajících obytných ploch.

B1.4 HOSPODÁŘSKÝ POTENCIÁL OBCE

V obci bude podporován rozvoj současné zemědělské výroby, včetně navazujících dalších činností a služeb:

- budou rozvíjeny aktivity cestovního ruchu, které by se postupně měly stát novým ekonomickým zdrojem obce (rozvoj služeb pro turistiku a cykloturistiku, chov koní, ovcí, koz atd., vznik ubytovacích a stravovacích služeb pro návštěvníky),
- nadále bude provozovaná zemědělská živočišná výroba na ploše stávajícího areálu a bude podporován rozvoj jejího zaměření na agroturistické aktivity,
- bude podporován vznik nových malokapacitních zařízení zemědělské výroby (minifarem) s integrací rodinné rekreace a služeb agroturistiky se zaměřením na ekologický způsob hospodaření,
- rozvoj průmyslové a řemeslné výroby bude směřován do okrajové polohy obce, na plochu stávajícího nevyužitého zemědělského areálu, určenou k přestavbě,
- na části výše uvedené plochy bude rezervováno místo pro sběrný dvůr velkoobjemového, tříděného a nebezpečného odpadu, s přesným vymezením v rámci podrobnějšího řešení lokality.

B1.5 POTENCIÁL ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ OBCE

PŘÍRODNÍ PODMÍNKY

Bude respektován omezující význam CHOPAV Severočeská křída pro budoucí urbanizaci.

Bude zajištěna ochrana krajinářsky relativně cenných místních přírodních krajinných dominant.

Bude zvyšována ekologická stabilita území, zejména ochranou nezastavěného území, realizací skladebných částí územního systému ekologické stability, rozvojem krajinné zeleně a vodních prvků v území, při územním rozvoji nebude snižována retenční schopnost krajiny a budou vytvářeny podmínky pro její zvyšování.

Zemědělské hospodaření na plochách zemědělských bude směřováno k ochraně a údržbě krajiny:

- intenzivnější formy orného hospodářství budou rozvíjeny na plochách aktuálně takto využívaných, zejména v jižní a západní části správního území obce, které jsou součástí scelených honů zemědělské půdy pokračujících vně řešeného území,
- v ostatních částech obce bude zemědělská výroba orientována především na zachování alespoň extenzivní údržby ploch i za cenu nezužitkování biomasy,
- volná krajina bude chráněna před zastavěním a prioritně bude pro rozvoj využíváno zastavěné území a zastavitelné plochy.

Při povolování staveb bude bráněno vytváření enkláv zemědělských pozemků, ve kterých by se znemožnilo nebo ztížilo obdělávání zemědělské půdy v sousedství stavebních pozemků.

V hospodaření na lesních plochách (včetně ploch přírodních lesních) budou upřednostňovány činnosti směřující k ochraně přírody a údržbě krajiny:

- bude zachováno zastoupení lesní půdy a členitost okrajů lesů,
- bude umožněno využití lesních pozemků i pro funkce mimoprodukční.

KVALITA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Úpravami funkčního využití a prostorového uspořádání, dobudováním technické infrastruktury a dalšími urbanistickými postupy budou snižována územně založená environmentální rizika a škodlivé dopady lidské činnosti na životní prostředí a zdraví obyvatel:

- zvyšování kvality ovzduší,
- snižování množství nečištěných odpadních vod,
- snižování množství netříděných tuhých komunálních odpadů,
- sanace a revitalizace ploch starých ekologických zátěží,
- zefektivňování nutných záborů půdy,
- odstraňování bariérových efektů komunikací,
- odstraňování vzájemného negativního ovlivňování funkcí obce,
- odstraňování negativních dopadů vysokých hladin hluku v prostředí na veřejné zdraví.

B2 OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ OBCE

B2.1 PŘÍRODNÍ HODNOTY

Budou respektovány územní podmínky pro zabezpečení ochrany přírodních a krajinných hodnot území vyjádřené stanovenými limity využití území, zejména:

- přiměřeným využíváním území v souladu s principy udržitelného rozvoje,
- ochranou vodních ploch a toků,
- ochranou půdního fondu, při rozvoji obce pouze v odůvodněných případech využívat pro zastavitelné plochy zemědělské pozemky, minimalizovat zábory lesní půdy,
- ochranou ovzduší,
- obecnou ochranou přírody a krajiny.

Bude chráněno a odpovědně užíváno nezastavěné území včetně ploch změn v krajině:

- plochy přírodní lesní (PL) pro územní identifikaci vybraných ploch pro naplňování obecné (biocentra ÚSES) ochrany přírody a krajiny.

Bude respektován výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů ve vymezených lokalitách a předpokládaný v dalších přirozených biotopech, bude prováděna patřičná údržba travnatých partií na nezemědělských i zemědělských pozemcích v těchto plochách, budou zachovány malé vodní plochy (požární nádrže) na návsích sídel.

Stabilizací funkční struktury území bude umožněna realizace opatření vedoucích k revitalizaci krajiny, posílení jejích retenčních schopností, budou zachovány a propojovány nezastavitelné proluky sídelní a krajinné zeleně do souvislých pásů.

V prvcích ÚSES bude hospodařeno v souladu se zásadami ÚSES. Nebudou zde připouštěny změny ve využití území, stavby a činnosti, které by zhoršily jejich ekologickou stabilitu, či které by podstatně ztížily nebo znemožnily jejich funkčnost či budoucí realizaci:

- v prvcích ÚSES vymezených na lesních pozemcích při obnově budou důsledně dodržovány stanovené obnovné cíle, v prvcích na nelesních pozemcích bude prováděn nutný management.

Budou chráněny prvky vzrostlé nelesní zeleně („dřeviny rostoucí mimo les“) tvořící krajinné hodnoty místního významu v rámci vymezené sídelní a krajinné zeleně:

- bude podporováno zakládání nelesní zeleně v krajině, zejména formou doprovodných liniových výsadeb podél místních a účelových komunikací.

Usměrňováním rozvoje zastavitelných ploch a regulativy činností budou chráněny pohledově exponované prostory a místa výhledů do krajiny, neumísťovat prvky, které naruší charakteristické vztahy, měřítko, funkci a využití pohledových prostorů.

vypouští se obrázek: Základní krajinářské členění

vypouští se schéma: Návrh základního krajinářského prostorového uspořádání

NÁVRH (v kompetenci místně příslušného orgánu ochrany přírody)

Obcí budou podporovány návrhy pro posílení ekologické stability území:

- navrhuje se iniciace registrace v kategorii *významný krajinný prvek* – drobné plochy západně od centra obce v okolní orné půdě (dle KN tzv. ostatní plochy), s výskytem jedinců vzrostlé zeleně, i zástupců stepních společenstev. Konkretizace a identifikace návrhu dle KN:

číslo parcely	druh pozemku	způsob využití	výměra
740	ostatní plocha	neplodná půda	1167 m^2
725	ostatní plocha	neplodná půda	601 m^2
731	ostatní plocha	neplodná půda	410 m^2
732	ostatní plocha	neplodná půda	388 m^2

B2.2 CIVILIZAČNÍ HODNOTY

DOCHOVANÁ HODNOTNÁ URBANISTICKÁ STRUKTURA

Pro zachování kvalitní dochované urbanistické struktury, která je součástí celkového charakteru kulturní krajiny, bude nová výstavba hmotově i materiálově zohledňovat a vhodně doplňovat hodnotnou stávající zástavbu. Budou dodrženy regulativy, stanovené v kapitole F2, týkající se podílu zastavění plochy, daného koeficientem (%) a podlažnosti objektů (výšky).

KULTURNÍ HODNOTY A PAMÁTKY

V nejvyšší možné míře budou chráněny kulturní hodnoty a památky historického vývoje. Péče o kulturní hodnoty a památky spočívá v následujícím:

- budou vytvářeny podmínky pro vhodné začlenění památek do organismu obce odpovídajícím využitím a odpovídajícím uplatněním ve vnitřních prostorách obce i v dálkových pohledech,
- bude sledována ochrana památek před jejich poškozením a nežádoucími stavebními zásahy,
- při eventuálních zásazích a stavebních úpravách na památkově chráněných objektech je vždy nutný předchozí souhlas nadřízeného orgánu státní památkové péče,
- bude věnována pozornost urbanistické struktuře obou částí obce a prostorové kompozici centra sídla Skalky a původním objektům lidové architektury v rámci celé obce, které spolu s přírodními prvky, hrají důležitou roli v celkovém obraze krajiny,
- budou chráněny a udržovány drobné sakrální stavby a pietní místa.

Vzhledem k tomu, že se jedná o území s pravděpodobností archeologických nálezů, je při činnosti v území nutné dodržení příslušných zákonných ustanovení, která se týkají archeologických nálezů.

C URBANISTICKÁ KONCEPCE VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

C1 URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce daná zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením intenzity a výšky zástavby je definována v Hlavním výkresu (2) a následujících zásadách:

- bude zachována a rozvíjena přiměřená promíšenost funkční struktury venkovského sídla,
- bude rozvíjena zejména funkce bydlení - individuálního venkovského, občanského vybavení, výroby a skladování – průmyslové a řemeslné a výroby a skladování – zemědělské v účelně uspořádané struktuře veřejných prostranství a veřejné infrastruktury a v optimální symbióze s navazujícími plochami nezastavěného území.

Základní uspořádání funkční a prostorové struktury obce je považováno za stabilizované, bude pokračováno v relativně rovnoměrném rozvoji zastavitelných ploch (dále též plochy rozvojové) návazně na zastavěné území:

- bude zachováno stávající uspořádání sídelní struktury území s centrem v sídle Skalka, bude zde upřednostňováno umisťování zařízení občanského vybavení,
- stavebně bude intenzifikováno zastavěné území při současném využívání ploch mezilehlých, zbytkových a ploch po případných demolicích objektů špatného stavebního stavu,
- budou kultivována veřejná prostranství v centrální části obce,
- postupně budou revitalizovány plochy brownfields, zejména bývalý zemědělský areál,
- ve volné krajině nebudou zakládána nová sídla ani samoty.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je obsahem kapitoly F.

Závazné principy urbanistické koncepce ÚP Skalka u Doks jsou následující:

BYDLENÍ

Bude upřednostňována výstavba rodinných domů jako stabilizační prvek obyvatelstva.

Převážně rozptýlené, stabilizované plochy pro přechodné bydlení – individuální rekreaci (chalupy) s ohledem na jejich charakter a proměnlivost jsou považovány za nedílnou součást ploch bydlení - individuální venkovské (BV).

V rámci **ploch bydlení - individuální venkovské** (BV) bude uplatňována přiměřená míra integrace doplňujících činností např. z oblasti malovýroby, zemědělského hospodaření, služeb aj. při zachování pohody bydlení.

Pro rozvoj budou využity plochy **bydlení – individuální venkovské** (BV):

- v části obce Skalka plochy Z2, Z3, Z11, Z100, Z101, Z104, Z105, Z106, Z109, Z113, Z114, Z115, plocha přestavby P18 a plocha R19 (územní rezerva),
- v části obce Nová Skalka plochy Z7, Z103, Z110 a R13 (územní rezerva).

Pro rozvoj výrobně technické činnosti a občanského vybavení ve spojení s bydlením bude využito přestavby stávající nevyužité zemědělské usedlosti v prostoru centra sídla Skalka. Je zde vymezena **plocha smíšená obytná** (SO) - plocha přestavby P20. Připouští se umisťování vhodných aktivit, posilujících stabilitu centra obce a zároveň nadměrně nerušících kontaktní obytné plochy.

V okrajových polohách v obou částech obce s přijatelnou dopravní dostupností jsou vymezeny plochy územních rezerv R13, R22 - **plochy smíšené obytné – rekreační** (SR). Plochy jsou určeny pro perspektivní rozvoj bydlení ve spojení s malokapacitní zemědělskou výrobou a rodinnou rekreací, a budou zde umisťovány záměry pro zřízení minifarem s alternativními formami hospodaření a aktivitami agroturistiky.

REKREACE

Pro doplnění stávající zahrádkové osady budou využity **plochy rekreace – zahrádky** (RZ) – plochy Z31, Z111, Z112.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Budou stabilizovány a rozvíjeny rozmanité obslužné funkce celoobecního významu na stabilizovaných a rozvojových **plochách občanského vybavení** (OV).

Pro rozvoj **občanského vybavení** budou využity rozvojové plochy Z23, Z24, P108 v části obce Skalka. Plocha Z24 ve východní části sídla Skalka je určená pro vznik občanského vybavení s předpokládaným zaměřením na stravování a volné rekreační kapacity ubytování. Dále je vymezena plocha Z23, určená pro aktuálně vzniklé potřeby, ve vazbě na drobnější stravovací zařízení.

Kromě samostatných ploch občanského vybavení se počítá s vytvářením podmínek a usilováním o integraci občanského vybavení, zpravidla v parteru stávajících i navrhovaných staveb.

S rozvojem **ploch občanského vybavení - tělovýchova a sport** se nepočítá. Rekreační aktivity tělovýchovy a sportu se budou odehrávat, dle požadavku obce, na stávajících plochách v obou částech obce. Předpokládá se dovybavení ploch stávajících.

HOSPODÁŘSKÁ ZÁKLADNA – EKONOMICKÉ AKTIVITY

Plochy výroby a skladování - průmyslové a řemeslné

- Pro plochy **výroby a skladování - průmyslové a řemeslné** P21a, P21b bude provedena přestavba části ploch zemědělské výroby. Součástí ploch bude stanoviště pro sběrný dvůr velkoobjemového odpadu.

Plochy výroby a skladování – zemědělské

- Pro rozvoj zemědělské výroby (ekologické hospodaření) se vymezují **plochy výroby a skladování – zemědělské** - plocha Z102 na severním okraji sídla Skalka s těsnou návazností na stávající zemědělský areál.

Plochy výroby a skladování – zemědělské rostlinné výroby

- Plochy této kategorie jsou stabilizovány na západním okraji sídla Skalka a nebudou v této lokalitě dále rozvíjeny.

VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce rozvoje zařízení a ploch **dopravní a technické infrastruktury** vychází ze stávajících ploch, dopravních koridorů a inženýrských sítí. V rámci očekávaných potřeb území bude řešeno napojení rozvojových ploch.

Vymezují se zastavitelné **plochy veřejných prostranství – komunikace** sloužící k dopravní obsluze území obce a jsou vymezeny pro její zkvalitnění rozšířením stávajících komunikací (plochy Z42, Z43, Z44a, Z45), a pro zpřístupnění rozvojových ploch (Z40).

Bude podporován rozvoj volných aktivit rekreace, turistiky a služeb cestovního ruchu, zejména v kontaktu s turistickými a cyklistickými trasami a zpětně s vazbou na centrum obce, jako nový ekonomický zdroj v území. Pro tuto potřebu bude **soustavně kultivováno prostředí centra** obce se zaměřením na úpravu vymezené jeho střední části, dobudování chybějícího občanského vybavení, vymezení ploch pro pěší a pro parkování automobilů, vymezení zastávek BUS, obnova a údržba vodních ploch, údržba a doplnění zeleně. Rozvojové plochy dopravní infrastruktury – vybavení se nevymezují.

Výstavba na stabilizovaných plochách nesmí omezovat funkčnost a dostupnost **veřejných prostranství,** zejména komunikací, hřišť a sídelní zeleně, které jsou nedílnou součástí těchto ploch.

C2 URBANISTICKÁ KOMPOZICE

Bude respektována a harmonicky rozvíjena **zachovaná prostorová struktura** obce:

- zejména využitím proluk a uváženým zastavováním území navazující volné krajiny bude zachována kompaktnost obce,
- uspořádáním území v kontextu osnovy původní zástavby a jejího charakteru, konfigurace terénu a cestní sítě,
- zachováním a rozvojem polyfunkčnosti využití ploch při zachování pohody bydlení a kvalitního životního prostředí,
- regulovaným rozvojem okrajových částí obce s nižší intenzitou využití ploch a prostorovým uspořádáním sledujícím jejich optimální začlenění do krajiny,
- respektováním stávající výškové hladiny zástavby.

V **sídle Skalka**:

- celkovou úpravou bude zdůrazněno centrum obce, bude vytvořeno ucelené veřejné prostranství s navazujícími plochami upravené zeleně,
- doplní se proluky v zástavbě při respektování charakteru rozvolněné venkovské zástavby,
- v centrální části a podél silnice III/2704 se připouští vyšší intenzita a kompaktnost zástavby,
- směrem k okrajům sídla bude zachována rozvolněná zástavba izolovanými rodinnými domy s přiměřeně většími pozemky,
- bude zachována maximální výšková hladina 2 nadzemní podlaží (max. 12 m).

V **sídle Nová Skalka**:

- zástavba bude umírněně rozvíjena, zejména v prolukách zastavěného území a na historických stavebních pozemcích,
- bude zachován stávající charakter zástavby, respektována maximální výšková hladina 2 nadzemní podlaží (max. 12 m),
- bude zachováno prostorové oddělení od sídla Skalka.

Prostorové uspořádání stavebních pozemků na zastavěných i zastavitelných plochách, plochách přestavby včetně staveb na nich umisťovaných, se bude řídit podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro jednotlivé plochy (viz kapitola C3 a F4):

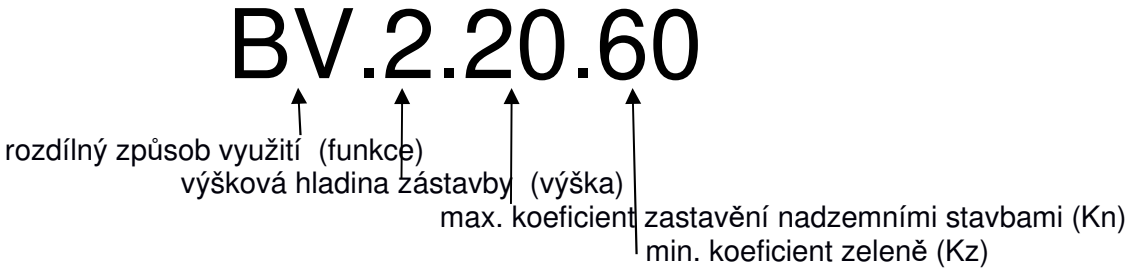
- nepovolovat objemově a výškově nepřiměřenou zástavbu,
- upřednostňovat výstavbu solitérních staveb s potřebnými vzájemnými odstupy,
- zachovat rozptýlený charakter zástavby s nepravidelným řazením,
- podél silnice III/2704 a místních komunikací (zejména na Novou Skalku) realizovat aleje jako kompoziční prvky,
- citlivě zapojovat novou zástavbu mezi stávající přírodní prvky (např. prvky vzrostlé zeleně, meze aj.),
- technologické stavby a zařízení nesmí narušovat prostor lokality a celkovou siluetu obce či jejích částí.

C3 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Vymezení plošného a prostorového uspořádání území je zobrazeno v Hlavním výkrese (2).

- Označení ploch změn (návrhových ploch) v textové i grafické části zahrnuje:
- **Plochy zastavitelné**:
  Z2, Z3, Z7, Z11, Z23, Z24, Z31, Z40, Z42, Z43, Z44a, Z45, Z100 – Z107, Z109 - Z116b
- **Plochy přestavby**: P18, P20, P21a, P21b, P108

Regulační kód v textové i grafické části zahrnuje:



C3.1 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

číslo lok.	kat. území, část obce, výměra plochy	regulační kód	1.specifikace navrhovaného využití 2.dopravní přístupnost 3.napojení na inženýrské sítě, vytápění 4.limity využití území
Z2	**k.ú. Skalka u Doks**, Skalka – západ, 1971m^2	**BV.2.20.60**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** 2. přístup po stávající komunikaci 3. napojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, plyn není, vytápění elektřinou a odpadním dřevem 4. ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější, součástí plochy je stávající systém odvedení povrchových dešťových vod z centra obce
Z3	**k.ú. Skalka u Doks**, Skalka – sever, 1776m^2	**BV.2.20.60**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** 2. přístup po stáv. a navrhované komunikaci 3. plocha napojena na navrhovanou přeložku stávajícího vodovodu, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, plyn není, vytápění elektřinou a odpadním dřevem 4. ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější, ÚAN I, jižní část plochy je přístupná na podkladě dohody s vlastníkem sousedního pozemku
Z7	**k.ú. Skalka u Doks,** Nová Skalka – střed 467m^2	**BV.2.15.70**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** 2. přístup po stávající upravené komunikaci 3. návrh napojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou, odpadním dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. vzdálenost 50m od okraje lesa
Z11	**k.ú. Skalka u Doks**, Skalka – sever, 3431m^2	**BV.2.20.60**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** 2. přístup po stávající a navrhované komunikaci 3. napojení na přeložený stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod, připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou, odpadním dřevem, popř. jinými ekologickými zdroji 4. ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější, ÚAN I, podmínkou je výstavba komunikace
Z23	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka –západ, 734m^2	**OV.2.30.40**	**1. plochy občanského vybavení** 2. přístup po stávající rozšířené komunikaci 3. napojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou a jinými ekologickými zdroji

číslo lok.	kat. území, část obce, výměra plochy	regulační kód	1.specifikace navrhovaného využití 2.dopravní přístupnost 3.napojení na inženýrské sítě, vytápění 4.limity využití území
			4. respektovat příslušnost území k OP 2^0 vodního zdroje vnější část, ÚAN I, plocha je součástí systému odvedení povrchových dešťových vod z centra obce
Z24	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka –západ, 1671m^2	**OV.2.30.40**	**1. plochy občanského vybavení** 2. přístup po stávající upravené komunikaci 3. napojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou a jinými ekologickými zdroji 4. nutno respektovat příslušnost k OP 2^0 vodního zdroje vnější část, ÚAN I, plocha je součástí systému odvedení povrchových dešťových vod z centra obce
Z31	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka –sever, 436m^2	**RZ.1.10.80**	**1. plochy rekreace – zahrádky** - rozšíření zahrádkářské osady doplněním nevyužité proluky 2. přístup upravovanou stávající komunikací 3. napojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou a odpadním dřevem 4. podmínkou je úprava rozšířením stávající komunikace
Z40	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka –sever, 2004m^2	**PK**	**1. plochy veřejných prostranství - komunikace** - zpřístupnění rozvojových ploch bydlení 2. přístup ze stávajících komunikací 3. napojení na stávající soustavu NN a syst. odvedení povrchových dešťových vod 4. respektovat příslušnost území k OP 2^0 vodního zdroje vnější část, ÚAN I
Z42	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – západ, 387m^2	**PK**	**1. plochy veřejných prostranství - komunikace** - rozšíření stávající komunikace pro zpřístupnění rozvojových ploch 2. přístup ze stávající místní obslužné komunikace 3. napojení na stávající soustavu NN a syst. odvedení povrchových dešťových vod 4. plochu protíná trasa stávajícího veřejného vodovodu – nutno respektovat, ÚAN I
Z43	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – sever, 10139m^2	**PK**	**1. plochy veřejných prostranství - komunikace** - rozšíření stávající komunikace pro zpřístupnění části obce Nová Skalka včetně rozvojových ploch - součástí plochy je stromová alej 2. přístup ze stávající silnice III/2704 3. napojení na stávající soustavu NN a systém odvedení povrchových dešťových vod 4. nutno respektovat stávající koridor VN, vyloučit zásah do ploch lesa
Z44a	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – sever, 1948m^2	**PK**	**1. plochy veřejných prostranství - komunikace** - rozšíření stávající komunikace pro zpřístupnění stávající zahrádkářské osady a rozvojové plochy - součástí plochy je stromová alej 2. přístup ze stávající místní obslužné komunikace 3. napojení na stávající soustavu NN a systém odvedení povrchových dešťových vod 4. plocha je v kontaktu se stávajícím vodojemem
Z45	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – východ, 809m^2	**PK**	**1. plochy veřejných prostranství - komunikace** - legalizace a rozšíření stávající komunikace pro zpřístupnění ploch přestavby 2. přístup ze stávající silnice III/2704 3. napojení na stávající soustavu NN a syst. odvedení povrchových dešťových vod 4. ÚAN I
Z100	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – jih, 1406m^2	**BV.2.20.60**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** část v zastavěném území 2. přístup ze silnice III/2704 3. plocha napojena na stávající vodovod individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji

číslo lok.	kat. území, část obce, výměra plochy	regulační kód	1.specifikace navrhovaného využití 2.dopravní přístupnost 3.napojení na inženýrské sítě, vytápění 4.limity využití území
			4. ochranné pásmo vodního zdroje $2^{0,}$ ÚAN I, OP silnice ZPF I. třída ochrany, dominantní solitéra plocha je součástí systému odvedení povrchových dešťových vod z centra obce
Z101	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – jih, 295m^2	**BV.2.20.60**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** - rozšíření stávající plochy bydlení (zahrada bez staveb hlavního a přípustného využití) 2. přístup ze stávající plochy bydlení shodného vlastníka 3. plocha napojena na stávající vodovod individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější, ÚAN I, ZPF I. třída ochrany
Z102	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – sever, 4805m^2	**VZ.2.30.30**	**1. plochy výroby a skladování – zemědělské** - zpracování zemědělských produktů v biokvalitě 2. přístup po stávající obnovené komunikaci 3. individuální zdroj vody nebo přípojka na stávající vodovod individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. vzdálenost 50m od okraje lesa
Z103	**k.ú. Skalka u Doks,** Nová Skalka, 2076m^2	**BV.1.10.80**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** - rozšíření zahrady ke stávajícímu RD 2. přístup po stávající upravené komunikaci 3. napojení na stávající vodovod individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. vzdálenost 50m od okraje lesa
Z104	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – sever, 4666m^2	**BV.1.15.70**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** - převod územní rezervy R9 do návrhu 2. přístup po navržené komunikaci 3. napojení na stávající vodovod, přeložka vodovodního řadu individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. UAN I., vzdálenost 50m od okraje lesa, ZPF II. třídy ochrany, ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější
Z105	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – sever, 9285m^2	**BV.1.15.70**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** - převod územní rezervy R10 do návrhu 2. přístup po stávající a navržené komunikaci 3. napojení na stávající vodovod, přeložka vodovodního řadu individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. UAN I. ZPF II. třídy ochrany, ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější
Z106	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – střed, 2957m^2	**BV.2.15.70**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** - převod územní rezervy R15 do návrhu podmínkou je vybudování přístupové komunikace 2. přístup po navržené komunikaci (Z107) 3. napojení na stávající vodovod individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. UAN I. ZPF II. třídy ochrany, ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější
Z107	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – střed, 482m^2	**PK**	**1. plochy veřejných prostranství - komunikace** - převod územní rezervy R46 do návrhu, zpřístupnění rozvojové plochy Z106 2. napojení na stávající místní komunikaci 3. napojení na stávající soustavu NN 4. ÚAN I., ZPF II. třídy ochrany, ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější

číslo lok.	kat. území, část obce, výměra plochy	regulační kód	1.specifikace navrhovaného využití 2.dopravní přístupnost 3.napojení na inženýrské sítě, vytápění 4.limity využití území
Z109	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – západ, 1049m^2	**BV.1.15.70**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** - nová rozvojová plocha, proluka 2. přístup po stávající místní komunikaci 3. napojení na navržené rozšíření vodovodní sítě individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. ZPF I. třídy ochrany, ochranné pásmo 2^0 vnější vodního zdroje plocha je součástí systému odvedení povrchových dešťových vod z centra obce
Z110	**k.ú. Skalka u Doks,** Nová Skalka, 2091m^2	**BV.2.12.70**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** - proluka v zástavbě, převod územní rezervy R14 do návrhu 2. přístup po stávající upravené komunikaci 3. napojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. vzdálenost 50m od okraje lesa
Z111	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – zahrádky, 422m^2	**RZ.1.10.80**	**1. plochy rekreace – zahrádky** - nepodstatné rozšíření zahrádkářské osady dle nové DKM (KPÚ) 2. přístup upravovanou stávající komunikací 3. napojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. ochranné pásmo VN a vzdálenost 50m od okraje lesa
Z112	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – zahrádky, 487m^2	**RZ.1.10.80**	**1. plochy rekreace – zahrádky** - nepodstatné rozšíření zahrádkářské osady dle nové DKM (KPÚ) 2. přístup upravovanou stávající komunikací 3. napojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. vzdálenost 50m od okraje lesa
Z113	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – východ, 362m^2	**BV.1.10.60**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** - vjezdy na přilehlé plochy bydlení (zbytková plocha) 2. přístup ze silnice III/2704 3. připojení na stávající vodovod individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. ÚAN I.
Z114	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – východ, 1855m^2	**BV.1.20.60**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** - rozšíření stávajících ploch bydlení (zahrady) 2. přístup ze stávajících ploch bydlení shodných vlastníků 3. připojení na stávající vodovod individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. ÚAN I, vzdálenost 50m od okraje lesa, OP silnice
Z115	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka – východ, 601m^2	**BV.1.10.80**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** - rozšíření stávajících ploch bydlení (zahrada) 2. přístup ze stávajících ploch bydlení shodných vlastníků 3. připojení na stávající vodovod individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. ÚAN I, vzdálenost 50m od okraje lesa
Z116 a,b	**k.ú. Skalka u Doks,** Skalka - silnice III/2704, 2368 + 1646 m^2	**DS**	**1. plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy** - rozšíření ploch dopravní infrastruktury – silnice III. třídy v rámci stávajícího pozemku této silnice 2. silnice III/2704 3. nepožaduje se 4. ÚAN I, ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 stupně

C3.2 VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

číslo lok.	kat. území, část obce, výměra lokality	regulační kód	1.specifikace navrhovaného využití, zastavitelnost 2.dopravní přístupnost 3.napojení na inženýrské sítě, vytápění 4.limity využití území
P18	**k.ú. Skalka u Doks**, Skalka – západ, 2958m^2	**BV.2.20.60**	**1. plochy bydlení - individuální venkovské** přestavba hospodářského zázemí přilehlé stavby bydlení 2. přístup po stávající rozšířené komunikaci 3. napojení na stávající vodovodní řad, individuální likvidace odpadních vod, připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou, odpadním dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější, ÚAN I, plochou prochází stávající vodovodní řad, nutno respektovat jeho ochranné pásmo, plocha je součástí systému odvedení povrchových dešťových vod z centra obce
P20	**k.ú. Skalka u Doks**, Skalka – východ, 3451m^2	**SO.2.40.40**	**1. plochy smíšené obytné** přestavba stávající nevyužité zemědělské usedlosti 2. přístup po stávající komunikaci 3. napojení na stávající vodovod navrhovaným úsekem vodovodu, napojení na stávající soustavu NN, individuální likvidace odpadních vod vytápění elektřinou a jinými ekologickými zdroji, 4. ÚAN I, na plochu zasahuje ochranné pásmo VN, nutno respektovat, při přestavbě a v novém využití v max. míře respektovat stávající strukturu a charakter zástavby, zachovat a rekonstruovat původní komunikaci po obvodě areálu, je nezbytné vyloučit stavby a provozy, snižující kvalitu prostředí ve smyslu hygienických předpisů
P21a	**k.ú.Skalka u Doks,** Skalka – východ, 5939m^2	**VP.2.30.30**	**1. plochy výroby a skladování - průmyslové a řemeslné** - přestavba a intenzifikace využití nevyužívaných ploch zemědělské výroby (zbývající 1. část) 2. přístup po stávající obnovené komunikaci 3. napojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou a jinými ekologickými zdroji 4. nutno respektovat OP VN, ÚAN I, stavby a provoz nesmí snížit kvalitu prostředí okolních ploch, zejména kontaktních ploch bydlení součástí plochy je izolační a ochranná zeleň, JV část plochy bude rezervována pro variantu zřízení sběrného dvora
P21b	**k.ú.Skalka u Doks,** Skalka – severovýchod, 5154m^2	**VP.2.30.20**	**1. plochy výroby a skladování - průmyslové a řemeslné** - přestavba a intenzifikace využití nevyužívaných ploch zemědělské výroby (2.část) 2. přístup po stávající obnovené komunikaci 3. napojení na stávající vodovod, individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, plyn není, vytápění elektřinou a jinými ekologickými zdroji 4. ÚAN I, stavby a provoz nesmí snížit kvalitu prostředí okolních ploch, součástí plochy je izolační a ochran. zeleň, plocha silážních žlabů bude rezervována pro variantu zřízení sběrného dvoru
P108	**k.ú.Skalka u Doks,** Skalka střed, 238 m^2	**OV.2.60.10**	**1. plochy občanského vybavení** - přestavba ploch občanského vybavení – tělovýchova a sport, vyšší intenzita využití plochy 2. přístup po stávajících komunikacích 3. napojení na stávající vodovod individuální likvidace odpadních vod připojení na stávající soustavu NN, vytápění elektřinou, dřevem a jinými ekologickými zdroji 4. ÚAN I., ochranné pásmo vodního zdroje 2^0 vnější plocha je součástí systému odvedení povrchových dešťových vod z centra obce

C4 VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně na území obce zahrnuje:

- plochy veřejných prostranství - zeleň (PZ) vymezené v grafické části dokumentace na plochách stabilizovaných (zeleň veřejná, vyhrazená, soukromá),
- pozemky sídelní zeleně, které budou řešeny v rámci zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití,
- zeleň integrovanou (prvky vzrostlé nelesní zeleně) v rámci ploch zastavěných a zastavitelných (veřejná i neveřejná na soukromých pozemcích).

Obecné podmínky:

- systém sídelní zeleně bude důsledně chráněn a rozvíjen v rámci uvedených ploch s rozdílným způsobem využití,
- bude provedena rekonstrukce (doplnění mobiliářů, úpravy cest, pěstební úpravy aj.) veřejně přístupných parkově upravených ploch na návsi,
- bude rozvíjena ochranná zeleň v areálech soustředěných ekonomických aktivit na plochách výroby a skladování – průmyslové a řemeslné a výroby a skladování - zemědělské,
- široká škála prolínajících se druhů nelesní zeleně (solitérní, liniová, vyhrazená, soukromá) bude umisťována v rámci jednotlivých zastavěných, zastavitelných ploch a ploch přestavby, rozsah a umístění zeleně bude zohledněno na základě místních podmínek a návaznosti na širší území,
- bude chráněna a doplňována ochranná a doprovodná zeleň podél místních komunikací a silnice III/2704 vždy v souladu se zajištěním bezpečnosti provozu a se znalostí rozvodů technické infrastruktury, zejména budou doplněny aleje na návsi.

D KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D1 NÁVRH DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Zásady uspořádání dopravy řešeného území jsou stanoveny v Hlavním výkresu č.2 grafické části ÚP. Závazné principy dopravní koncepce ÚP Skalka u Doks jsou následující:

- budou eliminovány komunikační závady v nevyhovujícím šířkovém a směrovém uspořádání v rámci stavebně-technických úprav silnice III/2704 do parametrů návrhové kategorie S 7,5/60. U místních komunikací v rozsahu řešeného území obce bude v rámci místních možností prováděno zkvalitnění šířkovou úpravou v kategorii MO2k -/5,5/30 (zejména plochy Z43, Z44a). Ostatní místní propojení charakteru účelových komunikací a zajišťující přístupy k objektům, budou doplňovány o navrhované úseky (plochy Z40, Z42, Z45, Z107) ve vazbě na rozvojové plochy bydlení, občanského vybavení a výroby,
- bude zachován systém dopravní obsluhy obce autobusovou dopravou po stávající silnici III/2704,
- budou stabilizovány stávající parkovací plochy, při rozhodování o změnách v území bude respektována normová potřeba odstavných stání, která bude umístěna na daných plochách s rozdílným způsobem využití. S ohledem na většinovou zástavbu rodinných domů jsou vytvořeny předpoklady pro bezkolizní odstavování vozidel, garáže budou součástí objektů RD nebo samostatné na přilehlých pozemcích,
- železniční doprava se na území obce neuplatňuje pro její obtížnou dostupnost,
- v pěší dopravě budou vytvářeny podmínky pro segregaci pěší a cyklistické dopravy a vhodnými opatřeními bude zvyšována její bezpečnost. Dále budou vytvářeny podmínky pro stabilizaci stávajících i navrhovaných tras pro pěší a pro cykloturistiku.

Všechny nově umisťované plochy budou napojeny na stávající nebo navržené úseky komunikací, popř. je dopravní přístup realizován prostřednictvím přilehlého pozemku na základě dohody s jeho majitelem. Podél všech místních a účelových komunikací bude zachován volný pruh v minimální šíři 1m od hrany komunikace pro jejich údržbu, zejména v zimním období.

D2 NÁVRH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

Zásady uspořádání technického vybavení jsou stanoveny v Hlavním výkresu č.2. Závazné principy koncepce technické infrastruktury ÚP Skalka u Doks jsou následující:

- zajistit napojení návrhových lokalit zastavitelných funkčních ploch na veškerá dostupná média, řešit nápravu lokálních nedostatků a doplnit chybějící zařízení,
- likvidaci splaškových vod zajistit individuálním způsobem,
- srážkové vody maximálně zasakovat v místě vzniku, vsakování srážkových vod ze střech a zpevněných ploch pozemků zajistit v rámci vlastních pozemků záchytem a akumulací do individuálních nádrží a druhotným využitím takto získané užitkové vody pro zálivku apod., přepady z nádrží odvést do vsakovacího objektu na pozemku, povrchové vody stékajících z komunikací odvádět do otevřených příkopů budovaných podél místních komunikací, které budou zároveň sloužit jako vsakovací objekty,
- respektovat úpravu vymezení plochy ochranného pásma vodního zdroje,
- zásobování území pitnou vodou realizovat z větší části ze skupinového vodovodu, z části ze soukromého vodovodu, stávající rozvody budou doplněny o přípojky k rozvojovým lokalitám, v odlehlých lokalitách bude zásobování vodou řešeno lokálními zdroji,
- stabilizovat síť energetických rozvodů, při absenci plynofikace bude podporováno vytápění elektrickou energií a alternativními palivy za účelem postupného vytěsnění spalování hnědého uhlí, v návaznosti na požadavky na připojení odběrných míst bude zvyšována kapacita stávajících trafostanic,
- nadále je nutno trvale sledovat možnosti připojení řešeného území obce na STL plynovod, procházející mimo řešené území ve vzdálenosti cca1,5 km od hranic obce.

ZÁSADY PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Zásady pro nakládání s odpady jsou následující:

- pro realizaci požadavků na likvidaci odpadů bude sloužit sběrný dvůr, který bude součástí výrobní plochy (varianta dle aktuální potřeby P21a, P21b), kde bude umístěn především velkokapacitní kontejner na komunální odpad, kontejnery na velkokoobjemový odpad, popř. na tříděný opad, na nebezpečný odpad, případně pro recyklaci a využití odpadů, u jednotlivých domů a parkovišť budou rozmístěny vhodné nádoby na odpad, plocha bude sloužit jako zázemí pro technickou údržbu i úklid obce a komunikací.

D3 NÁVRH OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

V oblasti ploch občanské vybavenosti (OV, OS) bude sledováno koncepční dořešení prostor centra obce. V úvahu připadá intenzifikace stávajících prostor integrováním potřebných a dosud chybějících složek – např. veřejného WC. Variantním řešením je přístavba k objektu obecního úřadu nebo zřízení samostatné drobné stavby ve východní části centra. Komerční zařízení budou vznikat dle aktuálních potřeb a možností integrováním v rámci stávajícího bydlení. Je nutno sledovat potřeby a podporovat vznik integrovaných aktivit v prostoru centra. Nutno volit vhodné využití nově vymezených samostatných ploch občanského vybavení.

D4 NÁVRH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Koncepce ÚP vymezuje plochy veřejných prostranství – komunikace na plochách obslužných komunikací v prostoru centra obce i mimo něj a na plochách komunikací ostatních a pěších. Uvnitř obce se nachází plochy veřejných prostranství – zeleň. Zde se připouští výsadba polovysoké i vysoké alejové zeleně a možnost výstavby drobných účelových staveb. Uvnitř ploch veřejných prostranství jsou tři plochy vodní a vodohospodářské – vodní nádrže, s jejichž existencí a nezbytnými úpravami se počítá do budoucna.

D5 NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

OCHRANA ÚZEMÍ V DŮSLEDKU MIMOŘÁDNÝCH UDÁLOSTÍ

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní:

- není vyvolána potřeba

Zóny havarijního plánování:

- se nestanovují,
- zóny ohrožení respektovat zejména u výrobních provozů, skladových areálů i zařízení občanského vybavení, kde se používají ve větším množství nebezpečné chemikálie, hořlaviny, radioaktivní látky apod. (zóny ohrožení jsou stanoveny v Havarijním plánu LK),
- pro činnosti a opatření při vzniku mimořádné události v zóně ohrožení využít postupy z Havarijního a Krizového plánu Libereckého kraje.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události:

- stálé úkryty se nevymezují, zvláštní požadavky z hlediska ukrytí obyvatelstva se nestanovují,
- v případě vzniku mimořádné události vyžadující ukrytí obyvatel v mírové době využít přirozené ochranné vlastnosti staveb a provést úpravy proti pronikání nebezpečných látek,
- pro případné ukrytí obyvatel v případě vyhlášení stavu ohrožení státu nebo válečného stavu využít jako improvizovaných úkrytů podzemních prostor (suterénů) obytných domů a vhodných objektů občanského vybavení.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování:

- pro ubytování evakuovaných osob využít zařízení v majetku soukromých subjektů s vhodnými podmínkami (např. provizorně plochu u hřiště pro provizorní stany a jiné provizorní stavby pro ubytování).

Skladování materiálu CO a humanitární pomoci:

- v případě vyhlášení stavu ohrožení státu a válečného stavu dle potřeby zřídit výdejní sklad v budově obecního úřadu.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy:

- ve stabilizovaných i rozvojových plochách nepřipouštět průmyslovou nebo zemědělskou činnost ohrožující život, zdraví nebo životní prostředí,
- vznikající nebezpečný odpad likvidovat ve spalovnách či skládkách nebezpečného odpadu mimo řešené území.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádných událostech:

- v případě mimořádných událostí zařazených do zvláštního stupně poplachu (IV. stupeň) záchranné a likvidační práce provádět pomocí základních a ostatních složek IZS, včetně užití sil a prostředků z jiných krajů,
- koordinovaný postup složek IZS při přípravě na mimořádné události a při provádění záchranných a likvidačních prací a krizového řízení řešit v souladu s Havarijním a Krizovým plánem Libereckého kraje,
- nakládání s uhynulými zvířaty řeší příslušné útvary Státní veterinární správy ČR.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území:

- na území obce neumisťovat provozy se sklady a kapacitními zásobníky expanzivních, hořlavých nebo chemických látek, které by v případě havárie ohrozily obytné území.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií:

- nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou (15 l/os./den) zajistit dopravou pitné vody ze zdrojů pro úpravnu vody Zahrádky a doplnit balenou vodou, pro nouzové zásobení využívat i domovní studny, pokud v nich bude zdravotně nezávadná voda, a to v omezené kapacitě,
- užitkovou vodou zajistit dle havarijní situace, odběrem z veřejného vodovodu nebo domovních studní, při využívání zdrojů postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika,
- nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií – řešit dle provozního řádu správce sítě.

E KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E1 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Základní uspořádání a charakteristické znaky krajiny se návrhy urbanistického řešení nemění. Koncepce uspořádání krajiny je stanovena v Hlavním výkresu (2).

Koncepci uspořádání krajiny bude považována za nedílnou součást urbanistické koncepce s důrazem na územní stabilizaci ploch v nezastavěném území, návrh ploch změn v krajině a stanovení podmínek jejich využití.

Pro stanovení zásad využívání zemědělských pozemků se vymezují **plochy zemědělské** (ZN), pro stanovení zásad využívání PUPFL se vymezují **plochy lesní** (LN).

Pro potřebu ochrany přírodních prvků se vymezují **plochy přírodní lesní** (PL). Dále se vymezují **plochy smíšené nezastavěného území** (SN), v hospodaření na těchto plochách budou upřednostňovány činnosti směřující k ochraně přírody a údržbě krajiny.

Bude stabilizován systém vodních toků a nádrží v rámci **ploch vodních a vodohospodářských** (VO).

Vymezují se plochy změn v krajině (N):

Tab. E.1_1: Vymezení ploch změn v krajině - nezastavitelné plochy (N)

ozn. plochy	funkce regulace	umístění, specifikace	výměra (m^2)	podmínky
N82	LN	návrh na začlenění do kategorie lesní pozemek	3354	
N83	LN	návrh na začlenění do kategorie lesní pozemek	2464	
N84	LN	návrh na začlenění do kategorie lesní pozemek	3622	
N85	LN	návrh na začlenění do kategorie lesní pozemek	1859	
N87	LN	návrh na začlenění do kategorie lesní pozemek	1428	

Pozn.: Číslování ploch nemusí být spojité vzhledem k vypuštění některých ploch v průběhu zpracování ÚP a jeho změn.

E2 OCHRANA HODNOT KRAJINY A KRAJINNÉHO RÁZU

Bude zachován a udržen krajinný ráz zdejší **lesní a lesozemědělské krajiny**:

- zachovat a udržovat stávající zemědělské plochy, podporovat jejich alespoň extenzivní využívání a jejich plošné rozčlenění remízy a doprovodnými porosty podél cest, využívat TTP a zatravněnou ornou půdu zejména pro chov hospodářských zvířat, uvážlivě snížit současný rozsah orně využívané půdy,
- chránit členitost lesních okrajů a nelesní enklávy v okrajích lesních komplexů cíleně nezalesňovat, nepřipouštět velkoplošné zalesňování volné krajiny,
- chránit vzrostlou nelesní zeleň, údolní nivy a drobné mokřady, systematicky propojovat plochy sídelní a krajinné zeleně, zachovat staré účelové cesty a zvykové trasy,
- podstatně nezasahovat do reliéfu terénu (výrazné násypy a zářezy),
- nepřipouštět výstavbu vysokých větrných elektráren a samostatných areálů fotovoltaických elektráren na celém území obce.

V urbanizovaném prostoru budou chráněny a zachovány cenné urbanistické a architektonické znaky obce, nebudou zde umísťovány prvky, které naruší charakteristické vztahy, měřítko, funkci specifických míst a pohledové směry, nebude připouštěna výstavba objemově rozsáhlých staveb vymykajícím se dochovaným harmonickým vztahům:

- bude uvážlivě doplňováno základní uspořádání území, bude zajištěn plynulý přechod zástavby do volné krajiny uspořádáním ploch a snižováním intenzity jejich využívání v okrajových polohách urbanizovaného území,
- budou chráněny a vhodně udržovány typické stavby lidové architektury jako doklady historického vývoje osídlení krajiny včetně drobných památek v krajině.

Při rozhodování o změnách v území budou respektovány a rozvíjeny základní atributy krajinného rázu a pozitivní charakteristiky **specifických jednotek krajinného členění** a budou vytvářeny územní podmínky pro činnosti vedoucí k zachování cílových kvalit krajiny:

Krajinný celek (KC): 15 - DOKESKO
Krajina: 15-2 Dubsko

Ochrana krajinného rázu v návrzích urbanistického řešení bude také realizována naplněním podmínek stanovených v kapitole F. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, kde se pro dosažení vyváženosti urbanizačních zásahů a ochrany jedinečných krajinných hodnot vymezují:

- plochy změn v krajině zakreslené v Hlavním výkrese (2),
- intenzita využití stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestavby daná výškovou hladinou zástavby, koeficientem zastavění nadzemními stavbami (Kn), koeficientem zeleně (Kz) zakresleným v Hlavním výkresu (2),
- podrobné podmínky pro funkční využití a prostorové uspořádání všech ploch s rozdílným způsobem využití stanovené v kapitolách F.2, F.3, F.4.

Přednostně bude chráněn krajinný ráz v pohledově exponovaných prostorech (horizontech, vyvýšených okrajích lesa a v přírodních krajinných dominantách – vrch Šedina), nebudou zde umisťovány rušivé dominantní technické prvky a jiné objekty.

Před realizací záměrů s potencionálním zásahem do krajinného rázu v rámci následných stupňů projektové přípravy bude provedeno odborné hodnocení dopadů záměru na krajinný ráz.

E3 VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

ÚSES v řešeném území je plně vymezený a celkově funkční, bez výskytu prvků nefunkčních, navrhovaných k vymezení či založení. Tvoří součást okolní krajiny s vymezeným systémem ekologické stability, prvky zde pokrývají reprezentativní i unikátní společenstva dostatečným způsobem.

Vymezuje se územní systém ekologické stability tvořený:

systémem regionálního biogeografického významu

- biocentrem **37-RC1301 Skalní město** (v řešeném území část), v trase biokoridorů regionálního významu RK 612 a RK 613
- biokoridorem **RK613** „Při hranici“ v území tvořeným úsekem zabezpečeným vloženým biocentrem místního významu **481 Šedina** (v řešeném území část)

Pro udržení a navýšení ekologické stability prvků ÚSES na lesních pozemcích důsledně dodržovat obnovné cíle, výchovou porostů zde podporovat druhy přirozené dřevinné skladby.

Skladebné prvky ÚSES využívat dle požadavků orgánu ochrany přírody a zásad ÚSES, v biocentrech respektovat podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené pro plochy přírodní lesní (PL), v biokoridoru nepřipouštět změny využití území, stavby a činnosti, které by podstatně ztížily nebo znemožnily jeho ekologicko stabilizační funkčnost.

E4 SYSTÉM KRAJINNÉ ZELENĚ

Systém zeleně je na území obce tvořen:

- strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně na plochách v nezastavěném území (volné krajině) tzv. systémem krajinné zeleně,
- strukturami svým charakterem naplňujícími definici zeleně na plochách zastavěných, zastavitelných a plochách přestavby tzv. systémem sídelní zeleně (viz kapitola C.4).

Systém krajinné zeleně nacházející se ve volné krajině na území obce Skalka u Doks zahrnuje plochy s rozdílným způsobem využití vymezené v grafické části dokumentace:

- plochy lesní (LN),
- plochy zemědělské (ZN),
- plochy přírodní lesní (PL),
- plochy smíšené nezastavěného území (SN).

K místně krajinářsky významným strukturám patří veškerá vzrostlá zeleň na mezích, v okrajích hranic pozemků, při okrajích lesa, apod., která tvoří charakteristické dominantní prvky v krajině. Součástí této kategorie jsou i náletové struktury na evidovaných tzv. ostatních plochách, či na dlouhodobě nevyužívaných zemědělských pozemcích.

K optickým doplňkům nelesní zeleně patří i některé plochy a linie ovocných dřevin. Budou doplněny a vysazeny stromové aleje podél silnice II/267 (linie N93) a podél místních komunikací (linie N91, N92, do sídla Nová Skalka a k zahrádkám).

Obecné podmínky:

- systém krajinné zeleně chránit, rozvíjet a udržovat v rámci uvedených ploch s rozdílným způsobem využití včetně vzrostlé nelesní zeleně („dřeviny rostoucí mimo les“),
- chránit a doplňovat ochrannou a doprovodnou zeleň podél místních komunikací a silnic vždy v souladu se zajištěním bezpečnosti provozu a se znalostí rozvodů technické infrastruktury.

E5 PROSTUPNOST KRAJINY

Bude zajištěna běžná, rekreační i mezi sídelní prostupnost krajiny pro obyvatele a návštěvníky území volnou průchodností cestní sítě v krajině tvořené:

- v ÚP vymezenými plochami veřejných prostranství - komunikace (PK) vedenými pokud možno nezávisle na základní silniční kostře tvořené plochami dopravní infrastruktury-silnice III. třídy (DS),
- dalšími v ÚP nevymezenými, ale v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití přípustnými cestami, zejména stávajícími (historickými) zvykovými trasami.

Pro technologickou přístupnost praktické činnosti zemědělského a lesnického hospodaření bude využívána soustava místních a účelových komunikací zpřístupňujících pozemky, které jsou nedílnou součástí příslušných ploch:

- budou vytvářeny podmínky pro vznik nových účelových cest, zejména při dělení rozsáhlých ploch zemědělské půdy.

Nebudou povolovány stavby či záměry, které by vedly k narušení či zneprůchodnění soustavy účelových i zvykových cest, v krajním případě rušené cesty budou přeloženy.

V krajním případě technologické potřeby oplocování ucelených území vedoucí k narušení cestní sítě bude prostupnost řešena:

- vyčleněním cest z oplocení,
- dočasnými operativními opatřeními např. v případě oplocování pastevních areálů apod.,
- technickými prvky např. v případě oplocenek při obnově lesů nebo fragmentace krajiny liniemi silničních komunikací.

E6 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Realizace protierozních opatření a staveb ve volné krajině bude považována za nedílnou součást využití ploch s rozdílným způsobem využití stabilizovaných i ploch změn v krajině.

Pro eliminaci případných erozních jevů při zemědělském a lesnickém hospodaření:

- vhodně rozmísťovat na zemědělské půdě odpovídající podíl pozemků plošných a liniových prvků ochranné a doprovodné zeleně, jejichž charakter a pěstební zásahy na nich realizované vedou k eliminaci případné eroze - pro naplnění opatření využít mimo jiné i navržené části biokoridorů,
- důsledně dodržovat technologickou kázeň zemědělského hospodaření,
- při obnově lesů svažitých partií náchylných ke vzniku rýhové eroze volit k půdě a pokryvu šetrné formy vyklizování a soustřeďování vytěžené dřevní hmoty – v těchto partiích v terénu a na nezpevněných cestách minimalizovat používání těžké mechanizace.

E7 VODNÍ TOKY, NÁDRŽE, OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Budou respektovány stabilizované malé vodní nádrže v zastavěném území.

Bude zajištěna ochrana území před zvýšeným odtokem srážkových vod především řešením maximálního zadržení těchto vod v místě jejich vzniku:

- zvyšovat retenční schopnosti krajiny přírodě blízkými způsoby,
- minimalizovat rozsah zpevněných povrchů bez možnosti vsakování,
- realizovat vsakovací zařízení, která lze dle geologických podmínek navrhovat a zadržovat srážkovou vodu na místě spadu,
- využít možnost akumulace srážkových vod v nádržích a jejich využití jako užitkové vody a pro zálivku.

Realizace opatření a staveb na ochranu proti přívalovým povodním ve volné krajině bude považována za nedílnou součást využití všech ploch s rozdílným způsobem využití stabilizovaných i ploch změn v krajině (např. vsakovací průlehy, odvodňovací příkopy aj.).

E8 REKREAČNÍ VYUŽITÍ KRAJINY

Bude připuštěno rekreační využívání krajiny při respektování zásad ochrany přírodních, kulturních a krajinných hodnot a produkční funkce ZPF, bude upřednostňován rozvoj tzv. šetrného cestovního ruchu:

- ve volné krajině nebude připouštěna výstavba staveb pro rekreaci (např. chaty, jurty aj.),
- budou vytvářeny územní podmínky pro rozvoj a zkvalitnění sítě cyklistických tras a zajištění jejich propojení na sousedící obce.

Bude podporováno zavádění alternativních způsobů hospodaření – zemědělská malovýroba s cílem vytvoření propojující složky mezi funkcí zemědělské výroby a rodinnou pobytovou rekreací.

E9 DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Plochy těžby se nevymezují. V řešeném území nejsou evidována ložiska nerostných surovin.

F STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podmínky pro funkční využití a prostorové uspořádání území (též regulativy) se stanovují společně pro celé správní území obce Skalka u Doks.

Podmínkami pro funkční využití a prostorové uspořádání území se rozumí nástroje pro usměrňování zřizování staveb a zařízení, provádění úprav a změn kultur a činností ovlivňujících využití a rozvoj území (dále jen ostatní opatření), o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě správním řízení souvisejícím.

Podmínky pro funkční využití území a pro prostorové uspořádání území jsou definovány pro jednotlivé barevně rozlišené plochy s rozdílným způsobem využití označené kódy v Hlavním výkresu č.2, vždy platí jednotně pro celou takto vymezenou plochu.

F1 DEFINICE POJMŮ

Dopravní prostředky jsou zařízení sloužící pro přepravu osob nebo materiálu např. osobní a nákladní automobily, autobusy, obytné přívěsy a návěsy, maringotky, železniční vagóny aj.

Dům smíšené funkce je stavba, jejíž minimálně jedno podlaží navazuje bezprostředně na veřejné prostranství a jeho podlahovou plochu alespoň částečně zaujímá občanské vybavení, minimálně 25 % podlahové plochy domu zaujímá trvalé bydlení, zbývající náplň odpovídá podmínkám využití dané plochy s rozdílným způsobem využití.

Integrovaná je stavba, zařízení nebo činnost určená pro jiné využití než stavba nebo zařízení určené pro hlavní a přípustné využití, jejichž nedílnou funkční resp. stavební součást tvoří.

Komerční služby jsou výrobní i nevýrobní služby poskytující na rozdíl od zejména zdravotních a sociálních služeb materiální požitky, jejichž umístění je vázané na přímý styk s koncovým zákazníkem.

Kvalita prostředí je stav prostředí dané plochy příznivý pro naplňování požadavků všech skupin jejích uživatelů na její využití v souladu s jejím účelem, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému užívání různých druhů životního prostoru:

- standard prostředí s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k naplňování požadavků na danou plochu dle účelu jejího využití,
- kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj.

Kultura je nestavební využití pozemku produkčního i neprodukčního charakteru zejména lesní porosty, orná půda, trvalé travní porosty, zvláštní kultury, vodní plochy a toky.

Mobilní dům je výrobek plnící funkci stavby, který je schopen plnit některou z hlavních funkcí – bydlení, výroba, občanské vybavení, rekreace – aniž by byl pevnými základy spojen se zemským povrchem, za mobilní dům se nepovažují stavby smontované z velkoobjemových dílců dopravených ve zkompletovaném stavu na místo určené pro jejich dlouhodobé užívání.

Nadzemní podlaží pro účely stanovení výšky stavby má většinu podlahové plochy nad úrovní terénu přilehlého k celému obvodu stavby, ostatní podlaží jsou podzemní.

Nadzemní stavbou se pro účely ÚP rozumí budova definovaná platnou legislativou k datu zpracování ÚP v odst. a) § 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby v platném znění.

Nerušící výroba je výroba, která svým provozováním na příslušných pozemcích nesníží kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení na navazujících pozemcích v ploše, svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v ploše nad úroveň ploch zahrnujících bydlení.

Případnou **odchylku** mezi vymezováním hranic ploch a linií nad katastrální mapou použitou v ÚP a nad geodetickým zaměřením v následujících stupních dokumentace menší než 5 m považovat za nepřesnost kresby ÚP.

Oplocení je principiálně nepřípustné v nezastavěném území na všech plochách stabilizovaných i plochách změn v krajině:

- oplocení nepředstavují dočasně zřizované oplocenky na PUPFL a ZPF se speciálními kulturami a ohradníky ploch pro chov hospodářských zvířat, koní, vše s nosníky upevněnými do země bez zmonolitněných základů,
- speciálními kulturami se rozumí zejména kultury s hospodářským využitím ohrožené poškozením nebo zcizením – např. okrasné dřeviny a květiny, léčivé rostliny, intenzivní sady.

Podružná stavba je stavba o celkové výšce max. 5 m a půdorysné ploše max. 40 m² využitelná pouze v souladu s charakterem příslušné plochy, nikoliv však pro bydlení nebo pobytovou rekreaci:

- na plochách zastavěných a zastavitelných mohou být podružné stavby realizovány jako doplněk ke stavbám hlavního a přípustného využití na jejich stavebním pozemku nebo pozemku s nimi bezprostředně souvisejícím,
- v nezastavěném území musí jednotlivé podružné stavby od sebe být vzdáleny min. 100 m.

Pohoda bydlení je atmosféra kvalitního prostředí pro bydlení příznivá pro všechny skupiny jeho uživatelů, je souhrnem činitelů a vlivů přispívajících ke zdravému bydlení:

- standard bydlení s přiměřeným množstvím zejména veřejné infrastruktury, rekreační zeleně a veřejných prostranství sloužících k utužování sousedského společenství,
- objektivní kvalita složek životního prostředí – zejména přiměřené (nepřekračující přípustné limity) intenzity hluku z dopravy, výroby, obchodu i zábavních aktivit, emise prachu a pachů, oslunění a osvětlení aj,
- subjektivní hlediska daná způsobem života, který nevybočuje v podstatné míře od obecných, oprávněně požadovatelných standardů, se zohledněním místních zvláštností.

Povinnost prokázat plnění požadavků tohoto územního plánu má stavebník potažmo projektant daného záměru, přičemž příslušný dotčený orgán resp. stavební úřad pouze ověřuje správnost tohoto prokazování.

Proluka v zástavbě je soubor sousedících nezastavěných pozemků bezprostředně navazující více než 50% svého obvodu na zastavěné stavební pozemky.

Rodinná farma je stavba nebo soubor staveb, kde minimálně 25 % podlahové plochy zaujímá trvalé bydlení a dalších minimálně 50 % podlahové plochy zaujímá zemědělské hospodářství zaměřené na chov užitkových zvířat nebo koní, rostlinnou výrobu a údržbu krajiny, které může být doplněno navazujícími aktivitami zejména v agroturistice a řemeslné výrobě.

Technickou infrastrukturou se rozumí ta, která je předmětem zákresu v grafické části ÚP, nikoliv jednotlivá připojení funkčních ploch.

Ubytováním se rozumí specifické formy přechodného a dočasného bydlení, zahrnující ubytování návštěvníků obce z důvodu cestovního ruchu, ubytování sportovců provozujících své aktivity na území a v okolí obce, ubytování zaměstnanců provozoven na území obce, ubytování sociálního charakteru v souladu s Komunitním plánem obce:

- jiné než výše uvedené formy ubytování nejsou na správním území obce přípustné.

Úprava je účelové využití pozemku neprodukčního charakteru zejména úpravy zpevněných povrchů veřejných prostranství, zahradní úpravy, krajinářské úpravy.

Základní vybavenost území představuje obecný výčet podmíněně přípustných pozemků, staveb, zařízení a jiných opatření, které jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště nebo bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím, a které mohou tvořit nedílnou doplňující součást všech ploch s rozdílným způsobem využití jako integrované nebo na samostatných pozemcích:

- pokud jsou stavby, zařízení a jiná opatření součástí využití hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného, je jejich posuzování jako základní vybavenosti **irelevantní**.

Zakončující podlaží je nejvyšší nadzemní podlaží, jehož bezprostřední součástí je střešní konstrukce (např. podkroví).

Zalesňování nelesní půdy na prostorově oddělených plochách o výměře nepřesahující 0,20 ha není považováno za změnu funkčního využití a nevyžaduje změny ÚP za podmínky, že povede k navýšení ekologické stability území.

Zelení se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – lesní porosty, travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů.

F2 PODMÍNKY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

F2.1 KATEGORIE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Území obce Skalka u Doks je z hlediska funkčního využití beze zbytku složeno z jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (dále jen plochy).

kód	název
BV	Plochy bydlení – individuální venkovské
RZ	Plochy rekreace – zahrádky
OV	Plochy občanského vybavení
OS	Plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport (též plochy sportu)
SO	Plochy smíšené obytné
SR	Plochy smíšené obytné – rekreační
PK	Plochy veřejných prostranství - komunikace
DS	Plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy
DV	Plochy dopravní infrastruktury - vybavení
TV	Plochy technické infrastruktury
VP	Plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné
VZ	Plochy výroby a skladování – zemědělské
VZR	Plochy výroby a skladování – zemědělské rostlinné výroby
VO	Plochy vodní a vodohospodářské
ZN	Plochy zemědělské
LN	Plochy lesní
PL	Plochy přírodní lesní
SN	Plochy smíšené nezastavěného území
PZ	Plochy veřejných prostranství – zeleň

F2.2 ROZLIŠENÍ PLOCH PODLE CHARAKTERU ZMĚN VYUŽITÍ

Území obce Skalka u Doks se dělí na:

- **plochy stabilizované**, na nichž ÚP Skalka u Doks respektuje stávající stav využití území:
  - bude na nich zachován dosavadní charakter využití podle v tomto ÚP stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území,
- **plochy změn – zastavitelné plochy**, plochy vymezené v ÚP Skalka u Doks uvnitř nebo vně zastavěného území, na nichž ÚP umožňuje zastavění (též plochy rozvojové),
  - bude na nich umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo zastavění ploch podle nově stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území,

- **plochy změn – plochy přestavby**, plochy vymezené v ÚP Skalka u Doks ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (též plochy rozvojové),
  - bude na nich s ohledem na narušení urbanistické struktury obce umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo zastavění ploch přestavby podle nově stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území,
- **plochy změn v krajině**, plochy vymezené v ÚP Skalka u Doks ke změně stávajícího využití nezastavěného území na jiné využití nezastavěného území,
  - bude na nich umožněno změnit dosavadní charakter využití tak, aby mohlo být dosaženo využití nezastavěného území podle nově stanovených podmínek pro využití a prostorové uspořádání území.

Plochy územních rezerv, které ÚP Skalka u Doks vymezuje v překryvu nad plochami stabilizovanými a plochami změn k zajištění územní ochrany těchto ploch pro prověření možnosti jejich budoucího využití stanoveného v územní rezervě.

F2.3 ROZLIŠENÍ VYUŽITÍ PODLE PŘÍPUSTNOSTI

Činnosti, stavby, zařízení, úpravy a kultury se podle přípustnosti v jednotlivých plochách vymezují jako:

- **hlavní využití** – pokud ho lze stanovit definuje určující účel využití plochy,
  - jeho povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů,
- **přípustné využití** – představuje širší možnosti využití, zejména u polyfunkčních ploch, které je v souladu s hlavním využitím nebo účelem plochy,
  - jeho povolení váže na splnění podmínek obecně závazných předpisů,
- **hlavní a přípustné využití** musí vždy zaujímat více než 50 % celkové výměry vymezené plochy,
- **podmíněně přípustné využití** - není v rozporu s hlavním a přípustným využitím plochy, představuje její doplňkové využití,
  - jeho povolení je vázáno na splnění **obecných podmínek** tzn. prokázání přiměřenosti jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití dané plochy z hlediska:
    - významu v širším území,
    - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,
    - charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
    - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů,
  - jeho povolení je vázáno na splnění dalších **specifických podmínek**,
- **nepřípustné využití** - nesouvisí, nebo je v rozporu a mohlo by narušit stanovené využití dané plochy, neodpovídá místním podmínkám, není uvedeno ve využití hlavním, přípustném a podmíněně přípustném, kapacitou neodpovídá účelu a charakteru plochy,
  - takové využití nesmí být v dané ploše povoleno a musí být podnikány kroky k zamezení jeho pokračování ve stabilizovaných plochách – nelze např. provádět stavební úpravy existujících staveb a zařízení.

Stanovenému využití ploch musí odpovídat **způsob jejich užívání, umisťovaní staveb, zařízení a jiných opatření včetně jejich změn**:

- při jeho povolování musí být přihlédnuto i k místním podmínkám urbanistickým, ekologickým, hygienickým a technickým.

Na plochách změn je **přípustné zachování stávajícího využití úz**emí včetně údržby a oprav existujících staveb a zařízení do doby provedení změn jeho využití spojených obvykle s přestavbou, nástavbou, přístavbou, pokud:

- nedochází k potenciálnímu znehodnocení navrženého využití dané plochy a ploch navazujících ve smyslu hygienických a dalších podmínek a celkové funkční struktury obce,
- nedochází k narušování celistvosti a funkčnosti nezastavitelných ploch, krajinného rázu, protierozní ochrany a odtokových poměrů.

F2.4 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ	
Představuje obecný výčet podmíněně přípustných pozemků, staveb, zařízení a jiných opatření, které jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště nebo bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím, a které mohou tvořit nedílnou doplňující součást všech ploch s rozdílným způsobem využití jako integrované nebo na samostatných pozemcích, pokud jsou stavby, zařízení a jiná opatření součástí využití hlavního, přípustného nebo podmíněně přípustného, je jejich posuzování jako základní vybavenosti irelevantní.	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	**specifické podmínky přípustnosti**
terénní úpravy s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů opěrné zdi hráze propustky a přemostění **krajinné úpravy** mokřady plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně pozemky tvořící biokoridory ÚSES **dopravní obsluha** účelové pozemní komunikace místní komunikace případně s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství zastávky VDO **technická infrastruktura** liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 100m^2): vodovodů kanalizace produktovodů zásobování energií elektronických komunikací osvětlení odstraňování odpadů **rekreační a volnočasové aktivity** mobiliář turistické přístřešky pro ukrytí a odpočinek **kulturní dědictví** relikty historických staveb stavby drobné architektury kulturního dědictví bez místností pro bydlení a rekreaci **snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků** ochrana území před povodněmi, záplavami, erozí, suchem, hlukem, exhalacemi (např. protihlukové zdi, příkopy, větrolamy, zasakovací pásy aj.) **oplocenky a ohradníky**	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny

PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ VENKOVSKÉ (BV)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
trvalé bydlení rodinné domy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
rekreační a volnočasové aktivity stavby a plochy pro rodinnou rekreaci obdobného charakteru trvalého bydlení	
promíšené bydlení, obslužné a výrobní funkce domy smíšené funkce	
ubytování (zejména) penziony	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
obslužné funkce (zejména) předškolní a školní výchova kultura, sport sociální a zdravotní služby komerční služby, stravování veřejná správa, bezpečnost	max. velikost pozemku 2 000 m^2
obslužné funkce obchodní prodej	max. velikost pozemku 1 000 m^2
výrobní funkce (zejména) nerušící výroba, řemeslná výroba, skladování opravny	max. velikost pozemku 2 000 m^2 neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití
zemědělskovýrobní funkce (zejména) chovatelská a pěstitelská činnost nad rámec samozásobitelské produkce, stavby pro zemědělství a odstavování zemědělské techniky, zahradnictví, rodinné farmy	sousedí s plochami zemědělskými max. velikost pozemku 4 000 m^2 neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití
rekreační a volnočasové aktivity podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
dopravní infrastruktura parkování a garážování OA	nebude narušen krajinný ráz
integrované stavby a zařízení bydlení správce, občanské vybavení nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost odstavování vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 27
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení – individuální venkovské	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz jsou stanoveny v Hlavním výkresu (2) **tvar a objem staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby**	

PLOCHY REKREACE - ZAHRÁDKY (RZ)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
zahrádkové a chatové osady stavby pro individuální rodinnou rekreaci	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
rekreační a volnočasové aktivity provozované na otevřených plochách pobytové louky přírodní hřiště	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
rekreační a volnočasové aktivity podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
dopravní infrastruktura (zejména) parkování OA	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 27
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, **u kterého existuje zjevné riziko, že**: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy rekreace – zahrádky	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz jsou stanoveny v Hlavním výkresu (2)	

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
obslužné funkce (zejména) předškolní a školní výchova, celoživotní vzdělávání ekologická a společenská výchova, věda, výzkum kultura sport sociální a zdravotní služby komerční služby, obchodní prodej, stravování veřejná správa výstavnictví, zábavní aktivity sakrální stavby	
ubytování (zejména) penziony turistické ubytovny	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
specifické bydlení (zejména) domovy důchodců domy s pečovatelskou službou	
zvláštní zájmy (zejména) civilní ochrana, požární ochrana	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
promíšené bydlení, obslužné a výrobní funkce domy smíšené funkce	neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití
rekreační a volnočasové aktivity podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
dopravní infrastruktura (zejména) parkování OA, autobusů	slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
integrované stavby a zařízení bydlení správce, občanské vybavení nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost odstavování vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 27
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy občanského vybavení	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz jsou stanoveny v Hlavním výkresu (2) **tvar, objem staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby**	

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVA A SPORT (OS)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
intenzivní sportovní, rekreační a volnočasové aktivity provozované na otevřených plochách (zejména) stavebně upravená hřiště a sportoviště specializovaná přírodní hřiště dětská hřiště	
intenzivní sportovní, rekreační a volnočasové aktivity provozované v uzavřených objektech (zejména) tělocvičny, sokolovny krytá hřiště se zvláštním vybavením klubovny	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
rekreační a volnočasové aktivity (zejména) veřejná tábořiště, autokempy	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
ubytování (zejména) ubytovny	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
obslužné funkce (zejména) obchodní prodej stravování služby pro rekreaci a cestovní ruch	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
rekreační a volnočasové aktivity podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
dopravní infrastruktura (zejména) parkování OA	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
integrované stavby a zařízení bydlení správce, občanské vybavení nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost odstavování vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 27
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz jsou stanoveny v Hlavním výkresu (2) **tvar a objem staveb bude prioritně vycházet z potřeb svého funkčního využití a bude přizpůsoben prostředí lokality**	

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
není definováno	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
promíšené bydlení, obslužné a výrobní funkce domy smíšené funkce	
ubytování (zejména) penziony	
obslužné funkce (zejména) předškolní a školní výchova kultura, sport sociální a zdravotní služby komerční služby, stravování veřejná správa	
výrobní funkce (zejména) nerušící výroba, řemeslná výroba, sklady opravny, zahradnictví, skleníkové areály	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
trvalé bydlení rodinné domy	neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů přípustné využití
obslužné funkce obchodní prodej	max. velikost pozemku 2 000 m^2
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
dopravní infrastruktura (zejména) parkování a garážování OA, NA	slouží bezprostředně k zajištění přípustného využití nebude narušen krajinný ráz
integrované stavby a zařízení bydlení správce, občanské vybavení nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost odstavování vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s přípustným využitím
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 27
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, **u kterého existuje zjevné riziko, že**: - vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce, - negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků překročí přípustné hygienické limity	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz jsou stanoveny v Hlavním výkresu (2) **tvar a objem staveb bude prioritně vycházet z potřeb svého funkčního využití a bude přizpůsoben prostředí lokality**	

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – REKREAČNÍ (SR)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
promíšené bydlení ve spojení s malokapacitní zemědělskou výrobou a službami v oblasti rekreace, turistiky a cestovního ruchu rodinné farmy (chovatelská a pěstitelská činnost nad rámec samozásobitelské produkce včetně možnosti agroturistiky)	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
ubytování (zejména) penziony	
obslužné funkce (zejména) sport komerční služby stravování	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
rekreační a volnočasové aktivity podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
dopravní infrastruktura (zejména) parkování a garážování OA, NA	nebude narušen krajinný ráz
integrované stavby a zařízení bydlení správce, občanské vybavení nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost odstavování vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 27
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, **u kterého existuje zjevné riziko, že**: - vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů stávajících navazujících pozemků jiné funkce, - negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků překročí přípustné hygienické limity	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby max. 2 NP a zároveň max. 12 m, Kn max. 20%, Kz min. 50% **tvar a objem staveb musí odpovídat charakteru okolní zástavby** **technologická zařízení nesmí narušovat prostor lokality a siluetu obce**	

Poznámka: v ÚP Skalka u Doks je tato kategorie ploch vymezena pouze formou územní rezervy

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – KOMUNIKACE (PK)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
silniční doprava (zejména) místní komunikace II. a III. třídy	
bezmotorová doprava, shromažďování (zejména) místní komunikace IV. třídy návsi dvory, odpočivné plochy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení zastávky VDO	
liniové stavby technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
obslužné funkce (zejména) kultura sport stravování výstavnictví zábavní aktivity	v rozsahu, který neomezí společenskou funkci veřejných prostranství neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití slouží bezprostředně k zajištění využití veřejných prostranství
rekreační a volnočasové aktivity podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
dopravní vybavení parkování OA	v rozsahu, který neomezí společenskou funkci veřejných prostranství
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 27
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy veřejného prostranství - komunikace, - jeho nároky na kvalitu prostředí omezí hlavní funkci plochy veřejného prostranství - komunikace, **oplocení**	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
pro stavby hlavního využití se nestanovují **pro stavby přípustného a podmíněně přípustného využití se stanovují:** - výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 5 m	

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNICE III. TŘÍDY (DS)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
silniční doprava (zejména) silnice III. třídy	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení (zejména) parkování OA, NA a autobusů zastávky VDO	
bezmotorová doprava (zejména) cyklostezky chodníky	
liniové stavby technické infrastruktury	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	bezprostředně souvisí s hlavním využitím
informační zařízení stavby pro řízení provozu	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 27
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury - silnice III. třídy, - jeho nároky na kvalitu prostředí omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury - silnice III. třídy **oplocení**	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
nestanovují se	

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - VYBAVENÍ (DV)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
dopravní vybavení (zejména) kapacitní parkování OA	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
není definováno	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	bezprostředně souvisí s hlavním využitím
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 27
oplocení	slouží bezprostředně k zajištění bezpečného provozování hlavního využití
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší celistvost a funkčnost plochy dopravní infrastruktury - vybavení, - jeho nároky na kvalitu prostředí omezí hlavní funkci plochy dopravní infrastruktury - vybavení	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
nestanovují se	

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TV)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
technická infrastruktura (zejména systémy) zásobování vodou odvádění a čištění odpadních vod zásobování energiemi (elektrická energie, plyn, teplo) doprava produktů (plynná a kapalná média) elektronická komunikační zařízení a vedení (telekomunikace, radiokomunikace)	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
není definováno	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	bezprostředně souvisí s hlavním využitím
dopravní obsluha parkování OA	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
oplocení	slouží bezprostředně k zajištění bezpečného provozování hlavního využití
základní vybavenost území	viz strana 27
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší celistvost a funkčnost plochy technické infrastruktury, - jeho nároky na kvalitu prostředí omezí hlavní funkci plochy technické infrastruktury	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
technologická zařízení nesmí narušovat prostor lokality a siluetu obce	

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – PRŮMYSLOVÉ A ŘEMESLNÉ (VP)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
výroba a skladování (zejména) nerušící lehká průmyslová výroba řemeslná výroba stavební dvory sklady opravny	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
obslužné funkce (zejména) sběrné dvory technické služby obce	
zemědělskovýrobní funkce (zejména) zahradnictví, skleníkové areály	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
obslužné funkce (zejména) komerční služby stravování	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
ubytování ubytovny zaměstnanců	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
rekreační a volnočasové aktivity podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duševní hygienu	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
dopravní infrastruktura (zejména) parkování a garážování OA, NA ČSPH	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití nebude narušen krajinný ráz
integrované stavby a zařízení bydlení správce, občanské vybavení nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost odstavování vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 27
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, **u kterého existuje zjevné riziko, že**: - naruší celistvost a funkčnost plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné - jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování – průmyslové a řemeslné - negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků překročí přípustné hygienické limity - přináší nadměrné nároky na dopravu	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz jsou stanoveny v Hlavním výkresu (2) **technologická zařízení nesmí narušovat prostor lokality a siluetu obce**	

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ (VZ)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
zemědělská živočišná výroba (zejména) stáje pro chov hospodářských zvířat zpracování a skladování produktů živočišné výroby skladování a výroba krmiva a steliva	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zemědělská rostlinná výroba (zejména) pěstování, zpracování a skladování produktů rostlinné výroby zahradnictví, skleníkové areály	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
výrobní funkce (zejména) doplňkové výrobní činnosti	nebude narušen krajinný ráz neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití
ubytování ubytovny zaměstnanců a návštěvníků	bezprostředně souvisí s hlavním a přípustným využitím neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití
obslužné funkce (zejména) věda, výzkum, vzdělávání komerční služby, stravování, obchodní prodej výstavnictví, administrativa	bezprostředně souvisí s hlavním a přípustným využitím neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
dopravní infrastruktura (zejména) parkování a garážování OA, NA	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití nebude narušen krajinný ráz
integrované stavby a zařízení bydlení správce, ubytování občanské vybavení, nerušící výroba odstavování vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s hlavním nebo přípustným využitím neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní a přípustné využití
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 27
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, **u kterého existuje zjevné riziko, že**: - naruší celistvost a funkčnost plochy výroby a skladování – zemědělské - jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování – zemědělské - negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků překročí přípustné hygienické limity	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz jsou stanoveny v Hlavním výkresu (2) **technologická zařízení nesmí narušovat prostor lokality a siluetu obce**	

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÉ ROSTLINNÉ VÝROBY (VZR)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
zemědělská rostlinná výroba (zejména) pěstování specifických druhů rostlin zpracování a skladování produktů rostlinné výroby zahradnictví	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
oplocení	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
ubytování ubytovny zaměstnanců	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití
správa a údržba podružné stavby pro skladování, servisní činnosti	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití
dopravní infrastruktura (zejména) parkování a garážování OA, NA	slouží bezprostředně k zajištění hlavního využití nebude narušen krajinný ráz
integrované stavby a zařízení bydlení správce občanské vybavení, nerušící výroba odstavování vozidel - garáže	bezprostředně souvisí s hlavním využitím neomezí ve smyslu hygienických a dalších předpisů hlavní využití
informační zařízení	do 8 m^2 informační plochy nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m^2 parkové, sadovnické a zahradnické úpravy	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy
základní vybavenost území	viz strana 27
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, **u kterého existuje zjevné riziko, že**: - naruší celistvost a funkčnost plochy výroby a skladování – zemědělské rostlinné výroby - jeho nároky na kvalitu prostředí resp. pohodu bydlení omezí hlavní funkci plochy výroby a skladování – zemědělské rostlinné výroby - negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení sousedních pozemků překročí přípustné hygienické limity - přináší nadměrné nároky na dopravu	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby, Kn, Kz jsou stanoveny v Hlavním výkresu (2) **technologická zařízení nesmí narušovat prostor lokality a siluetu obce**	

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VO)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
vodní plochy (zejména) řeky, potoky umělé kanály přírodní i umělé vodní nádrže mokřady břehové porosty	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
prvky ÚSES	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
vodní hospodářství (zejména) chov vodních živočichů zdrže technologická zařízení např. sloužící k pozorování stavu povrchových nebo podzemních vod	jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavěných a zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
informační zařízení	do 4 m^2 informační plochy slouží pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu nebude narušen krajinný ráz
základní vybavenost území	viz strana 27
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy vodní a vodohospodářské, **oplocení**	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
nestanovují se	

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (ZN)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
zemědělský půdní fond (zejména intenzivně využívané plochy) orná půda trvalé travní porosty (louky a pastviny) zahrady, ovocné sady	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy (zejména) extenzivně využívané louky a pastviny remízky, louky a pastviny s nálety křovin a dřevin břehové porosty, mokřady ostatní krajinná zeleň, stromořadí	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
speciální kultury s hospodářským využitím intenzivní sady, okrasné dřeviny a květiny, léčivé rostliny **energetické plodiny**	nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry nebudou ovlivněny plochy v zájmech ochrany přírody expanzí nepůvodních druhů dřevin a rostlin nebudou narušeny biotopy zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů
zemědělské hospodaření a výkon myslivosti (zejména) stavby a zařízení závlah nebo odvodnění technologická zařízení pro obhospodařování půdního fondu dočasné oplocení speciálních kultur, ohradníky posedy, krmelce	jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebudou narušeny biotopy zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů nebude narušena ekologická funkce krajiny
podružné stavby pro přechodný chov hospodářských zvířat a dočasné uskladnění zemědělských surovin a produktů	slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavěných a zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebudou narušeny biotopy zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů nebude narušena ekologická funkce krajiny
informační zařízení	do 4 m^2 informační plochy slouží pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 2000 m^2	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
základní vybavenost území	viz strana 27
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy zemědělské např. ponechání půdy ladem, které by mělo za následek nežádoucí sukcesi (tj. zejména nežádoucí zarůstání), **mobilní domy, odstavené dopravní prostředky**, **oplocení** (mimo oplocení speciálních kultur s hospodářským využitím)	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 5 m	

PLOCHY LESNÍ (LN)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky určené k plnění funkcí lesa dle kategorizace lesů pro hospodaření v souladu s lesními hospodářskými plány a osnovami při zachování produkčních i mimo produkčních funkcí lesa (zejména) lesy hospodářské lesy ochranné lesy zvláštního určení	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
není definováno	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
lesní hospodaření a výkon práva myslivosti (zejména) lesní školky posedy, krmelce oplocenky	jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
podružné stavby pro péči o lesní porosty a zvěř, dočasné uskladnění surovin a produktů	slouží bezprostředně k zajištění hlavního a podmíněně přípustného využití jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavěných a zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
informační zařízení	do 4 m^2 informační plochy slouží pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 2000 m^2	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
základní vybavenost území	viz strana 27
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy lesní, **mobilní domy, odstavené dopravní prostředky,** **oplocení**	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 5 m	

PLOCHY PŘÍRODNÍ LESNÍ (PL)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
lesní porosty s určujícími funkcemi dle kategorizace lesů (zejména) lesy zvláštního určení sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území (plochy biocenter)	
přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy (zejména) extenzivně využívaná orná půda extenzivně využívané trvalé travní porosty (louky a pastviny) nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
není definováno	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
zajištění veřejného povědomí o přírodních hodnotách lokalit zájmů ochrany přírody a krajiny (zejména) naučné stezky s doprovodnými informačními prvky	jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
lesní hospodaření (zejména) krmelce, posedy oplocenky	jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
informační zařízení	do 4 m^2 informační plochy slouží pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 2000 m^2	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
základní vybavenost území	viz strana 27
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy přírodní lesní a zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území, **mobilní domy, odstavené dopravní prostředky,** **oplocení**	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
nestanovují se	

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (SN)	
pozemky, stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
krajinná nelesní a neprodukční zeleň (zejména) nelesní zeleň sloužící zajištění podmínek ochrany přírody a ekologické stability území činnosti směřující k zajištění ekologicko stabilizačních a krajině estetických funkcí	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
přírodní a přírodě blízké nelesní ekosystémy (zejména) extenzivně využívaná či zatravněná orná půda extenzivně využívané trvalé travní porosty (louky a pastviny) extenzivně využívané zahrady a ovocné sady remízky, louky a pastviny s nálety křovin a dřevin	
doprovodná zeleň (zejména) břehové porosty mokřady ostatní krajinná zeleň, stromořadí	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
zemědělské hospodaření a výkon práva myslivosti (zejména) oplocenky, ohradníky krmelce, posedy	jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
podružné stavby pro přechodný chov hospodářských zvířat a dočasné uskladnění zemědělských surovin a produktů	slouží bezprostředně k zajištění hospodářského využití plochy a k zajištění její údržby jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
informační zařízení	do 4 m^2 informační plochy slouží pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 2000 m^2	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
základní vybavenost území	viz strana 27
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy smíšené nezastavěného území a ekologickou stabilitu území, **mobilní domy, odstavené dopravní prostředky,** **oplocení**	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 5 m	

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ (PZ)	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
není definováno	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
intenzivně i extenzivně upravená veřejně přístupná rekreační zeleň (zejména) parkově upravené plochy pobytové louky	
hospodářská zeleň (zejména) extenzivně využívané trvalé travní porosty (louky a pastviny)	
doprovodná zeleň (zejména) remízky lesní a nelesní vzrostlé zeleně břehové porosty mokřady ostatní krajinná zeleň, stromořadí	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	**obecné podmínky:** prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: - významu v širším území, - narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, - charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky
rekreační a volnočasové aktivity (zejména) provozované na přírodních plochách se zajištěnou veřejnou prostupností (zejména): univerzální přírodní hřiště, dětská hřiště pódia, osvětlení podružné stavby pro obsluhu, občerstvení a hygienu	jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavěných a zastavitelných plochách budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana a odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
informační zařízení	do 4 m^2 informační plochy slouží pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu nebude narušen krajinný ráz
krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 2000 m^2	budou splněny požadavky na celistvost a funkčnost dané plochy nebude narušen krajinný ráz, protierozní ochrana, odtokové poměry a prostupnost krajiny nebude narušena ekologická funkce krajiny
oplocení	zajišťuje bezpečnost jejich veřejné rekreační funkce, nebrání jejich veřejné přístupnosti v souladu s ochranou krajinného rázu
základní vybavenost území	viz strana 27
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: - naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy veřejných prostranství – zeleň **mobilní domy, odstavené dopravní prostředky**	
PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	
výšková hladina zástavby max. 1 NP a zároveň max. 5 m	

F3 OMEZENÍ VE VYUŽÍVÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F3.1 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Na řešeném území budou respektovány nově vymezené limity využití území, plynoucí z navrhované koncepce ÚP. Zobrazitelná ochranná pásma jsou vyznačená v grafické části dokumentace - výkres č.5 Koordinační výkres.

V řešeném území budou respektována omezení využití stávajících a rozvojových ploch stanovená stávajícími limity využití území:

- výčet stávajících limitů využití území je uveden v textové části Odůvodnění ÚP Skalka u Doks a zákres proveden v Koordinačním výkresu (5), pokud to podrobnost dokumentace umožňuje,
- informace o konfrontaci stávajících limitů využití území s rozvojovými plochami je uvedena v tabulkách podkapitol C3.1 a C3.2,
- omezení vyplývající z těchto limitů jsou dána příslušnými právními předpisy (PrP) a správními rozhodnutími (SR),
- využití stabilizovaných i rozvojových ploch zasahujících do stávajících limitů využití území bude řešeno tak, aby při respektování podmínek příslušného limitu využití území v budoucnu nevznikly nároky na opatření proti nepříznivým účinkům tohoto zásahu, pokud tyto nároky přece vzniknou, budou hrazeny majitelem příslušné plochy.

F3.2 OMEZENÍ VYUŽÍVÁNÍ PLOCH STANOVENÁ ÚP

Stanovují se omezení využívání stabilizovaných ploch i ploch změn:

- výčet navržených omezení je uveden níže a zákres proveden v Hlavním výkresu (2) a Koordinačním výkresu (5), pokud to podrobnost dokumentace umožňuje,
- omezení vyplývající z těchto omezení se vztahují k nově navrženým částem jevů, pro které jsou dána příslušnými právními předpisy a správními rozhodnutími nebo jsou nově stanovena regulativy ÚP Skalka u Doks.

OCHRANA PŘÍRODNÍCH PRVKŮ

Při upřesnění využití zastavěných ploch, zastavitelných ploch a ploch přestavby bezprostředně se dotýkajících přírodních prvků bude v dalších stupních projektové přípravy prokazováno vyloučení potenciálního negativního vlivu nových zásahů na životaschopnost, funkčnost, ekologickou stabilitu, možnost úprav stávajících resp. návrh nových přírodních prvků při dosažení požadovaných parametrů:

- **údolní nivy, vodní plochy a toky** (VKP ze zákona) – prokazovat do vzdáleností 10 m od břehové čáry vodní plochy a toku zakresleného v Hlavním výkresu (2),
- **lesní pozemky** (VKP ze zákona) – prokazovat do vzdálenosti 25 m od hranice lesa (plochy lesní a plochy přírodní lesní) zakreslené v Hlavním výkresu (2), zde není žádoucí umisťování staveb, u kterých je reálné riziko ohrožení osob nebo významných škod při pádu stromů.

Omezení využívání ploch v prvcích **ÚSES** viz kapitola E.3 Územní systém ekologické stability.

VYLOUČENÍ UMISŤOVÁNÍ STAVEB V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

- Stavby, zařízení a jiná opatření, která lze obecně podle § 18 odst. 5 stavebního zákona umisťovat v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem, se připouští, pokud jsou v souladu s podmínkami pro využití a prostorové uspořádání území tohoto ÚP.
- Stavby, zařízení a jiná opatření, které nejsou s těmito podmínkami v souladu, jsou obecně vyloučeny z důvodu veřejného zájmu na plnění koncepce územního plánu schválené pro specifické podmínky řešeného území a jeho jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

F4 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Charakter a struktura nové zástavby včetně změn stávající zástavby na stabilizovaných i rozvojových plochách bude respektovat charakter a strukturu stávající nebo navazující zástavby a to zejména umístěním staveb na pozemku a hmotovým řešením, pokud nebude odpovídajícím způsobem (např. územní studií) prokázáno jiné vhodnější řešení.

Základní podmínky ochrany krajinného rázu na celém území obce Skalka u Doks jsou dány dále uvedenými podmínkami prostorového uspořádání - „prostorové regulativy“:

- to však nezbavuje stavebníky v případě vyžádání příslušným dotčeným orgánem prokázat nenarušení krajinného rázu u každého konkrétního stavebního záměru.

F4.1. REGULAČNÍ KÓDY

Stabilizované a rozvojové plochy vymezené v Hlavním výkresu (2) mají přiřazeny **regulační kódy** určující kromě funkčního využití také jejich prostorové uspořádání.

Regulační kódy jsou definovány ve tvaru **BV.2.20.60**, kde:

1. pozice (BV-PK) označuje funkci plochy s rozdílným způsobem využití,
2. pozice (1-2) označuje výškovou hladinu zástavby (max. počet nadzemních podlaží),
3. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami Kn),
4. pozice (0-100) označuje intenzitu využití ploch (minimální koeficient zeleně Kz),

- pro plochy technické infrastruktury (TV), plochy dopravní infrastruktury – silnice III. třídy (DS), plochy dopravní infrastruktury – dopravní vybavení (DV) a plochy veřejných prostranství - komunikace (PK) s ohledem na převahu specifických podmínek nad prostorotvornými při jejich návrhu se neuvádí 2., 3. a 4. pozice,
- pro plochy vodní a vodohospodářské (VO), plochy zemědělské (ZN), plochy lesní (LN), plochy přírodní lesní (PL), plochy smíšené nezastavěného území (SN) a plochy veřejných prostranství - zeleň (PZ) s ohledem na převahu specifických podmínek nad prostorotvornými při jejich návrhu se uvádí pouze 1. pozice (funkce).

F4.2 VÝŠKOVÁ HLADINA ZÁSTAVBY

Stanovená výšková hladina zástavby nesmí překročit stanovenou maximální podlažnost danou 2. pozicí:

- tomu současně odpovídá výška v metrech podle vzorce: v = (max. podlažnost x 3) + 6 kde „+ 6“ zahrnuje vlivy osazení zástavby do sklonitého terénu, nestandardní výšku podlaží a přípustnost využitelného zakončujícího podlaží,
- výšková hladina zástavby v metrech se definuje jako největší rozdíl mezi výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty stavby a nejnižšího bodu stavby v kontaktu s přiléhajícím terénem - nezohledňují se vstupy a vjezdy do podzemních podlaží a anglické dvorky,
- nepřipouští se spekulativní úpravy terénu za účelem formálního snížení absolutní výšky,
- do stanovené výškové hladiny zástavby se nezapočítávají doplňkové technologie staveb a zařízení v souladu s ostatními ustanoveními ÚP a obecně závazných předpisů, pokud slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití dané stavby a podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška – např. komíny, výtahy, stožáry aj.

Nově navržené stavby mohou překročit výškovou hladinu stávající zástavby maximálně o 3 m, přitom platí nejvýše stanovená výšková hladina zástavby stanovená regulačním kódem pro danou plochu:

- výšková hladina stávající zástavby je dána výškou stávajících objektů v metrech v prostoru vymezeném kolem jejich půdorysu do vzdálenosti jejich výšky, v překryvu takto vymezených prostorů více sousedících objektů platí nižší výška.

- ve specifických případech objektů rozsáhlých nebo tvořených složitými hmotovými strukturami nebo umístěných na extrémních svazích bude jejich výška posuzována individuálně v intencích výše uvedených zásad.

F4.3 PLOŠNÁ INTENZITA ZÁSTAVBY

Kn - koeficient zastavění nadzemními stavbami se stanovuje pro vymezené zastavěné plochy, zastavitelné plochy a plochy přestavby jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami, ku celkové výměře plochy x 100 (%):

- části staveb zakryté upraveným terénem, který minimálně na 75% obvodu stavby plynule navazuje na rostlý terén nebo sousedící nadzemní stavby tak, že umožňuje přístup uživatelů upraveného terénu bez použití schodišť a výtahů, se do Kn nezapočítají,
- to však neumožňuje zastavění příslušných stabilizovaných ploch a ploch změn v krajině ploch vodních a vodohospodářských, ploch zemědělských, ploch lesních, ploch přírodních lesních, ploch smíšených nezastavěného území, ploch veřejných prostranství – zeleň, kde Kn není stanoven,
- do výměry všech částí příslušné plochy, které mohou být zastavěny nadzemními stavbami dle Kn, se započítává i výměra nadzemních staveb, jejichž výstavba je umožněna na základě §79 odst. 2 stavebního zákona (např. samostatné garáže, kryté bazény, skleníky, podružné stavby).

Kz - koeficient zeleně se stanovuje pro vymezené zastavěné plochy, zastavitelné plochy a plochy přestavby jako poměr výměry všech částí příslušné plochy, které musí být tvořeny zelení, ku celkové výměře plochy x 100 (%):

- zeleň musí tvořit tu část plochy, která není zastavěna nadzemními stavbami ani zpevněnými komunikacemi, na zeleni se nepřipouští umístění žádných staveb, které by znehodnotily její přírodní charakter včetně konstrukcí energetických zařízení obnovitelných zdrojů energií.

Při povolování výstavby na **stabilizovaných plochách** bude pro stanovení **intenzity využití pozemků** v plochách Kn a Kz uplatňován pouze vzhledem k celé ploše:

- s přihlédnutím ke kvalifikovanému prověření urbanistických hodnot a limitů využití území – potřeba úprav stávající urbanistické struktury plochy (rozmístění a rozsah veřejných prostranství a zeleně,…), intenzita stávající zástavby jednotlivých pozemků, umístění pozemku na ploše (střed, okraj, nároží,…),
- nebo na základě urbanistické struktury nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací (např. územní studie).

Při dělení **rozvojových ploch** na jednotlivé **stavební pozemky** bude pro stanovení **intenzity využití pozemků** v plochách Kn a Kz uplatňován:

- s přihlédnutím ke kvalifikovanému prověření urbanistických hodnot a limitů využití území – specifický charakter plochy (rozmístění a rozsah veřejných prostranství a zeleně, dopravní a technické infrastruktury,…), umístění pozemku na ploše (střed, okraj, nároží,…),
- nebo na základě urbanistické struktury nově stanovené pro celou plochu podrobnější dokumentací (např. územní studie).

Stavební pozemky budou vymezovány v následných stupních projektové přípravy vždy tak, aby svou polohou, velikostí a uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel a byly napojeny na veřejně přístupné pozemní komunikace vč. vyřešení normových kapacit odstavných a parkovacích stání a byly napojeny na odpovídající rozvody technické infrastruktury vč. nakládání s odpady, odpadními a dešťovými vodami:

- rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků se nestanoví.

F4.4 ZVLÁŠTNÍ PODMÍNKY

Předepsané hodnoty stanovené výškové hladiny zástavby a Kn jsou **maximální povolené**, na jejich dosažení není právní nárok, mohou být sníženy v dalších fázích projektové přípravy na základě podrobného vyhodnocení urbanistických hodnot a vlivu limitů využití území:

- předepsané hodnoty výškové hladiny zástavby a Kn zároveň definují prostorovou strukturu území a jejich naplnění může být k dosažení její optimální podoby v dalších fázích projekční přípravy v odůvodněných případech vyžadováno na základě podrobného vyhodnocení vlivů urbanistických hodnot území.

Prostorové uspořádání stávající zástavby na **plochách stabilizovaných** překračující některé hodnoty regulačního kódu dané plochy může být zachováno i při stavebních úpravách, přitom se nesmí překročení těchto hodnot zvyšovat:

- v případě demolice se náhrada novostavbami bude již řídit regulačním kódem dané plochy.

Prostorové uspořádání stávající zástavby na **plochách změn** překračující některé hodnoty regulačního kódu dané plochy může být zachováno pokud:

- nedochází k potenciálnímu znehodnocení navrženého využití dané plochy a ploch navazujících ve smyslu hygienických a dalších předpisů a celkové prostorové struktury,
- nedochází k narušování celistvosti a funkčnosti nezastavěných a nezastavitelných ploch, krajinného rázu, protierozní ochrany a odtokových poměrů.

Prostorové uspořádání navržené zástavby na plochách stabilizovaných i plochách změn nesmí znemožnit přiměřené využití dané plochy i ploch navazujících v souladu s jejich regulativy ve smyslu hygienických a dalších předpisů a celkové prostorové struktury.

F4.5 CHARAKTER ZÁSTAVBY

Charakter zástavby se stanovuje pro vybrané kategorie ploch s rozdílným způsobem využití a je stanoven jako cílový.

Charakter zástavby na stabilizovaných resp. rozvojových **plochách bydlení – individuální venkovské** (BV):

- zástavba samostatně stojících objektů menšího měřítka a převážně obdélníkového půdorysu (rodinné domy a jim objemově odpovídající domy jiné funkce) se zejména šikmým zastřešením hlavních staveb a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním krajinné zeleně na pozemcích soustředěných v nepravidelném uspořádání,
- zástavba historických zemědělských usedlostí (samostatné i propojené objekty obdélníkového půdorysu) s hospodářským zázemím s převážně šikmými střechami a obytnými i hospodářskými zahradami s výrazným uplatněním krajinné zeleně na pozemcích soustředěných v nepravidelném uspořádání.

Charakter zástavby na stabilizovaných resp. rozvojových **plochách výroby a skladování – průmyslové a řemeslné** (VP) a **plochách výroby a skladování – zemědělské** (VZ):

- zástavba samostatně stojících i propojených specifických objektů, často halových většího měřítka na převážně veřejně nepřístupných pozemcích různé velikosti a uspořádání,
- uplatnění dostatečného odstupu od ploch pro bydlení s významnými pásy ochranné zeleně.

Charakter zástavby na stabilizovaných resp. rozvojových **plochách občanského vybavení** (OV) a **občanského vybavení – sport** (OS):

- zástavba samostatně stojících i stavebně propojených specifických případně i dominantních objektů na převážně veřejně přístupných pozemcích různé velikosti, charakteru a uspořádání vymezujících významná veřejná prostranství s parkově upravenou zelení.

G VYMEZENÍ VPS A VPO, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (VPS)

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je provedeno ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací č.3 grafické části ÚP Skalka u Doks.

SOUPIS VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Tab. G_1: Veřejně prospěšné stavby – dopravní infrastruktura (DI) na veřejných prostranstvích - komunikace

VPS	umístění / účel
Z40	Skalka - sever, místní komunikace, zajištění dopravní dostupnosti rozvojových ploch
Z42	Skalka - západ, rozšíření místní komunikace pro zajištění dopravní dostupnosti rozvojových ploch
Z43	Skalka - sever, úprava stávající místní komunikace pro zajištění dopravní dostupnosti sídla Nová Skalka
Z44a	Skalka - sever, rozšíření stávající místní komunikace pro zpřístupnění zahrádkářské osady
Z45	Skalka - východ, rozšíření stávající komunikace pro dopravní zpřístupnění ploch přestavby

VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ (VPO)

Plochy pro veřejně prospěšná omezení v ÚP Skalka u Doks nejsou vymezeny.

STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPPEČNOSTI STÁTU

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se nevymezují.

ASANACE

Z navržené koncepce ÚP nevyplývají žádné požadavky z hlediska plošných nebo významných asanačních nároků v řešeném území. Otázka využití nebo odstranění stávajících zemědělských objektů a zařízení ve stávajícím zemědělském areálu bude řešena v rámci podrobnějšího řešení nového využití ploch výroby a podnikatelských aktivit.

H VYMEZENÍ VPS AVEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, se v ÚP Skalka u Doks nevymezují.

I STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona se v ÚP nestanovují.

J VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Vymezují se **plochy územních rezerv** zakreslené ve výkresu Základního členění území č.1 a v Hlavním výkresu č.2:

R19 plochy bydlení – individuální venkovské (Skalka, výměra 4876 m^2)

Podmínky pro prověření:

- prověřit rozsah plochy s ohledem na potřeby výhledového rozvoje obce,
- prověřit vlivy výhledové zástavby na krajinný ráz, na prostupnost krajiny,
- prověřit možnosti napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu.

R13 plochy smíšené obytné – rekreační (Nová Skalka, výměra 1584 m^2)

R22 plochy smíšené obytné – rekreační (Skalka, výměra 8914 m^2)

Podmínky pro prověření:

- prověřit rozsah ploch s ohledem na morfologii terénu, návaznost na ZPF
- prověřit vlivy výhledové zástavby na krajinný ráz, na prostupnost krajiny,
- prověřit možnosti napojení ploch na dopravní a technickou infrastrukturu,
- prověřit možnost umístění minifarem s alternativními formami hospodaření a aktivitami agroturistiky,
- prověřit potřebu vymezení a rozsah veřejných prostranství v ploše R22.

ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU – ZMĚNY Č.2

Textová část Územního plánu Skalka u Doks – Změny č.2 obsahuje 53 číslovaných stran (27 listů) formátu A4.

Grafická část Územního plánu Skalka u Doks – Změny č.2 obsahuje 3 výkresy o velikosti formátu 840 x 594 mm.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK, VYSVĚTLIVKY

BC, BK	biocentrum, biokoridor (skladebné části ÚSES)
CO	civilní ochrana
CHOPAV	chráněná oblast přírodní akumulace vod
k.ú.	katastrální území
MŠ	mateřská škola
např.	například
NA	nákladní automobil
NN	nízké napětí
OA	osobní automobil
OKR	oblast krajinného rázu
OP	ochranné pásmo
OV	občanské vybavení
POKR	podoblast krajinného rázu
PrP	právní předpis
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
RD	rodinný dům
ř.ú.	řešené území
Sb.	sbírky
TTP	trvalé travní porosty
ÚP	územní plán
ÚAN	územní s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚR	územní rozhodnutí
ÚSES	územní systém ekologické stability
VDJ	vodojem
VDO	veřejná doprava osob
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšná opatření
VPS	veřejně prospěšné stavba
ZPF	zemědělský půdní fond

ÚZEMNÍ PLÁN

SKALKA U DOKS

INFORMATIVNÍ JEVY

STAV	NÁVRH	
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - HRANICE OBCE
		HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
k.ú. Skalka u Doks		NÁZEV KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
		HRANICE PARCEL
		VNITŘNÍ KRESBA V PARCELE
Šedina		MÍSTNÍ A POMÍSTNÍ NÁZVOSLOVÍ
		VRSTEVNICE - HLAVNÍ
		VRSTEVNICE - ZÁKLADNÍ

POZEMKY PODLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

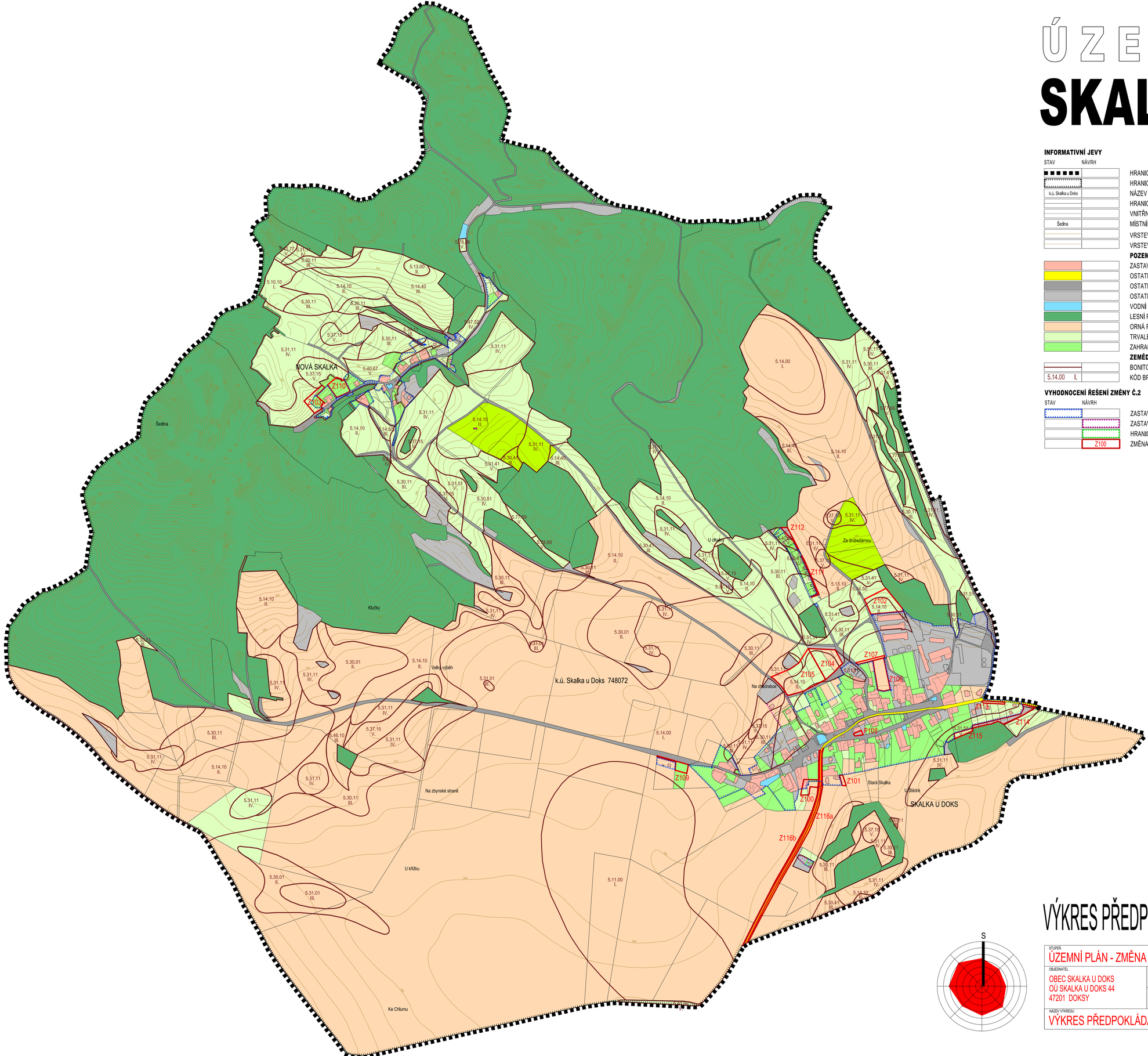
	ZASTAVĚNÉ PLOCHY A NÁDVOŘÍ
	OSTATNÍ PLOCHY - VYUŽITÍ SILNICE
	OSTATNÍ PLOCHY - VYUŽITÍ OSTATNÍ KOMUNIKACE
	OSTATNÍ PLOCHY - VYUŽITÍ OSTATNÍ PODKATEGORIE
	VODNÍ PLOCHY A MOKŘADY
	LESNÍ PŮDA
	ORNÁ PŮDA
	TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY
	ZAHRADY, OVOCNÉ SADY

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

	BONITOVANÁ PŮDNĚ EKOLOGICKÁ JEDNOTKA (BPEJ) - HRANICE
5.14.00 I.	KÓD BPEJ, TŘÍDY OCHRANY

VYHODNOCENÍ ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.2

STAV	NÁVRH	
		ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ VYMEZENÉ K DATU 27.3.2015
		ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ - AKTUALIZACE K DATU 15.5.2019
		HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - K VYPUŠTĚNÍ
	Z100	ZMĚNA Č.2 - PLOCHY ZMĚN HODNOCENÉ Z HLEDISKA ZÁBORŮ PF - HRANICE, OZNAČENÍ



VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

S

STUPEŇ: ÚZEMNÍ PLÁN - ZMĚNA Č.2			ODŮVODNĚNÍ
OBJEDNATEL: OBEC SKALKA U DOKS OÚ SKALKA U DOKS 44 47201 DOKSY	VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING. ARCH. J. PLAŠIL ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING. O. LUBOJACKÝ	ZHOTOVITEL: SAUL, SDRUŽENÍ ARCHITEKTŮ URBANISTŮ LIBEREC	DATUM ZHOTOVENÍ: 06/2021 ČÍSLO ZAKÁZKY: 011/2019 ČÍSLO VÝKRESU: 7
NÁZEV VÝKRESU: VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU			MĚŘÍTKO: 1 : 5 000

ÚZEMNÍ PLÁN

SKALKA U DOKS

INFORMATIVNÍ JEVY

STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	
			HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - HRANICE OBCE
			HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
k.ú. Skalka u Doks			NÁZEV KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
			HRANICE PARCEL
			VNITŘNÍ KRESBA V PARCELE
Šedina			MÍSTNÍ A POMÍSTNÍ NÁZVOSLOVÍ
			VRSTEVNICE - HLAVNÍ
			VRSTEVNICE - ZÁKLADNÍ

VYBRANÉ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	
			NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY
			ÚZEMÍ S ARCHEOLOGICKÝMI NÁLEZY
			OCHRANNÉ PÁSMO SILNIC III. TŘÍDY
			OCHRANNÉ PÁSMO 1. STUPNĚ VODNÍHO ZDROJE
			OCHRANNÉ PÁSMO 2. STUPNĚ VODNÍHO ZDROJE
			OCHRANNÉ PÁSMO VEDENÍ VN A TRAFOSTANIC
			PÁSMO 50 m OD OKRAJE LESA
			ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY I. A II.TŘÍDY OCHRANY ZPF
1			LOKALITY S VÝSKYTEM ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÝCH DRUHŮ ROSTLIN A ŽIVOČICHŮ

SCHVALOVANÉ JEVY

STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	
			ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ VYMEZENÉ K DATU 27.3.2015
			ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ - AKTUALIZACE K DATU 15.5.2019
			HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - K VYPUŠTĚNÍ
Z1 BV,2,20,60			PLOCHY STABILIZOVANÉ - HRANICE, OZNAČENÍ, REGULAČNÍ KÓD (FUNKCE, VÝŠKA, Kn, Kz)
	Z2 BV,2,20,60		PLOCHY ZMĚN - PLOCHY ZASTAVITELNÉ - HRANICE, OZNAČENÍ, REG. KÓD (FUNKCE, VÝŠKA, Kn, Kz)
	P18 BV,2,20,60		PLOCHY ZMĚN - PLOCHY PŘESTAVBY - HRANICE, OZNAČENÍ, REG. KÓD (FUNKCE, VÝŠKA, Kn, Kz)
	N82 LN		PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ - HRANICE, OZNAČENÍ, REG. KÓD (FUNKCE)
		R22	PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV - HRANICE, OZNAČENÍ
			ZMĚNA Č.2 - PLOCHY STABILIZOVANÉ
	Z100 BV,2,15,70		ZMĚNA Č.2 - PLOCHY ZMĚN - HRANICE, OZNAČENÍ, REG. KÓD (FUNKCE, VÝŠKA, Kn, Kz)
		R13	ZMĚNA Č.2 - PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV - UPRAVOVANÉ - HRANICE, OZNAČENÍ
	Z2		ZMĚNA Č.2 - PLOCHY ZASTAVITELNÉ - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ
	X2		ZMĚNA Č.2 - PLOCHY NEZASTAVITELNÉ - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ
		R2	ZMĚNA Č.2 - PLOCHA ÚZEMNÍ REZERVY - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ
		R4b	ZMĚNA Č.2 - KORIDOR ÚZEMNÍ REZERVY - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ

STAV / PLOCHY STABILIZOVANÉ	NÁVRH / PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVA	**PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - PLOCHY ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ, PŘESTAVBY**
			PLOCHY BYDLENÍ - INDIVIDUÁLNÍ VENKOVSKÉ (BV)
			PLOCHY REKREACE - ZAHRÁDKY (RZ)
			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV)
			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT (OS)
			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)
			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - REKREAČNÍ (SR)
			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - KOMUNIKACE (PK)
			PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNICE III. TŘÍDY (DS)
			PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DOPRAVNÍ VYBAVENÍ (DV)
			PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TV)
			PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PRŮMYSLOVÉ A ŘEMESLNÉ (VP)
			PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ (VZ)
			PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ ROSTLINNÉ VÝROBY (VZR)
			PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VO)
			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (ZN)
			PLOCHY LESNÍ (LN)
			PLOCHY PŘÍRODNÍ LESNÍ (PL)
			PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (SN)
			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ (PZ)

STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	**DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**
			SILNICE III.TŘÍDY - OSA
III/2704 S 7,5/60			KATEGORIZACE SILNIC
	MO2k -/5,5/30		TYP PŘÍČNÉHO USPOŘÁDÁNÍ MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ
			AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA, DOCHÁZKOVÁ IZOCHRONA 400 m
			CYKLOTRASY MÍSTNÍHO VÝZNAMU
STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	**TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**
			VODOVODNÍ ŘADY
VDJ			VODOJEM
ČS			ČERPACÍ STANICE, ZDROJ
	(1)		ODVODNĚNÍ ÚZEMÍ
			NADZEMNÍ VEDENÍ VN 35 kV
T1			TRAFOSTANICE
DK			DÁLKOVÝ KABEL DOKSY - DUBÁ
			RADIORELÉOVÁ TRASA
			VEDENÍ A ZAŘÍZENÍ KE ZRUŠENÍ
			ZMĚNA Č.2 - ÚZEMNÍ REZERVA - VEDENÍ A ZAŘÍZENÍ - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ

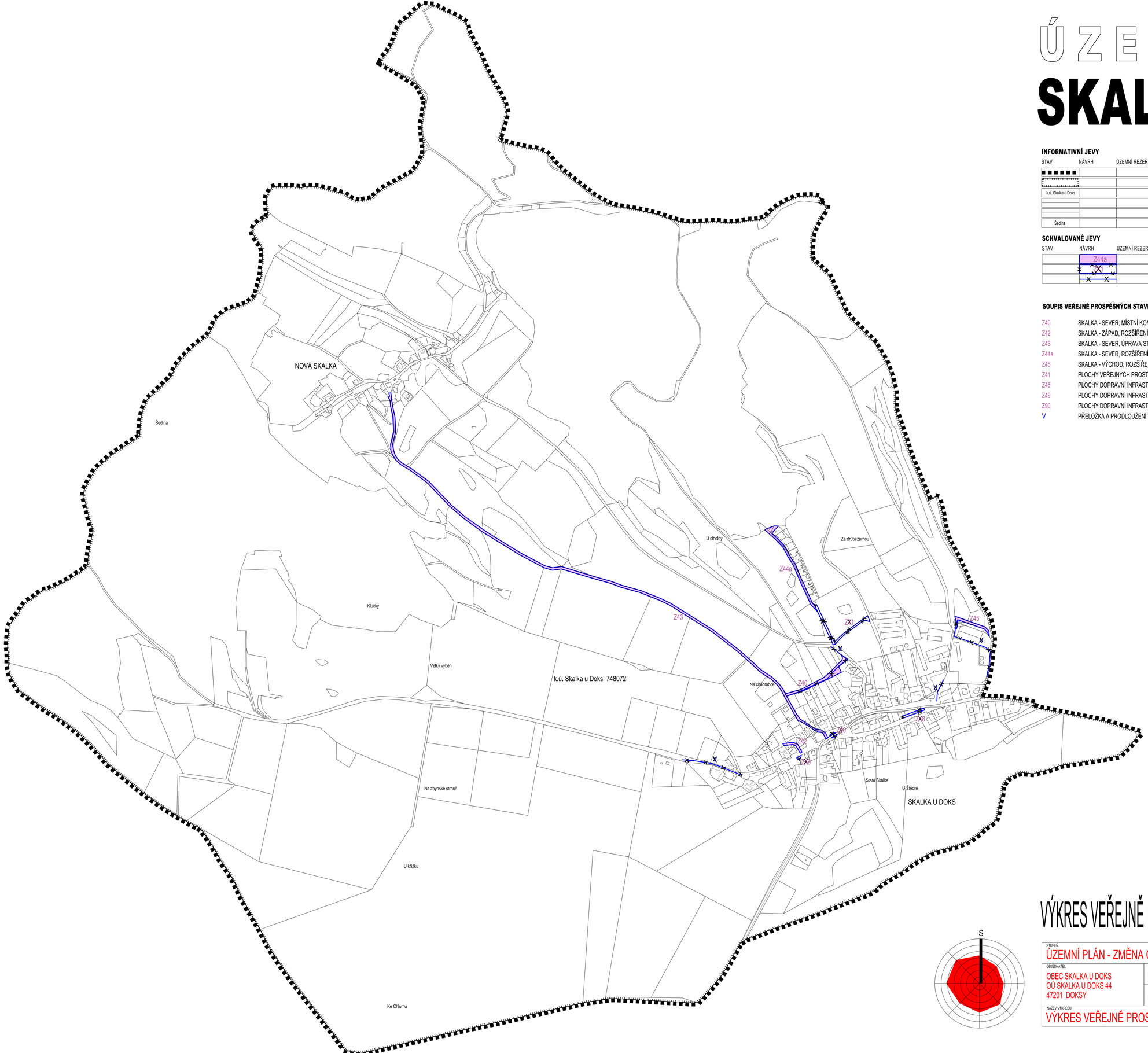
STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	**OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY**
			BIOCENTRUM REGIONÁLNÍHO VÝZNAMU
			BIOKORIDOR REGIONÁLNÍHO VÝZNAMU
			BIOCENTRUM MÍSTNÍHO VÝZNAMU
			VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK
LP			KRAJINNĚ DOMINANTNÍ SOLITÉRY LESNÍCH DŘEVIN
			LINIE OVOCNÝCH DŘEVIN
			LINIE STROMOVÝCH ALEJÍ

KOORDINAČNÍ VÝKRES

STUPEŇ: ÚZEMNÍ PLÁN - ZMĚNA Č.2			ODŮVODNĚNÍ
OBJEDNATEL: OBEC SKALKA U DOKS OÚ SKALKA U DOKS 44 47201 DOKSY	VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING. ARCH. J. PLAŠIL ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING. O. LUBOJACKÝ	ZHOTOVITEL: SAUL, SDRUŽENÍ ARCHITEKTŮ URBANISTŮ LIBEREC	DATUM ZHOTOVENÍ: 06/2021 ČÍSLO ZAKÁZKY: 011/2019 ČÍSLO VÝKRESU: 5
NÁZEV VÝKRESU: KOORDINAČNÍ VÝKRES			MĚŘÍTKO: 1 : 5 000

ÚZEMNÍ PLÁN

SKALKA U DOKS



INFORMATIVNÍ JEVY

STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	
			HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - HRANICE OBCE
			HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
k.ú. Skalka u Doks			NÁZEV KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
			HRANICE PARCEL
			VNITŘNÍ KRESBA V PARCELE
Šedina			MÍSTNÍ A POMÍSTNÍ NÁZVOSLOVÍ

SCHVALOVANÉ JEVY

STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	
	Z44a		PLOCHY PRO VPS - HRANICE, OZNAČENÍ
			ZMĚNA Č.2 - PLOCHY PRO VPS - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ
			ZMĚNA Č.2 - VPS - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ

SOUPIS VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Z40	SKALKA - SEVER, MÍSTNÍ KOMUNIKACE, ZAJIŠTĚNÍ DOPRAVNÍ DOSTUPNOSTI ROZVOJOVÝCH PLOCH
Z42	SKALKA - ZÁPAD, ROZŠÍŘENÍ MÍSTNÍ KOMUNIKACE PRO ZAJIŠTĚNÍ DOPRAVNÍ DOSTUPNOSTI ROZVOJOVÝCH PLOCH
Z43	SKALKA - SEVER, ÚPRAVA STÁVAJÍCÍ MÍSTNÍ KOMUNIKACE PRO ZAJIŠTĚNÍ DOPRAVNÍ DOSTUPNOSTI SÍDLA NOVÁ SKALKA
Z44a	SKALKA - SEVER, ROZŠÍŘENÍ STÁVAJÍCÍ MÍSTNÍ KOMUNIKACE PRO ZPŘÍSTUPNĚNÍ ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY
Z45	SKALKA - VÝCHOD, ROZŠÍŘENÍ STÁVAJÍCÍ KOMUNIKACE PRO DOPRAVNÍ ZPŘÍSTUPNĚNÍ PLOCH PŘESTAVBY
Z41	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - KOMUNIKACE - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ
Z48	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DOPRAVNÍ VYBAVENÍ - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ
Z49	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DOPRAVNÍ VYBAVENÍ - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ
Z90	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DOPRAVNÍ VYBAVENÍ - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ
V	PŘELOŽKA A PRODLOUŽENÍ VODOVODU - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ

VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ

STUPEŇ: ÚZEMNÍ PLÁN - ZMĚNA Č.2			
OBJEDNATEL: OBEC SKALKA U DOKS OÚ SKALKA U DOKS 44 47201 DOKSY	VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING. ARCH. J. PLAŠIL ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING. O. LUBOJACKÝ	ZHOTOVITEL: SAUL SDRUŽENÍ ARCHITEKTŮ URBANISTŮ LIBEREC	DATUM ZHOTOVENÍ: 06/2021 ČÍSLO ZAKÁZKY: 011/2019
NÁZEV VÝKRESU: VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ			MĚŘÍTKO: 1 : 5 000

ČÍSLO VÝKRESU: 3

ÚZEMNÍ PLÁN

SKALKA U DOKS

INFORMATIVNÍ JEVY

STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	
			HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - HRANICE OBCE
			HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
k.ú. Skalka u Doks			NÁZEV KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
			HRANICE PARCEL
			VNITŘNÍ KRESBA V PARCELE
Šedina			MÍSTNÍ A POMÍSTNÍ NÁZVOSLOVÍ
			VRSTEVNICE - HLAVNÍ
			VRSTEVNICE - ZÁKLADNÍ

SCHVALOVANÉ JEVY

STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	
			ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ VYMEZENÉ K DATU 27.3.2015
			ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ - AKTUALIZACE K DATU 15.5.2019
			HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - K VYPUŠTĚNÍ
Z1 BV 2,20,60			PLOCHY STABILIZOVANÉ - HRANICE, OZNAČENÍ, REGULAČNÍ KÓD (FUNKCE, VÝŠKA, Kn, Kz)
	Z2 BV 2,20,60		PLOCHY ZMĚN - PLOCHY ZASTAVITELNÉ - HRANICE, OZNAČENÍ, REG. KÓD (FUNKCE, VÝŠKA, Kn, Kz)
	P18 BV 2,20,60		PLOCHY ZMĚN - PLOCHY PŘESTAVBY - HRANICE, OZNAČENÍ, REG. KÓD (FUNKCE, VÝŠKA, Kn, Kz)
	N82 LN		PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ - HRANICE, OZNAČENÍ, REG. KÓD (FUNKCE)
		R22	PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV - HRANICE, OZNAČENÍ
			ZMĚNA Č.2 - PLOCHY STABILIZOVANÉ
	Z100 BV 2,15,70		ZMĚNA Č.2 - PLOCHY ZMĚN - HRANICE, OZNAČENÍ, REG. KÓD (FUNKCE, VÝŠKA, Kn, Kz)
		R13	ZMĚNA Č.2 - PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV - UPRAVOVANÉ - HRANICE, OZNAČENÍ
	ZN		ZMĚNA Č.2 - PLOCHY ZASTAVITELNÉ - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ
	X2		ZMĚNA Č.2 - PLOCHY NEZASTAVITELNÉ - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ
		R2	ZMĚNA Č.2 - PLOCHA ÚZEMNÍ REZERVY - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ
		R4b	ZMĚNA Č.2 - KORIDOR ÚZEMNÍ REZERVY - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ

STAV / PLOCHY STABILIZOVANÉ	NÁVRH / PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVA	
			PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
			PLOCHY BYDLENÍ - INDIVIDUÁLNÍ VENKOVSKÉ (BV)
			PLOCHY REKREACE - ZAHRÁDKY (RZ)
			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (OV)
			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT (OS)
			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)
			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - REKREAČNÍ (SR)
			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - KOMUNIKACE (PK)
			PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNICE III. TŘÍDY (DS)
			PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DOPRAVNÍ VYBAVENÍ (DV)
			PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (TV)
			PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PRŮMYSLOVÉ A ŘEMESLNÉ (VP)
			PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ (VZ)
			PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÉ ROSTLINNÉ VÝROBY (VZR)
			PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VO)
			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (ZN)
			PLOCHY LESNÍ (LN)
			PLOCHY PŘÍRODNÍ LESNÍ (PL)
			PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (SN)
			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELEŇ (PZ)

STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	
			DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
			SILNICE III.TŘÍDY - OSA
III/2704 S 7,5/60			KATEGORIZACE SILNIC
	MO2k -/5,5/30		TYP PŘÍČNÉHO USPOŘÁDÁNÍ MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ
			AUTOBUSOVÁ ZASTÁVKA
			CYKLOTRASY MÍSTNÍHO VÝZNAMU

STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	
			TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
			VODOVODNÍ ŘADY
VDJ			VODOJEM
ČS			ČERPACÍ STANICE, ZDROJ
	(1)		ODVODNĚNÍ ÚZEMÍ
			NADZEMNÍ VEDENÍ VN 35 kV
T1			TRAFOSTANICE
DK			DÁLKOVÝ KABEL DOKSY - DUBÁ
			RADIORELÉOVÁ TRASA
			VEDENÍ A ZAŘÍZENÍ KE ZRUŠENÍ
			ZMĚNA Č.2 - ÚZEMNÍ REZERVA - VEDENÍ A ZAŘÍZENÍ - NÁVRH NA VYPUŠTĚNÍ

STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	
			OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY
			BIOCENTRUM REGIONÁLNÍHO VÝZNAMU
			BIOKORIDOR REGIONÁLNÍHO VÝZNAMU
			BIOCENTRUM MÍSTNÍHO VÝZNAMU
			VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ PRVEK
LP			KRAJINNĚ DOMINANTNÍ SOLITÉRY LESNÍCH DŘEVIN
			LINIE OVOCNÝCH DŘEVIN
			LINIE STROMOVÝCH ALEJÍ

HLAVNÍ VÝKRES

STUPEŇ: ÚZEMNÍ PLÁN - ZMĚNA Č.2			
OBJEDNATEL: OBEC SKALKA U DOKS OÚ SKALKA U DOKS 44 47201 DOKSY	VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING. ARCH. J. PLAŠIL ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING. O. LUBOJACKÝ	ZHOTOVITEL: SAUL, SDRUŽENÍ ARCHITEKTŮ URBANISTŮ LIBEREC	DATUM ZHOTOVENÍ: 06/2021 ČÍSLO ZAKÁZKY: 011/2019 ČÍSLO VÝKRESU: 2
NÁZEV VÝKRESU: HLAVNÍ VÝKRES			MĚŘÍTKO: 1 : 5 000