

Název bodu jednání: Návrh na pořízení regulačního plánu pro lokalitu „Fantova louka“

Zpracoval a předkládá: Mgr. Václav Švenda

Návrh na usnesení:

ZM po projednání:

- I. schvaluje jako příslušné podle ust. § 6 odst. 5 písm. d), a § 64 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, pořízení regulačního plánu pro lokalitu „Fantova louka“ podle důvodové zprávy tohoto návrhu na usnesení.
- II. ukládá RM zpracovat a na příští zasedání ZM předložit návrh zadání regulačního plánu podle důvodové zprávy.

Důvodová zpráva:

Vymezení řešeného území

Území je součástí katastrálního území Příbram. Je vymezeno následujícím popisem hranice řešeného území: lokality Leština a Radní vrch se nacházejí mezi ulicemi Žižkova (na severu), Protifašistických bojovníků (z východu), Balbínova (na jižní straně), ulicemi Fantova louka a Na Leštině (ze západu). Pro takto vymezené území „Příbram – Fantova louka“ existuje od roku 2006 platná urbanistická studie, která není na rozdíl od regulačního plánu závazná.

Pořízená územní studie se po schválení možnosti jejího využití pořizovatelem a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti stává **právně nezávazným**, ale neopomenutelným podkladem pro pořízení územně plánovací dokumentace (nebo jejích změn) a pro rozhodování v území (viz určující judikatura pro ÚP nebo FIALOVÁ, E. § 43 [Charakter, účel a obsah územního plánu]. In: MACHAČKOVÁ, J. a kol. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2018, s. 228)

Regulační plán v řešené ploše stanoví **podrobné podmínky** (§ 61 odst. 1 Stavebního zákona) pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán tedy umožňuje obci ovlivnit budoucí charakter území a staveb v něm. To je v důsledku výhodné pro obyvatele, pro stavebníky i pro město Příbram.

Regulačním plánem může město Příbram v dané části svého území jasně stanovit „mantinely“ pro stavby, které budou v řešeném území v budoucnu umísťovány. Stavebníci i sousedé tak předem znají podrobné podmínky, které musí respektovat. Vhodně nastavenými podmínkami může regulační plán zajistit, že nové stavby zachovají určité charakteristické rysy zástavby jako celku, měřítkovou i tvarovou jednotu, ale zároveň přitom bude projektantům jednotlivých staveb ponechána možnost navrhnout objekt, který bude jedinečný a architektonicky kvalitní. Tuto jednotu zástavby nelze bez vydaného regulačního plánu zaručit, neboť územní plán neobsahuje tak podrobné prostorové

regulativy, aby mohl stavební úřad, resp. příslušný orgán územního plánování, při posuzování jednotlivých staveb v územním či jiném správním řízení zajistit vhodné řešení, a navíc – jak již bylo řečeno – stávající územní studie, jež vymezené území řeší, není právně závazná.

Pořízení regulačního plánu pro řešené území Fantovy louky je tedy logickým krokem navazujícím na existenci územní studie. Je jednoznačně ve veřejném zájmu, aby město Příbram mělo kontrolu nad svým územním rozvojem.

Hlavními důvody k pořízení regulačního plánu pro výše zmíněné území jsou:

1. skutečnost, že v tomto území jsou v posledních letech navrhovány a plánovány nekoordinované, nesourodé a veřejně i odborně nediskutované záměry s možnými negativními dopady na území celé městské části Nová Hospoda.
2. potřeba zajistit, aby o územním rozvoji nerozhodovaly jen soukromé, ale i veřejné zájmy. Územní plánování záleží plně na vůli zastupitelstva obce, jež by o něm měla v souladu s orgány veřejné správy, které jsou v jednotlivých oblastech kompetentní, rozhodovat.
3. potřeba zajistit, aby stavby rodinných a bytových domů vhodně a citlivě navázaly na stávající zástavbu.
4. potřeba **garantovat kvalitu života** místních – jak stávajících, tak i nových – **obyvatel, kvalitu životního prostředí a kvalitu urbanismu.**