

Vyhláška č. 2/1997

o závazných částech územního plánu sídelního útvaru D O B Ř A N Y

Městské zastupitelstvo v D O B Ř A N E C H se na základě usnesení z veřejného zasedání zastupitelstva usneslo dne 20.11.1997 vydat podle § 29 odst. 2 zákona 50/76 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších změn a doplnění a v souladu s ustanovením § 16, § 36 odst. 1 písm. n) zákona ČNR 410/92 Sb. o obcích tuto závaznou vyhlášku:

Část první

Úvodní ustanovení

Čl. I

Účel vyhlášky

- 1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu sídelního útvaru D O B Ř A N Y schváleného zastupitelstvem Městského úřadu Dobřany dne 20.11.1997
- 2) Vyhláška stanoví závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území řešeného územním plánem a určuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit.

Čl. II

Rozsah platnosti

- 1) Vyhláška platí pro správní území sídelního útvaru Dobřany
- 2) Vyhláška platí pro období do roku 2010, v němž musí být nejpozději provedena celková revize schválené územně plánovací dokumentace.

Část druhá

Závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území řešeného územním plánem

Čl. I

Předmět a způsob regulace

- 1) Předmětem regulace jsou podmínky pro uskutečňování činností při využívání území sídelního útvaru a objektů na tomto území vybudovaných.
- 2) Regulační podmínky pro činnosti povolované v rámci správního řízení vydává výhradně stavební úřad Městského úřadu v Dobřanech.
- 3) Podkladem pro vydání regulačních podmínek jsou:
 - a) Urbanistické řešení (výkres A schváleného územního plánu)
 - b) Regulační plán (výkres A schváleného územního plánu a textová příloha)
 - c) Plochy a objekty se zvláštní ochranou vyplývající z jiných právních norem (textová a grafická příloha)
- 4) V regulačním plánu je celé správní území sídelního útvaru Dobřany rozděleno do ploch venkovské obytné zástavby, obytné zástavby s vyšším podílem obslužné sféry, ploch veřejného zájmu - občanské a technické vybavenosti a ploch zeleně vysoké (územní prvky urbanizovaného a krajinného území), které jsou v regulativech využití území specifikovány.
- 5) V textové příloze návrhu jsou stanoveny podmínky pro využití jednotlivých ploch.

6) Seznam územních prvků:

1. Urbanistické řešení

- a) plochy venkovské obytné zástavby
- b) plochy obytné zástavby "čistě"
- c) plochy obytné zástavby s vyšším podílem obsl. sféry
- d) plochy zemědělských a skladových ploch
- e) plochy výrobních a skladových areálů
- f) plochy sportu a rekreace
- g) plochy veřejného zájmu - občanská vybavenost
- h) plochy veřejného zájmu - technická vybavenost
- i) plochy zeleně vysoké - liniová zeleň
- j) vodní toky, vodní plochy, zemědělské plochy
- k) plochy ČD - železnice

2. Dopravní řešení

3. Zásobování vodou

4. Kanalizace

5. Zásobování el. proudem

6. Zásobování teplem

7. Zásobování plynem

8. Zemědělská příloha

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

8) V návrhu organizace území a funkčním využití ploch jsou stanoveny základní zásady územního rozvoje sídla, návrh regulativu funkčního a prostorového uspořádání.

Čl. II

Využití rozvojových ploch - směrná část

1) Městská památková zóna se doplňuje o postupnou regeneraci kulturních památek, dále o objekty doplňující hmotový a architektonický charakter památkové zóny. Řešení předpokládá využití parteru domů při náměstí a v přilehlých ulicích pro služby nezávadného charakteru.

Při úpravách, opravách stávajících staveb i nových staveb nesmí být dotčena architektonická forma, měřítko, členění, materiál a barva staveb, jejich historický charakter, urbanistický význam v okolí stanovený půdorysem a výškou zastavění, charakterem ulic prostranství a náměstí a celkovou strukturou památkové zóny města.

2) Pro výstavbu nových staveb musí být zachována uliční čára, u volných pozemků či proluk potom stavební čára a zachována udaná požadovaná podlažnost.

3) Navrhuje se doplnění zeleně, její zkulturnování a rozšíření podél ulic, procházkových pojízdných chodníků a zeleň izolační. Vhodné propojení zeleně se navrhuje na veřejnou zeleň kolem řeky Radbuzy.

4) Rekreace obyvatel se navrhuje směřovat do území obce Lhota, Litické přehrady, do Vstiše, do Vodního Újezda a Šlovic.

Čl. III

Využití rozvojových ploch - závazná část

1) Postup využití rozvojových ploch bydlení je závazný a je zároveň vyznačen v grafické příloze (výkres A, A), která je nedílnou součástí tohoto územního plánu. Postup využití je souhlasný s číselným označením jednotlivých lokalit bydlení.

2) Postup využití ploch pro občanskou vybavenost, tzn. plochy pro zdravotní a sociální péči, zařízení obchodu a služeb, veřejné stravování a ubytování, zařízení ČD, dopravní zařízení je závazné.

3) Směrové vedení stávajících silnic a úpravy místních komunikací se nebude měnit. (Pouze se navrhuje úpravy konstrukce vozovky). Rovněž se nebude měnit přeřazení silniční sítě II/180, III/18034, III/18037; III/18035, III/18036, III/18043 v obci do místních komunikací. V oblastech nové zástavby rodinnými domy bude síť místních komunikací doplněna obslužnými komunikacemi, umožňující přímou obsluhu území s využitím možnosti zřízení obytných zón. Pro umístění městské tržnice (služby) se navrhuje provést pěší propojení sídliště Pančavy, na střed města. Respektovat navrhovanou trasu dálnice D 5 obchvatu města Plzně (výkres B - situace širších vztahů).

4) Územním plánem jsou respektována všechna ochranná pásma, včetně obecně vymezených PHO od dopravních tras a inženýrských sítí. Do ochranného pásma dráhy (ČD) nebudou navrhovány nové objekty, především ne objekty k bydlení. Toto však nevyklučuje udělení souhlasu ČD se stavbou v ochranném pásmu dráhy.

5) Sídelní útvar je členěn do pěti základních částí:

Část 1

- severní území vymezené dopravním tahem silnice II/180, železniční tratí Plzeň - Klatovy, nivou řeky Radbuzy a hranicí městské památkové zóny.

Zaujímá především obytný areál panelového sídliště Pančava. Nová výstavba charakteru rodinných domů navazuje a doplňuje území východním směrem. Soustředěná výstavba bytových domů je navržena novými domy, které dokončí konfiguraci sídliště. Volné plochy budou doplňovány nízkopodlažní zástavbou (rod. domy), zbývající budou využity pro zeleň a parkovou úpravu. Plochy občanského vybavení, služeb a průmyslu se ponechávají. V dopravě se vybuduje nová průjezdná komunikace, propojující ulici Polní s komunikací II/180. Doprava nákladní se z Plzeňské ulice odklání přes průmyslové území a území těžkých služeb mimo zastavěnou část.

Část 2

městská památková zóna

Postupná regenerace kulturních památek, objekty doplňující hmotový a architektonický charakter památkové zóny. Využití parterů domů při náměstí a v přilehlých ulicích pro služby nezávadného charakteru. Území Tyršovy ulice je navrženo k přestavbě. Shodné řešení se navrhuje u proluk při domu služeb.

Část 3

jižní plocha území od silnice č. II/180, dále vymezené opět železniční tratí a nivou řeky Radbuzy vč. ploch léčebného ústavu.

Plochy s převažující obytnou nízkopodlažní funkcí se doplňují v území pod a východně od hřbitova. Plochy kasáren vojenského útvaru jsou navrženy k využívání pro dostavbu města rodinnými domy, pro funkční využití ve prospěch služeb.

Pro tuto variantu je navrženo dopravní řešení zachycující především nákladovou dopravu v prostoru nádraží a převedení této mimo město do směrů Chlumčany, Černotín. Volnou plochu mezi rybníkem a psychiatrickou léčebnou je navrženo realizovat jako veřejnou a izolační zeleň při zakomponování rekreačních a kulturních zařízení.

Část 4

plocha východní - za železniční tratí a nádražím ČD.

Plochy vymezené pro funkce průmyslu a tzv. těžších služeb jsou situovány mezi nádražní plochu rozšířenou o vyžádaný výhled a dnešní areál Státního statku. Navržené dopravní provázání komunikace II/180 a silnice

III/18034 bude v daném úseku plnit funkci obslužné trasy. Prostor je možno zavlečkovat. Devastované plochy východně od areálu Státního statku se navrhuje upravit vč. regulace vodoteče a tyto nadále sledovat jako území vhodné pro provádění třídění TK0, vybudování kompostárny, likvidace kalu a další příp. provozů.

Část 5

lokalita Dobřánky je součástí sídelního útvaru.

Navrhuje se ukončit rozestavěný blok cca dvěma rodinnými domy

6) Současný průtah silnice III/18034 obytným územím sídliště Pančava se nahradí vytvořením nové místní komunikace spojující silnici III/18036 a III/18034 podél pozemku ČD a současně tvořící komunikaci pro dopravní obsluhu bývalých kasáren. Provede se nová místní komunikace, spojující ulici Plzeňská s II/180 v prostoru mezi stávající mateřskou školou a křižovatkou Lidická. Upraví se provoz v severní části náměstí Dukelských hrdinů. Průjezd mezi kostely bude upraven zřízením místní komunikace, vedoucí dopravu mimo tento prostor.

7) Umístění hlavních inženýrských sítí.

8) Navržený systém veřejné, vyhrazené a ostatní urbanistické zeleně. Pro zachování ekologické stability řešeného území se navrhuje:

- zeleň a zatravnění pásu podél Radbuzy chránit v min. rozsahu 50 metrů a v min. rozsahu 20 metrů u ostatních drobných vodních toků
- vyloučení nové výstavby do nivy Radbuzy max. ochranu remíz, mezi a dalších ploch zájmu zahrnutých do kostry ekologické stability
- nerozšiřovat stávající rekreační výstavbu
- ukončit biologickou rekultivaci skládek za tratí-východně od kasáren a skládky v území za městem při silnici na Chlumčany (pod rybníčkem)
- ozelenění města řešit permanentně

9) Územní systém ekologické stability.

10) Umístění čistírny odpadních vod

11) Kolejová doprava - rozšíření nádraží JV směrem pro výstavbu základny traťového hospodářství ČD.

12) Veškerá nová výstavba v nově navržených lokalitách musí mít zajištěno zásobování pitnou vodou a musí být vybavena odpovídajícím čištěním odpadních vod. Po vybudování kanalizačních sběračů a ČOV musí být veškerá výstavba přepojena na ČOV.

Část třetí

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit

1) Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby:

- a) Čistírna odpadních vod
- b) Kanalizační sběrače
- c) Plynofikace města
- d) Kabelové vedení veřejného osvětlení města
- e) Kabelové vedení el. sítě NN
- f) Transformační stanice
- g) Výstavba komunikace, komunikace pro pěší a úprava železniční sítě

2) Vytvoření hygienických bezpečnostních a jiných ochranných pásem.

3) Plochy pro nově navržené veřejně prospěšné stavby a stávající plochy pro nekomerční občanskou vybavenost jsou vymezeny v grafické příloze, která je nedílnou součástí tohoto územního plánu.

4) Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst.2 stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Část čtvrtá

Závěrečná ustanovení

Čl. I

- 1) Změny směrných (doporučujících) ustanovení územního plánu sídelního útvaru Dobřany projednává a schvaluje zastupitelstvo města Dobřany.
- 2) Změny závazných ustanovení územního plánu sídelního útvaru Dobřany se projednávají a schvalují se všemi náležitostmi, které požaduje zákon, a vyhláší se vždy obecní vyhláškou.

Čl. II

- 1) úplná dokumentace územního plánu sídelního útvaru Dobřany je uložena:
 - a) u Městského úřadu v Dobřanech, stavební úřad
 - b) u Okresního úřadu Plzeň - jih, referátu regionálního rozvoje, v Plzni
- 2) Nedílnou součástí této obecně závazné vyhlášky jsou grafické přílohy:
 - A. Urbanistické řešení
 - A. Regulační plán
 - B. Dopravní řešení
 - B. Situace širších vztahů
 - C. Zásobování vodou
 - C. Kanalizace
 - D. Zásobování elektrickým proudem
 - E. Zásobování teplem
 - F. Zásobování plynem
 - G. Zemědělská příloha Územní systém ekologické stability ÚPN SÚ Dobřany - textová část návrhu

Čl. III

- 1) Tato vyhláška nabývá účinnosti dne: 8.12.1997

V Dobřanech dne 20.11.1997

Vyvěšeno: 21.11.1997

Sejmuto: 6.12.1997

starosta: Jan Toman

zástupce starosty: Jaromír Belbl

