

Návrh zadání územního plánu Úherce

Pořizovatel:
Městský úřad Nýřany, odbor územního plánování

Schvalující orgán:
Zastupitelstvo obce Úherce

listopad 2015

Obsah zadání územního plánu

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

Shora uvedené body zahrnují

- upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů
- další požadavky, například požadavky obce vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona nebo z projednání s dotčenými orgány

Grafická příloha

schéma rozvoje území

Podkladem pro vypracování zadání Územního plánu Úherce byl Územní plán obce Úherce (nabytí účinnosti 16.3.2002) včetně jeho změny č. 1 (nabytí účinnosti 7.8.2003), změny č. 2 (nabytí účinnosti 12.9.2012), Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (účinnost 17.10.2008) včetně jejich Aktualizace č. 1 (účinnost 1.4.2014) - ZÚR PK, Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (schválena usnesením vlády č. 276 dne 15.4.2015) – PÚR ČR, Územně analytické podklady ORP Nýřany (2. aktualizace 2014) - ÚAPO , aktuální podněty majitelů pozemků a doplňující průzkumy a rozborů - DPR vypracované projektantem.

Řešeným územím je správního území obce Úherce zahrnující katastrální území Úherce u Nýřan.

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

Hlavním úkolem ÚP je stanovení podmínek pro další rozvoj obce, tj. zejména nabídka kvalitních příležitostí pro bydlení, vytvoření předpokladů pro další rozvoj podnikatelských aktivit. To vše při zachování stávajícího typického krajinného rázu a udržení vysokého standardu životního prostředí jak v zastavěném i zastavitelném území, tak ve volné krajině.

Urbanistická koncepce

- rozvoj území řešit v jedné etapě bez variant
- zachovat stávající urbanistickou strukturu území
- nevytvářet nové samoty ani izolovanou zástavbu v krajině
- řešit zónu „Jihozápad“ zejména východně od obce (respektovat koridor pro přeložku a modernizaci železniční tratě č. 180 a územní rezervy pro vysokorychlostní trať)
- v obci řešit rozvoj zejména ploch bydlení jako určující funkci v území
- v obci stabilizovat obslužně výrobní plochy jako specifickou výrobu, plochu lehké výroby jižně od obce řešit jako podmíněčně zastavitelnou až po zastavění všech schválených zastavitelných ploch výroby a skladování v řešeném území
- zachovat, podporovat a dále rozšiřovat plochy občanského vybavení – agroturistiky zajišťující turistický ruch a využití obyvatel
- podporovat turistický ruch – cyklotrasy, cyklostezky, naučné stezky, agroturistika, hromadná rekreace
- v území nevytvářet hmotové ani výškové dominanty (kromě zóny Jihozápad)
- zachovat a udržovat přírodně hodnotné krajinné prvky v území
- řešit územní rezervu pro vedení 110kV Zbůch – Nová Hospoda

Podkladem pro návrh ÚP Úherce je stávající územní plán včetně jeho změn 1 a 2, ve kterém bude prověřena potřeba některých stávajících zastavitelných ploch + následující záměry:

Plochy bydlení – (5) BV - plocha bydlení venkovské – dostavba proluky, jihovýchod obce

(6) BV - plocha bydlení venkovské – na východě obce

(10) BV - plocha bydlení venkovské - na západě obce

(18) BV - plocha bydlení venkovské – dostavba proluky na východě obce

(9b) BV - plocha bydlení venkovské – vazba na koncepci rozvoje

Plochy občanského vybavení – (9c) OX1 a (16a) OX1- plocha se specifickým využitím – agroturistika, služby na severovýchodě obce, řešit mimo ÚSES

(19) OM - plocha pro motorest východně od obce

Plochy smíšené obytné – (3) SV a (4) SV – rozšíření a zarovnání zastavitelné plochy 2U-11 na západě obce

Plochy veřejných prostranství – (7a) PX2 – se specifickým využitím veřejná zeleň – ochranná a izolační zeleň na západě obce

(12) ZV – veřejná zeleň – park na severovýchodě obce u hřbitova

(17) PX2 – veřejná zeleň – ochranná a izolační zeleň na jihu obce v zastavěném území okolo

navrženého vodního toku

Plochy výroby – (9a) VZ – plochy výroby zemědělské severně nad D5

(7b) VL1 – změna funkce stávající výrobně obslužné zóny na jihozápadním okraji obce jako specifická výroba

Plochy smíšené nezastavěného území – (21) NSz – změna vodní plochy na ZPF jako legalizace neexistujícího rybníka

(9d) NSz a (16b) NSz – plochy určené pouze pro zemědělské zázemí agroturistiky, řešit mimo ÚSES

(13) NSzo – ochranný val v rozsahu BV

Plochy zeleně – (1) ZS – zeleň soukromá vyhrazená, pouze jako zahrady

Plochy rekreace (15) RH – plochy staveb pro hromadnou rekreaci – mimo ÚSES

Plochy vodní a vodohospodářské – (8b) – W – malé vodní nádrže přírodního charakteru s břehovou zelení

Plochy technické infrastruktury – (20) TO – plocha pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady pro komunitní kompostárnu na západě obce

Plochy dopravní infrastruktury – (11) DS – rozšíření komunikace na západě obce

(14) DS – komunikace pro dopravní napojení rozvojové plochy bydlení na jihu obce

(2) DS – zapracovat mimo ÚSES

- plocha DS pro úpravu křižovatky na jihovýchodě obce dle územního rozhodnutí

- plocha DS pro parkoviště u hřbitova dle dokumentace pro územní rozhodnutí

- plocha DS pro napojení ve výrobní zóně Úherce na východě obce dle územního rozhodnutí

V území budou rozlišovány plochy s rozdílným způsobem využití se stanovením podmínek pro jejich využití v souladu s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Dále budou podle intenzity využívání území určeny podmínky prostorového uspořádání. Dále bude území rozděleno z hlediska zastavitelnosti a z hlediska případné přestavby území.

Z PÚR ČR vyplývá

rozvojová oblast Plzeň OB5 – podporovat rozvoj zejména obslužné funkce, vytvářet podmínky pro územní rozvoj a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury v rámci možností obce Úherce.

Území obce leží v koridoru ŽD 6 Plzeň-Domažlice- hranice ČR (Regensburg) – trať č. 180

Z ZÚR PK

Část rozvojové zóny Jihozápad ve vazbě na obec Tlučnou a město Nýřany, územní rezerva VRT, koridor dopravní infrastruktury ŽD6 pro přeložku a modernizaci železniční tratě č. 180 – VPS ZD180/02, přeložka silnice I/26 – VPS SD26/01, územní rezerva pro přeložku silnice II/180, koridor pro vedení VVN 110 kV Chlumčany – Úherce – VPS E12, rozšíření ochranného pásma letiště Plzeň Líně

Není vyloučené zapracovat další požadavky na rozvoj území, které nebudou v rozporu s podmínkami stavebního zákona a prioritami a úkoly územního plánování stanovených v PÚR ČR a ZÚR ČR.

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

Dopravní infrastruktura

- Silniční doprava

zapracovat koridor pro přeložku silnice I/26 dle ZÚR PK, stabilizovat dálnici D5 a silnici III/18039, stabilizovat cyklostezky, cyklotrasy a naučné stezky, navrhnout parkoviště u D5 (2), řešit jižní propojovací komunikaci částečně jako přestavbu soukromé účelové cesty do výrobní zóny v obci, zapracovat parkoviště u hřbitova, zohlednit místní komunikace v zóně Jihozápad, zapracovat územní rezervu pro přeložku silnice II/180 v nové aktualizované poloze, zapracovat navrženou cyklostezku na jihu obce, řešit nové cesty do krajiny ve vazbě na zastavitelné plochy, v obci budou řešeny vybrané místní komunikace jako veřejná prostranství s místní komunikací a shromažďovacím prostorem

- Železniční doprava

zapracovat územní rezervu pro železnici – VRT, zapracovat koridor pro přeložku železniční tratě č. 180 a dále koridor pro propojení stávající tratě s její přeložkou

- Letecká doprava

ochranné pásmo letiště Plzeň Líně

Technická infrastruktura

- Zásobování vodou

Stabilizovat zásobování samotné obce pitnou vodou veřejným vodovodem a napojit nové rozvojové plochy na tuto síť.

- Odkanalizování a čištění odpadních vod

Stabilizovat odkanalizování obce do ČOV Úherce a napojit nové rozvojové plochy.

- Zásobování plynem a teplem

Stabilizovat zásobování plynem a napojit nové rozvojové plochy na tuto síť. Zásobování teplem řešit individuálně s důrazem na ekologické zdroje

- Zásobování elektrickou energií a telekomunikace

Bude navržen systém zásobování území v návaznosti na možnosti a kapacitu přenosové sítě při respektování ochranných pásem. Zapracovat koridor pro vedení VVN 110 kV Chlumčany – Úherce a územní rezervu VVN Zbůch – Nová Hospoda

- Hospodaření s odpady

Respektovat podmínky likvidace odpadu v území a řešit plochu pro komunitní kompostárnu (20) TO

- Občanská vybavenost

Stabilizovat občanské vybavení – veřejná infrastruktura – budova obecního úřadu, požární zbrojnice. ÚP se soustředí na ostatní plochy občanské vybavenosti (nejsou veřejná infrastruktura) – zastavitelné plochy pro agroturistiku – (9c), (16a) a (19)

- Veřejná prostranství

Veřejná prostranství s komunikačním koridorem a shromažďovací plochou, stabilizovat a navrhnout nové plochy pro rozvoj koncepce místní dopravy, zejména rozšíření západní komunikace na návsi, místní komunikace v zóně Jihozápad, veřejná prostranství s veřejnou zelení, navrhnout zejména ochrannou zeleň – protihlukový val, ochrannou zeleň podél místní komunikace na západě obce, ochrannou zeleň ve vazbě na výrobní zónu v obci, navrhnout park u hřbitova.

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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

V území budou rozlišovány plochy s rozdílným způsobem využití se stanovením podmínek pro jejich využití v souladu s požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Dále budou určeny základní podmínky ochrany krajinného rázu z hlediska prostorového uspořádání. Dále bude území rozděleno z hlediska zastavitelnosti a z hlediska případné přestavby území. Z hlediska ekologického a krajinytvořného budou vymezeny plochy a koridory územního systému ekologické stability krajiny s vazbou na okolní obce. Budou vymezeny plochy a stanoveny podmínky pro změnu jejich využití s ohledem na prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci. Budou zapracovány 2 malé vodní nádrže na východě obce (8b), respektována a chráněna přírodní rezervace Nový rybník včetně jejího ochranného pásma.

Na zastavěných a zastavitelných plochách bude dovoleno umísťovat a povolovat pouze stavby, které budou v souladu s předpoklady rozvoje daného území a budou odpovídat předpokládanému funkčnímu využití dle územního plánu. Na nezastavěných a nezastavitelných plochách nebude dovoleno umísťovat stavby s výjimkou staveb, které jsou nutné pro využití těchto ploch a dále komunikací, liniových staveb technického vybavení a úprav vodních toků apod.

ÚP bude vypracován tak, aby byly zachovány krajinné hodnoty území. Plochy k záboru ZPF, event. LPF budou podrobně zdůvodněny. Bude prověřena potřeba dříve schválené plochy výroby v zóně Jihozápad umístěné na PUPFL.

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

Zapracovat územní rezervu pro přeložku silnice II/180 v nové aktualizované poloze, zapracovat územní rezervu pro železnici – VRT a zapracovat územní rezervu VVN Zbůch – Nová Hospoda.

Z ÚPO bude převzata rezerva pro plochu bydlení venkovské na jihozápadním okraji obce R3-BV.

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

ÚP bude řešit vybrané plochy a koridory veřejné infrastruktury jako VPS. VPS dopravní infrastruktury pro ČR budou řešeny pro vyvlastnění.

ÚP zváží návrh VPO pro založení ÚSES, pro retenční opatření v krajině a pro opatření ke snižování ohrožení v území.

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

Nepředpokládá se prověření řešeného území regulačním plánem ani územní studií.
Požadavky vznesené v průběhu projednávání zadání budou posouzeny a případně řešeny v návrhu ÚP.

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 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 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:

- Textová část návrhu ÚP a odůvodnění bude zpracována dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Grafická část :

- Výkres základního členění území 1:10 000, vlastní sídlo 1:5 000
- Hlavní výkres 1:10 000, 1:5 000
- Veřejně prospěšné stavby 1:10 000, 1:5 000
- Výkres širších vztahů 1:50 000
- Koordinační výkres 1:10 000, 1:5 000
- Vyhodnocení ZPF a LPF 1:10 000, 1:5 000

Návrh ÚP Úherce bude vypracován v počtech vyhotovení:

- návrh ÚP – 2 vyhotovení včetně digitální podoby
- návrh ÚP – úprava před řízením – 2 vyhotovení včetně digitální podoby
- ÚP Úherce – 4 vyhotovení včetně digitální podoby

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

Vyhodnocení vlivů územního plánu Úherce na udržitelný rozvoj území se vzhledem k jejímu obsahu nepředpokládá.

Nepředpokládá se výraznější narušení životního prostředí, není předpokládán ani rušivý územní rozvoj.

Návrh územního plánu bude vycházet ze základních principů udržitelného rozvoje území, které zaručují vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Příloha

Schéma rozvoje území