

VYHLÁŠKA č.4/2006

O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ZMĚNY Z1 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE DOLNÍ DOBROUČ

Žastupitelstvo 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. v platném znění (zákon o obcích) usnesením č. 14 ze dne 18.10.2006 změnu Z1 územního plánu obce Dolní Dobrouč (dále jen změna Z1), vymezilo podle § 29 odst. 3 stavebního zákona jeho závaznou část a současně v souladu s uvedenými předpisy vydává tuto obecně závaznou vyhlášku.

Část I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1. Účel vyhlášky

1. 1. Vyhláška vymezuje závazné části změny Z1, stanoví zásady urbanistické koncepce, zásady funkčního uspořádání území, upravuje základní požadavky na dopravní a technické řešení území, na tvorbu a ochranu životního prostředí.

-

Článek 2. Rozsah platnosti

1. 1. Vyhláška platí pro obec Dolní Dobrouč; v katastrálním území Dolní Dobrouč jsou situovány změnové lokality 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9; v katastrálním území Lanšperk je to změnová lokalita 1.9.

2. 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. 3. Prověření změny Z1 a případná aktualizace budou prováděny v časovém intervalu, jak je stanoven ve vyhlášce o závazných částech ÚP obce Dolní Dobrouč, první aktualizace bude provedena nejpozději do 31.12.2007. Aktualizací se rozumí posouzení zda se nezměnily podmínky, za kterých byla změna Z1 v návaznosti na koncepci ÚP schválena. Na posouzení aktuálnosti změny Z1 a ÚP obecně může mít též vliv realizace významnější části řešeného území.

4. 4. Pokud se podmínky změnily, bude prověřeno, zda se změněné podmínky týkají závazné nebo směrné části schváleného ÚP včetně změny Z1. V případě, že se budou týkat závazné části, bude dán podnět zastupitelstvu obce k zadání zpracování změny stávajících územně plánovacích podkladů. 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, ale bude dán podnět zastupitelstvu obce ke zpracování nového územního plánu obce.

5. 5. Pokud se podmínky, za kterých byl schválen ÚP a změna Z1, od schválení či předchozí aktualizace nezměnily, bude tato skutečnost pouze konstatována v zápise z jednání zastupitelstva obce.

6. Změna Z1 je územně plánovací dokumentace obsahující textovou, výkresovou a dokladovou část. Zpracovala jej oprávněná firma AUREA s.r.o. Praha zastoupená ing.arch. Zdeňkem Auerem v období 2005-2006.

Článek 3. Vymezení pojmů

1. 1. Závazné části změny Z1 jsou vymezeny ve smyslu § 29 odst. 1 a 2 stavebního zákona, které jsou dále upřesněny v § 18 vyhlášky č. 135/2001 následujícím způsobem:

- a) a) Vymezení zastavitelného území
- b) b) Vymezení jednotlivých stavebních pozemků a jejich využití
- c) c) Přístupy ke stavbám a napojení na technické vybavení
- d) d) Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání
- e) e) Limity využití území
- f) f) Vybrané kategorie hlavního výkresu
- g) g) Vymezení veřejně prospěšných staveb.

2. 2. Řešené lokality jsou dle územního plánu zařazeny do kategorií bytová, zahrada a travnaté plochy, venkovská obytná, zemědělství. Změnou se stávají řešené plochy plochami pro **průmysl a skladování** – 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, podmíněčně přípustné a nepřípustné je totožné s vymezením ve vyhlášce o závazných částech územního plánu obce, kód 0401 VP

technické vybavení – příkladný výběr uveden ve vyhlášce pod kódem 0510 TV

živnosti, obchod – funkční prvky obživného typu, funkční využití ve vyhlášce kód 0502 ZV

zemědělství – plochy pro umístění zemědělských zařízení rostlinné a živočišné výroby, funkční využití ve vyhlášce kód 0402 ZZ

smíšená venkovská zástavba – polyfunkční, převážně bydlení se zemědělskými funkcemi, individuální rekreace, funkční využití ve vyhlášce kód 0303 SV.

Část II. ZÁKLADNÍ ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A LIMITY JEHO VYUŽITÍ

Článek 1 Urbanistická koncepce

1. Změna Z1 nepopírá základní urbanistické prvky, jak jsou vyjádřeny v platném územním plánu a jeho koncepci. Změna Z1 pouze rozvíjí a modifikuje dle potřeb vlastníků nemovitostí nabídku. Nové rozvojové plochy na zelené louce jsou kontaktu se současně zastavěným územím.
2. V řešeném území nevznikají urbanistické či architektonické dominanty. Jsou založeny nové mezisídelní trasy, a to cyklistická a víceúčelová komunikace

v údolní nivě Tiché Orlice, jako součást cyklokomunikace Ústí nad Orlicí-Letohrad. Po stránce funkční se nepředpokládají specifické objekty občanského vybavení.

3. Pokud není v této vyhlášce stanoveno jinak, platí v plném rozsahu ustanovení části II. vyhlášky o závazných částech územního plánu obce Dolní Dobrouč.

Článek 2

Využití ploch a jejich uspořádání

LOKALITA č. 1.1

<u>pp.č. kat.</u>	<u>využití podle ÚPO</u>	<u>využití po změně</u>
stav.569	čistě obytná	průmysl, skladování
4/1	zahrada	průmysl, skladování

Plocha navazuje na současný industriální areál, který se takto rozšíří. Vlastníkem pozemků dotčených změnou je vlastník areálu, který je současně jedním z iniciátorů pořízení změny ÚP. Navrhované funkční využití svým rozsahem nebo kapacitou nepřekročí limitní hodnoty záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. Předmětná plocha je převedena změnou č. 1 na funkční kategorii **VP - Průmysl, skladování**. Řešení se týká funkční změny v současně zastavěném území. Obslužné dopravní a technické struktury jsou v území založeny a jako stávající budou využívány i pro nově formulovanou funkční plochu.

Výměra : 730m² (0,07ha)

LOKALITA č. 1.2

<u>pp.č. kat.</u>	<u>využití podle ÚPO</u>	<u>využití po změně</u>
2103/1	travnaté plochy	průmysl, skladování

Záměrem je doplnit zde obslužné struktury stávajícího sousedního průmyslového areálu a zároveň vytvořit dlouhodobou rozvojovou možnost na nových plochách. Za možný a žádoucí se považuje vstup i dalších investorů do tohoto území.

Předmětnou plochou prostupuje koridor přemístěné silnice II/360. Zástavbové možnosti lokality jsou ovlivněny ochranným pásmem železnice, aktivity v řešeném území budou respektovat ustanovení zákona č. 266/1994 Sb. Konkrétní aktivita v řešeném území bude podmíněna hodnocením zdravotních rizik pro obyvatelstvo. Na pozemku je provedena celoplošná meliorace. Navrhované funkční využití svým rozsahem nebo kapacitou nepřekročí limitní hodnoty záměrů uvedených v příloze č.1 zákona č. 100/2001 Sb.

Část předmětné plochy je převedena změnou č. 1 na funkční kategorii **VP - Průmysl, skladování**.

Dopravní obsluha plochy bude zajištěna ze dvou směrů. Od jihu, odbočením z propojovacího koridoru mezi „budoucí II/360“ a dnešní II/360 v obci. Změna č. 1 pro tento koridor vymezuje prostor o šíři 25m. Druhý směr je od severu, od současného hřiště, využitím stávající místní komunikace.

Připojení k inženýrské infrastruktuře je směřováno rovněž jižně k obecní ČOV a trase STL plynovodu. Vodovod a elektřina budou napojeny na stávající strukturu s případným posílením na základě konkrétního budoucího záměru. Současné elektro rozvody budou buď respektovány včetně svých ochranných pásem nebo po příslušných konzultacích přeloženy.

Při řešení zástavbového schématu v území budou ve své funkci respektovány hlavní meliorační rýhy a případné trubkové hlavníky, zachována zůstane otevřená meliorační strouha.

Navrhované funkční využití svým rozsahem nebo kapacitou nepřekročí limitní hodnoty záměrů uvedených v příloze č.1 zákona č. 100/2001 Sb.

Výměra : 22 815m² (2,28ha)

LOKALITA č. 1.3

<u>pp.č. kat.</u>	<u>využití podle ÚPO</u>	<u>využití po změně</u>
2096/1, 2096/2	travnaté plochy	technické vybavení

Vzhledem k předpokládaným potřebám předešlé lokality 1.2 a především s ohledem na podrobnější inženýrské řešení, vyplývající z již konkrétních požadavků na technickoprovozní řešení obecní čistírny odpadních vod, je v lokalitě 1.3 uskutečněn posun navržené obecní čistírny odpadních vod jižněji. I zde prostupuje koridor přemístěné silnice II/360, který je v rámci této lokality respektován. Záměr vychází z podrobnějšího technického řešení čistírny odpadních vod. Přesouvaná plocha je ve funkční kategorii **TV - Technické vybavení**.

Dopravní a inženýrské řešení souvisí, vyplývá a platí v širším smyslu předešlé lokality č. 1.2.

Výměra : 7 382m² (0,74ha)

LOKALITA č. 1.4

<u>pp.č. kat.</u>	<u>využití podle ÚPO</u>	<u>využití po změně</u>
2096/1, 2096/2	travnaté plochy	živnosti, obchod

Plochy po přesunutí čističky odpadních vod jsou vhodné pro umístění živnostenských ploch. I zde prostupuje koridor přemístěné silnice II/360, který je v rámci této lokality respektován. Předmětná plocha je převedena změnou č. 1 na funkční kategorii **ZV - Živnosti, obchod**.

Dopravní a inženýrské souvislosti jsou dány širším řešením, popsáním výše v lokalitě 1.2 této změny č. 1. I tato lokalita je dopravně obsloužena od jihu, odbočením z propojovacího koridoru mezi přeloženou II/360 a „dnešní“ II/360 v obci. Změna č. 1 pro tento koridor vymezuje prostor o šíři 25m.

Výměra : 2 558m² (0,26ha)

LOKALITA č. 1.5

<u>pp.č. kat.</u>	<u>využití podle ÚPO</u>	<u>využití po změně</u>
2096/1	travnaté plochy	živnosti, obchod

Plochy jižně od nově umístěné čističky odpadních vod jsou určeny pro umístění živnostenských ploch. I zde prostupuje koridor přemístěné silnice II/360, který je respektován. Změnou č. 1 se využívá návrhově volné území, které vznikne po územně plánovacím akceptování výše uvedených změnových lokalit 1.2 a 1.3. Předmětná plocha je převedena změnou č. 1 na funkční kategorii **ZV - Živnosti, obchod**.

Dopravní a inženýrské souvislosti jsou dány širším řešením, popsaným výše v lokalitě 1.2 této změny č. 1. I tato lokalita je dopravně obsloužena od severu, odbočením z propojovacího koridoru mezi „budoucí II/360“ a dnešní II/360 v obci. Změna č. 1 pro tento koridor vymezuje prostor o šíři 25m.

Výměra : 16 061m² (1,61ha)

LOKALITA č. 1.6

pp.č. kat.	využití podle ÚPO	využití po změně
stav. 547	venkovská obytná zástavba	zemědělství
1299/29	jiná plocha	zemědělství
1299/2, 1299/4, 1299/8, 1299/9	travnaté plochy	zemědělství
část 1291/3, 1291/6, 1291/9, 1299/6	zahrady, sady	zemědělství
(celková výměra 16.340 m ²)		

Plochy v jižním sousedství zemědělského areálu jsou určeny pro jeho rozšíření. Jedná se o přímý funkční kontakt ve stávajícím prostoru – rozšíření živočišné výroby o cca 130 ks mléčného skotu s pomocnými provozy (sklady krmiv apod), z pohledu rozptylové studie imisí amoniaku (zprac. Ing. Petr Pantoflíček, Přestavlky) je rozšíření kapacity stávajícího provozu živočišné výroby o uvedený počet reálné. Současný stav – 360 ks (270 dojnic, 90 telat), záměr 490 ks (400 dojnic, 90 telat). V rámci obce nejde o zakládání nového prvku. Řešené území nezasahuje do prvků ÚSES. Součástí ploch nejsou PUPFL, rozsah dotčení OP PUPFL bude řešen při jednotlivých budoucích investičních záměrech. Předmětná plocha je změnou Z1 převedena na funkční kategorii **ZZ – Zemědělství**. Obslužné dopravní a technické struktury jsou v území založeny a jako stávající budou využívány, případně posíleny i pro nově formulovanou funkční plochu.

Výměra : 1.6a 8 789m² (0,88ha)
1.6b 7 336m² (0,73ha)

LOKALITA 1.7

pp.č. kat.	využití podle ÚPO	využití po změně
stav. 373/1,1044, 1045 821, 824/1, 827/1, 828, 1306/3	zemědělství	průmysl, skladování

Současná pila je v územním plánu zařazena mezi zemědělskými plochami, což odpovídalo tradiční původní struktuře zemědělské pomocné výroby (dřevovýroba). Vlastnická změna a právní osamostatnění sebou nesou i požadavek na územně plánovací

korekci. Pila je změnou č.1 zařazena mezi průmyslové plochy. Ve svém umístění, rozsahu i způsobu užívání zůstává stejná, jedná se o administrativní změnu, jejímž účelem je zpřesnění způsobu užívání jako garance pro uživatele resp. vlastníka areálu pily. Předmětná plocha je převedena změnou č. 1 na funkční kategorii **VP - Průmysl, skladování**.

Věcné, dopravní i inženýrské řešení zůstává ve smyslu platného ÚPO, změna se týká akceptovatelného přesunu mezi funkčními kategoriemi. Obslužné dopravní a technické struktury jsou v území založeny a jako stávající budou využívány i pro nově formulovanou funkční plochu.

Výměra : 3 311m² (0,33ha)

LOKALITA č. 1.8

<u>pp.č. kat.</u>	<u>využití podle ÚPO</u>	<u>využití po změně</u>
části 3321, 3389/1, 3389/2, 3391, 3392/1, 3392/2, 3392/3, 3393, 3464, 3472/2	travnaté plochy	smíšená venkovská zástavba

Lokalita 1.8 zahrnuje rozšíření ploch pro venkovskou zástavbu jihovýchodně od hřbitova v Dolní Dobrouči, obecně v prostoru „U vysílače“. Plochy bezprostředně navazují na hranici zastavitelného území – JZ směrem na smíšenou venkovskou zástavbu, na severní straně navazují na plochy pro sport a rekreaci (rezervy). Předmětná plocha je převedena změnou č. 1 na funkční kategorii **SV - Smíšená venkovská zástavba**.

Věcné, dopravní i inženýrské řešení zůstává ve smyslu návrhu platného ÚPO, změna se týká obvodového nárůstu již akceptované plochy.

Výměra: 1.8a 7 425m² (0,74ha)
1.8b 4 222m² (0,42ha)

LOKALITA č. 1.9

<u>pp.č. kat.</u>	<u>využití podle ÚPO</u>	<u>využití po změně</u>
<u>k.ú.Lanšperk</u> 325/1, 379/1, 367/1, 327/1, 327/2, 326, 322/2, 306/2, 296/3, 295/1, 295/8, 559/2, 570/17, 570/19, 570/20, st.94, 295/2, 295/6, 325/9, 325/10, 394/3, 395/3, 395/1, 394/1, 570/8, 570/14, 559/1, PK 439/1, 438/2, 295/1, 437/2, EN 570/11		
<u>k.ú. Dolní Dobrouč</u> 2049/3, 2049/5, 2049/6, 2049/2, 2034/2, 2103/126, 2103/130, 2103/128, 4430/1, PK 2032, 2033, 2034/1, 2037/1, 2038/1, 2038/2, 2038/3, 2038/4, 2038/5, 2039/2, 2039/1, 2103/40, 2103/94, 2108/1, 2107/9, 2107/19		

pole, travnaté plochy, místní komunikace

účelová komunikace

Lokalita 1.9 se týká cyklistické a víceúčelové komunikace Ústí nad Orlicí – Letohrad. Jedná se o liniovou stavbu v údolní nivě Tiché Orlice. Ve změně č.1 je tato trasa členěna na tři části 1.9 a (k.ú. Dolní Dobrouč), 1.9 b, (k.ú. Dolní Dobrouč), 1.9 c (k.ú. Lanšperk).

Zástavbové možnosti jsou ovlivněny ochranným pásmem železnice, aktivity v řešeném území budou respektovat ustanovení zákona č. 266/1994 Sb. **Předmětná plocha je převedena změnou č. 1 na funkční kategorii Účelové komunikace.**

Výměry u této lokality nejsou uváděny vzhledem k relativně malé ploše a přesnosti digitálního podkladu územního plánu.

Výměra : 1.9a neuvedena
1.9b neuvedena
1.9c neuvedena

Článek 4

Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení a další podmínky pro umístění staveb

Limity využití byly vyjádřeny a projednány v rámci zadání změny Z1. Okruh limitů a jejich rozsah se nemění a zůstává v té podobě, jak je vyjádřen v platném územním plánu obce.

Článek 5

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb

Lokalita 1.3 – *obecní čistírna odpadních vod*
3.stavba Ústí nad Orlicí-Letohrad (rozšíření stávající tratě ČD)

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 1

Změny závazné části schváleného územního plánu včetně změny Z1 bude schvalovat zastupitelstvo obce v Dolní Dobrouči po projednání dle požadavků stavebního zákona.

Článek 2

Dokumentace změny Z1 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.

.....
místostarosta obce Dolní Dobrouč
Karel Zyta

.....
starosta obce Dolní Dobrouč
Pavel Neumeister

Vyvěšeno:

Sejmuto: