



NÁVRH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY DOBŘANY



Pořizovatel:	Městský úřad Dobřany, stavební odbor, nám. T.G.M. 1, Dobřany
Datum zpracování návrhu:	24.1.2023
Úředně oprávněná osoba:	Mgr. David Šmůla, vedoucí stavebního odboru
Určený zastupitel:	Bc. Martin Sobotka, starosta města Dobřany
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo města Dobřany
Návrh zadání regulačního plánu schválen dne:	26.2.2024
Usnesení číslo:	261

O B S A H :

ÚVOD

- a) vymezení řešeného území,
- b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití,
- c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,
- d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,
- f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,
- g) požadavky na asanace,
- h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany, ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),
- i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,
- j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,
- k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
- l) požadavky vyplývající z územního plánu, popřípadě ze zásad územního rozvoje, politiky územního rozvoje a požadavky vyplývající z územně analytických podkladů v případě, že regulační plán vydává zastupitelstvo obce a není-li jeho zadání součástí územního plánu.

GRAFICKÁ PŘÍLOHA

- Vymezení území Městské památkové zóny Dobřany

ÚVOD

Historické jádro města Dobřan bylo vyhlášeno městskou památkovou zónou (dále i jen „MPZ“) ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění, Ministerstvem kultury České republiky. Vyhlášení bylo publikováno ve vyhlášce Ministerstva kultury České republiky č. 476/92 Sb., o prohlášení území historických jader vybraných měst za památkové zóny.

Zastupitelstvo města Dobřany rozhodlo na svém zasedání dne 27.11.2023 usnesením číslo 201 o pořízení regulačního plánu Městské památkové zóny Dobřany.

Regulační plán městské památkové zóny (dále jen „regulační plán“) bude pořízen z vlastního podnětu města Dobřany a zpracován postupem podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „starý stavební zákon“) ve spojení s § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj České republiky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších změn (dále jen „vyhláška“) a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj České republiky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších změn. Regulační plán nebude nahrazovat žádné územní rozhodnutí.

Regulační plán bude sloužit jako nástroj k ochraně kulturních hodnot MPZ, zachování a zvyšování kvality prostředí městské památkové zóny s prolínáním funkcí pro bydlení, obchod, služby, turistiku, kulturu a setkávání lidí, v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

A) Vymezení řešeného území

Regulační plán bude řešit celé území MPZ tak, jak je vymezeno ve výše uvedené vyhlášce č. 476/92 Sb. Grafické znázornění vymezení řešeného území je patrné z grafické přílohy návrhu zadání. Celková výměra řešeného území je 40,2 ha. Hranice řešeného území může být překročena, zejména z důvodu napojení veřejné dopravní a technické infrastruktury, u objektů a funkčních celků, které jsou jen z části v MPZ nebo na MPZ navazují, jakož i u navazující kulturní krajiny.

B) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

1. Bude zpřesněno využití pozemků v souladu s podmínkami využití ploch v územním plánu. Zejména bude věnována pozornost zpřesnění vymezení ploch veřejných prostranství.
2. Navrhované pozemky budou vymežovány tak, aby navržená hranice řešeného pozemku byla identifikovatelná. Zejména se využijí hranice stávajících pozemků, nebo spojnice mezi lomovými body hranic pozemku.
3. Budou řešeny i všechny prostorově a funkčně související pozemky, které by byly samostatně nevyužitelné.
4. Řešené území je možno z hlediska ochrany kulturních hodnot ve vztahu k historické urbanistické struktuře rozdělit na několik částí (např. historické jádro, východní předměstí a jižní předměstí, navazující krajinná zeleň) nebo

vymezit jednotlivé stavební bloky podle odlišné památkové hodnoty, v rámci kterých mohou být uplatňovány různé podmínky pro ochranu hodnot.

C) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Posoudit zásady prostorového uspořádání území z hlediska možnosti umístění staveb na volných pozemcích, v prolukách, v dvorních partiích a také změn stávajících objektů. Pro umístění a prostorové uspořádání staveb stanovit podmínky jako je zejména: respektování historické parcelace a objemové skladby budov, dostavba bloků, podlažnost zástavby, půdorysný tvar staveb, regulační stavební čáry, uliční čáry, vnitřní čáry, vymezení nezastavitelné části pozemků, výšku hřebene střechy, tvar střechy, požadavky na materiálové a barevné řešení staveb, zejména řešení oplocení (zejm. tam, kde pozemek sousedí s veřejným prostranstvím). Dále budou zejména stanoveny podrobné zásady pro umísťování stavby veřejné technické infrastruktury (např. sloupy veřejného osvětlení, elektrické energie, nadzemní části rozvodu elektrické energie a sdělovacích kabelů) do veřejných prostranství a krajinné zeleně.

V návrhu budou uvedeny urbanistické a architektonické podmínky, které je nutno dodržet při následném zpracování dokumentace staveb.

V rámci návrhu regulačního plánu bude vyhodnocen, s ohledem na požadavky uvedené výše v této kapitole, požadavek uvedený ve vyjádření společnosti GAMELLA, s.r.o., zastoupené společností PRO ARCH PLZEŇ, s.r.o., ze dne 6.2.2024, týkající se zpracování výsledků prověřovací studie umístění 3 RD do území MPZ na pozemku p.č. st. 181/2 a 182/1 a pozemku p.č. 4330 v k.ú. Dobřany.

D) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Ochrana kulturních a přírodních hodnot

Chránit charakter zástavby MPZ s jeho kulturně historickými hodnotami a specifiky. Prověřit a stanovit podmínky ochrany prostorového obrazu města, hodnotných pruhledů a dálkových pohledů a zdůraznění dominant. V regulačním plánu budou uvedeny konkrétní kulturní hodnoty MPZ a způsob jejich ochrany. Výška zástavby nesmí narušit pohledové osy na dominanty obce. Bude zachováno harmonické měřítko krajiny.

V řešené ploše se nenachází žádná lokalita se zvláštní ochranou přírody, vyjma níže uvedeného. Severní část řešeného území částečně zasahuje regionální prvky USES, nivu řeky Radbuzy a vodní tok – řeku Radbuзу.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

Návrh regulačního plánu bude v území, které se nachází ve volné krajině vytvářet předpoklady pro realizaci pozemkových úprav, které byly zahájeny dne 27.10.2016. Kromě požadavků vyplývajících z příslušných právních předpisů se nestanovují žádné další podmínky.

Krajinné hodnoty

Zůstane zachována současná koncepce dochované historické kulturní krajiny. Krajinné hodnoty budou definovány a v rámci regulačního plánu i identifikovány.

Územní systém ekologické stability

Kromě požadavků vyplývajících z příslušných právních předpisů se nestanovují další podmínky.

E) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Doprava

Koncepci parkování řešit v širších územních souvislostech. Bude zachována a dále rozšiřována stávající prostupnost územím (různé uličky, chodníky, lávky, apod.), zejména ve vazbě na volnou krajinu a mezi jednotlivými veřejnými prostranstvími, veřejnou zelení a cestami.

Občanské vybavení

V rámci regulačního plánu budou v řešené ploše navržené podmínky pro veřejná prostranství, včetně podmínek uplatnění zeleně.

Nakládání s odpady

Stanovit podmínky pro umístování staveb a ploch pro nádoby na svoz komunálního odpadu.

Distribuční soustava elektrické energie a plynu

V rámci návrhu regulačního plánu bude vyhodnocen požadavek uvedený ve vyjádření společnosti ČEZ Distribuce, a.s., ze dne 13.2.2024 pod č.j.:BU/5 a společnosti GasNet, s.r.o., zastoupené společností GasNet služby, s.r.o., ze dne 22.2.2024 pod č.j.:5002998944, týkající se zásad pro umístování technické infrastruktury v území MPZ.

F) Požadavky na veřejně prospěšné stavby (VPS) a na veřejně prospěšná opatření (VPO)

V rámci regulačního plánu budou vymezeny veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury za účelem rozšíření prostupnosti územím. U těchto staveb mohou být práva k pozemkům a stavbám vyvlastněny.

Jako VPO nebudou vymežovány žádná opatření.

G) Požadavky na asanace

V řešeném území se nepředpokládají žádné požadavky na asanace.

H) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).

Jedním z podkladů pro zpracování regulačního plánu jsou pravidelně aktualizované Územně analytické podklady (dále ÚAP), které budou zpracovateli předány. Bude vyhodnoceno respektování zvláštních právních předpisů a v případě potřeby navržena potřebná opatření, schválená dotčeným orgánem.

Území MPZ je územím, které vymezilo Ministerstvo obrany ČR jako území, ve kterém lze umístit stavbu a povolit stavbu jen na základě souhlasného závazného stanoviska ve smyslu § 175 stavebního zákona. Návrh regulačního plánu (textová i grafická část) bude obsahovat informaci o uvedeném limitu. Návrh regulačního plánu (textová i grafická část) bude dále obsahovat i informaci o limitu - záplavovém území s aktivní zónou záplavového území.

I) Výčet druhů územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat žádné územní rozhodnutí.

J) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,

Neuplatňují se žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci.

K) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude vypracován a členěn dle přílohy č. 11 vyhlášky. Regulační plán bude mít formu opatření obecné povahy (jeden dokument členěný na výrok a odůvodnění).

Grafická část regulačního plánu bude obsahovat výkresy:

- hlavní výkres v měřítku 1 : 1000
- výkres veřejně prospěšných staveb v měřítku 1 : 1000
- případné další samostatné výkresy obsahující graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb v měřítku 1 : 1000

Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat výkresy:

- koordinační výkres v měřítku 1 : 1000
- výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území v měřítku hlavního výkresu územního plánu (1 : 5000)

Regulační plán bude též vyhotoven v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu (§ 165 odst. 1 starého stavebního zákona).

Požadavky na elektronickou podobu regulačního plánu

Výsledný návrh - grafická část díla bude odevzdána i v elektronické podobě pro geografický informační systém zadavatele ve vektorovém formátu (VYK, SHP, DGN případně další předem dohodnutý se zadavatelem).

Součástí předání elektronické části díla dále bude dokumentace k datům (metadata) obsahující popis obsahu jednotlivých souborů, zejména pak význam názvů souborů a jejich výklad obsahu, sloupců, či atributů (použité číselníky), z popisů dat musí být zřejmý jejich význam, zdroj dat, autor a jejich stáří.

Návrh regulačního plánu bude odevzdán v těchto etapách:

1. **návrh pro společné jednání** dle § 65 starého stavebního zákona bude odevzdán v jednom vyhotovení v tištěné podobě a ve formátu PDF/A.
2. **návrh upravený na základě výsledku projednání** dle § 65 starého stavebního zákona bude odevzdán v jednom vyhotovení v tištěné podobě a ve formátu PDF/A.
3. bude-li nutné **na základě veřejného projednání** dle § 68 starého stavebního zákona návrh regulačního plánu upravit, bude odevzdán v jednom vyhotovení v tištěné podobě a ve formátu PDF/A
4. Regulační plán - Opatření obecné povahy opatřené záznamem o účinnosti bude **po schválení zastupitelstvem** předán ve čtyřech vyhotoveních a ve formátu PDF/A.

L) Požadavky vyplývající z územního plánu obce (ÚP), územně plánovací dokumentace kraje a požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

Územně plánovací dokumentace kraje

Řešené území spadá do území, které je řešeno Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen „ZÚR PK“), schválené Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2. září 2008, včetně aktualizace ZÚR PK č. 1, 2, 3 a 4. Pro regulační plán nevyplývají z této územně plánovací dokumentace žádné nové úkoly k řešení, které by již nebyly předmětem řešení při pořizování územního plánu města Dobřany. Návrh řešení obsažený v územním plánu města bude regulačním plánem respektován. Zejména bude respektováno vymezené aktivní záplavové území, stanovené záplavové území řeky Radbůzy a městská památková zóna. Pro řešené území není Plzeňským krajem schválen žádný regulační plán.

Územní plán obce

Řešené území spadá do území, které je řešeno Územním plánem Dobřany, schváleným Zastupitelstvem města Dobřany dne 18.12.2013, včetně změny č. 1. Pro regulační plán nevyplývají z této územně plánovací dokumentace žádné úkoly k řešení.

Zpracovatel regulačního plánu Dobřany bude vycházet z dokumentů města Dobřany, a to především z následujících:

- Strategický plán rozvoje města Dobřany,
- Program Regenerace městské památkové zóny Dobřany,
- Energetická koncepcí města Dobřany,
- Plán odpadového hospodářství,
- Generel cyklopropravy města Dobřany,
- Plán ochrany MPZ.

Územně analytické podklady

Pro řešené území jsou zpracovány územně analytické podklady obce s rozšířenou působností – Stod a územně analytické podklady Plzeňského kraje. Řešení regulačního plánu bude respektovat rozbor udržitelného rozvoje území, limity a hodnoty podle ÚAP ORP Stod a ÚAP Plzeňského kraje. Pro regulační plán nevyplývají z těchto územně plánovacích podkladů žádné nové úkoly k řešení, které by již nebyly předmětem řešení při pořizování územního plánu města Dobřany. Návrh řešení obsažený v územním plánu města bude regulačním plánem respektován.

Grafická příloha:

- Vymezení území Městské památkové zóny Dobřany





