

Obecně závazná vyhláška Města Dolní Poustevna č. 4/2002

o závazných částech územního plánu města D o l n í P o u s t e v n a

Zastupitelstvo města Dolní Poustevna vydává podle § 84 odst. 2/ písm. b) zákona číslo 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 29 odst. 3/ zákona číslo 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

ČÁST PRVNÍ Úvodní ustanovení

Článek 1 Účel vyhlášky

1. Vyhláška města vyhláší závazné části územního plánu města Dolní Poustevna schváleného Zastupitelstvem města Dolní Poustevna dne 23. 10. 2002 usnesením č. 37/02.
2. Vyhláška města vyhláší funkční a prostorové uspořádání území a podmínky jeho zastavitelnosti, vymezuje místní územní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby.

Článek 2 Rozsah platnosti

Vyhláška města platí pro správní území města Dolní Poustevna, vymezené katastrálním územím Dolní Poustevna, Horní Poustevna a Nová Víska s celkovou rozlohou řešeného území 1107 ha. Časovým horizontem platnosti tohoto územního plánu je rok 2015.

Vyhláška je závazná pro všechny orgány státní správy, právnické a fyzické osoby a občany při činnostech vyvolávajících změny ve funkčním využití a uspořádání území, při provádění staveb a jejich změn, při údržbě a odstraňování staveb.

Článek 3 Vymezení pojmů

1. Závazné regulativy jsou:
 - a) zásady pro uspořádání území
 - b) limity využití území
2. Území je rozděleno na:
 - a) urbanizované území – to je vymezeno plochami současně zastavěného území, plochami území určeného k zastavění a plochami komunikací a technických zařízení mimo tato území. Na těchto plochách je povoleno realizovat záměry odpovídající určení ploch dle ÚPNO, výkres č. 1 – komplexní urbanistický výkres. Jedná se o:

- plochy centrální zóny smíšené
- plochy obytné zástavby městského typu
- plochy obytné zástavby nízkopodlažní
- plochy bydlení s integrovaným podnikáním
- plochy občanské vybavenosti a nevýrobní služby
- plochy rekreace a sportu
- plochy výroby, výrobních služeb a skladů
- plochy dopravní vybavenosti
- plochy podnikatelských aktivit
- plochy technické vybavenosti
- plochy zemědělské výroby
- plochy vyhrazené zeleně, parky, hřbitovy

b) neurbanizované území – tvoří ostatní nezastavěné plochy, které nejsou územním plánem města určeny k zastavění (ZPF, plochy lesů, vodní plochy a toky a ostatní plochy mimo zastavěné území). Na těchto plochách není dovoleno umisťovat a povolovat stavby s výjimkou těch, které jsou určeny pro funkční využití těchto ploch a dále staveb drah a na dráze, pozemních komunikací, liniových staveb technického vybavení a úprav vodních toků.

V odůvodněných případech lze výjimečně povolit i jinou stavbu (zejména v návaznosti na příslušnou funkční plochu) po projednání s dotčenými orgány státní správy, fyzickými a právníckými osobami.

ČÁST DRUHÁ

Závazné regulativy uspořádání území

Článek 4 Koncepce rozvoje území

Město se bude rozvíjet převážně jako souvisle urbanizovaný celek s četnými lokalitami v současné době již prostorově odloučenými a vzdálenými od centra města.

Článek 5 Funkční uspořádání území

Funkční uspořádání řešeného území je zobrazeno ve výkrese č. 1 Územního plánu obce (komplexní urbanistický výkres). Funkčně odlišné plochy jsou v tomto výkrese barevně rozlišeny a zároveň je rozlišen i současný stav od návrhu barevně a šrafováním podle legendy ploch uvedené na výkrese. Rezervní plochy jsou ve výkrese značeny písmenem „R“.

Vymezenému funkčnímu využití navržených ploch (lokalit) musí odpovídat způsob jejich využívání a zejména účel umisťovaných staveb včetně jejich změn a změn jejich dosavadního využívání. Stavby a jiná opatření, která funkčnímu využití navržených ploch neodpovídají, nesmí být na těchto plochách umisťovány a povolovány. Jen zcela výjimečně lze povolit stavbu, která vymezenému funkčnímu využití neodpovídá, pokud půjde o naléhavě potřebné a řádně zdůvodněné dočasné funkční využití bez negativních vlivů na životní prostředí a bydlení.

Článek 6 Funkční plochy

Plochy centrální zóny smíšené

Jsou určeny pro umístění objektů obchodních, administrativních, maloobchodu, stravování a ubytování. Dále pro zařízení školská, kulturní, zdravotnická, sportovní, společenská, dětská hřiště a zeleň. V objektech je možná integrace s bydlením.

- 3 -

Podmínečně přípustné: - jsou nerušící služby a drobná výroba v integraci s funkcí hlavní bez požadavku nadměrné nákladní dopravy. Na komunikacích bude vymezeno parkování pro vozy taxislužby.

Nepřípustné: - objekty samostatných výrobních provozů, výrobních služeb, skladových areálů a zemědělská výroba.

Plochy obytné zástavby městského typu

Jsou určeny pro obytnou zástavbu intenzivního plošného využití uspořádaného do struktury ulic, objekty v převážné míře tvoří uliční frontu.

Přípustné: - integrace občanské vybavenosti v parteru tak, aby nebyla negativně ovlivněna řídicí funkce bydlení (a při dodržení hygienických předpisů pro bydlení).

Nepřípustné: - výrobní provozy, skladové areály, zemědělské provozy, dopravní areály, velkoprodejny a výrobní služby s provozem produkujícím emise negativně ovlivňujícími funkci řídicí, těžká nákladní doprava.

Plochy obytné zástavby nízkopodlažní

Jsou určeny pro bydlení v rodinných domech individuálních i řadových a objektech typu viladomů (do 3 podlaží). Lokality č. 11, 12 a 13 jsou doporučeny pro rezidenční bydlení.

Přípustné: - integrace maloobchodu, stravování, ubytování do 10ti lůžek s parkováním na vlastním pozemku, drobné služby pro obsluhu tohoto území. Všechny tyto funkce jsou pouze doplňkové k funkci řídicí. V okrajových částech města lze na větších parcelách zřizovat objekty pro ustájení hospodářských zvířat (malochov), pokud provoz těchto objektů bude slučitelný s požadavky na kvalitu bydlení a nebude negativně působit na životní prostředí. V těchto částech lze umisťovat i nové rekreační domky.

Nepřípustné: - samostatné objekty výrobních provozů, výrobních služeb, skladových areálů, dopravních areálů, velkoprodejen, zemědělská výroba, těžká nákladní doprava, čerpací stanice pohonných hmot.

Plochy bydlení s integrovaným podnikáním

Jsou určeny pro bydlení se zařízeními drobné výroby nebo prodeje, většinou speciálního charakteru (zahradní zařízení, výrobní zařízení, náradí a nástroje pro různé obory činností apod.), včetně parkování na vlastních pozemcích. Mohou být spojeny se servisní činností v omezeném rozsahu, tak aby nebyla zásadně omezena integrovaná funkce, ale současně dodrženy hygienické předpisy pro bydlení.

Přípustné: - funkce bydlení a integrovaného podnikání mohou být umístěny v separovaných objektech. Užitná obestavěná plocha podnikatelské části nepřekročí užitnou plochu obytné části.

Nepřípustné: - zemědělská výroba a provozy produkující emise negativně ovlivňující funkci bydlení, provozy vyžadující nadměrný počet denních vjezdů těžké nákladní dopravy vázaných na aktivity ploch a stavby průmyslově výrobní.

Plochy občanské vybavenosti a nevýrobní služby

Jsou určeny pro zařízení školská, kulturní, zdravotnická, obchodní, stravovací a ubytovací, pro zařízení spolkových činností a zařízení služeb nevýrobního charakteru.

Přípustné: - drobné řemeslné provozy neobtěžujícího charakteru (hluk, prašnost, zápach apod.), integrace bydlení v omezeném rozsahu – byty majitelů a správců, odstavné a parkovací plochy,

příslušné technické vybavení, zeleň

Nepřípustné: - výrobní provozy, skladové areály, zemědělské provozy, výrobní služby s provozem produkujícím emise negativně ovlivňujícími okolní plochy.

Plochy rekreace a sportu

Jsou určeny pro organizovaný a rekreační sport, pro trávení volného času s umístěním kapacitních zařízení pro různé druhy sportu na venkovních plochách i v objektech.

Přípustné: - klubové objekty, technická a sociální zařízení, stravovací a ubytovací zařízení s možnou integrací s bydlením majitelů, správců, provozovatelů a zaměstnanců těchto zařízení, areály zájmových klubů a technických sportů, veřejná zeleň, plochy pro slunění a oddech a komunikační vybavení včetně parkování návštěvníků po dobu využívání sportovních areálů.

Nepřípustné: - výrobní provozy, skladové areály, dopravní areály, velkoprodejny, zemědělské provozy, výrobní služby s provozem produkujícím emise negativně ovlivňujícími okolní plochy.

Plochy výroby, výrobních služeb a skladů

Jsou určeny pro umístění výroby továrního charakteru, sériové výroby, skladů a výrobních služeb. Ochranné pásmo těchto provozů nesmí přesáhnout areál závodu. Dále pro dopravní zařízení zabezpečují provoz v rámci areálu, napojení na veřejné komunikace musí splňovat podmínky pro provoz na těchto komunikacích.

Přípustné: - služební ubytování, byty majitelů a občanská vybavenost sloužící obsluze funkce řídicí, odstavné plochy.

Výjimečně v rámci lokality č. 30 je přípustná bytová výstavba pro zaměstnance, služby obyvatelstvu (autoservis, pneuservis, stavebniny, obchody apod.), čerpací stanice pohonných hmot, služby nevýrobního charakteru a parkoviště.

Nepřípustné: - ostatní bydlení, občanská vybavenost (mimo viz výše), zemědělská výroba.

Plochy dopravní vybavenosti

Plochy současných garážových areálů, plochy pro komunikace a ostatní doplňková dopravní zařízení. Parkoviště nejsou samostatně vymezována, tato jsou součástí jednotlivých funkčních ploch.

Nepřípustné: - veškeré stavby pro jiné využití

Plochy podnikatelských aktivit

Jsou plochy výrobních zařízení, prodejních skladů, občanské vybavenosti obchodního charakteru, zpracovatelských a jiných podnikatelských aktivit, jejichž negativní vliv nepřesáhne hranice vlastního pozemku včetně příslušných dopravních zařízení.

Přípustné: - výjimečně se připouští bydlení majitelů (správců), podnikové ubytovací zařízení s parkováním v rámci vlastního pozemku. Jedná se o zařízení menšího stavebního rozsahu s možností estetické integrace do okolní zástavby.

Nepřípustné: - občanská vybavenost školského charakteru, ostatní bydlení, provozy produkující emise negativně ovlivňující okolní funkční plochy, zemědělská výroba.

Plochy technické vybavenosti

Jsou plochy určené pro zařízení technického vybavení inženýrských sítí a jejich součástí v objektech a na plochách je doplňujících (ČOV, trafostanice, obslužné komunikace apod.).

Nepřípustné: - veškeré stavby pro jiné využití

Plochy zemědělské výroby

Jsou určeny pro zařízení, stavby a skladové hospodářství zemědělské výroby s negativním vlivem na okolí. Kapacity budou respektovat příslušná ochranná pásma dle stávající struktury zástavby a typu provozu. Areály budou doplněny ochrannou zelení.

Přípustné: - vlastní čerpací stanice pohonných hmot, bydlení majitelů a správců.

Nepřípustné: - jiné funkční využití pokud toto nesouvisí s funkcí řídicí.

Vyhrazená zeleň, parky, hřbitovy

Plochy mají specifické využití, jsou komponovány a mají reprezentační charakter (hřbitov, parky, ochranná zeleň).

Přípustné: - stavby související s funkcí řídicí (obřadní síň, skleník, odpočinkový altán apod.).

Nepřípustné: - využití jiného charakteru

Článek 7

Prostorové uspořádání (regulace)

1. Obecně pro celé území města platí, pokud není stanoveno jinak, že nová výstavba bude maximálně třípodlažní s možnou vestavbou do střešního prostoru.
2. Zakrytí obytných objektů je navrhováno zastřešením sedlovými střechami cca sklon 45°
3. Objekty výroby budou výšky max. 8m po římsu s podmíněně možným technologickým zařízením mimo toto omezení.
4. Objekty podnikatelských aktivit mohou technologickými částmi objektu výjimečně přesahovat výškovou úroveň tří podlaží s nutností individuálního posouzení.
5. Garážování bude řešeno v rámci navrhovaných objektů jako jejich stavební součást.
6. Parkování u zařízení vybavenosti bude vždy součástí plochy k zařízení příslušející. V objektech včleněných do souvislé uliční fronty bude parkování řešeno buď v rámci objektu nebo s využitím parkování na vymezených plochách.
7. Zastavování lokalit bude prováděno postupně jedním směrem, tak, aby půda byla odnímána v na sebe navazujících celcích a tím nedocházelo k znehodnocování odňaté půdy.
8. U lokality č. 9 – plocha pro sport a rekreaci, bude za zmíněným účelem odňato ze ZPF maximálně 20% z celé plochy.

Článek 8

Uspořádání dopravy

1. Uspořádání dopravního systému je zřejmé z výkresové části Územního plánu obce Dolní Poustevna (výkres č. 2). Závazný je páteřní komunikační systém tvořený silnicemi II/267, III/2675 a III/2672 včetně jejich navržených přeložek, úprav a rekonstrukcí.
2. V úseku podél Vilémovské ulice od hraničního přechodu až na úroveň lokalit 30 a 31 se navrhuje vybudování chodníku pro chodce (bezbariérový provoz).
3. V územním plánu je navrženo vybudování cykloturistické stezky od hraničního přechodu Dolní Poustevna směr Vilémov s návazností na navrhovanou cyklotrasu regionálního významu - „Cyklotrasy Euroregionu Nisa“.

Článek 9

Uspořádání technického vybavení

Lokalizace a rozsah ploch pro stavby technického vybavení jsou zakresleny ve výkrese č. 2 a 3 územního plánu. Všechny nově navrhované rozvody inženýrských sítí budou umístovány mimo silniční tělesa státních komunikací.

a) **Vytápění** – systém vytápění úzce souvisí s plošnou plynofikací města. Stávající kotelny budou plynofikovány a některé stávající výměňkové stanice budou přestavěny na plynové kotelny. K vytápění okrajových částí města bude využito obnovitelných zdrojů – odpadové dřevo. El. energie bude k vytápění využito jen výjimečně.

b) **Likvidace odpadních vod** – Dolní Poustevna včetně místních částí (Horní Poustevna, Karlín, Markéta) bude odkanalizována vybudováním nového kanalizačního systému oddílné splaškové kanalizace ukončené centrální čistírnou odpadních vod. Lokalita Nová Víška bude odkanalizována

rovněž vybudováním splaškové kanalizace ukončené lokální čistírnou odpadních vod, je možné i propojení obou systémů bez realizace lokální čistírny v Nové Vísce.

Článek 10

Místní systém ekologické stability

Místní systém ekologické stability je vymezen ve výkrese č. 1 a 4 územního plánu obce a je jeho závaznou částí. Plochy, tvořící součásti biocenter, biokoridorů a interakčních prvků jsou nezastavitelné.

Článek 11

Ostatní limity využití území a další omezení

Ostatní limity využití území jsou obsaženy v územním plánu ve výkrese č. 6 a v textové části - kapitola S 4. Jedná se zejména o tyto limity:

- ochranná a bezpečnostní pásma inženýrských sítí
- ochranná pásma komunikací
- ochranné pásmo lesa
- ochranná pásma vodních zdrojů
- manipulační pruh u vodotečí
- ochranné pásmo ČD
- ochranné pásmo TPV

ČÁST TŘETÍ

Plochy pro veřejně prospěšné stavby

Článek 12

Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou zakresleny v samostatném výkrese č. 7 územního plánu obce.

Seznam nově navržených veřejně prospěšných staveb je uveden v příloze č. 1 této obecně závazné vyhlášky.

Článek 13

Vymezení ploch pro nově navržené veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2, písmeno a) zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů u staveb uvedených v příloze č. 1 této vyhlášky, pokud nebude možné řešení majetkoprávních vztahů dohodou nebo jiným způsobem.

ČÁST ČTVRTÁ

Závěrečná ustanovení

Článek 14

Dokumentace územního plánu obce Dolní Poustevna je uložena na Městském úřadě Dolní Poustevna, na stavebním úřadu Šluknov a na Krajském úřadě ústeckého kraje v Ústí n. L.

Článek 15

Tato vyhláška nabývá účinnosti 8. 11. 2002

Ing. Miroslav J e m e l k a
starosta města

Jan H á j e k
místostarosta

Příloha č. 1 k vyhlášce o závazných částech územního plánu obce Dolní Poustevna

Seznam veřejně prospěšných staveb je součástí vyhlášky o závazných částech územního plánu obce Dolní Poustevna. Zákres je proveden ve výkrese č. 7 – VPS.

Dopravní zařízení a zařízení technické infrastruktury:

1. Vybudování přeložky silnice II/267 jak je znázorněno ve výkresové dokumentaci (výkres č. 2)
2. Vybudování systému obslužných komunikací jako základního dopravního skeletu jak je znázorněno ve výkresové dokumentaci (výkres č. 2)
3. Rekonstrukce trasy přístupové komunikace na Novou Vísku
4. Výstavba hlavních kanalizačních stok
5. Čistírna odpadních vod Dolní Poustevna
6. Čistírna odpadních vod Nová Víska
7. Trasy vedení inženýrských sítí (plyn – středotlak, elektrorozvody – systém vysokého napětí s příslušnými objekty
8. Úprava podjezdu železnice v Horní Poustevně

Sport a rekreace:

9. Areál „Turistického centra volného času – sport a rekreace“. Jedná se o plochy v plném rozsahu vymezení lokalitou č. 39.