

Obsah :**A. TEXTOVÁ ČÁST**

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE
 - 1.1. Identifikační údaje
 - 1.2. Zadání územní studie
 - 1.3. Cíle a účel řešení
 - 1.4. Vztah k Územnímu plánu obce Dubno

2. NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE
 - 2.1. Vymezení řešeného území
 - 2.2. Charakteristika řešeného území, širší vztahy, limity území
 - 2.3. Návrh urbanistické koncepce
 - 2.4. Podmínky pro využití ploch
 - 2.5. Podmínky plošné a prostorové regulace
 - 2.6. Veřejná dopravní infrastruktura
 - 2.7. Veřejná technická infrastruktura
 - 2.8. Veřejná prostranství, zeleň
 - 2.9. Ochrana životního prostředí a ochrana veřejného zdraví

B. GRAFICKÁ ČÁST

1. Koordinační výkres, s dopravním řešením a technickou infrastrukturou 1 : 1000
2. Širší vztahy 1 : 5000
3. Zákres vlastnických vztahů 1 : 1000

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1. Identifikační údaje

Název akce	:	Dubno lokalita OM 2c, územní studie
Místo	:	obec Dubno, k.ú. Dubno p.č. 463/1,4,18,26; 466/1; 466/16 - část
Stupeň dokumentace	:	územní studie
Pořizovatel	:	Městský úřad Příbram odbor koncepce a rozvoje města Tyršova 108 261 19 Příbram I Pro obec Dubno, k.ú. Dubno
Zpracovatel	:	Ing. arch. Jiřina Ečerová, ČKA 02 941 Bellušova 1807, Praha 5, 155 00 IČ : 40812596 Atelier: Ing. Vladimír Matějka - ASA PROJEKT Legionářů 400, Příbram VII 261 01

1.2. Zadání územní studie

Platný Územní plán obce Dubno (vydán 30. 09. 2009, účinnost od 22. 10. 2009) vymezuje rozvojové plochy a lokality, u nichž je povinností, před započítáním jejich využití, pořízení územní studie. Tato podmínka platí i pro touto územní studií řešenou zastavitelnou plochu - lokalitu OM 2c.

Územní studie pro lokalitu OM 2c byla vypracována na základě zadání územní studie. Požadavky zadání jsou v řešení splněny a respektovány. Studie je zpracována v souladu s požadavky a regulativy územního plánu obce Dubno.

1.3. Cíle a účel řešení

Rozvojová plocha OM 2 – plocha určená pro „plochy občanského vybavení - komerční malá a střední zařízení“, leží na západě obce Dubno. Předkládaná územní studie řeší ucelenou část „c“ této lokality.

Hlavním účelem a cílem územní studie je získání územně plánovacího podkladu pro rozhodování v daném území, doplnění detailnější plošné a prostorové regulace řešeného území, ověření dopravní obslužnosti a napojení řešeného území na technickou infrastrukturu.

Územní studie bude využitelná jako podklad pro územní a stavební řízení.

1.4. Vztah k Územnímu plánu obce Dubno

Zastavitelná rozvojová plocha OM 2c je vymezena platným územním plánem obce Dubno a je definovaná jako :

OM - *plochy občanského vybavení - komerční malá a střední zařízení*

Návrh řešení dodržuje podmínky pro využití území, regulativy plochy a územní limity zasahující na dané území dle platného územního plánu.

2. NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

2.1. Vymezení řešeného území

Územní studii řešená plocha tvoří část „c“ zastavitelné lokality OM 2 územního plánu.

Řešené území je vymezeno pozemky p.č. 463/1,4,18,26; 466/1 a částí pozemku p.č. 466/16, který byl přiřčen a je nyní součástí sousední stávající plochy OM.

Lokalita je severně, severovýchodně a jižně ohraničena stávajícími komunikacemi, na západní straně k ní přiléhají plochy občanského vybavení – komerčních malých a středních zařízení a východně navazují plochy pro venkovské bydlení v rodinných domech a plocha zeleně.

Celková výměra lokality je cca 0,99 ha.

2.2. Charakteristika řešeného území, širší vztahy, limity území

Řešené území lokality OM 2c se nachází na západě obce Dubno, v zastavitelné ploše obce, částečně v zastavěném a částečně mimo zastavěné území obce. Pozemek lokality je v jižní části mírně svažité, v severovýchodní části s výrazným terénním zlomem a s rygolem kolem silnice I/18H Příbram - Dubno. Na ploše pozemku se nenachází žádné nadzemní objekty. Ve střední části je jeden vzrostlejší strom, při silnici a v severovýchodní části jsou náletové křoviny.

Trasy a vedení inženýrských sítí prochází jižně od řešeného území. V dalším stupni dokumentace musí být prověřena a zaměřena přítomnost všech sítí.

Území leží mimo chráněná území, nenalézá se zde žádná přírodní ani kulturní památka.

Na řešeném území není provedeno odvodnění. Nenachází se zde vyhlášené záplavové území, nezasahuje na něj les, ani ochranné pásmo lesa.

K části východní hranice řešeného území přiléhá plocha zeleně, která je součástí regionálního biokoridoru územního systému ekologické stability RBK 1182/4 – 1182/5.

Na část lokality zasahuje ochranné pásmo vzletového a přistávacího pásu letiště Dlouhá Lhota.

Na severní část území zasahuje ochranné pásmo silnice I/18H. Západní část území leží v koridoru přeložky dle ZÚR I/18 D035. Výstavba v lokalitě podléhá vyjádření ŘSD ČR.

Do severovýchodní části řešeného území zasahuje a bude zde respektováno bezpečnostní pásmo stávajícího VTL plynovodu a také bezpečnostní pásmo plánovaného VVTL plynovodu. Vzdálenost objektů a staveb od VVTL plynovodu bude řešena dle aktuálního znění technologického předpisu TPG 702 04.

Komunikačně je prostor napojen na stávající komunikace, na jižní a severovýchodní straně řešeného území.

Lokalita OM2c je umístěna v k.ú. Dubno na pozemcích :

	druh pozemku	způsob využití	m ²	vlastník
p.č. 463/1	orná půda		672	Obec Dubno
p.č. 463/4	orná půda		1824	manželé Kymlovi, Rosovice
p.č. 463/18	orná půda		1825	manželé Šafránkovi, Mirovice
p.č. 463/26	ostatní plocha	jiná plocha	367	manželé Zuskačovi, Příbram
p.č. 466/1	ostatní plocha	jiná plocha	5273	manželé Zuskačovi, Příbram
p.č. 466/16-část	ostatní plocha	jiná plocha		D.Větrovská, Pečice

Pozemky dotčené dopravní a technickou infrastrukturou :

č.p. 26/7	ostatní plocha	silnice	Česká republika, ŘSD ČR
č.p. 82/1	ostatní plocha	ostatní komunikace	obec Dubno
č.p. 463/15	orná půda		obec Dubno
č.p. 467	ostatní plocha	ostatní komunikace	obec Dubno

Celkový rozsah dotčených pozemků bude dopřesněn v dalších stupních dokumentace, při detailním řešení zasíťování pozemků a jejich dopravního napojení.

2.3. Návrh urbanistické koncepce

Řešené území OM 2c, leží v severní části zastavitelné plochy OM 2. Územní studie přebírá hranice pozemků dle katastrálního dělení a řeší využití pozemků s ohledem na vlastnické vztahy a limity území. Stávající parcelace území není územní studií měněna. Jednotlivé parcely mohou být spojeny, případně děleny dle požadavků investorů, s podmínkou zohlednění možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Parcela 463/26 je uvažována pro vedení sítí technické infrastruktury. V území je na p.č. 463/1 navržena plocha zeleně.

Do územní studie byla vypracována jedna výsledná a odsouhlasená varianta.

Dopravní obslužnost řešeného území bude realizována ze stávajících tras komunikací a napojení území na technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících, respektive navržených sítí.

2.4. Podmínky pro využití ploch

Pro využití lokality OM 2c platí podmínky územního plánu obce Dubno :

OM PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ MALÁ A STŘEDNÍ ZAŘÍZENÍ

Hlavní využití území :

- stavby a zařízení občanského a komerčního vybavení pro obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro administrativu, ochranu obyvatelstva. Maximální velikost jedné provozní jednotky do 2 000 m² hrubé užitné plochy

Přípustné využití území :

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství, zeleně, chodníky, garáže a odstavné plochy
- řemeslná výroba a provozovny výroby nerušící, jejichž vliv na životní prostředí nebude mít vliv na okolní plochy přírody a bydlení
- v plochách OM přiléhajících k historické zástavbě obce je přípustné bydlení

Podmíněně přípustné využití území :

- služební byty, ubytovací zařízení (do kapacity 150 lůžek), větší zařízení pro výrobu nerušící, obchod a služby, plochy a zařízení pro skladování, stavby pro čerpací stanice pohonných hmot (pouze mimo vlastní obec)

Nepřípustné využití území :

- rekreace a zařízení, která nadměrně narušují prostředí a překračují zátěž území, včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských (ohrožující hlukem, vibracemi, prachem, exhalacemi a pachy)

2.5. Podmínky plošné a prostorové regulace

Podmínky prostorového uspořádání územního plánu obce Dubno zůstávají v platnosti a územní studií jsou doplněny a konkretizovány.

Stavební čára

Stavební čára pro pozemky je určena jako volná – zástavba není souvislá, je v délce stavební čáry přerušitelná a stavby smí libovolně ustupovat, nesmí stavební čáru přestoupit. Stavby a objekty budou na pozemcích umístěny ve vzdálenosti minimálně 5,5 m od hranice veřejného prostoru a zároveň budou respektovat ochranná a bezpečnostní pásma, zasahující do lokality. Umístění staveb a objektů na p.č. 466/1 je ovlivněno bezpečnostním pásmem plánovaného VVTL plynovodu, které je platné dle aktuálního předpisu TPG 702 04 a vyjádření správce sítě. Dále budou stavby situovány na pozemcích tak, dodržovaly platné zákony a vyhlášky.

Výšková hladina zástavby

Maximální výška střešní římsy objektů bude 7,5 m.

Koeficient zastavěné plochy

Maximální zastavitelnost pozemků objekty bude 45 %.

Tvar střech

Střechy mohou být rovné, sedlové, pultové, valbové, polovalbové. Doporučeny jsou střechy převážně sklonité.

Oplocení

Celková výška plotů max. 180 cm.

2.6. Veřejná dopravní infrastruktura

Základním záměrem studie je navržení struktury jednotlivých prostorů. Problematika dopravního napojení a inženýrských sítí je vyjádřena v základních tezích, hlavních řadech, místech napojení a bude detailně řešena v následné dokumentaci. Vesměs se jedná o napojení na stávající linie a body.

Dopravní napojení, veřejná doprava, doprava v klidu

Základní komunikační systém v obci se nezmění. Rozvojem výstavby nevzniknou nové nároky na veřejnou dopravu.

Území je dopravně napojeno na stávající komunikace, přiléhající severně, severovýchodně i jižně k řešenému území. V současné době je severně kolem lokality vedena silnice I/18 H, jižně a severovýchodně jsou vedeny nezpevněné obecní komunikace. Po zrekonstruování těchto místních komunikací budou tyto sloužit nejen k obsluze pozemků v řešené lokalitě, ale i k obsluze stávajících objektů a ploch v obci. Prostor přilehlých místních obousměrných komunikací na jižní a severovýchodní straně lokality při jejich navrhování bude odpovídat zákonům, normám a vyhláškám.

Odstavná a parkovací stání budou řešena v rámci lokality na vlastních pozemcích a v navrhovaných objektech.

2.7. Veřejná technická infrastruktura

Technická infrastruktura bude napojena na stávající a budované vedení infrastruktury v obci, vedené jižně od řešené lokality. Přípojky, případně řady sítí, budou odtud přivedeny k jednotlivým pozemkům.

V dalším stupni dokumentace je nutné přesné zaměření a vytyčení stávajících sítí.

Elektrická energie, venkovní osvětlení, slaboproud

Napojení pozemků 463/26 a 466/1 na elektrickou energii je již provedeno NN napojením do stávajícího pilíře na jižním okraji parcely 463/26. Parcely 463/4 a 463/18 budou napojeny ze stávajícího el. vedení jižně od lokality. NN napojení bude kabelové. Připojení jednotlivých parcel bude přivedeno do pilířků na jižních hranicích jednotlivých pozemků.

Venkovní osvětlení bude řešeno vně lokality v rámci řešení přilehlých komunikací.

Rozvody spojů (telefonu, internetu, kabelové televize) nejsou ve studii řešeny a budou v případě zájmu provedeny v následné dokumentaci podél místní komunikace podle pokynů jejich správců.

Zásobování vodou

Zásobení jednotlivých parcel vodou bude zajištěno z nově řešeného veřejného vodovodu v obci, který je plánován jižně od lokality, v prostoru místní komunikace. Propojením stávajícího vodovodního řadu obce s vodovodním řadem u Mazdy bude vytvořeno nové tlakové pásmo.

Přípojky pro jednotlivé parcely budou řešeny v následné dokumentaci dle skutečného umístění nových objektů.

Likvidace splaškových a dešťových vod

Odkanalizování jednotlivých pozemků bude řešeno tlakovou kanalizací do veřejného splaškového kanalizačního řadu, vedeného jižně od řešené lokality.

Jednotlivé přípojky budou lokalizovány v následné dokumentaci dle skutečného umístění objektů. V případě nedostatečné kapacity ČOV v Dubenci mohou být odpadní vody z nových lokalit dočasně svedeny do žump, septiků, či vlastních ČOV. Podmínkou je souhlas zastupitelstva obce.

Dešťové vody z pozemků budou vsakovány a akumulovány na vlastních pozemcích, nesmí být odváděny do ČOV Dubenec.

Zásobování plynem

Stávající STL plynovod je veden v prostoru místní stávající nezpevněné komunikace při jihu území. Plynovodní přípojky k jednotlivým parcelám budou ukončovány v pilířcích, spojených s elektro pilíři na hranicích jednotlivých pozemků.

2.8. Veřejná prostranství, zeleň

Nezastavěné části území budou zatravněny. Zeleň a její rozsah je zajištěn koeficientem zastavěnosti jednotlivých parcel.

Celková výměra lokality nezakládá v souladu s §7 vyhlášky 501/2006 Sb. povinnost vymezit v lokalitě plochy veřejných prostranství. Přesto je část lokality vyčleněna pro zeleň, která zvyšuje podíl zeleně v zastavěných částech obce a bude chránit přilehlé plochy bydlení.

2.9. Ochrana životního prostředí a ochrana veřejného zdraví

Ochrana staveb a jejich vliv na životní prostředí bude zajištěna ve smyslu zákonů a příslušných vyhlášek.

V území budou respektovány limity území dle kap. 2.2. této zprávy a dle požadavků územního plánu budou jednotlivé záměry, navržené na lokalitě, v předstihu další přípravy posouzeny podle zákona č. 100/2000 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (proces EIA).

Záměry umístěvané v lokalitě budou také posouzeny rozptylovou studií s ohledem na případné negativní ovlivnění obce. V rámci schvalovacích řízení bude doložen vliv hluku z případných navrhovaných provozů na stávající a navrhovanou obytnou zástavbu.

B. GRAFICKÁ ČÁST:

- | | |
|---|----------|
| 1. Koordinační výkres, s dopravním řešením a technickou infrastrukturou | 1 : 1000 |
| 2. Širší vztahy | 1 : 5000 |
| 3. Zákres vlastnických vztahů | 1 : 1000 |