

# **Návrh zadání územního plánu Blatnice**

Pořizovatel:  
Městský úřad Nýřany, odbor územního plánování

Schvalující orgán:  
Zastupitelstvo obce Blatnice

prosinec 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 Blatnice byl Územní plán obce Blatnice (nabytí účinnosti 21.8.2006) včetně jeho změny č. 1 (nabytí účinnosti 13.4.2008), změny č. 2 (nabytí účinnosti 2.7.2011) - ÚPO, 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 Blatnice zahrnující katastrální území Blatnice 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. Tuto potřebu je však třeba regulovat vzhledem k tomu, že obec Blatnice již nepatří do rozvojové oblasti OB5 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 ve dvou etapách bez variant a to zejména zastavitelné plochy bydlení na východě od obce a zastavitelné plochy výrobní zóny východně za obcí, které schválil původní ÚPO
- zachovat stávající urbanistickou strukturu území, nevytvářet nové samoty ani izolovanou zástavbu v krajině s výjimkou ploch určených pro výrobu v návaznosti na silnici II/203 a ČSPMHM Ono
- zachovat příznivé členění – obec má obytný klidový charakter, bývalý zemědělský areál v obci řešit jako plochu přestavby na bydlení, výrobní zónu navrhnout jako ucelenou plochu na východě obce
- zachovat plochy občanského vybavení v obci – kulturní dům, restauraci, obchody, ubytovací služby – zázemí pro obyvatele a turisty
- podporovat turistický ruch – cyklotrasy, cyklostezky, pěší trasy
- nevytvářet hmotové ani výškové dominanty (kromě výrobní zóny)
- přiměřeně zpracovat a zohlednit limity území – údolní nivy toků, ÚSES, ZPF II. třídy ochrany a to i za cenu redukce nebo zrušení již dříve schválených zastavitelných ploch
- zpracovat aktualizaci ÚSES, zpracovat nové stanovení záplavového území všech 3 potoků – v tomto území nebude žádná zastavitelná plocha a to ani dříve schválená
- zachovat a udržovat přírodně hodnotné krajinné prvky
- zpracovat všechny záměry ze ZÚR PK
- ÚP prověří umístění zatravněného poldru na Hněvnickém potoce

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

*Plochy bydlení – (7a) BI - plocha bydlení v rodinných domech – městské a příměstské na severovýchodě obce, rozšíření již navržené rozvojové plochy*

(2) BI + SV – východní část plochy mimo ochranné pásmo ČOV řešit jako v rodinných domech BI, západní část plochy v OP ČOV řešit jako smíšené bydlení SV

(10) BI + ZS – východní část plochy v ochranném pásmu železnice řešit pouze jako vyhrazenou zeleň, zahrady ZS, zbývající část plochy řešit jako BI

(9) SV - plochy rekreace dle ÚPO řešit jako plochu pro smíšené bydlení SV - pouze v části plochy, zbývající část bude součástí biokoridoru – nezastavěné území

*Plochy občanského vybavení – (11) OM – komerční zařízení malá a střední v centrální části obce*

*Plochy veřejných prostranství – (12) PV – plocha veřejného prostranství s místní komunikací na jihovýchodě obce*

*Plochy výroby a skladování – (4) a (6) – východně od obce ve vazbě na ČSPMHM mezi silnicí II/203 a dálnicí D5 řešit ucelenou výrobní zónu (omezení OP dálnice, plochami ÚSES, záplavovým územím Hněvnického potoka), součástí bude i zastavěné území dle změny ÚPO č.1, kde dosud nebyla zahájena výstavba, zároveň bude prověřeno umístění zatravněného poldru v ploše výrobní zóny*

*Plochy zeleně – (1) ZS – plochu v ochranném pásmu železnice v centru obce řešit jako vyhrazenou zeleň - zahrady*

*Plochy rekreace – (9) – plochy rekreace dle ÚPO řešit jako plochu pro smíšené bydlení SV - pouze v části plochy, zbývající část bude součástí biokoridoru – nezastavěné území*

*Plochy přestavby – (BI) – plocha bývalého zemědělského areálu v centru obce na plochu bydlení v rodinných domech městské a příměstské, ÚP nebude řešit v této ploše ochrannou zeleň ani navrženou průjezdovou komunikaci pro dopravní obslužnost rozsáhlých zastavitelných ploch bydlení na východě obce*

*Plochy vodní a vodohospodářské – ÚP prověří umístění zatravněného poldru na Hněvnickém potoce.*

*Plochy technické infrastruktury* – ÚP nebude navrhovat žádnou VTE, MVE ani žádnou specifickou plochu výroby výhradně pro FVE, nebude ale vyloučena možnost umístění panelů FVE na střechy (v obci i v plochách výroby a smíšené výroby).

*Plochy dopravní infrastruktury* - zpracovat upřesněný koridor pro napojení obce Rochlov na silnici II/203 KD -1  
zpracovat územní rezervu II/203 – Nýřany, přeložka se severním obchvatem Nýřan R1  
stabilizovat silnice III/2035 a II/203 a dálnici D5  
ověřit navrženou cyklostezku podél silnice II/203  
vybrané místní komunikace v obci řešit jako veřejná prostranství s místní komunikací a shromažďovacím prostorem  
navrhnout parkoviště u sportovního areálu dle ÚPO  
stabilizovat stávající trasu regionální železnice č. 181 včetně zastávky Blatnice  
sledovat ochranné pásmo železniční vlečky na jihovýchodním okraji území  
ochranné pásmo letiště Plzeň Líně

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

- Obec leží v rozvojové ose OS1 – Praha – Plzeň- hranice ČR.

Z ZÚR PK

- Obec Blatnice leží v rozvojové ose OS1 - Aktualizace č. 1 ZÚR PK obec Blatnice vypustila z rozvojové oblasti OB5. Využití tohoto území je třeba regulovat s cílem omezení vzniku pásové zástavby s nadměrnou koncentrací podnikatelských aktivit. Ty je třeba směřovat do rozvojových zón nadmístního významu, mezi něž obec Blatnice nepatří.
- koridor dopravní infrastruktury pro silnici II/203 – napojení Rochlova na II/203 (veřejně prospěšná stavba SD203/02)
- územní rezerva II/203 – Nýřany, přeložka se severním obchvatem Nýřan
- rozšíření ochranného pásma letiště Líně

Není vyloučené zpracovat 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.

ÚP přebírá rozsáhlé plochy pro bydlení, vzhledem k Aktualizaci č. 1 ZÚR PK, kdy byla obec Blatnice vypuštěna z rozvojové oblasti OB5 a nyní spadá pouze do rozvojové osy OS1, je třeba posoudit rozsah těchto ploch vzhledem k demografickým trendům a zájmu o bydlení v obci a usměrňovat zástavbu s ohledem na širší region. Zejména rozsáhlé plochy bydlení na východě obce budou řešeny ve 2 etapách, případně bude navržena územní rezerva pro bydlení dle ÚDP.

ÚP řeší na žádost občanů rozsáhlé plochy výroby jako změnu územních rezerv na zastavitelné plochy, vzhledem k A1-ZÚR PK, kdy byla obec Blatnice vypuštěna z rozvojové oblasti OB5 a nyní spadá pouze do rozvojové osy OS1, je třeba posoudit rozsah těchto ploch a korigovat rozvoj podnikatelských aktivit s cílem zamezení pásové zástavby. A1-ZÚR PK vymezuje v rozvojové ose OS1 rozvojová území nadmístního významu RU1, RU2, RU3, do nichž je možné podnikatelské aktivity koncentrovat. Obec Blatnice do těchto vybraných rozvojových území nespadá.

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

*Dopravní infrastruktura*

- Silniční doprava

zpracovat upřesněný koridor pro napojení obce Rochlov na silnici II/203 KD -1

zpracovat územní rezervu II/203 – Nýřany, přeložka se severním obchvatem Nýřan R1

stabilizovat silnice III/2035 a II/203 a dálnici D5  
ověřit navrženou cyklostezku podél silnice II/203  
vybrané místní komunikace v obci řešit jako veřejná prostranství s místní komunikací a shromažďovacím prostorem  
navrhnout parkoviště u sportovního areálu dle ÚPO

- Železniční doprava

stabilizovat stávající trasu regionální železnice č. 181 včetně zastávky Blatnice  
sledovat ochranné pásmo železniční vlečky na jihovýchodním okraji území

- Letecká doprava

ochranné pásmo letiště Plzeň Líně

#### *Technická infrastruktura*

- Zásobování vodou

stabilizovat a dále rozvíjet zásobování samotné obce pitnou vodou veřejným vodovodem, který je napojen na vodovodní přívaděč Plzeň – Nýřany - Líně

- Odkanalizování a čištění odpadních vod

stabilizovat a dále rozvíjet koncepci odkanalizování obce do ČOV Blatnice a napojit nové rozvojové plochy

- Zásobování plynem a teplem

stabilizovat a dále rozvíjet koncepci zásobování území plynem včetně tras STL plynovodů

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

ÚP nebude navrhovat žádnou VTE, MVE ani žádnou specifickou plochu výroby výhradně pro FVE, nebude ale vyloučena možnost umístění panelů FVE na střechy (v obci i v plochách výroby a smíšené výroby)

- Hospodaření s odpady

respektovat podmínky likvidace odpadu v území beze změny

- Občanská vybavenost

stabilizovat občanské vybavení – veřejná infrastruktura – budova obecního úřadu, požární zbrojnice, základní škola

- Veřejná prostranství

veřejná prostranství PV – s komunikačním koridorem a shromažďovací plochou (místní komunikace obslužné a zklidněné)

veřejná prostranství s veřejnou zelení PX (PX1 – veřejná zeleň stabilizovaná nebo nově navržená v rozvojových plochách, PX2 – veřejná zeleň ochranná a izolační podél silnice II/203), ZV - parky

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

- 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 přestavby území. Z hlediska ekologického a krajinnotvorného 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 (prověření umístění zatravněného poldru na Hněvnickém potoce), rekreaci (ověřit navrženou cyklostezku).
- 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.

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

- z ÚPO bude převzata rezerva pro bydlení na východním okraji obce R5 (BI)
- územní rezerva pro výrobu na západním okraji obce a jižně pod dálnicí bude zrušena – rozpor se ZÚR PK (obec byla vyřazena z rozvojové oblasti OB5)
- ÚP prověří územní rezervu I. pro výrobu východně od obce – ÚP navrhne zastavitelné plochy smíšené výroby jako výrobní zóna Blatnice ve dvou etapách
- ÚP prověří rezervu pro umístění zatravněného poldru na Hněvnickém potoce
- Bude zakreslena územní rezerva pro obchvat Nýřan v nové aktualizované podobě.

## **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 silniční infrastruktura pro připojení Rochlova na silnici II/203 bude řešena v rozsahu upřesněného koridoru dopravní infrastruktury pro tuto silnici. Tato VPS bude řešena pouze pro vyvlastnění ve prospěch Plzeňského kraje.
- ÚP zváží návrh VPO pro vybrané dosud nefunkční prvky ÚSES a pro opatření ke snižování ohrožení v území (zejména poldr).

## **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
- 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 Blatnice bude vypracován v počtech vyhotovení:

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

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

Vyhodnocení vlivů územního plánu Blatnice 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