

VYHLÁŠKA

O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE DOLNÍ DOBROUČ

Zastupitelstvo obce Dolní Dobrouč schválilo podle § 26 odst. 2 zák. č. 50/76 Sb. v platném znění (stavební zákon) a § 84 odst. 2 písm. b) zák. č. 128/2000 Sb. (zákon o obcích) usnesením č. IV ze dne 26.2.2003 územní plán obce Dolní Dobrouč, vymezilo podle § 29 odst. 3 jeho závaznou část a současně v souladu s uvedenými předpisy vydává tuto obecně závaznou vyhlášku.

Část I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1. Účel vyhlášky

1. Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu obce Dolní Dobrouč, stanoví zásady urbanistické koncepce, zásady funkčního uspořádání území, upravuje základní požadavky na dopravní a technické řešení území, na tvorbu a ochranu životního prostředí. Vymezen je lokální systém ekologické stability a veřejně prospěšné stavby.

Článek 2. Rozsah platnosti

1. Vyhláška platí pro správní území obce Dolní Dobrouč, které se skládá ze tří katastrálních území – k.ú. Dolní Dobrouč, k.ú. Horní Dobrouč, k.ú. Lanšperk.

2. Vyhláška je závazná pro všechny orgány státní správy, fyzické osoby a právnické osoby při činnostech vyvolávajících změny ve funkčním využití území, při přípravě, povolování a realizaci staveb nebo jejich změn, při užívání, údržbě a odstraňování staveb.

3. Prověření územního plánu a případná aktualizace budou prováděny v max. časovém intervalu 4 roky. První aktualizace bude provedena nejpozději do 31.12.2007. Aktualizací se rozumí posouzení zda se nezměnily podmínky, za kterých byl územní plán schválen.

4. Pokud se podmínky změnily, bude prověřeno, zda se změněné podmínky týkají závazné nebo směrné části schváleného územního plánu. V případě, že se budou týkat závazné části, bude dán podnět zastupitelstvu obce k zadání zpracování změny územního plánu. Pokud se změněné podmínky budou týkat směrné části, rozhodne o jejich úpravách pořizovatel. V případě, že by si změněné podmínky vyžádaly zásah do celkové koncepce, nebo by se jednalo o značně rozsáhlé změny, nebude pořizována změna územního plánu, ale bude dán podnět zastupitelstvu obce ke zpracování nového územního plánu obce.

5. Pokud se podmínky, za kterých byl schválen územní plán obce Dolní Dobrouč od jeho schválení či předchozí aktualizace nezměnily, bude tato skutečnost pouze konstatována v zápise z jednání zastupitelstva obce.

Článek 3. Vymezení pojmů

1. Závazné části řešeného územního plánu obce Dolní Dobrouč jsou vymezeny ve smyslu § 29

odst. 1 a 2 stavebního zákona, které jsou dále upřesněny v § 18 vyhlášky č. 135/2001 následujícím způsobem:

- a) Urbanistická koncepce
- b) Využití ploch a jejich uspořádání
- c) Vymezení zastavitelného území
- d) Omezení změn v užívání staveb
- e) Zásady uspořádání dopravního, technického a občanského vybavení
- f) Vymezení územního systému ekologické stability
- g) Limity využití území
- h) Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a pro asanace

2. Území obce, členěné na plochy urbanizovaného (současně zastavěné a zastavitelné území) a neurbanizovaného území (krajina) jsou dále děleny dle hlavní funkce na plochy: (kód v závorce je totožný s označením jednotlivých ploch v legendě hlavního výkresu územního plánu)

Plochy urbanizované

- centrální městská integrovaná zástavba (CM 0301)
- obytné území, bytové domy (BS 0302)
- smíšená venkovská zástavba (SV 0303)
- čistě obytná zástavba (BC 0304)
- venkovská obytné zástavba (BV 0305)
- chaty, chatové kolonie (CH 0306)
- průmysl, skladování (VP 0401)
- zemědělství (ZZ 0402)
- veřejné vybavení (VV 0501)
- živnosti, obchod (ZV 0502)
- sport, rekreace (SR 0507)
- technické vybavení (TV 0510)
- dopravní vybavení, plochy (DV 0511)
- veřejná zeleň, parky, hřbitovy (VZ 0205)
- veřejná prostranství (PV 0210)

Plochy neurbanizované

- lesní plochy (0202)
- přírodní nelesní plochy (0203)
- ostatní zeleň, stromy (OZ 0204)
- travnaté plochy / rezervy (0206)
- pole / rezervy (0207)
- zahrady, sady / rezervy (0208)

3. Funkční regulativy jsou stanoveny pro jednotlivé funkční plochy a vyjadřují možnosti umístění staveb a zařízení, případně umožnění aktivit, které vyhovují danému funkčnímu typu.

Regulativy jsou stanoveny:

- pro využití přípustné
- pro využití nepřípustné
- pro využití podmíněčně přípustné

Část II. ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A LIMITY JEHO VYUŽITÍ

Článek 1.

Urbanistická koncepce

- Sídelní struktura obce zůstane nezměněna, navržené zástavbové náměty mají arondační charakter. V centru obce budou veškerá veřejná prostranství dlouhodobě směřována k doplnění, kultivaci a profilování funkce. Krajina s výjimkou formulovaných návrhů a námětů a liniových inženýrských staveb je nezastavitelná. Při rozvoji se bude uplatňovat snaha, aby před zábořem nových stavebních míst v krajině byly zastavěny plochy uvnitř obce, které existují jako plošné rezervy uvnitř urbanizovaného území. Zahušťovací zástavba v současně zastavěném území s výjimkou lokality Kočtina se připouští.
- V obci bude nadále preferována obytná funkce s doprovodnými funkcemi drobných živností, které musí respektovat veškeré rozvojové záměry. Rozvoj obytných zón bude směřován do východního a severozápadního sektoru obce. S výjimkou dostavby centra obce bude nová obytná zástavba nízkopodlažní, tj. maximálně dvě nadzemní podlaží s obytným podkrovím.
- Pro výrobní a výrobně obslužné aktivity budou v první řadě využity stávající areály, kam jsou umístěny významnější komerční aktivity. Nabídka umístění těchto aktivit do volného území řeší územní plán při jižním a severním okraji řešeného území – místní část Horní Dobrouč, lokalita Šejv.
- Sportovní plochy budou rozšiřovány dostavbou centrálního sportovního areálu.
- Na řešeném území se nepřipouští výstavba nových rekreačních chat a zřizování chatových kolonií, lze respektovat vyplnění proluky v existující chatové skupině.
- Součástí každého rozvojového a zástavbového záměru musí být řešení doprovodné zeleně. Celkový cíl je zmnožení a zkvalitnění zeleně.
- Zakládání lesů v pruhu mezi farmářskou magistrálou a zastavěným územím obce je nežádoucí. Farmářská magistrála je ve své existenci potvrzena a je stanovena minimální šířka jejího koridoru „od plotu k plotu“ min. 10 m.
- Jako závazný je převzat územní systém ekologické stability, který bude provázán s vnitrosídelní a izolační zelení. Na plochách vymezených v ÚSES je zakázáno měnit kultury s vyšším stupněm ekologické stability na kulturu se stupněm nižším. Je podporována obnova původních přírodních a komunikačních linií – cesty, meze, remízky, stromořadí, břehové porosty. Veškeré rozvojové a změnové aktivity musí respektovat průchodnost tras původních cest.
- Na území obce nesmí být povolovány nové skládky odpadů. Výjimku tvoří skládky výkopové zeminy jako součást terénních úprav, a skládka inertního materiálu Města Ústí nad Orlicí, e. č. 169 v k.ú. Horní Dobrouč, která je vymezena územním plánem.
- Umožněna je výstavba jednotlivých obytných staveb (rodinných popř. bytových domů) v rozptýlu ploch pro bydlení, za předpokladu, že vyhoví obecně technickým podmínkám pro výstavbu a budou respektovat strukturu, hustotu a měřítko stávající zástavby.
- Umožněny jsou výrobní a podnikatelské aktivity v plochách pro bydlení, pokud regulativy tyto aktivity nevylučují a důsledky jejich provozování nebudou narušovat životní a obytné prostředí těchto ploch.
- Obec bude plynofikována v částech Dolní Dobrouč a Horní Dobrouč. Pitná voda je zajištěna pro celé správní území obce z centrálních zdrojů. Systém odkanalizování části Dolní Dobrouč je územním plánem navržen, pro čištění odpadních vod je navržena ČOV v lokalitě Šejv.
- V Horní Dobrouči v lokalitě „Za váhou“ východně od zastavěného území lze založit pastevní areál včetně potřebných obslužných objektů, příprava a realizace proběhnou v individuálním

režimu.

- Niva Tiché Orlice a Dobroučky bude mít trvale omezený zástavbový rozvoj s limitujícím vlivem povodňové situace spolu s ochranou přírody.

Článek 2.

Využití ploch a jejich uspořádání

1. Vymezenému funkčnímu využití území a ploch musí odpovídat způsob jeho užívání a zejména účel umísťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich užívání. Při povolování těchto staveb musí být zohledněny místní podmínky urbanistické, hygienické, ekologické a technické.

Funkční využití území a ploch je vymezeno hlavním výkresem územního plánu obce Dolní Dobrouč č. 2 v měřítku 1 : 5 000 a definováno základními funkčními regulativy.

Zásady prostorového uspořádání jsou pro každou funkčně vymezenou plochu stanoveny jednoduchými obecnými pravidly regulujícími zástavbu v daném území.

2. Členění na funkční plochy a podmínky jejich využití

Členění řešeného území na funkční plochy a podmínky využití těchto ploch je určeno hlavním výkresem – č.2. Textová část - vysvětlivky legendy a další následující textový doprovod jsou jeho nedílná součástí. Takto pojatý celý výkres č. 2 vytváří základní komplex regulativů územního plánu.

0204 OZ - Ostatní zeleň, stromy

Kategorie obsahuje vybrané skupiny a pásy ochranné zeleně a stromořadí. Tato zeleň, která je ve svém prvotním funkčním principu izolační a doprovodná, se může postupně změnit v okrasnou, případně lesní (PUPFL). Formální kategorizace je druhotná vůči prosazení samotné existence zelené enklávy.

0205 VZ - Veřejná zeleň, parky

0206 Travnaté plochy

Louky, pastviny a další plochy u nichž je podstatná dlouhodobá existence převážně travnatého povrchu. V rámci těchto ploch jsou zahrnuty i ojedinělé prvky vzrostlé zeleně, remízky, meze, stromořadí apod.

0207 Pole

Územní plán akceptuje současné zorněné obdělávané plochy. Dlouhodobě se vyjadřuje podpora přechodu na travnaté či zazeleněné plochy spolu s krajinnou členitostí. Z hlediska územního plánu se však jedná o dlouhodobý předpoklad, nikoliv o krátkodobý regulační imperativ.

0208 Zahrady, sady

Pěstitelské a obytné plochy sadového a zahradního typu zejména v okrajových a "extravilánových" polohách. V lokalitách s vyšším stupněm urbanizace je tato kategorie skryta v zástavbových formách funkčního využití.

0210 PV - Veřejná prostranství

Jedná se o veřejné plochy typu okolí křižovatky, náměstí, návsi, prostranství zpravidla před významnou budovou - kostel, škola, nádraží, zámek... .

Jsou zde umísťovány typické a vhodné funkce pro podobné prostory jako jsou :

- Parková, rekreační a ochranná, zpravidla veřejná zeleň
- Pěší, vozidlové a smíšené dopravní plochy a prostory
- Prvky MHD

Odstavné a garážovací plochy a prostory vozidel
Sport a rekreace, dětská hřiště
Budovy veřejného vybavení a obchodu
Nerušící objekty živnostenského, výrobního a zemědělského charakt.
Bydlení a ubytování, zejména služební
Prvky technického vybavení včetně rozvodů

Takto vymezené území je univerzální, polyfunkční a z hlediska řešení má charakter uceleného areálu. Zástavbové kroky v něm podléhají doporučujícímu projednání na úrovni obce. Místní komunita by měla mít možnost ovlivnit náplň, pojetí a vzhled klíčových prostorů v obci. Územní plán nestanoví přesné dělení ploch a připouští přizpůsobení podle konkrétního uceleného řešení.

0211 Ucelené areály

V řešeném území jsou lokality, areály, prvky a plochy stávající i rozvojové, které je nutno při záměru či zásahu většího rozsahu řešit jako celek. Není podstatná formální úroveň řešení, důležitá je existence **věcného** návrhu, který koncepčně osvětluje souvislosti lokality. Neoficiálně platí pravidlo prvního investora.

Výše uvedené je vlastně jedna z hlavních zásad územního plánu - zpravidla schématický záměr, který je vyčleněn v ÚP je nutno zpřesnit další dokumentací, proskicováním, vhodným prověřením. Důraz je nutno klást na nová území sdružené výstavby na zelené louce.

Automaticky se za ucelené areály považují veřejná prostranství

DOLNÍ DOBROUČ

- 1 Obytná zástavba – doplnění k nádraží, přednádražní prostor, parkoviště, alej, vymezení cesty na Valdštejn, budoucí trasa II/360
- 2 Živnosti na Šejvu při II/360, včetně souvislostí s dopravní vybaveností (stanice PHM), budoucí trasa II/360.
- 3 Živnosti na Šejvu při II/313.
- 4 Obytná zástavba na Šejvu nahoře – východ.
- 5 Obytná zástavba naproti bytovkám – Pustiny.
- 6 Obytná zástavba v oblasti Havlova palouku.
- 7 Obytná dostavba Švábova kopce včetně Dolin.
- 8 Centrální část obce v základní koncepci.
- 9 Dostavba centrálních sportovišť za školou při II/314.
- 10 Obytná zástavba nad hřbitovem.

HORNÍ DOBROUČ

- 1 Živnostenská zástavba při křižovatce II/313.

0301 CM - Centrální městská integrovaná zástavba

Charakteristika

Polyfunkční území městského jádra.

Funkční využití

Přípustné :

Bydlení spolu s obchodními, kulturními, správními, školskými, zdravotnickými, hospodářskými a dalšími zařízeními veřejného vybavení a nerušících aktivit.

Kombinované bydlení

Obchodní, kancelářské a správní budovy

Obchodní zařízení, veřejné stravování a ubytování

Jiné nerušivé provozy drobné výroby a služeb

Zařízení kulturní, sociální, zdravotní, církevní a školská

Byty nájemní, služební a majitelů zařízení

Odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití

Nezbytné plochy technického vybavení

Příslušná komunikace, pěší, cyklistické, motorové a MHD

Drobné sportovní rekreační plochy, dětská hřiště

Podmínečně přípustné:

Monofunkční bytové objekty

Nepřípustné :

Výrobní, skladové a ostatní obecně provozní aktivity s nadměrnou ekologickou, etickou a dopravní zátěží.

0302 BS - Obytné území, bytové domy

Charakteristika:

Polyfunkční, převážně bydlení v bytových domech s významným podílem veřejných ploch s možností nerušících doplňkových funkcí (čínžovní, sídlištní...)

Funkční využití

Přípustné :

Bydlení v bytových domech

Obchodní zařízení, nerušící služby a drobné provozy, veřejná obsluha sloužící k uspokojování místních potřeb obyvatel

Odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití

Nezbytné plochy technického vybavení

Komunikační síť

Liniová a plošná zeleň může mít formu oplocených zahrad obyvatel

Drobné sportovně rekreační plochy, dětská hřiště

Podmínečně přípustné :

Nerušící živnostenské provozy

Nepřípustné :

Změnové záměry, například komerční ubytování snižující významně podíl trvalého bydlení

0303 SV - Smíšená venkovská zástavba

Charakteristika

Polyfunkční, převážně bydlení spolu se zemědělskými funkcemi, individuální rekreací /chalupářství/ - původní venkovská nízkopodlažní zástavba, chalupy, specifická lokální sídelní struktura. Plochy vnitřní zástavby venkovského sídla, volná struktura, menší objekty, jednodušší chalupy, menší parcely, součástí mohou být i novostavby začleněné do struktury, funkční nabídka je omezená vzhledem k relativně menší vzájemné blízkosti staveb.

Funkční využití

Přípustné :

Bydlení v rodinných domech na vlastním pozemku se zahradou, s připojenými zemědělskými funkcemi

Individuální rekreační bydlení chalupářského typu

Živnostenská zařízení, nerušící služby a drobné provozy, obsluha sloužící k uspokojování místních potřeb obyvatel v šetrném rozsahu

Pensionové ubytování do kapacity 10 lůžek v jednom rodinném domě s odstavováním vozidel návštěvníků na vlastním pozemku

Pohotovostní a návštěvnická odstavná místa a garáže - základní odstavná a garážovací kapacita uspokojena na vlastním pozemku

Nezbytné plochy technického vybavení

Komunikační síť

Veřejná zeleň

Drobné sportovně rekreační plochy, dětská hřiště

Podmínečně přípustné :

Nerušící monofunkční zemědělské a živnostenské provozy

0304 BC - Čistě obytná zástavba

Charakteristika:

Polyfunkční, převážně bydlení v nízkopodlažní rodinné zástavbě zpravidla s oplocenými zahradami. Novodobá zástavba, relativně malé parcely v pravidelné struktuře, typ městské zástavby s omezeným rejstříkem venkovských a živnostenských funkcí.

Funkční využití

Přípustné :

Bydlení v rodinných domech na vlastním pozemku

Nerušící služby, omezená veřejná obsluha sloužící k uspokojování místních potřeb obyvatel

Pohotovostní a návštěvnická odstavná místa a garáže - základní odstavná a garážová kapacita uspokojena na vlastním pozemku
Nezbytné plochy technického vybavení
Komunikační síť
Veřejná zeleň
Drobné sportovně rekreační plochy

Podmínečně přípustné :

Nerušící živnostenské provozy

0305 BV - Venkovská obytná zástavba

Charakteristika

Polyfunkční, převážně bydlení spolu se zemědělskými funkcemi, individuální rekreací /chalupářství/
Venkovská zástavba většími, zpravidla tradičními objekty, existence pomocných prostorů, stodoly, kolny, větší parcely, mnohdy na okraji obce a vůbec v prostorově oddělené poloze, soliternost, volnost, větší rejstřík možných funkčních náplní, rezerva pro živnostenské funkce.

Funkční využití

Přípustné :

Bydlení v rodinných domech, usedlostech na vlastním pozemku se zahradou, s připojenými zemědělskými funkcemi

Individuální rekreační bydlení chalupářského typu

Živnostenská zařízení, nerušící služby a drobné provozy,

Penzionové ubytování

Pohotovostní a návštěvnická odstavná místa a garáže - základní odstavná a garážovací kapacita uspokojena na vlastním pozemku

Nezbytné plochy technického vybavení

Komunikační síť

Veřejná zeleň

Drobné sportovně rekreační plochy

Podmínečně přípustné :

Přiměřené monofunkční zemědělské a živnostenské provozy

0306 CH - Chaty, chatové kolonie

Současný stav se považuje za stabilizovaný.

0401 VP - Průmysl, skladování

Charakteristika:

Plochy pro umístění výroby a služeb, převážně těch, které nejsou přípustné v jiných územích zejména z hledisek hygienických a ochrany životního prostředí.

Funkční využití

Přípustné :

Výroba, skladování, služby omezené základním obecným limitem typu lehkého a středního průmyslu v obcích, spolu s prodejem obecně i "marketovým a diskontním" typem

Čerpací stanice pohonných hmot

Recyklační dvory

Odstavná místa a garáže i pro vnější zájemce

Nezbytné plochy technického vybavení

Komunikační síť

Zeleň liniiová a plošná

Stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikací

Podmínečně přípustné :

Byty služební a majitelů zařízení

Pohostinské, ubytovací, sociální a zdravotnická zařízení pro obsluhu území

Nepřípustné :

Vzhledem k možnostem námětů a technologickému rozvoji nelze rozumně vyjmenovat všechny obory a možnosti, které jsou nepřipustné, či podmíněčně přípustné. Základní omezení je v obecných zásadách a regulativěch a v hlediscích hygienických, ochrany přírody, etických a estetických.

0402 ZZ - Zemědělství

Charakteristika:

Plochy pro umístění zemědělských zařízení sloužících rostlinné i živočišné výrobě s příslušnými hygienickými limity podle aktuálního stavu a rozsahu činnosti.

Funkční využití

Přípustné :

Skladovací, chovatelská a obslužná zázemí pro zemědělskou činnost

Byty služební a majitelů zařízení

Čerpací stanice pohonných hmot

Odstavná místa a garáže

Nezbytné plochy technického vybavení

Komunikační síť

Zeleň ochranná liniová a plošná

Podmínečně přípustné :

Pohostinské, ubytovací, sociální a zdravotnická zařízení pro obsluhu

Nákupní zařízení

0403 Zemědělské ochranné pásmo

0501 VV - Veřejné vybavení

Charakteristika

Veřejná obsluha nevýrobního, nerušícího typu.

Funkční využití

Přípustné :

Školství

Zdravotnictví

Duchovní

Sociální zázemí

Správa

Kultura

Služební bydlení

Odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití

Nezbytné plochy technického vybavení

Komunikační síť

Veřejná zeleň

Podmínečně přípustné :

Nerušící živnostenské provozy

Monofunkční bytový objekt pro vlastníka, provozovatele, nájemce nebo zaměstnance

0502 ZV - Živnosti, obchod

Charakteristika

Funkční prvky obživného typu.

Funkční využití

Přípustné :

Obživná aktivita společně s obydlím provozovatele, vlastníka

Nerušící řemeslná činnost a drobná výroba

Chovatelská, pěstitelská, zahradnická a školkařská činnost

Služby

Obchodní zařízení

Pohostinská a ubytovací zařízení

Tábory, autokempy, školy v přírodě
Agroturistika
Služební bydlení
Odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
Nezbytné plochy technického vybavení
Komunikační síť
Doplňující a ochranná zeleň

Podmínečně přípustné :

Funkční obytné i nebytové objekty doplňující aktivitu v kombinované stavbě

Nepřípustné :

Aktivity svým charakterem a velikostí nepřiměřené danému území zejména z hledisek hygienických a ochrany životního prostředí (např. dopravní, skladové atd.).

0507 SR - Sport, rekreace

Charakteristika

Krytá a otevřená trvalá sportoviště, rekreační objekty, případně jejich kombinace vytvářející areály, včetně doplňujícího vybavení, školská zařízení

Funkční využití

Přípustné :

Krytá a otevřená trvalá sportovní a rekreační zařízení
Služební trvalé bydlení a ubytování
Doplňující ubytovací a stravovací služby
Ostatní doplňující (servisní), technické služby sloužící potřebě funkčního využití
Odstavná místa a garáže sloužící potřebě funkčního využití
Doplňující zeleň

Podmínečně přípustné :

Změnové záměry, dočasně měnící či omezující základní funkční využití

0508 SB - Pobytové louky, lyžařské plochy, pláže

Kategorie zahrnuje převážně travnaté venkovní sportovní plochy se sezónním nebo celoročním využíváním. Typické jsou sjezdovky, pobytové louky, solária venkovních bazénů, pláže, travnatá hřiště obecně, zpevněná hřiště v travnatém, parkovém prostředí.

Při samostatném umístění obslužné objekty buď vůbec nejsou nebo jsou v minimálním, dle možnosti sezónním rozsahu.

0510 TV - Technické vybavení

Plochy technické vybavenosti jako jsou na příklad - trafostanice, čistírny odpadních vod, regulační stanice, areály technických služeb, samostatně situované areály separovaného sběru atd.

0511 DV - Dopravní vybavení, plochy

Plochy dopravní vybavenosti jako jsou na příklad - soustředěná odstavná stání, garáže a parkinky včetně nadzemních, čerpací stanice pohonných hmot atd.

0602 Drobné sakrální a pietní / památkově chráněné

Závazná kategorie rozšiřující soubor prvků, které je nutno při změnových zásazích brát na vědomí. Povolující orgán je oprávněn požadovat konzultaci s orgány památkové ochrany, případně o názor místní komunity z hlediska lokální tradice. Ty z prvků, které jsou v seznamu nemovitých kulturních památek podléhají standardnímu režimu památkové ochrany.

4 PAMÁTKOVÁ OCHRANA

V řešeném území se nacházejí dále uvedené památkově chráněné objekty zapsané v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek.

Dolní Dobrouč

3872 - kostel sv. Mikuláše

3873 - areál hřbitovní kaple sv. Josefa
3873/1 kaple

3874 - usedlost čp. 18

Horní Dobrouč, obec Dolní Dobrouč

3896 - areál kostela sv. Jana Křtitele
3896/1 kostel
3896/2 kříž

3897 - socha sv. Jana Nepomuckého

3898 - terasa se souborem soch
3898a sloup se sochou P. Marie
3898b socha sv. Josefa
3898c socha biskupa
3898d socha sv. Kateřiny
3898e socha sv. Barbory
3898f socha světce
3898g socha sv. Judy Tadeáše
3898h poprsí starce
3898ch poprsí staré ženy
3898i dvojice váz
3898j balustráda

Lanšperk, obec Dolní Dobrouč

3985 - zřícenina hradu

V území řešené obce existují drobné pietní a sakrální objekty. Jsou lokalizačně vyjádřeny ve výkrese č. 2 v kategorii 0602 Drobné sakrální a pietní. Územní plán zakládá ochranu všech těchto prvků bez ohledu na jejich památkovou hodnotu. Případný zásah – likvidace, přemístění, rekonstrukce, rozsáhlá oprava budou konzultovány minimálně :

- Stavební úřad Dolní Dobrouč
- Orgány obce Dolní Dobrouč
- Referát kultury MěÚ Ústí n.O.

Na Lanšperku územní plán zakládá kategorii 0603 Území ochrany. Konceptně se jedná o vymezení plochy, v níž budou integrovaně diskutovány kompoziční a krajinářské vlivy vyplývající z existence zříceniny hradu a kaple. Smysl je možnost ovlivnění nové zástavby s cílem jejího omezení případně přizpůsobení daným prostorovým podmínkám. V této fázi se tím rozumí možnost zástavbového zahuštění v současně zastavěné části případně v jejím těsném sousedství. Nová zástavba nebude umístována v prostorově oddělených lokalitách či v poloze, která by zpochybnila kompoziční dominanci hradu a kaple.

Travnatá plocha v Dolní Dobrouči za kostelem Sv. Mikuláše směrem ke škole bude založena jako lapidárium pro soustředění sochařských fragmentů a prvků. Záměr je přesunutí ohrožených sakrálních a pietních prvků z území do urbanisticky a kulturně vhodného prostoru.

Článek 3. Vymezení zastavitelných území

1. Závazná jsou zastavitelná území obce s určením funkce, vymezená v hlavním výkrese č. 2.
2. Zastavitelná území na správním území obce Dolní Dobrouč, rozhodující pro rozvoj:

Bydlení

- rodinné bydlení v lokalitě Švábův kopec (rodinné domy předměstského typu, přízemní, cca 40 rodinných domů v ulicové struktuře, zástavba pouze na základě platného regulačního plánu)
- rodinné bydlení v lokalitě Havlův palouk I a Havlův palouk II (rodinné domy předměstského typu, přízemní, cca 30 rodinných domů v ulicové struktuře zástavby, zástavba pouze na základě zastavovacího plánu)
- smíšená venkovská zástavba a živnostenské plochy v lokalitě Šejv (rodinné domy vesnického typu, přízemní, spolu s živnostenskými funkcemi)
- smíšená venkovská zástavba v lokalitě Podhradí v Lanšperku
- smíšená venkovská zástavba v lokalitě U Panského rybníka v Horní Dobrouči

Občanská vybavenost, živnosti

- lokalita Šejv (areál s předpokládanou nabídkou komerčních služeb pro motoristy, včetně benzinové čerpací stanice)
- lokalita za sportovním areálem (rozšíření sportovních a rekreačních ploch o další sportovní zařízení)
- lokalita u domu pečovatelské služby (rozšíření stávajícího zařízení)

Výroba a podnikání

- lokalita U OEZ (rozšíření stávajícího areálu průmyslového závodu)
- lokalita U Panského rybníka (navazuje na plochy živností, předpokládá se drobná průmyslová výroba, popř. stavební dvory a tomu podobná zařízení)

Článek 4. Omezení změn v užívání staveb

Změny využití staveb musí být v souladu s podmínkami využití území, nesmí být v rozporu s hlavní přípustnou funkcí funkční plochy, s právními předpisy a správními rozhodnutími. Nesmí vyvolávat ohrožení a nepřípustné zatížení území.

Článek 5.

Zásady uspořádání dopravního a technického vybavení

1. Komunikační systém a dopravní plochy

- 1.1.** Komunikační systém je tvořen komunikací II/360, která prochází zastavěným územím obce, spojuje obec s místní částí Lanšperk. Z ní odbočuje komunikace II/313, která prochází jako páteřní komunikace celým zastavěným územím a spojuje obec s místní částí Horní Dobrouč. Z této komunikace je napojena místní komunikační síť obslužného charakteru.
- 1.2.** Průtah II/360 je dopravní závadou řešeného území, navrhováno je výhledově řešení obchvatem v trase severozápadně od obce Dolní Dobrouč a severozápadně od místní části Lanšperk. Toto není územním plánem řešeno, tj. k realizaci tohoto řešení dojde pravděpodobně až za horizontem návrhového období, tzn. ve výhledu.
- 1.3.** V návrhovém období bude řešena dílčí závada na místní komunikaci U Nebíčka, kde jsou nevyhovující rozhledové poměry při výjezdu na II/360, a rekonstrukce silnice II/313 v části od zdravotnického zařízení ke křižovatce v Horní Dobrouči. Obě řešení jsou navržena k realizaci v návrhovém období, jsou zařazena do veřejně prospěšných staveb.
- 1.4.** Železniční doprava - v řešeném území je v současné době realizována celková úprava železničního koridoru v souvislosti s rozšířením dopravní propustnosti. Územní plán tato opatření přebírá již jako stávající.
- 1.5.** Pěší a cyklistický provoz využívá především stávající sítě komunikací. Podél průtahu komunikace II. třídy obcí je téměř po celé délce veden chodník, chybějící části budou doplněny. Současný stav vyhovuje potřebám, nové trasy jsou navrhovány pouze v místech napojení železničních stanic resp. východu z těchto míst na stávající síť chodníků (v Dolní Dobrouči mezi zastávkou ČD a křižovatkou Šejv, v Lanšperku mezi železniční stanicí a odbočkou na místní komunikaci u č.p. 63).

2. Základní trasy inženýrských sítí a plochy technického vybavení

- 2.1.** Ve výkrese č. 4 jsou zakresleny trasy stávajících inženýrských sítí (vodovod, plynovod, elektro) a stávající zařízení technické infrastruktury, včetně ochranných pásem. Zakresleny jsou zde i navrhované trasy a zařízení, sloužící budoucímu rozvoji obce.
- 2.2.** Čištění odpadních vod bude v souladu se schválenou koncepcí zajištěno v ČOV v lokalitě Šejv
- 2.4.** Trasy a plochy navržených technických zařízení budou v návrhovém období chráněny před jiným využitím.

Článek 6.

Vymezení územního systému ekologické stability

- 1.** Jako závazné budou respektovány zásady nadregionálního a regionálního systému ekologické stability, zpracované v aktualizovaném generelu ÚSES Východočeského regionu.
- 2.** Jako závazný bude respektován projekt lokálního systému ekologické stability Ústeckoorlicka. Řešeným územím prochází nadregionální biokoridor (NRBK K82), který prochází po jižní hranici katastrálního území Horní Dobrouč., a Přírodní park Orlice, tvořící severní hranici řešeného území.

Článek 7. Limity využití území

V následujícím textu jsou jednotlivé položky buď přímo vyjmenovány nebo v komplikovanějších případech je uvedena odvolávka.

1. OCHRANA PŘÍRODY A NEROSTNÝCH SUROVIN

Výhradní ložiska zařazená do státní bilance zásob a tedy ani žádná chráněná ložisková území ve smyslu horního zákona se v území nenacházejí.

Prvky ochrany přírody:

- Přírodní park Orlice.
- Památný strom č. 79 - Lípa srdčitá *Tilia cordata* „Malova lípa“ v Dolní Dobrouči p.p.č. 1363/5.
- VKP č. 63 Bledule v Horní Dobrouči p.p.č. 787, 808/1, 808/3, 811/1, 1968.
- VKP č. 121. Pod Hotmarovým kopcem (rybníček)
- VKP č. 128 Pod Kostelním (les)
- VKP č. 129 U osady (rybníček v lese)
- VKP č. 100 Lanšperk (zřícenina a les pod ní)
- VKP č. 104 Lanšperské bučiny

2. OCHRANA VODNÍCH ZDROJŮ

Vodohospodářská ochranná pásma:

Vrt **DO-1** - Valdštejn - obecní vodovod v Dolní Dobrouči a Horní Dobrouči,

Vrt **LK-1** - obecní vodovod v Lanšperku

Vrt **DDZ-1** - využívá a.s. SILYBA.

Vrt **DO-2** na Šejvu - využívá CPN

Vrt **H1** u zastávky Hnátnice - využívá Rieter Elitex a.s.

Území zvýšené kontroly v rámci obecné ochrany vod

3. OCHRANNÁ PÁSMA VYPLÝVAJÍCÍ Z VYUŽITÍ ÚZEMÍ

3.1. Ochranné pásmo hřbitova 100 m od okraje hřbitova

3.2. Ochranná pásma zemědělských staveb:

- | | |
|---|-------|
| • husárna (15000 ks hus) | 170 m |
| • teletník (200 ks telat) | 63 m |
| • salaš (130 telat) | 87 m |
| • salaš cihelna (55 krav) | 64 m |
| • drůbežárna + husárna (25000 brojlerů, 5000 hus) | 234 m |
| • stáje skotu (300 ks) | 115 m |

4. OCHRANNÁ PÁSMA DOPRAVNÍCH STAVEB

Komunikace

Mimo souvisle zastavěné území obce

100 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu dálnice, rychlostní komunikace

50 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu ostatních silnic I. třídy

15 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu silnice II. a III. tř.

Železnice

60 m od osy krajní koleje nejméně však 30 m od hranice obvodu dráhy

Problematika dopravního hluku - viz části Životní prostředí a Doprava

5. OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A ZAŘÍZENÍ

- 1a. Elektrická venkovní vedení (zák. 458/2000 Sb. s platností od 01.01.2001)
při napětí: 1 kV do 35 kV včetně 7m od krajního vodiče
35 kV do 110 kV včetně 12m od krajního vodiče
- 1b. Elektrická vedení (vl. Nař. 80/1957, vyhl. MPE 153/1961)
při napětí: 1 kV do 35 kV včetně 10 m od krajního vodiče
1 m od kabelového vedení
2. Plynovody a regulační stanice (zák. 222/94 Sb.)
Ochranné pásmo
U VTL plynovodu do 500 mm včetně 8 m
U nízkotlakých a středotlakých
plynovodů a přípojek jimiž se rozvádějí
plyny v zast. území 1 m
u technologických objektů 4 m
Bezpečnostní pásmo
Regulační stanice vysokotlaké 10 m
Vysokotlaké plynovody nad DN 250 40 m
3. Stávající telekomunikační stožárové stavby na území obce mají kruhové ochranné pásmo 30m. V rámci jejich modernizace, přestavby a rekonstrukce lze polohu případného nového středu stožáru měnit pouze v rámci rozsahu dnešního ochranného pásma.

ČÁST III. VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, ASANACE ČI ASANAČNÍ ÚPRAVY, ETAPIZACE

Článek 1.

Veřejně prospěšné stavby, asanace a asanační úpravy

1. Plochy pro veřejně prospěšné stavby, asanace a asanační úpravy jsou zakresleny na samostatném výkrese veřejně prospěšných staveb č. 6 .

1.1. Veřejně prospěšné stavby:

- úprava odbočné křižovatky II/360 k zastávce ČD Hnátnice – Nebíčko
- úprava odbočné křižovatky na II/360 ke hřišti Šejv
- výstavba a ochrana vstupu do budoucího výstavbového území Havlův palouk
- výstavba a ochrana vstupu do výhledového výstavbového území jižně od č.p. 116
- založení jednostranného chodníku podél II/313 v horní části Dolní Dobrouče – od konce současného u zdravotnické ordinace k poslednímu domu v Dolní Dobrouči, č.p. 364
- založení jednostranného chodníku podél II/313 v Horní Dobrouči od odbočky na Houžovec na konec bloku obchodu a restaurace , přibližně po č.p. 85
- založení jednostranného chodníku podél II/360 od CPN k nádraží v Dolní Dobrouči
- založení minimálně jednostranného chodníku podél II/360 a III/3605 v Lanšperku od stanice ČD k odbočce na místní komunikaci nad areálem ASTO
- rekonstrukce silnice II/313 v horní části Dolní Dobrouče od konce nově upravené u

- zdravotnické ordinace k odbočce na Houžovec v Horní Dobrouči
- nadzemní vedení 35 kV s TSB v Horní Dobrouči
 - plynofikace obce Dolní Dobrouč
 - kmenové stoky kanalizace, ČOV Dolní Dobrouč, ČOV Horní Dobrouč
 - rozšíření hřbitova
 - zajištění stabilizace rekonstrukční a rozvojové činnosti týkající se zdrojů pitné vody – Valdštejn, Lanšperk, Silyba, CPN

1.2. Návrhem územního plánu jsou vyvolány následující asanace:

- č.p. 292 v Dolní Dobrouči, s umístěním objektu parkoviště pro návštěvníky zdravotnické ordinace
- č.p. 190 u DPS, s možností nové bytové výstavby, popř. rozšíření ploch veřejného vybavení
- č.p. 355 s možností nové výstavby
- 3 objekty bývalé drůbežárny v Dolní Dobrouči, v uvolněném prostoru lze akceptovat umístění technických služeb a živnostenských ploch
- bývalý teletník v Lanšperku bez možnosti nové výstavby v daném místě

ČÁST IV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 1.

Změny závazné části schváleného územního plánu bude schvalovat zastupitelstvo obce v Dolní Dobrouči po projednání dle požadavků stavebního zákona.

Článek 2.

Dokumentace územního plánu je uložena na Obecním úřadě v Dolní Dobrouči, na stavebním úřadě v Dolní Dobrouči, na odboru územního plánování Městského úřadu v Ústí nad Orlicí a na odboru strategického rozvoje kraje Krajského úřadu v Pardubicích.

Článek 3.

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem následujícím po dni jejího vyhlášení. Dnem vyhlášení je den vyvěšení vyhlášky na úřední desce obce Dolní Dobrouč.

Článek 4.

Touto obecně závaznou vyhláškou se ruší:

- platnost územního plánu SÚP Dolní Dobrouč, zpracovaného Stavoprojekt Hradec Králové pod zak.č. UP-2242/01 v září 1973, který byl aktualizován a schválen plénem ONV v Ústí nad Orlicí dne 31.5.1990 č.usn. PZ 21

- změna uvedeného ÚP, zpracovaná ing.arch. Čížkem v roce 1993, týkající se areálu Smrčina SDH Dolní Dobrouč
- změna uvedeného ÚP, vyhlášená vyhláškou obce Dolní Dobrouč č.15 dne 16.6.1999.

.....
místostarosta
Karel Zyta

.....
starosta obce Dolní Dobrouč
Pavel Neumeister

Vyvěšeno:

Sejmuto: