O závazných částech změny č. 1 územního plánu města Dubňany

Zastupitelstvo města Dubňany vydává podle ustanovení § 29, odst. 3 zákona č.50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění a v souladu s ustanovením § 12 a § 84 odst. 2 písm. b) a i) zákona č.128/2000 Sb. o obcích v platném znění a na základě Územního plánu města Dubňany, schváleného Zastupitelstvem města v Dubňanech dne 12.12.2001a na základě změny č.1 schválené Zastupitelstvem města Dubňany dne 17.9.2003 tuto obecně závaznou vyhlášku.

**ČÁST I.
ÚVODNÍ USTANOVENÍ:**

**1 . Účel vyhlášky**

(1) Vyhláška vymezuje závazné části změny č.1 územního plánu města Dubňany schváleného zastupitelstvem města dne 17.9.2003
(2) Nedílnou součástí vyhlášky je dokumentace změny územního plánu, která obsahuje písemnou a grafickou část.
(3) Změny č. 1 územního plánu obsahují dílčí změny:

**změna i.č. 1.01** - změna funkčního využití plochy navržené a v územním plánu schválené na sport a rekreaci na plochu výrobních aktivit (par.č.3024/3)
**změna i.č. 1.02**- plocha pro smíšenou funkci občanské vybavení a drobná výroba v lokalitě Dubňany - Jarohněvice (par.č.3253)
**změna i.č.1.03** - nová zahrádkářská lokalita v trati Důbkové louky pod statkem (parc.č. 3298/1)
**změna i.č.1.04** - změna funkčního využití stávající zahrádkářské lokality na plochu pro bydlení v lokalitě u čistírny odpadních vod (par.č. 3009,3008/3)
**změna i.č.1.05** - přeřazení plochy navržené pro občanské vybavení v lokalitě u Močidel z rezervních ploch do návrhových
**změna i.č.1.06** - nová zahrádkářská lokalita v trati Černý kopec - Jarohněvice (parc.č. 3249/1)
**změna i.č.1.07** - plocha pro smíšenou funkci občanské vybavení a drobná výroba v návaznosti na stávající areál občanského vybavení plochu

**2. Územní a časový rozsah platnosti**

(1) Územní rozsah platnosti je dán řešenými změnami jednotlivých dílčích změn č.1 územního plánu dle grafických příloh.
(2) Lhůta aktualizace nebyla u schváleného územního plánu stanovena, časový rozsah platnosti vyhlášky je stejný jako Obecně závazné vyhlášky o závazných částech územního plánu města Dubňany.

**3. Závaznost vyhlášky**

(1) Podle vyhlášky postupují subjekty působící v územním plánování, řízení a rozhodování podle stavebního zákona, t.zn. orgány státní správy i samosprávy, projektanti, právnické a fyzické osoby podílející se na funkčním a prostorovém využití a stavební činnosti v území a na rozhodování o jejich změně.
(2) K posuzování jakýchkoliv výjimek z regulativů (jestliže výjimky se připouštějí), sporných případů a k posouzení přípustné míry je určen pořizovatel tohoto územního plánu po dohodě se stavebním úřadem a samosprávným orgánem města, popř. dotčeným orgánem státní správy.

**ČÁST II.
ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU :**

**4. Zásady uspořádání území**

(1) Závazné části jsou vztaženy k funkčním plochám a ne k jednotlivým parcelám. Pro účely územního plánu jsou funkční plochy vymezeny jako území se stejnou charakteristikou funkčního a prostorového využití včetně možného stavebního využití. Pro každou plochu je v regulativech stanoveno funkční využití území (účel využití vyznačený barvou popř. velkým písmenem), funkční typ (stanovující upřesnění využití území vyznačený malým písmenem), prostorová regulace a limit využití (omezení využití území).
(2) Závazná část se skládá ze :
a) zásad uspořádání území, kterými se stanoví regulativy funkčního a prostorového uspořádání (v grafické části vyznačeno příslušnou barvou popř. velkým písmenem)
b) limitů a ochranných režimů využití území
(3) Ostatní části zapracované do změny územního plánu a neuvedené v této vyhlášce, jsou směrné.
(4) Z hlediska koncepce rozvoje je řešené území děleno na :
a) stabilizované území - je území s dosavadním charakterem daným stávajícími funkčními a prostorovými vazbami (využití území, způsob zástavby, koeficient zastavění), které se nebudou zásadně měnit, výjimky lze povolit pouze na základě podrobnější dokumentace, v převážné míře stavební práce zahrnují údržbové popř. restaurátorské práce.
b) rozvojové území - území navržené pro založení nových funkčních a prostorových struktur.

**5. Prostorové uspořádání**

(1) Podle prostorového uspořádání je území členěno:
a) na plochy zastavitelné (urbanizované) - město - zastavitelnými plochami se rozumí veškerá zastavěná území - současně zastavěné území, popřípadě nezastavěná, avšak k zastavění touto změnou územního plánu navržená - zastavitelná území.
b) plochy volné (neurbanizované)- krajina - nezastavitelnými plochami se rozumí území, která nelze zastavět vůbec, nebo která lze zastavět výjimečně a za zvláštních podmínek stanovených pro takové účely obecně závaznými právními předpisy.

**6 . Funkční uspořádání**

(1) Podle funkčního uspořádání jsou stanoveny regulativy:
a) pro funkční využití zastavitelných ploch vymezují urbanistickou funkci (účel využití plochy) .
(2) Využití funkčních ploch je dáno přípustností činností, dějů a zařízení :
a) přípustné : tvoří v území činnosti, děje a zařízení základní a obvyklé.
b) podmínečně přípustné : nejsou součástí činností, dějů a zařízení v území obvyklých, ale v jednotlivých případech je možno je povolit.
c) nepřípustné: jsou činnosti, děje a zařízení, které nesplňují podmínky stanovené obecně platnými předpisy nebo jsou v rozporu s funkcemi v území navržených jako obvyklé a nebo jsou v rozporu s pohodou v lokalitě samotné.
(3) Hranice jednotlivých funkcí nejsou vymezeny závazně a je možno je upravovat na základě podrobnější územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacího podkladu (při zachování druhové skladby funkcí) nebo přiměřeně zpřesňovat v územním řízení. Za přiměřené zpřesnění hranice funkční plochy se považuje úprava vycházející z jejich vlastností nepostižitelných v podrobnosti územního plánu (vlastnických hranic, terénních vlastností, vedení inženýrských sítí, zpřesnění hranic technickou dokumentací nových tras komunikací a sítí apod.), která podstatně nezmění uspořádání území a vzájemnou proporci ploch. Přiměřenost vždy posoudí pořizovatel.
(4) Nejsou uváděny podmínky a regulativy pro využívání jednotlivých ploch, jejich změn, které jsou uvedeny v obecně platných předpisech - především vyhl. č.137/1998 Sb. Vymezenému funkčnímu využití polyfunkčních a monofunkčních ploch musí odpovídat způsob jeho využívání a zejména účel umisťovaných a povolovaných staveb, včetně jejich změn a změn v jejich využívání. Stavby a jiná opatření, která funkčnímu vymezení území a ploch neodpovídají, nesmí být na tomto území povoleny. Dosavadní způsob využití polyfunkčních a monofunkčních ploch, který neodpovídá vymezenému funkčnímu využití podle územního plánu je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy nad přípustnou míru a nejsou zde dány důvody pro opatření dle § 87 a § 102 odst.3 stavebního zákona.
(5) Umisťování a povolování staveb a zařízení technického vybavení pro obsluhu jednotlivých polyfunkčních a monofunkčních ploch je přípustné jen tehdy, pokud nebudou mít negativní vliv na jejich základní funkci nad přípustnou míru.
(6) K posuzování sporných případů je určen pořizovatel změny územního plánu po dohodě se stavebním úřadem a samosprávným orgánem města.
(7) Pro umisťování podmínečně přípustných činností a staveb je rozhodující stanovisko pořizovatele.
(8) Plochy pro výrobní aktivity (dílčí změna i.č.1.01)
a) Slouží pro umístění výrobních činností průmyslových a zemědělských podniků, kapacitních skladů a provozoven služeb včetně administrativy, a to převážně v uzavřených areálech s minimální frekvencí styku s veřejností.
b) Přípustné využití území zahrnuje zařízení výroby a výrobních služeb průmyslových, popřípadě zemědělských, sklady a zařízení velkoobchodu, obvykle v uzavřených areálech.
c) Podmínečně přípustné využití území zahrnuje výzkumné ústavy, zábavní a veletržní zařízení, výjimečně jsou přípustné byty pro osoby zajišťující dohled nebo majitele provozovny.
d) Nepřípustné využití území zahrnuje bydlení a obslužné činnosti, děje a zařízení s bydlením bezprostředně související.
(9) Plochy pro smíšenou funkci občanská vybavenost a drobná výroba (dílčí změny i.č.1.02, 1.07)
a) Území smíšené funkce je určené především k umisťování a uskutečňování dějů, činností a zařízení poskytujících služby obyvatelstvu (ve spojení s drobnou výrobou) a možnost nákupu v obchodních zařízeních typu velkoprodejny (od 800 m2 prodejní plochy) většinou v otevřených areálech s vysokou frekvencí styku s veřejností,
b) Přípustné využití území zahrnuje provozovny fyzických a právnických osob - maloobchodní a velkoobchodní zařízení, ubytovací zařízení, čerpací stanice, nákupní centra, služby s drobnou výrobou (zaměřenou na uspokojení potřeb zákazníků), administrativu, bankovnictví.
c) Podmínečně přípustné je bydlení majitele zařízení nebo ostrahy, kulturní, sportovní a školské zařízení, zahradnictví.
d) Nepřípustné jsou činnosti, děje a zařízení vyžadující zvláštní ochranu před zátěží prostředí, popřípadě děje, činnosti a zařízení ohrožující prostředí hlukem, znečištěním ovzduší, vibracemi a organoleptickým zápachem.
(10) Plochy pro individuální rekraci (dílčí změny i.č.1.03, 1.06)
a) Území pro individuální rekreaci - zahrádky jsou území určená pro umisťování činností, dějů a zařízení rekreačních a doplňkově produkčních
b) Obvyklé a přípustné jsou zařízení sloužící individuální rekreaci - zahrádky .
c) Podmínečně přípustná je na těchto plochách výstavba doplňkového hospodářského objektu max. výměry 25 m2 , maximální výšce římsy 3 m nad původním terénem, šikmé střeše (max.výška po hřeben 6m) a oplocení.
d) Nepřípustné jsou veškeré činnosti, děje a zařízení, které narušují prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.
(11) Plochy pro bydlení (dílčí změna i.č.1.04)
a) Slouží pro obytnou funkci včetně základního občanského a technického vybavení a obytné zeleně.
b) Přípustné je bydlení, základní občanské vybavení (školská a předškolská zařízení, maloobchod, osobní služby, menší sportovní plochy), nekapacitní ubytovací a stravovací zařízení
c) Podmínečně přípustné jsou zařízení místní správy, stavby pro sociální účely, stavby církevního, kulturního, zdravotnického, školského a sportovního účelu, sloužící zároveň potřebám obyvatel přilehlého území, drobné řemeslné a výrobní služby, nutná technická a dopravní zařízení, nerušící drobné provozy s pracovními příležitostmi
d) Nepřípustné jsou zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a dopravní zařízení - čerpací stanice PH apod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských, které jednotlivě nebo v souhrnu překračují stupeň zátěže pro zónu bydlení
(12) Plochy pro občanskou vybavenost (dílčí změna i.č.1.05)
a) Slouží k umístění zařízení občanského vybavení místního a nadmístního významu.
b) Přípustná je veřejná správa a administrativa, školství, kulturní a vzdělávací činnost, zdravotnictví a sociální péče, veřejné stravování a ubytování, služby ostatní
c) Podmínečně přípustné jsou menší kapacity bydlení, nezávadná výrobní a komerční zařízení, nezbytná technická a dopravní zařízení
d) Nepřípustné jsou zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí (závadná výroba, kapacitní sklady a dopravní zařízení - čerpací stanice PH apod.), včetně činností a zařízení chovatelských a pěstitelských.

**7. Uspořádání dopravy a technické infrastruktury**

(1) Zásady uspořádání dopravy vymezují způsob dopravní obsluhy jednotlivých dílčích změn č.1.
(2) Zásady uspořádání technické infrastruktury vymezují způsob obsluhy médii jednotlivých dílčích změn č.1 a nakládání s odpady.
(3) U dílčí změny i.č.1.04 respektovat podmínky ochranného pásma kabelu vn el.energie, které je navrženo k přeložení.
(3) Navrženou změnou č.1 nedojde ke změně koncepce schváleného územního plánu.

**8 . Limity a ochranné režimy :**

(1) Limity a ochranné režimy využití území, kterými se stanoví zejména mezní hodnoty využití území - jsou u změny dány ochrannými a bezpečnostními pásmy.
(2) Celé území je možno klasifikovat jako území archeologického zájmu, resp. území s archeologickými nálezy; při zásazích do terénu (včetně inženýrských sítí a prací uvnitř i vně staveb) má stavebník vždy povinnost oznámit svůj stavební záměr v dostatečném předstihu Archeologickému ústavu AV ČR v Brně a dále umožnit provedení záchranného archeologického průzkumu.
(3) Navržené dílčí změny i.č. 1.01, 1.02, 1.03, 1.06, 1.07 jsou na poddolovaném území, proto je nutno vždy provádět podrobný geologický průzkum - výstavba na poddolovaném území musí splňovat "Báňské podmínky" ve smyslu ČSN 730039.
(4) Všechny navržené dílčí změny jsou v průzkumném území MND PÚ Dubňany.
(5) Možnost umístění zdrojů hluku (např.služby apod.) v blízkosti akusticky chráněných objektů je nutno posoudit na základě hlukové studie a následně projednat s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví na základě §30-34 zákona č.258/2000 Sb.
(6) V případě zavedení chovu hospodářských zvířat typu "rodinná farma" musí být tento chov z hlediska imisí škodlivin projednán s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví ještě před jeho zřízením. Páchnoucí látky z chovu hospodářských nesmí být ve vystupující vzdušině obsaženy v koncentraci obtěžujících obyvatelstvo (na základě §13 zákona č.258/2000 Sb.).
(7) Respektovat podmínky ochranného pásma hygienické ochrany kolem areálu živočišné výroby "Farma Gigant s.r.o." (dílčí změny i.č.1.01, 1.02)
(8) U dílčí změny i.č.1.03 respektovat podmínky ochranného pásma navrženého vodovodu (trasa je oproti schválenému územnímu plánu upravena - je dána do souběhu s nadzemním vedením el.energie); pro výstavbu vodovodu je nutno ponechat volný pruh o šířce 20 m, pro realizovaný vodovod ponechat veřejný pozemek o šířce ochranného pásma
(9) U dílčí změny i.č. 1.04 respektovat podmínky pásma hygienické ochrany, které bylo vyhlášeno kolem ČOV územním rozhodnutím ze dne 23.1.1998 č.j. 46/98 výst. a to poloměru 100 m od líce objektu aktivace ČOV, které částečně zasahuje pozemek navržený pro bydlení; do tohoto pásma nesmí být umístěny objekty pro bydlení.
(9) U dílčí změny i.č.1.04, 1.07, 1.06 respektovat podmínky užívání sousedících pozemků s korytem vodního toku stanovené po projednání s vlastníky pozemků pro výkon správy vodního toku - u drobných toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry
(10) U dílčí změny i.č.1.01 respektovat podmínky ochranného pásma lesa (50 m).
(11) U dílčí změny i.č.1.03 zachovat podmáčené území bývalé sedimentační nádrže a jejím okolí s doprovodnou zelení v návaznosti na LBC Olbram.

**Část III.**

**9. Územní systém ekologické stability:**

(1) Navržená změna č.1 respektuje v územním plánu schválený územní systém ekologické stability.

**10. Veřejně prospěšné stavby**

(1) Ve smyslu § 108.zákona č.50/1976 Sb. v platném znění jsou v Dubňanech schválené v rámci územního plánu veřejně prospěšné stavby.
(2) Navržená změna č.1 územního plánu má vymezeny nové plochy pro veřejně prospěšné stavby:
a) Pro využití území dílčí změny i.č.1.01 a 1.02 je nutno vybudovat inženýrské sítě, které jsou navrženy za veřejně prospěšné stavby :
- K1 navržený kanalizační sběrač
- E1 navržená trafostanice včetně připojení
b) U změny i.č. 1.03 je navržena úprava trasy již v územním plánu schválené veřejně prospěšné stavby :
- V1 úprava trasy vodovodu

**11 . Závěrečná ustanovení**

(1) Dokumentace změny č.1 územního plánu města Dubňany je uložena na Městském úřadu v Dubňanech, na stavením úřadu v Dubňanech, na Městském úřadu v Hodoníně a na Krajském úřadu Jihomoravského kraje v Brně.
(2) Změny závazné části územního plánu schvaluje orgán, který schválil původní územně plánovací dokumentaci.
(3) Tato vyhláška nabývá účinnosti 15.den po vyvěšení na úřední desce Městského úřadu v Dubňanech.

Datum vyhlášení: 22.9. 2003
Datum účinnosti: 8.10. 2003

    František Tříska              Mgr. Jan Harca
starosta města Dubňany       zástupce starosty