

# DUBNO

## LOKALITA OM 1

### ÚZEMNÍ STUDIE

POŘIZOVATEL : Městský úřad Příbram  
Odbor stavební úřad a územní plánování  
Oddělení územního plánování  
Tyršova 108  
261 019 Příbram I  
Oprávněná úřední osoba: Bc.Vojtěch Vaverka

Pro obec Dubno, Dubno č.p. 45, 261 01 Dubno

ZHOTOVITEL : Ing. arch.Jiřina Ečerová  
Bellušova 1807, 155 00 Praha 5  
ČKA 02941  
Atelier: Ing.Vladimír Matějka - ASA PROJEKT  
Legionářů 400  
261 01 Příbram VII

Č.ZAK. : 1511 - E

DATUM : listopad 2016

## **Obsah :**

### **A. TEXTOVÁ ČÁST**

#### 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- 1.1. Identifikační údaje
- 1.2. Zadání územní studie
- 1.3. Cíle a účel řešení
- 1.4. Vyhodnocení souladu územní studie s platným územním plánem

#### 2. NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

- 2.1. Vymezení řešeného území, širší vztahy
- 2.2. Charakteristika řešeného území, stávající stav
- 2.3. Návrh urbanistické koncepce
- 2.4. Podmínky pro využití ploch
- 2.5. Podmínky prostorového uspořádání
- 2.6. Veřejná dopravní infrastruktura
- 2.7. Veřejná technická infrastruktura
- 2.8. Veřejná prostranství, veřejná zeleň, ÚSES a ochrana životního prostředí
- 2.9. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF
- 2.10. Veřejně prospěšné stavby
- 2.11. Odůvodnění návrhu

### **B. GRAFICKÁ ČÁST**

- |    |   |          |
|----|---|----------|
| 1. | Hlavní výkres, s dopravním řešením a technickou infrastrukturou | 1 : 1000 |
| 2. | Výkres širších vztahů, výřez z koordinačního výkresu ÚP Dubno   | 1 : 5000 |
| 3. | Zákres vlastnických vztahů                                      | 1 : 1000 |

### **C. DOKLADY**

Stanoviska a vyjádření o existenci sítí

## **A. TEXTOVÁ ČÁST**

### **1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

#### **1.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

<b>Název akce</b>	: Dubno Lokalita OM 1, územní studie
<b>Místo stavby</b>	: obec Dubno, k.ú. Dubno p.č. 477/1,2,7; 488/25,28,36,40,41
<b>Stupeň dokumentace</b>	: Územní studie
<b>Pořizovatel</b>	: Městský úřad Příbram odbor stavební úřad a územní plánování oddělení územního plánování Tyršova 108, 261 19 Příbram I
<b>Objednatel</b>	: Obec Dubno, Dubno 45, 261 01 Příbram
<b>Zpracovatel</b>	: Ing. arch. Jiřina Ečerová, ČKA 02 941 Bellušova 1807, 155 00 Praha 5 Atelier: Ing. Vladimír Matějka - ASA PROJEKT Legionářů 400, 261 01 Příbram VII

#### **Zpracovatelé dopravní a technické infrastruktury :**

Doprava: Ing. Josef Smíšek

Kanalizace, vodovod, plynovod: Karel Ševr

Elektrická energie, venkovní osvětlení: František Cihelka

#### **1.2. ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE**

Územní plán Dubno, účinný od 22. 10. 2009, platný po Změnách č.1 a č.2 územního plánu, vymezuje u rozvojové lokality OM 1 povinnost pořídit územní studii před započítáním jejího využití.

Územní studie pro lokalitu OM 1 byla vypracována na základě zadání územní studie. Závazným podkladem pro zpracování územní studie byl Územní plán Dubno.

#### **1.3. CÍLE A ÚČEL ŘEŠENÍ**

Lokalita OM 1 je rozvojovým územím, zastavitelnou plochou, funkčně určenou pro plochy občanského vybavení - komerční malá a střední zařízení. Lokalita leží v západním cípu katastrálního území obce Dubno.

Předkládaná územní studie řeší koncepci uspořádání řešeného území, návrh parcelace území, zajištění dopravní přístupnosti jednotlivých pozemků, napojení řešeného území na technickou infrastrukturu a doplňuje detailnější plošnou a prostorovou regulaci řešeného území.

Studie bude využitelná jako územně plánovací podklad pro následná rozhodování v daném území.

#### 1.4. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PLATNÝM ÚZEMNÍM PLÁNEM

Řešená zastavitelná rozvojová plocha je definovaná platným územním plánem jako plocha s následujícím způsobem využití:

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

Územní studie pro lokalitu OM 1 je zpracována v souladu s požadavky, regulativy a limity územního plánu. Návrh řešení dodržuje podmínky pro funkční využití území, regulativy plochy a územní limity, zasahující na dané území. Dále řeší organizaci území a definuje detailnější prvky prostorové a hmotové regulace zástavby v území.

## 2. NÁVRH ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

### 2.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

Lokalita OM 1 se nachází v katastru obce Dubno.

Hranice řešeného území je vymezena zastavitelnou plochou OM 1 územního plánu a studie řeší celou tuto plochu, tvořenou pozemky p.č. 477/1,2,7; 488/25,28,36,40,41 v k.ú. Dubno.

Celková výměra lokality je 1,8816 ha.

Další pozemky jsou dotčeny řešením dopravní a technické infrastruktury.

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

Lokalita je severovýchodně ohraničena stávající silnicí I/18, na západní straně k ní přiléhají plochy budoucího bydlení v bytových domech a plochy zeleně, na jihu stávající plochy občanského vybavení – komerčních malých a středních zařízení.

### 2.2. CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ, STÁVAJÍCÍ STAV

Pozemek je rovinného charakteru s terénními zlomy podél silnice a severozápadní hranice. Na pozemku se místy nachází náletové křoviny a ve střední části území náletová vzrostlá zeleň.

V řešeném území není provedeno odvodnění a nenachází se zde vyhlášené záplavové území. Území se nalézá mimo chráněná území, na území není, ani nezasahuje žádná přírodní ani kulturní památka, památková rezervace, památková zóna, zvláště chráněné území. Na území nejsou lesní plochy, ani ochranné pásmo lesa.

Na jižní část lokality zasahuje poddolované území. V případě stavebních aktivit v této části území je nutné dodržovat ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“.

Při jižní hranici lokality stojí trafostanice a na část území zasahuje její ochranné pásmo a ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie VN. Část lokality leží v ochranném pásmu silnice I/18 a obchvatu Příbrami.

V dalším stupni dokumentace musí být prověřena a zaměřena přítomnost všech sítí a v následné dokumentaci budou dodrženy podmínky, ochranná pásma a vzájemné odstupy sítí dle platných zákonů, norem a požadavků všech správců sítí v území.

Dopravně bude lokalita napojena na plánovanou okružní křižovatku v místě současné křižovatky silnice I/18 a Evropské. Výstavba na pozemcích v severní a východní části lokality podléhá vyjádření ŘSD ČR. Do doby vybudování obchvatu a kruhového objezdu je v území navržen dočasný hospodářský sjezd.

*Lokalita OM 1 je umístěna v k.ú. Dubno na pozemcích:*

	druh pozemku	způsob využití	m <sup>2</sup>	vlastník
p.č. 477/1	ostatní plocha	neplodná půda	3142	Město Příbram

p.č. 477/2	ostatní plocha	neplodná půda	136	DOLÁK s.r.o
p.č. 477/7	ostatní plocha	neplodná půda	3075	Obec Dubno
p.č. 488/25	ostatní plocha	jiná plocha	11144	DOLÁK s.r.o.
p.č. 488/28	ostatní plocha	jiná plocha	381	Obec Dubno
p.č. 488/36	ostatní plocha	jiná plocha	599	ČR, Ministerstvo obrany
p.č. 488/40	ostatní plocha	jiná plocha	317	Leopards international SE
p.č. 488/41	ostatní plocha	jiná plocha	22	Sýkorová Alena

*Pozemky dotčené dopravní a technickou infrastrukturou:*

p.č. 474/28  
p.č. 474/38  
p.č. 474/46  
p.č. 477/5  
p.č. 477/5  
p.č. 488/6  
p.č. 488/10  
p.č. 488/12  
p.č. 488/43  
p.č. 488/46  
p.č. 488/65  
p.č. 488/74

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

Adresy vlastníků pozemků v lokalitě:

Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

DOLÁK s.r.o., Evropská 126, 26101 Dubno

Česká republika, Příslušnost hospodařit s majetkem státu: Ministerstvo obrany,

Tychonova 221/1, Hradčany, 16000 Praha 6, Příslušnost k organizační složce

právnícké osoby: Agentura hospodaření s nemovitým majetkem MO - Odbor územní

správy majetku Praha, Hradební 772/12, Staré Město, 11005 Praha

Obec Dubno, č. p. 45, 26101 Dubno

Leopards international SE, Masarykova 59/15, 69146 Ladná

Sýkorová Alena, Velkomoravská 193/270, 69618 Lužice

### 2.3. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Řešené zastavitelné území lokality OM 1, leží v západní části k.ú. Dubno. Územní studie přebírá hranice pozemků dle katastrálního dělení a řeší využití pozemků s ohledem na vlastnické vztahy, limity území a dopravní napojení. Jednotlivé parcely mohou být spojeny, případně děleny dle požadavků a smluv investorů, s podmínkou zohlednění možnosti napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Do územní studie byla vypracována jedna varianta s možností hospodářského sjezdu do doby výstavby obchvatu a kruhového objezdu.

Území je navrženo pro plochy občanského vybavení dle podmínek pro využití ploch v územním plánu. Podél nové komunikace je navržen pás zeleně.

Dopravní obslužnost řešeného území bude realizována ze stávající silnice a je navržena tak, aby respektovala ŘSD uvažovanou okružní křižovatku a umožnila napojení vlastníků využitelných pozemků. Řešení je doplněno o dočasný hospodářský sjezd.

Napojení území na veřejnou technickou infrastrukturu bude řešeno ze stávajících sítí.

Návrh řešení byl projednán s největším vlastníkem v území firmou DOLÁK s.r.o. (bez souhlasu) a s obcí Dubno (se souhlasem).

## 2.4. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH

Pro využití řešeného území lokality OM 1 platí obecné podmínky pro plochy OM a konkrétní podmínky pro lokalitu OM 1, dané platným územním plánem Dubno:

### **OM PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ MALÁ A STŘEDNÍ ZAŘÍZENÍ**

*(citace územního plánu):*

#### **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 m<sup>2</sup> hrubé užité 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)

### **OM 1 (citace územního plánu):**

- plocha určená pro občanskou vybavenost - malá a střední komerční zařízení na západě katastru o velikosti 1,88 ha. Využití zastavitelných ploch je podmíněno územní studií. Bude zde respektováno OP komunikace a poddolované území.

Jednotlivé záměry navržené na lokalitě budou v předstihu další přípravy posouzeny podle zákona č. 100/2000 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (proces EIA). Záměry umísťované v lokalitě budou posouzeny rozptylovou studií s ohledem na případné negativní ovlivnění obce. V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude doložen vliv hluku z navržených provozů, včetně hluku z dopravy (silnice I/18) na stávající obytnou zástavbu.

## 2.5. PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Podmínky prostorového uspořádání dle platného územního plánu obce Dubno jsou územní studií doplněny a konkretizovány:

#### **Intenzita zástavby jednotlivých pozemků**

Maximální zastavitelnost pozemků objekty bude 50 %.

#### **Stavební čára, hranice zástavby**

Stavební čára není určena. Výstavba bude na pozemcích umístěna dle požadavků Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

Objekty budou situovány na pozemcích tak, aby kolmá vzdálenost mezi nimi a jejich vzdálenost od vnitřního oplocení mezi parcelami dodržovala platné zákony a vyhlášky.

Budou respektována ochranná pásma technické infrastruktury a ochranné pásmo silnice I/18. V případě dotčení ochranného pásma musí být dohodnut souhlas ŘSD pro výstavbu v ochranném pásmu silnice.

### **Výšková hladina zástavby**

Maximální výška střešní římsy objektů bude 11 m.

### **Tvar střech**

Střechy mohou být rovné, sedlové, pultové, valbové, polovalbové.

### **Oplocení pozemků**

Oplocení nesmí být zcela neprůhledné. Celková výška plotů max. 1,80 m.

## **2.6. VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Dopravní napojení řešené lokality je z jihozápadního ramene okružní křižovatky, která má být realizována v rámci připravované přestavby současné křižovatky silnice I/18 a ulice Evropské. Vlastní zpřístupnění jednotlivých pozemků je navazující krátkou obousměrnou dvoupruhovou místní komunikací v celkové šíři 7,0 m a s jízdními pruhy 2,75 m. Řešení dopravy v klidu, tedy parkování a odstavování vozidel, bude řešeno v rámci jednotlivých pozemků a to v kapacitách dle konkrétního využití pozemků.

V případě časového posunu realizace přestavby této křižovatky je možné toto napojení řešit dočasným hospodářským sjezdem a to buď ve stejném místě, kde se předpokládá jihozápadní rameno okružní křižovatky, nebo jeho odsunutím jihovýchodně cca o 125 m, tedy na okraj řešené lokality.

## **2.7. VEŘEJNÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

### **Zásobování vodou**

Zásobování vodou části pozemku firmy Dolák s.r.o. Je možné ze stávajícího vodovodního řadu PE 110, který je veden ke stávajícímu objektu parc.č. 488/68. Je možno prodloužit vodovodní řad případně provést pouze vodovodní přípojku.

Část pozemku Města Příbram a Obce Dubno je možno zásobovat z vodovodního řadu PE 110 vedeného na jižní straně pozemků. Dle další případné parcelace by byl vybudován vodovodní řad, případně pouze přípojky.

### **Likvidace splaškových vod**

Splaškové vody z řešených pozemků je možné napojit na splaškovou kanalizaci Města Příbram takto.

Splaškové vody z pozemků je nutno čerpat. Je možno z jednotlivých částí pozemků (část Dolák, část Města Příbram a Obce Dubno) vést gravitační kanalizaci do centrální čerpací šachty a odtud čerpat. Druhou možností je zřídit čerpání u každé napojované nemovitosti na pozemcích. Část pozemků Dolák s.r.o. je možno výtlačkem napojit na stávající tlakovou kanalizaci vedenou ke stávajícímu objektu na parc.č. 488/68. Jedná se o tlakovou kanalizaci PE 90. Část pozemků Města Příbram a Obce Dubno bude možno napojit na stávající přípojku tlakové kanalizace PE 90 z objektů FORD (parc.č. 474/7 a 474/63). Bude však nutné u části přípojky provést změnu užívání z přípojky na řad.

### **Likvidace dešťových vod**

Dešťové vody řešených pozemků a staveb na nich budou likvidovány vsakováním na pozemcích investorů, na základě hydrogeologických posudků.

### **Zásobování plynem**

Zásobování plynem řešené části území je možno provést takto. Pro část území Dolák s.r.o. bude nutné vybudovat nový STL plynovodní řad PE 90 napojený na stávající STL plynovod DN 150 (ocel) u parcely č. 488/16 a vedený v souběhu se stávající kanalizací a vodovodem k objektu parc.č. 488/68.

Část území v majetku Města Příbram a Obce Dubno je možno napojit na stávající STL plynovod vedený v souběhu s vodovodem a kanalizací pro objekt „FORD“, zřízením nového STL řadu PE 63.

### **Zásobení elektrickou energií**

Vzhledem k velikosti dotčené lokality a uvažované zastavěnosti, je nutné předpokládat, že potřebný příkon elektrické energie bude cca 200 - 250 kW. Pro tento a vyšší příkon je uvažováno s výstavbou nové kioskové trafostanice, napájené kabelovým vedením uloženým v zemi – odbočka z venkovního vedení přípojky pro stávající trafostanici PB\_3102.

Pokud bude potřebný příkon nižší, což bude známo až na základě žádostí jednotlivých budoucích odběratelů, rozhodne ČEZ Distribuce, a.s. o možném využití stávající trafostanice PB\_3102.

### **Venkovní orientační osvětlení**

Bude řešeno stejným způsobem, jako u stávajících sousedních provozoven tzn., že bude součástí jednotlivých částí zástavby dotčené lokality.

### **Slaboproud**

Nové rozvody spojů (telefonu, internetu, kabelové televize) nejsou ve studii řešeny, mohou být při požadavcích vlastníků pozemků provedeny v následné dokumentaci podle pokynů jejich správců.

### **Vytápění**

Teplná energie bude zajišťována individuálně jednotlivými stavebníky, upřednostňovány jsou obnovitelné zdroje a ekologická paliva.

### **Nakládání s odpady**

Stavby v lokalitě budou produkovat odpady, typické pro občanskou veřejnou vybavenost a odpadové hospodářství bude řešeno v následné dokumentaci dle druhu budoucích objektů, v souladu s platnou legislativou a dle vyhlášky obce Dubno. Běžný komunální odpad bude odvážen na skládku dle vyhlášky obce.

## **2.8. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, VEŘEJNÁ ZELEŇ, ÚSES A OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

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., v platném znění, povinnost vymezit v lokalitě plochy veřejných prostranství. Přesto malé nezastavitelné části lokality a plochy kolem komunikací zůstanou vyčleněny pro zeleň, která zvýší podíl zeleně v území.



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

Na vlastní ploše lokality se nachází vzrostlá zeleň ve střední části řešeného území, která může, samozřejmě v souvislosti se záměry investorů, být využita dle stávajícího účelu.

V rámci zastavitelných ploch se počítá i se zřízením případných veřejných prostranství, která mohou být vymezena v dalším stupni řízení. V rámci všech ploch je možné a vhodné zřizování doprovodné, izolační a veřejné zeleně.

Na lokalitu nezasahují prvky, ani plochy územního systému ekologické stability.

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

V území budou respektovány limity území dle kap. 2.4. této zprávy.

## 2.9. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF

Celé řešené území je součástí zastavitelného území dle územního plánu. V celém řešeném území není zabírána zemědělská půda.

### 2.10. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Územní studie nevymezuje nové plochy pro veřejně prospěšné stavby, ani veřejně prospěšná opatření.

### 2.11. ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU

Výsledný návrh řešení je dán zadáním, územním plánem, stávajícími podmínkami v území a ostatními limity území. Jednotlivé funkční plochy a návrh řešení je patrný z grafické části.

## **B. GRAFICKÁ ČÁST:**

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Hlavní výkres, s dopravním řešením a technickou infrastrukturou | 1 : 1000 |
| 2. Výkres širších vztahů – výřez z koordinačního výkresu ÚP Dubno  | 1 : 5000 |
| 3. Zákres vlastnických vztahů                                      | 1 : 1000 |

## **C. DOKLADY**

### Stanoviska a vyjádření o existenci sítí:

Vzhledem k jednoduchosti řešení - území je snadno napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu obce, není dle požadavků zadání nutné dohodnutí s příslušnými úřady, orgány a provozovateli sítí. Toto proběhne v rámci následných územních a stavebních řízení.

Přiložena jsou vyjádření k existenci sítí.

- Elektrická energie

ČEZ Distribuce, a.s., sdělení o existenci sítí a podmínky ochrany, ze dne 28.3.2016

ČEZ ICT Services, a.s., sdělení o existenci sítí, ze dne 28.3.2016

- Vodovod a kanalizace

1.SčV, vyjádření k existenci sítí č.j. TÚP/062/16úOB, ze dne 2.2.6

- EI.komunikace

CETIN, vyjádření o existenci sítí a podmínky ochrany a napojení, č.j. 569324/16, ze dne 28.3.2016