

MĚSTSKÝ ÚŘAD DOBŘANY

stavební odbor

Náměstí T.G.M. 1, 334 41 Dobřany

Č.j.: 2153/SO/16/ŠM
Spis.zn.: 833/SO/15/SM
Tel.: 377 195 836

Dobřany, dne 18.8.2016

Oznámení o projednávání návrhu zadání změny Územního plánu Dobřany č. 1

Městský úřad Dobřany, stavební odbor jako příslušný správní úřad podle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Dobřany o pořízení změny územního plánu, zpracoval v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání změny Územního plánu Dobřany č.1 (dále jen „návrh zadání“) a v souladu s § 47 odst. 2 stavebního zákona **oznamuje** jeho projednávání.

Po dobu 35 dnů ode dne vyvěšení „**Oznámení o projednávání návrhu zadání změny**“ na úřední desce, je návrh zadání k dispozici k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadu Dobřany, stavební odbor, nám. T.G.M. 1, 334 41 Dobřany a na webových stránkách města Dobřany: www.dobransy.cz.

Do 15 dnů ode dne doručení návrhu zadání může každý uplatnit u stavebního odboru Městského úřadu Dobřany **písemné připomínky**.

Dotčené orgány a krajský úřad uplatní ve vyjádření své požadavky na obsah změny územního plánu podle § 47 odst. 2 stavebního zákona ve lhůtě do 30 dnů po doručení návrhu zadání. Ve stejné lhůtě mohou sousední obce uplatnit své podněty. Nejpozději 7 dní před uplynutím této lhůty doručí orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko podle § 45 i zákona o ochraně přírody a krajiny.

K připomínce, vyjádření a podnětům uplatněným po výše uvedených zákonných lhůtách se nepřihlíží.

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA

Bc. David Šmůla
Vedoucí stavebního odboru

Příloha: návrh zadání změny č. 1 ÚP Dobřany

Toto oznámení musí být vyvěšeno na úřední desce MěÚ Dobřany .

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Doba zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup: od

do

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí oznámení.

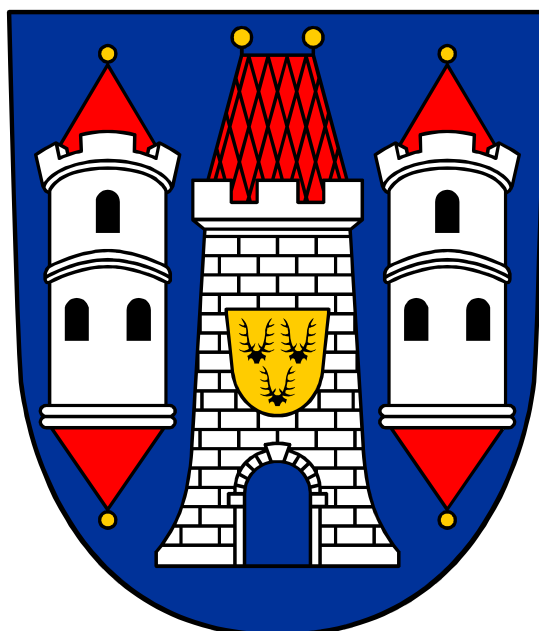
Obdrží:**Sousední obce:**

Obec Dnešice, IDDS: 8efbhs
Obec Chlumčany, IDDS: izfbq8z
Obec Nová Ves, IDDS: jznbzbb
Obec Vstíš, IDDS: 7beb6qd
Obec Chotěšov, IDDS: i9tb6sj
Obec Útušice, IDDS: uxea83q
Obec Zbůch, IDDS: c23btkp
Obec Líně, IDDS: 74zbtok
Statutární město Plzeň, IDDS: 6iybfxn

Dotčené správní orgány:

Ministerstvo dopravy, IDDS: n75aau3
Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy III, IDDS: 9gsaax4
Ministerstvo průmyslu a obchodu, IDDS: bxtaaw4
Ministerstvo obrany, IDDS: hjyaavk
Státní pozemkový úřad, IDDS: z49per3
Krajský úřad Plzeňského kraje, všechny příslušné odbory (odbor životního prostředí, odbor dopravy a odbor regionálního rozvoje) , IDDS: zjzbr3p
Krajská hygienická stanice, Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, IDDS: samai8a
Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Plzeňský kraj, IDDS: d2vairv
Český báňský úřad, IDDS: rn6aas6
Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, krajské ředitelství, IDDS: p36ab6k
Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Plzeňský a Karlovarský kraj, IDDS: hq2aev4
Ministerstvo zemědělství, IDDS: yphaax8
Městský úřad Stod, všechny příslušné odbory, IDDS: u4abzrc
Státní úřad pro jadernou bezpečnost, IDDS: me7aazb

**NÁVRH
ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU
MĚSTA DOBŘANY
č. 1**



Pořizovatel:	Městský úřad Dobruška, stavební odbor nám. T.G.M. 1, Dobruška	
Datum zpracování návrhu:	12.08.2016	
Zpracovatel:	Bc. David Šmůla	
Oprávněná úřední osoba:	Bc. David Šmůla	
Určený zastupitel:	Bc. Martin Sobotka	
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo města Dobruška	
Zahájení změny územního plánu schváleno dne:		
Usnesení číslo:		

Obsah:**Úvod**

- a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:
 - 1. urbanistickou koncepci, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
 - 2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
 - 3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
- d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení,
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Úvod

Územní plán Dobřany (dále jen „ÚP Dobřany“) byl vydán Zastupitelstvem města Dobřany formou opatření obecné povahy č. 1/2013, které nabylo účinnosti 23.01.2014. Změna ÚP Dobřany řeší katastrální území Šlovice u Plzně, Dobřany a Vodní Újezd. Dosud nebyly provedeny žádné změny ÚP Dobřany.

O pořízení změny č.1 ÚP Dobřany z vlastního podnětu, na základě aktuálních potřeb v území, rozhodlo Zastupitelstvo města Dobřany na svém zasedání dne 24.02.2015 usnesením č. 553.

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje:**

Dle Politiky územního rozvoje České republiky (dále jen „PÚR ČR“), schválené usnesením vlády ČR dne 20.07.2009 a Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ČR dne 15.04.2015 leží město Stod - ORP, do jejíhož správního obvodu město Dobřany náleží - v rozvojové oblasti OB 5. Z aktualizované PÚR ČR nevyplývají pro změnu č. 1 ÚP Dobřany nové požadavky k řešení.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem:

Dle Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen „ZÚR PK“), schválené Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 2. září 2008 a Aktualizace č. 1 ZÚR PK - právní stav ze dne 15.04.2015 vydané Zastupitelstvem Plzeňského kraje jsou stanoveny úkoly pro územně plánovací činnost obcí. Změnou č. 1 ÚP Dobřany bude ÚP Dobřany uveden do souladu s ZÚR PK. Zejména se bude řešit požadavky spočívající v:

1. Veřejné logistické centrum je umístěno do rozvojové zóny nadmístního významu Mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň – Líně. Bude zpřesněno vymezení plochy logistického centra včetně jeho napojení na dopravní infrastrukturu.
2. Vymezená území řízené inundace musí být zpřesněna a zapracována do územního plánu města jako územní rezerva.
3. Vymezené územní rezervy v ZÚR PK musí být prověřeny, zpřesněny a zapracovány do územního plánu města.
4. Veřejně prospěšné stavby vymezené v zásadách územního rozvoje musí být zpřesněny a zapracovány do územního plánu města.
5. Veřejně prospěšná opatření vymezená v zásadách územního rozvoje musí být zpřesněna a zapracována do územního plánu města.
6. V územním plánu města zpřesnit vymezení skladebných částí nadregionálního a regionálního ÚSES a nefunkční části vymezit jako veřejně prospěšná opatření.
7. Do územního plánu města je nutné zapracovat záměry mezinárodního, republikového a nadmístního významu v souladu s kapitolami 5.3. a 5.4. ZÚR PK včetně dalších záměrů, které jsou stanovené platným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje.
8. Do územního plánu města navrhopat vhodná opatření pro snížení erozní ohroženosti zemědělské půdy.
9. V územním plánu města minimalizovat nebo zcela vyloučit novou výstavbu v inundačních územích vodních toků a v záplavových územích, především v aktivních zónách.
10. V územním plánu města vymezit rezervní plochy pro vymístění zástavby z inundačních území vodních toků a ze záplavových území, především z jeho aktivních zón.
11. V územním plánu města respektovat schválené plány oblastí povodí včetně souvisejících nařízení.
12. V územním plánu města aktualizovat požadované šířky koridorů nadmístního významu.
13. V územním plánu města aktualizovat vymezení veřejně prospěšné stavby převzaté z ZÚR PK.
14. Při územně plánovací činnosti vycházet ze závěrů stanoviska k posouzení vlivů koncepce ZÚR PK na životní prostředí.

- 15.V územním plánu města zpřesnit návaznosti na vymezené koridory mezinárodních a nadregionálních dálkových a regionálních cyklotras.
- 16.V územním plánu města vytvářet podmínky pro rozvoj denní rekreace obyvatel Plzně a okolí.

Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů:

Pro řešené území jsou zpracovány územně analytické podklady obce s rozšířenou působností – Stod a územně analytické podklady Plzeňského kraje. Změna č. 1 ÚP Dobřany bude vycházet z citovaných územně analytických podkladů. Nové požadavky nejsou identifikovány.

Požadavky na urbanistickou koncepci:

1. Změnou č.1 ÚP Dobřany budou odstraněny nepřesnosti v ÚP Dobřany:
 - a. ve výkresu technické infrastruktury K3 a koordinačním výkresu,
 - b. ve výrokové části textové části ÚP Dobřany str. 27 tabulka Plochy přestavby – návrh zpřístupnění u P5 uvést název plochy do souladu s používaným označením plochy OV,
 - c. ve výrokové části textové části ÚP Dobřany na str. 17 v tabulce C.3. Vymezení ploch přestavby doplnit u plochy P5 podmínky využití.
2. Změnou č.1 ÚP Dobřany bude prověřena změna nebo zrušení výškové regulace u funkčních ploch – Plochy výroby a skladování – lehký průmysl. Jedná se o stanovení maximální výšky zástavby hodnotou 17 m.
3. Změnou č.1 ÚP Dobřany bude prověřena aktuálnost vymezení navrženého Protierozního záchytného příkopu VO3.
4. Změnou č.1 ÚP Dobřany aktualizovat vymezení funkčních ploch, u kterých byly hranice vymezeny ve vztahu k hranicím pozemků dle katastrální mapy podle aktuální provedené digitalizace mapy. Bude též provedena aktualizace zastavěného území obce.
5. Změnou ÚP Dobřany č. 1 prověřit nutnost úpravy ÚP Dobřany z důvodu přípravy pozemkové úpravy a případně provést nutné úpravy. Zejména, aby vymezené koridory a plochy při podrobnějším řešení v rámci pozemkové úpravy umožňovaly umístění např. účelové komunikace, prvků ÚSES, protierozních a protipovodňových opatření. Při pracích bude postupováno v souladu s metodikou vypracovanou MMR ČR Koordinace územních plánů a pozemkových úprav, 2. Aktualizované vydání dostupné na <http://www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/23-metodika-up-a-pu-2-aktual-zneni.pdf>.
6. Bude aktualizována potřeba a případně zpřesněno vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, u kterých může projektovou dokumentaci stavby ve smyslu stavebního zákona zpracovat jen autorizovaný architekt.
7. Změnou ÚP Dobřany č. 1 bude provedena revize plošných a prostorových regulativů s cílem zajištění souladu těchto limitů s platnou legislativou. Dále bude prověřen návrh na změnu plošné regulace u funkční plochy rekreace – stavby

- pro rodinnou rekreaci RI, z maximální zastavěné plochy stavby 55 m² na 100 m² při dodržení koeficientu zastavění pozemku 30 %, dle žádosti č.j. 501/SO/16.
8. Bude prověřena potřeba vymezení a případně i vymezeny plochy, ve kterých bude rozhodování v území podmíněno dohodou o parcelaci.
 9. Bude prověřena nutnost a možnost rozšíření zastavitelných ploch:
 - a. rozšíření plochy Z 60 jižním směrem při ulici Ústavní až k sídlišti Hvízdalka,
 - b. rozšíření plochy Z49 severním směrem,
 - c. rozšíření plochy Z52b východním směrem,
 - d. rozšíření plochy Z41 dle žádosti pod č.j.: 925/SO/15, na část pozemku p.č. 711/37 v k.ú. Dobřany,
 - e. rozšíření plochy Z41 dle žádosti pod č.j.: 926/SO/15, na část pozemku p.č. 711/34 v k.ú. Dobřany.
 10. Bude prověřena změna funkčního využití ploch:
 - a. Z 45 - část plochy v rozsahu pozemku p.č. 2505/160 v k.ú. Dobřany z plochy bydlení - v bytových domech BH na plochu bydlení - v rodinných domech BV,
 - b. přemístění plochy ZO na pozemku p.č. 42 na pozemek p.č. 556/6 a vzniklou plochu po přemístění přiřadit k Z 18a, vše v k.ú. Šlovice u Plzně,
 - c. Z 60 a sice její jižní nezastavěná část na plochu bydlení - v bytových domech BH,
 - d. pozemků p.č. 1280/369, 1280/370, 1280/372, 1280/373, 1280/374, 1280/384 na plochu bydlení - v rodinných domech BV, vše v k.ú. Dobřany,
 - e. části pozemku p.č. 554 v k.ú. Šlovice u Plzně v rozsahu zastavěného pozemku stavbou garáže na plochu bydlení - v rodinných domech BV,
 - f. pozemků p.č. 3703/11, p.č. 3703/27, st.p.č. 844 a st.p.č. 739 vše v k.ú. Dobřany na plochu veřejných prostranství PV,
 - g. pozemku p.č. 3703/58 v rozsahu zaplacené části u č.p. 285 na plochu bydlení - v rodinných domech BV, vše v k.ú. Dobřany,
 - h. dle žádosti pod č.j.: 2065/SO/16 pozemků p.č. 3703/97, p.č. 3703/110, p.č. 3703/112 a st.p.č. 258 na plochu smíšenou obytnou – městskou SM, a dále pozemků p.č. 4237, p.č. 3703/111, st.p.č. 2394 a st.p.č. 257 v rozsahu oplocení rodinného domu č.p. 1273, vše v k.ú. Dobřany,
 - i. dle žádosti pod č.j.: 3123/SO/15 pozemku p.č. 3703/114 v k.ú. Dobřany na plochu bydlení - v rodinných domech BV,
 - j. dle žádosti pod č.j.: 234/SO/16 pozemku p.č. 1316/5 v k.ú. Dobřany na plochu bydlení - v rodinných domech BV,
 - k. dle žádosti pod č.j.: 828/SO/16 pozemku st. p.č. 771 v k.ú. Dobřany na plochu bydlení - v bytových domech BH,
 - l. dle žádosti pod č.j.: 829/SO/16 pozemků p.č. 2482/7 a 2469/4 v k.ú. Dobřany na plochu bydlení - v bytových domech BH,
 - m. dle žádosti pod č.j.: 1325/SO/15 částí pozemků p.č. 167/2, p.č. 166/4, p.č. 166/1 a p.č. 165 na plochu občanského vybavení – sport a rekreace OV, plochu Z4 na plochu zemědělskou – orná půda ZE, plochu Z6 na plochu zemědělskou – trvalé travní porosty TP, změna umístění plochy

- ZI1, část pozemku p.č. 284/7 (v rozsahu pozemků vedených ve zjednodušené evidenci p.č. 1399 a p.č. 1400) na plochu vodní a vodohospodářskou VV, vše v k.ú. Šlovice u Plzně,
- n. dle žádosti pod č.j.: 828/SO/15 části pozemku p.č. 2512/2 v k.ú. Dobřany na plochu bydlení - v rodinných domech BV,
- o. dle žádosti pod č.j.: 927/SO/15 pozemků p.č. 224 a p.č. 225/3 na plochu zeleně – na veřejných prostranstvích ZV, vše v k.ú. Šlovice u Plzně.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury:

1. V rámci aktualizace koncepce dopravy bude:
 - a. prověřeno, propojení autobusové, cyklistické a železniční dopravy a případné přemístění dopravního terminálu do prostoru železniční zastávky Českých drah,
 - b. prověřeno zrušení dopravního napojení rozvojových lokalit Z29a z Tyršovy ulice, Z22 a Z44b,
 - c. prověřena cyklistická doprava ve vztahu s územní studií - Generel cyklistické dopravy z roku 2016. Zejména případné upuštění od přemostění řeky Radbuzy,
 - d. prověřena změna komunikačních tras okolo zemědělského areálu Šlovice,
 - e. prověřena potřeba vymezení či úprava zejména DS3, DS8, DS7, DA1, DS11, MK15, DC5, UK3, DS9, UK2, MK7, UK5 a kruhové úrovně křižovatky na II/180 s MK vedoucí k nádraží Českých drah,
 - f. prověřeno přesunutí MK 7 z pozemku p.č. 42 na pozemek p.č. 556/6, vše v k.ú. Šlovice u Plzně,
 - g. prověřeno vymezení cyklostezek jako veřejně prospěšných staveb,
 - h. prověřena nutnost vymezení komunikačního propojení pro pěší mezi rekreačním parkem Martinská stěna a centrem města Dobřany.
2. Bude prověřena potřeba a případně stanovena koncepce a zásady pro sdílené infrastruktury v elektronických komunikacích.
3. Změnou č.1 ÚP Dobřany bude prověřena možnost napojení města Plzně – část Lhota a Litice na vodovodní soustavu města Dobřany a případně vymezen koridor.

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

1. Bude prověřena potřeba vyloučení umístování některých staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území.

Požadavky vyplývající z širších územních vztahů:

1. Změnu č.1 ÚP Dobřany řešit v koordinaci s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

Tyto požadavky nejsou stanoveny.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

Bude provedena revize veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření s ohledem na soulad s novelizací stavebního zákona a provedenou digitalizací katastru. Bude provedena revize vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které je možno uplatnit předkupní právo.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

Tyto požadavky nejsou stanoveny.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Zpracování variantního řešení se nepožaduje.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu

- Návrh změny ÚP Dobřany bude členěn podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. v platném znění, pokud není dále uvedeno jinak a musí svým vnitřním členěním navazovat a vycházet z platného územního plánu (textová i grafická část).

Požadavky na počty vyhotovení změny ÚP Dobřany

- Návrh změny ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních.
- Návrh změny ÚP upravený podle výsledků projednání, bude pro účely veřejného projednání předán ve dvou vyhotoveních + 1 datový nosič, s vyznačením úprav provedených na základě výsledků projednání.
- Návrh upravený po posledním veřejném projednání bude předán v jednom vyhotovení + 1 datový nosič pro předložení na vydání Zastupitelstvem města Dobřany; v případě vydání změny ÚP Dobřany budou předána další 3 vyhotovení + 3 datové nosiče.
- Na základě vydané změny ÚP Dobřany bude vyhotoven územní plán zahrnující právní stav a předán ve 4 vyhotovení + 4 datové nosiče.

Požadavky na digitální zpracování změny ÚP Dobřany

- Výsledný návrh - grafická část díla bude odevzdána i v digitální podobě pro geografický informační systém zadavatele ve vektorovém formátu (ESRI SHP nebo CAD DGN, DXF, DWG případně další předem dohodnutý se zadavatelem). Součástí předání digitální části díla dále budou:
 - vizualizační projekty použité pro konečnou podobu výkresů (ESRI MXD nebo CAD DGN, DXF, DWG případně další předem dohodnutý se zadavatelem), mapový klíč a použité symboly.
 - exporty konečné podoby výkresů minimálně v kvalitě 600 DPI (formát PDF nebo JPG nebo TIF nebo PNG).
 - 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 zřejmí jejich význam, zdroj dat, autor a jejich stáří.
- Digitální část díla bude pořizovatelem převzata po předložení písemného vyjádření informatika města Dobřany, který ověří správnost a rozsah předávané digitální části díla.
- Navržený datový model a navržený způsob digitálního zpracování bude průběžně konzultován s informatikem města Dobřany a pořizovatelem, který jej odsouhlasí.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP Dobřany na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá.