

MĚSTO
DOBŘANY

KRAJ PLZEŇSKÝ

ČÁST
Šlovice

Obecně závazná vyhláška č. 1/2004

kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 4/1996 o závazných částech
územního plánu sídelního útvaru Šlovice

**O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH
ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE**

DOPLNĚK č.1

Zastupitelstvo města Dobřany se na svém zasedání dne 24.11.2004 usnesením č. 437 usneslo vydat na základě § 29 odst. 3 zák. č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 10 písm. d) a § 84 odst. 2 písm. b) a i) zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

ČÁST PRVNÍ

Úvodní ustanovení

Článek 1

Účel vyhlášky

(1) Doplněk č.1 Vyhlášky vymezuje závazné části řešení Změny č.1 ÚPN obce Dobřany, část Šlovice, schválené zastupitelstvem obce dne 24.11.2004.

(2) Doplněk č.1 Vyhlášky stanoví závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území, omezující podmínky a režim využívání místního systému ekologické stability a stanoví podmínky pro upřesnění rozsahu a polohy veřejně prospěšných staveb.

Článek 2

Rozsah platnosti

(1) Doplněk č.1 Vyhlášky platí pro území řešené Změnou č.1 ÚPN obce Dobřany, část Šlovice tak, jak jej vymezují grafické přílohy.

Článek 3

Vymezení základních pojmů

- (1) Na území obce jsou Změnou č.1 ÚPN rozlišovány :
- a) z hlediska funkčního uspořádání :
 - polyfunkční území
 - monofunkční území
 - b) z hlediska zastavitelnosti :
 - území současně zastavěné
 - území zastavitelné
 - území nezastavitelné
 - c) z hlediska prostorového uspořádání :

- území a plochy s rozdílnými limity intenzity využití území
- d) z hlediska požadavků na další územně plánovací dokumentaci a podklady :
- území stabilizované
 - území rozvojové
- (2) Na území obce jsou Změnou č.1 ÚPN vyznačeny :
- a) - plochy veřejně prospěšných staveb

ČÁST DRUHÁ Struktura osídlení

Článek 1

Charakteristika sídla

- (1) Administrativně správní území obce Dobřany, kraj Plzeňský tvoří:

<u>Obec (město)</u>	<u>Katastr.území</u>	<u>Část</u>
	Dobřany	Dobřany
Dobřany	Šlovice	Šlovice
	Vodní Újezd	Vodní Újezd

Jednotlivé části obce Dobřany mají charakter venkovských sídelních jednotek. Plní funkci obytnou, obslužnou a výrobní, částečně i rekreační. Část Dobřany zaujímá status města.

(2) Jednotlivé části obce se budou rozvíjet jako souvisle urbanizované celky. Ve volné krajině (odlehle od současně zastavěného území) nebudou zakládány nové sídelní lokality a samoty ani lokality rekreační výstavby.

ČÁST TŘETÍ

Regulace funkčního uspořádání území

Článek 1

Předmět a způsob regulace

(1) Předmětem regulace jsou podmínky pro uskutečňování činností při využívání území obce a objektů na tomto území vybudovaných.

(2) Regulační podmínky pro činnost, povolované v rámci správního řízení, vydává výhradně stavební úřad.

(3) Podkladem pro vydávání regulačních podmínek jsou :

- a) Plán funkčního využití území v měř. 1 : 2 000
- b) Regulativy využití území (příloha č. 1 Doplnku č.1 Vyhlášky)
- c) Plochy a objekty se zvláštní ochranou vyplývající z jiných právních norem (příloha č. 2 Doplnku č.1 Vyhlášky)
- d) Zásady prostorového využití (příloha č. 3 Doplnku č.1 Vyhlášky)

(4) Ve výkresu „Funkční využití území“ je Změnou č.1 řešené území části Šlovice funkčně rozděleno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití (dále územní prvky současně zastavěného a zastavitelného území a nezastavitelného území), které jsou v regulativech využití území podrobně specifikovány.

(5) Pro každý územní prvek je v těchto regulativech předepsáno :

- Využití doporučené
- Využití přípustné
- Podmínky pro využití
- Využití nepřípustné

(6) Seznam územních prvků :

A. Současně zastavěné a zastavitelné území

1. Plochy nízkopodlažní venkovské obytné zástavby (individuální - RD)

2. Plochy výrobní a výrobních služeb – drobná řemeslná výroba, výrobní služby, skladové areály
3. Plochy výrobní a výrobních služeb – zemědělská výroba – výrobní areály
4. Plochy ochranné (izolační) zeleně

B. Nezastavitelné území

1. Plochy ZPF – orná půda
2. Plochy ZPF – louky, pastviny, plochy ostatní
3. Plochy LPF
4. Plochy krajinné zeleně
5. Vodní plochy a vodní toky

(7) Pokud je třeba rozhodnout o navrhovaném využití, které není přímo uvedeno v regulativech, posoudí příslušný stavební úřad individuálně, zda se jedná o využití přípustné či nepřípustné.

(8) V příloze Plochy a objekty se zvláštní ochranou vyplývající z jiných právních norem (příloha č. 2 této Vyhlášky) jsou stanoveny závazné limity využití území, které vyplývají z jiných právních norem než je Stavební zákon.

(9) V příloze Zásady prostorového využití území jsou uvedeny závazné požadavky na prostorové uspořádání dostaveb a úprav ve stávající zástavbě a na výstavbu v nových lokalitách.

Článek 2

Postup využití rozvojových ploch

(1) Veškerá nová výstavba v rozvojových lokalitách mimo současně zastavěné území obce Dobřany – část Šlovice a nová výstavba uvnitř současně zastavěného území musí mít zajištěné zásobování pitnou vodou a požadovanou likvidaci splaškových vod.

(2) Postup využití jednotlivých rozvojových ploch je směrný. Rozvojové plochy budou realizovány dle aktuálních potřeb řešeného sídla.

ČÁST ČTVRTÁ

Veřejně prospěšné stavby

(1) Seznam ploch, objektů a zařízení, které jsou Změnou č. 1 ÚPN obce Dobřany, část Šlovice vymezeny jako veřejně prospěšné, je uveden v příloze č. 4 této vyhlášky.

(2) Vyznačení veřejně prospěšné stavby v územním plánu je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2. písm. a) zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, pokud není možno řešení majetkových vztahů dosáhnout dohodou.

ČÁST PÁTÁ

Závěrečná ustanovení

Článek 1

Přílohy Změny č.1 ÚPN obce Dobřany, část Šlovice

- (1) Nedílnou součástí Doplnku č.1 Obecně závazné vyhlášky jsou přílohy :
- A. Textová část Změny č.1 ÚPN obce Dobřany, část Šlovice
 - B. Grafická část Změny č.1 ÚPN obce Dobřany, část Šlovice

Článek 2

Platnost Změny č.1 ÚPN obce Dobřany, část Šlovice

(1) Návrhové období Změny č.1 ÚPN je totožné s návrhovým obdobím platného územního plánu obce Dobřany, část Šlovice

(2) Po uplynutí návrhového období bude provedena celková revize územního plánu včetně všech změn a dle výsledků se provede buďto další aktualizace nebo bude pořízen nový územní plán.

Článek 3

Změny územního plánu

(1) Změny územního plánu lze provádět jen v souladu se Stavebním zákonem a vyhláškou č. 135/2001 Sb.

Článek 4

Uložení dokumentace

- (1) Dokumentace Změny č. 1 ÚPN obce Dobřany – část Šlovice je uložena :
- a) na Městském úřadě v Dobřanech
 - b) na Stavebním úřadě v Dobřanech
 - c) na Městském úřadě ve Stodě (na odboru životního prostředí pouze část - UZES)
 - d) na Krajském úřadě v Plzni (na odboru regionálního rozvoje)

Článek 5
Účinnost

- (1) Tato obecně závazná vyhláška vzhledem k naléhavému obecnému zájmu nabývá účinnosti dnem vyhlášení.

V Dobřanech dne: 24.11.2004

Jaroslav Sýkora
starosta města Dobřany

Dagmar Terelmešová
místostarostka města Dobřany

Vyvěšeno dne: 29.11.2004

Sejmuto dne: 14.12.2004

PŘÍLOHA č. 1

Regulativy využití území pro územní prvky urbanizovaného a krajinného území

Ve výkresu „Funkční využití území“ je současně zastavěné a rozvojové území obce rozděleno do ploch s různými předpoklady a podmínkami pro jeho využití. Jednotlivým druhům ploch, které jsou ve výkresu „Funkční využití území“ znázorněny graficky, odpovídají jejich charakteristiky (regulativy), stanovené jako závazné.

A. SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

1. Plochy nízkopodlažní venkovské obytné zástavby (individuální – RD)

Doporučené využití :

- bydlení v individuálních rodinných domech (1-2 nadzemní podlaží a obytné podkroví)
- ohrazená zahrada s funkcí rekreační , okrasnou nebo užitkovou

Přípustné využití :

- chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb
- obslužné činnosti omezeného rozsahu (zařízení maloobchodu, drobné služby, drobné řemeslnické dílny)

Podmínky :

- přímé i nepřímé vlivy činností nesmí zasahovat sousední obytné parcely ani veřejné pozemky
- vyvolaná dopravní obsluha nesmí způsobit překročení hygienických limitů pro obytnou zástavbu
- parkování uživatelů služeb musí být řešeno na pozemcích služeb

2. **Plochy výrobní a výrobních služeb – drobná řemeslná výroba, výrobní služby, skladové areály**

Doporučené využití :

- umístování zařízení samostatné drobné řemeslné výroby, výrobních služeb a skladových areálů, které nemohou mít rušivé účinky pro bydlení (první polovina rozvojové zóny – sousedící s navrženým venkovským bydlením – RD) ve druhé polovině této rozvojové zóny se připouští drobná řemeslná výroba a výrobní služby, které mohou mít rušivé účinky (klempírny, truhlárny, autoopravny apod.)

Přípustné využití :

- lokální administrativa
- lokální parkoviště

Podmínky :

- provozované činnosti musí splňovat veškeré podmínky vyplývající ze zákonných norem na ochranu ŽP

Nepřípustné využití :

- bydlení (vyjma služebních bytů a pohotovostních bytů)
- zařízení občanského vybavení

3. **Plochy nízkopodlažní čisté obytné zástavby (individuální – RD)**

Doporučené využití :

- bydlení v individuálních rodinných domcích (1-2 nadzemní podlaží a obytné podkroví)
- ohrazená zahrada s funkcí rekreační a okrasnou

Přípustné využití :

- rekreační bazén, altán
- veřejné ubytování v části rodinného domu formou penzionu
- komerční služba provozovaná v rámci rodinného domu (např. kadeřnictví, pedikúra, hodinářství)

Nepřípustné využití :

- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují sousední pozemky
- výstavba výrobních a skladových objektů a zařízení dopravy (např. klempírny, autoopravny)
- výstavby objektů individuální rekreace (chaty)
- drobné chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb

4. **Plochy výrobní a výrobních služeb – zemědělská výroba – výrobní areály**

Změnou č.1 ÚPN obce Dobřany – část Šlovice je upraven regulativ pro zemědělskou výrobu a výrobní areály (možnost agrotaristiky):

Doporučené využití :

- soustředěná účelová zemědělská výstavba pro zemědělskou prvovýrobu (rostlinná i živočišná výroba)
- výrobní a skladová zařízení

Přípustné využití :

- lokální administrativa a stravovací zařízení, specifické služby, zařízení drobné výroby a výrobních služeb, lokální parkoviště
- provozování agroturistiky na plochách výše uvedených s možností výstavby objektů pro ubytování a stravování a dalších doprovodných staveb, souvisejících s agroturistikou
- byty služební a pohotovostní, bydlení majitelů a provozovatelů činností

Podmínky :

- veškeré činnosti nesmí svými negativními vlivy přesáhnout navrženou hranici PHO
- stávající a navržená plocha zemědělské výroby musí být oddělena pásem izolační zeleně

Nepřípustné využití:

- zařízení občanského vybavení (školství, zdravotnictví, kultura)
- provozované činnosti musí splňovat veškeré podmínky vyplývající ze zákonných norem na ochranu životního prostředí

5. **Plochy ochranné zeleně**

- skladba z vrstev bylinné, keřové a stromové zeleně
- z dřevin listnatých i jehličnatých
- účinnost této zeleně musí být zajištěna i v zimních měsících

Tyto plochy jsou nezastavitelné

B. NEZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

V rámci Změny č.1 ÚPN obce Dobřany, část Šlovice byly ve výkresu Území obce – širší vztahy (1 : 10 000) znázorněny zásadní krajinné prvky MÚSES.

Tyto krajinné prvky jsou územním plánem města Dobřany – část Šlovice považovány za závazné.

PŘÍLOHA č. 2

Plochy a objekty se zvláštní ochranou vyplývající z jiných právních norem (limity využití území)

A. Ochrana kulturních památek

Ve Šlovicích jsou tyto nemovité kulturní památky, registrované ve Státním seznamu NKP:

- kaplička na návsi

V památkovém zájmu se nachází kaple na severním okraji obce (vlevo od silnice I / 27)

V případě dotčení těchto staveb a jejich přímého okolí je nutné jednat v souladu se zákonem ČNR č. 20 / 1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

V případě nevyhnutelné demolice (např. při havarijním stavu) některého z uvedených objektů umožní majitel, Národnímu památkovému ústavu v Plzni a referátu kultury MěV ve Stodě pořízení dokumentace před odstraněním stavby.

B. Ochranná pásma komunikací, technické infrastruktury a technického vybavení, PHO SCHHZ, ochrana ZPF a ochrana významných krajinných prvků

- Zákon o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb. a vyhláška č. 104/1997 Sb. k provádění zákona o pozemních komunikacích
- ochranné pásmo dálnice D5 Praha – Rozvadov – 100 m od osy dálnice
- ochranné pásmo přeložky komunikace I / 27 – 50 m od osy komunikace

- Zákon č. 222/1994 Sb. o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a státní energetické inspekci
- ochranné pásmo VTL plynovodu \varnothing 200 – 20m od osy na každou stranu
- ochranné pásmo přípojky VTL plynovodu \varnothing 80 – 20 m od osy na každou stranu
- ochranné pásmo nadzemních vedení VN 22 kV – 10 m (7 m) od krajního vodiče na každou stranu
- ochranné pásmo kabelových vedení VN 22 kV – 1 m od krajního kabelu
- ochranná pásma trafostanic se stanovují o \varnothing 30 m okolo trafostanic
- ochranné pásmo sdělovacích kabelů – 1 m od krajního kabelu

Ochrana přírody a krajiny:

- regionální a nadregionální systém ekologické stability, navržený v souladu se zákonem č. 114 / 1992 Sb., zakotvený v ÚP VÚC Plzeňské aglomerace

Území vodohospodářských zájmů chráněná zákonem č. 138 / 1973 Sb., o vodách, v platném znění

- hranice PHO III. stupně povrchového vodního zdroje ÚV Homolka
- PHO vodního zdroje Agrofarmy Litice
- vyhlášené záplavové území řeky Radbuzy – Q 100
- navržené záplavové území řeky Radbuzy – dle povodní v r. 2002
- hranice záplavového území z přívalových dešťů

Pásma hygienické ochrany kolem specifických staveb

- PHO SCHHZ (metodický návrh MZ ČR z r. 1999)

Určitým limitem využití území jsou i kvalitní zemědělské půdy s třídou ochrany I. až II. a mimoprodukční kategorie lesa.

PŘÍLOHA č. 3

Zásady prostorového využití území

(1) Obec Dobřany , část Šlovice bude mít nadále charakter polyfunkčního sídla.

(2) Objekty bude možno stavět, přistavovat a nastavovat jen v takovém objemu a hustotě, aby nebyly překročeny limity prostorového využití území.

(3) Jednotlivé společensky významné objekty mohou být výjimečně vyšší než je stanoveno limitem jen v případě, že taková komplexně posouzená výjimka bude schválena v podrobnější územně plánovací dokumentaci.

Limity prostorového využití

(1) Pro regulaci prostorového využití území se stanoví tyto limity využití území :

- a) koeficient zastavění pozemku
- b) maximální podlažnost

(2) Koeficient zastavění pozemku udává maximální procentní podíl zastavěné plochy objekty k celkové ploše pozemku.

(3) Maximální podlažnost udává maximální počet nadzemních podlaží objektu bez podkroví.

(4) Pro jednotlivé funkční plochy v území se stanoví tyto limity :

Funkční využití území	Koeficient zastavění pozemku	Maximální podlažnost
bydlení individuální – RD	25% - 40%	1-2 podl. + podkroví
drobná výroba a výrobní služby (soukr. podnikání)	60%	1-2 podl.
zemědělské provozny, rodinné farmy	60%	1-2 podl.

(5) Limity prostorového využití území je možno upřesnit v podrobnější územně plánovací dokumentaci .

PŘÍLOHA č. 4

Veřejně prospěšné stavby

Jako plochy veřejného zájmu lze označit pozemky, na kterých je nebo bude umístěna bytová, občanská či technická vybavenost obce a veřejná (izolační) zeleň zajišťovaná obcí nebo státem.

Vyznačení veřejně prospěšné stavby a opatření ve veřejném zájmu v územním plánu je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108, odst. 2, písm. a) zákona č. 50 / 1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších úprav a předpisů, pokud není možno řešení majetkových vztahů dosáhnout dohodou.

Změnou č. 1 územního plánu obce Dobřany – část Šlovice jsou navrženy tyto nové veřejně prospěšné stavby:

- trasa kanalizačního sběrače v obci (protipovodňové opatření)
- místní komunikace v rozvojové zóně
- navržená místní komunikace pod stáv. zeměděls. farmou – na Robčice a Útušice
- stávající místní komunikace nad zeměděls. farmou na Litice
- trasa liniových vedení inženýrských sítí (kanalizace, vodovod)
- inženýrské sítě v rozvojové zóně
- cyklotrasy

Změnou č.1 územního plánu obce Dobřany – část Šlovice jsou navržena tato opatření ve veřejném zájmu:

- pás izolační zeleně při západním okraji stávající zemědělské farmy