

Návrh zadání

Změna č. 2 územního plánu Rochlov

Požizovatel:

Městský úřad Nýřany, odbor územního plánování

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce Rochlov

listopad 2015

OBSAH:

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

1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn
3. Požadavky na 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, v 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

Podkladem pro vypracování zadání změny č. 2 ÚP Rochlov byl Územní plán Rochlov (nabytí účinnosti 27.6.2011) včetně jeho změny č. 1 (nabytí účinnosti 2.12.2013), Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (účinnost 17.10.2008) včetně jejích Aktualizace č. 1 (1.4.2014), Politika územního rozvoje České republiky (20.7.2009) včetně její Aktualizace č. 1 (22.4.2015) a Územně analytické podklady ORP Nýřany.

Řešeným územím je správní území obce Rochlov.

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

1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Předmětem změny č. 2 ÚP Hromnice jsou následující záměry:

- vymežit plochu pro vybudování poldru – viz grafická příloha (2)
- prověřit zahrnutí pozemků p.č. 51/7, 52/6, 313/3, 325/7, 345/6 a 11/4 v k.ú Rochlov do ploch veřejné zeleně – viz grafická příloha (3)
- vymežit plochu pro vybudování kompostárny, v této souvislosti prověřit úpravu trasování navržené účelové komunikace – viz grafická příloha (4)
- revize navržených komunikací v zastavitelných plochách – vyhodnotit a následně v odůvodněných případech vypustit, event. ponechat
- aktualizace územního plánu na základě aktuálního (digitálního) mapového podkladu, Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje včetně jejich Aktualizace č. 1, Územně analytických podkladů ORP Nýřany

2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Bude provedena revize navržených komunikací v zastavitelných plochách a jejich napojení na stávající prvky dopravní infrastruktury.

3. Požadavky na 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

Změna bude řešena tak, aby byly zachovány krajinné hodnoty území. Plochy k záboru ZPF, event. LPF budou podrobně zdůvodněny.

Z Politiky územního rozvoje ČR, ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje ani z územně analytických podkladů nevyplývají pro změnu č. 2 ÚP žádné zvláštní požadavky. Podkladem pro zadání změny č. 2 ÚP byly zastupitelstvem obce schválené aktuální podněty majitelů pozemků.

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Nepředpokládá se vymezení nových ploch nebo koridorů územních rezerv.

C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Bude prověřeno zařazení plochy poldru do ploch veřejně prospěšných staveb. Vymezení ploch veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, se nepředpokládá.

D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, v kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Vzhledem k velikosti a charakteru změny se nepředpokládá prověření řešeného území regulačním plánem. Možnost prověření území územní studií bude zvážena pro plochu veřejného prostranství na návsi obce.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Nepředpokládá se variantní řešení.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny č. 2 ÚP bude zpracován jako opatření obecné povahy v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a v rozsahu přiměřeném k charakteru navržené změny č. 2 ÚP podle přílohy č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a to v tomto rozsahu:

Textová část:

- Rozsah textové části návrhu ÚP a odůvodnění bude zpracován v přiměřeném rozsahu s ohledem na charakter změny č. 2 ÚP dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Grafická část :

- Výkres základního členění území
- Hlavní výkres
- Koordinační výkres
- Vyhodnocení ZPF a LPF

Měřítko výkresů bude v souladu s výkresy stávající ÚPD

Změna č. 2 ÚP Rochlov bude vypracován v počtech vyhotovení:

- návrh změny ÚP – 2 vyhotovení včetně digitální podoby
- návrh změny ÚP – úprava před řízením – 2 vyhotovení
- Změna č. 2 ÚP Rochlov – 4 vyhotovení

Po vydání změny č. 2 územního plánu Rochlov bude vypracován územní plán zahrnující právní stav po vydání jeho změny (§ 55, odst.4 stavebního zákona).

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Rochlov na udržitelný rozvoj území se vzhledem k jejímu obsahu nepředpokládá.

Příloha:

Výkres předpokládaných záměrů