

Návrh zadání územního plánu Plešnice

Pořizovatel:
Městský úřad Nýřany, odbor územního plánování

Schvalující orgán:
Zastupitelstvo obce Plešnice

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

vymezení známých rozvojových záměrů

Podkladem pro vypracování návrhu zadání Územního plánu Plešnice byly 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 rozbory - DPR vypracované projektantem, vymezení zastavěného území podle § 59 a 60 stavebního zákona a nařízení Okresního úřadu Plzeň-sever č. 2/01 o vyhlášení stavební uzávěry v rekreačním území vodního díla Hracholusky.

Řešeným územím je správního území obce Plešnice zahrnující katastrální území Plešnice..

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, vyloučit rozšiřování rekreační výstavby, u stávajících rekreačních objektů umožnit pouze údržbu s vyloučením zvětšování současně zastavěné plochy a vyloučit využití rekreační výstavby pro trvalé bydlení. To vše při zachování stávajícího typického krajinného rázu a udržení vysokého standardu životního prostředí jak v zastavěném i zastavitelném území, tak ve volné krajině. Zpracování územního plánu je podmínkou pro možný územní rozvoj obce.

Urbanistická koncepce

Obec tvoří původní historické sídlo rozložené na k východu skloněných svazích Úlického potoka. Ten se severně od obce vlévá do Mže pod hrází Hracholuské přehrady. Historické jádro je tvořeno zástavbou obklopující náves zhruba čtvercového tvaru. Zástavbu tvoří výstavné zemědělské usedlosti, doplněné po obvodu pozdější výstavbou menších bytových a rodinných domů. Východně od návsi leží rozsáhlý hospodářský dvůr.

Severní okraj zastavěného území tanguje železniční trať Plzeň-Stříbro s železniční zastávkou severozápadně od původního jádra obce. Podél silnice směrem k zastávce pak vznikla ve 20. století novější zástavba s charakterem rodinných domů

U původních zemědělských usedlostí je zachována jejich urbanistická koncepce a zčásti i základní architektonické řešení objektů (hmoty stavby). Objekty jsou však většinou dotčeny pozdějšími zásahy a úpravami. K nápravě dochází až v posledním období (např. „selský dvůr“ na východním okraji zastavěného území obce).

Na svazích údolní nivy řeky Mže a zčásti v údolí Hracholuského potoka se nalézá rozsáhlá lokalita rekreačních chat.

Zajímavá je náves, rozložená na příkrém svahu. Na ní je zděná kaple z 1. pol. 18. stol., krytá prejzy.

- *Nemovitě kulturní památky* - zřícenina hradu Buben, kaplička Nejsvětější trojice, sýpka

Znamé záměry

- 1 – plochy bydlení (rodinné domy)
 - 2 – plochy bydlení (rodinné domy)
 - 3 – plochy smíšené obytné (maximálně 2 rodinné domy, vydáno územní rozhodnutí)
 - 4 – plochy smíšené obytné (vydáno územní rozhodnutí)
 - 5 – plochy smíšené obytné (podmíněno územní studií, minimální velikost stavebního pozemku 1200 m²)
 - 6 – plochy smíšené obytné
 - 7 – plochy veřejných prostranství (vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu)
 - 8 – plochy veřejných prostranství (park, rekreační sport)
 - 9 – plochy veřejných prostranství (obnova místní komunikace)
 - 10 – plochy veřejných prostranství (obnova místní komunikace, vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu)
 - 11 – plochy veřejných prostranství (obnova místní komunikace, vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu)
 - 12 – plochy veřejných prostranství (úprava před železniční zastávkou)
 - 13 – plochy technické infrastruktury (hospodářský dvůr obce)
 - 14 – plochy technické infrastruktury (deponie zeminy a inertních materiálů)
 - 15 – plochy vodní a vodohospodářské (obnova otevřené vodoteče)
 - 16 – plochy ochranné zeleně – velikost plochy bude upřesněna
 - 17 – plochy protierozních opatření (vyloučení staveb)
 - 18 – plochy protierozních opatření (organizační opatření)
 - 19 – plochy protierozních opatření (organizační opatření)
- V lokalitách 18 a 19 je nutné prověřit jejich rozsah a bezpečné odvedení povrchových vod do vodotečí.

20 - vyloučit rozšiřování rekreační výstavby, u stávajících rekreačních objektů umožnit pouze údržbu s vyloučením zvětšování současně zastavěné plochy a vyloučit využití rekreační výstavby pro trvalé bydlení.

21 – bude prověřena potřeba vymezení komunikace k obsluze rekreačního území na severu katastrálního území

22 – bude prověřena možnost zalesnění některých pozemků

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

- bez požadavků

Z ZÚR PK

- komunikace II. a III. třídy
- železniční trať č. 170 (úpravy tratě jsou provedeny)
- ochranné pásmo letiště Plešnice
- vedení VN
- ÚSES – nadregionální biokoridory, hydrofilní a mezofilní osa podél Mže
- možnost archeologických nálezů v centrální části obce, na hradě Buben a v lese Na Svanku

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.

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

Dopravní infrastruktura

- Silniční doprava

Dopravní páteří je silnice III/18048, která vede z větší části po obvodu zástavby, proto jsou zde z větší části eliminovány možné negativní vlivy na obytné prostředí v obci.

Hlavní dopravní závady jsou křižovatky místních komunikací, spád komunikací v zastavěném území, úroňový přejezd železniční tratě na cestě k chatám při Hracholuském potoce.

- Železniční doprava

Územím obce prochází hlavní železniční trať č. 170 Plzeň-Stříbro-Cheb (hranice SRN). Na této trati proběhla modernizace zahrnující její elektrifikaci, odstranění většiny úroňových přejezdů, napřímení oblouků a další. Zastávka je situována na západním okraji území obce.

- Letecká doprava

Na hranici území Plešnice a Pňovan se nachází sportovní letiště Plešnice s asfaltovou vzletovou a přistávací dráhou dlouhou 500 m o šířce 15 m.

Technická infrastruktura

- Zásobování vodou

Dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje je v obci Plešnice vybudován vodovod pro veřejnou potřebu, který zásobuje 46 % obyvatel obce. Vlastníkem vodovodu je obec a provozovatelem Vodárna Plzeň a.s.. Technický stav je dobrý, kvalita vody je vyhovující. Zdrojem vodovodu je vrt 40 m hluboký, u něhož je akumulací nádrž 1x45 m³ a čerpací stanice s komplexní úpravou vody. Kapacita čerpací stanice je 7,5 l/s. Voda je do obce směrem k nádraží přivedena řadem z PVC DN 110 délky 0,524 km, na něj navazují rozvodné řady z PVC DN 90 délky 0,641 km a PE DN 50 – 0,150 km.

Ve středu obce existuje ještě starý rozvod vody z PVC DN 60 v délce 0,450 km a LT DN 60 – 0,700 km napájený ze studny na návsi. Počet vodovodních přípojek je 70 v celkové délce 0,700 km. Zbylí obyvatelé jsou zásobeni pitnou vodou z domovních studní. Množství vody v domovních studních je kolísavé. Kvalita pitné vody je nevyhovující z hlediska zvýšeného obsahu dusičnanů. V obci se nenachází žádná obecní studna.

K zásobení požární vodou slouží požární nádrž v obci.

Po roce 2015 je předpokládáno dobudování vodovodní sítě ve zbylé části obce z PVC DN 60 – 0,5 km, rekonstrukci starého rozvodu na PVC DN 60 – 1,15 km a propojení na přívod PVC DN 110 od vrtu na jižním okraji.

- Odkanalizování a čištění odpadních vod

Dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje má obec Plešnice vybudovanou jednotnou kanalizační síť, provozovanou obcí. Tato kanalizace nese všechny charakteristiky kanalizace dešťové, budované bezkoncepčně, postupně podle možností předchozích správců území a momentálních požadavků. Kanalizace byla vybudována z betonových trub DN 400 – 0,3 km a KT DN 300 – 0,6 km se 4 volnými výústmi. V roce 2012 proběhlo zmapování stávajícího stavu kanalizace. Kanalizace do dvou volných výústí (K2 a S) je nevhodně provozována, u dalších dvou výústí (K1 s K3) vyhovuje kvalita vypouštěných OV za předpokladu dodržování technologické kázně provozovatele. Byl zpracován a projednán kanalizační řád obce.

Splaškové vody v obci (cca 50 %) jsou zachycovány ve 30 septicích s odtokem do kanalizace. Občané mají vybudovány v menším rozsahu u nových domů domovní mikročistírny. Zbylé odpadní vody v obci jsou akumulovány v domovních bezodtokových jímkách, z nichž menší část je vyvážena na zemědělsky využívané pozemky a 45 na ČOV Město Touškov – 8 km.

Dešťové vody jsou z 50 % odváděny jednotnou kanalizací a z 50 % systémem příkopů a propustků do potoka.

Předpokládáno je do budoucna zajištění funkčnosti stávajících septiků, u nových objektů realizace domovních čistíren a postupná náhrada jímek domovními čistírnami. Nepřípustné bude vyvážení obsahu jímek na plochy zemědělského půdního fondu.

- Zásobování plynem a teplem

V obci je proveden STL rozvod zemního plynu z plynovodní soustavy zahrnující širší území s regulační stanicí u Myslinky. Stávající zařízení vyhovují současným požadavkům na zásobování zemním plynem a mají rezervu umožňující další rozvoj obce.

Zásobování teplem je řešeno především s využitím zemního plynu. Zůstává zachován menší podíl spalování pevných paliv. Menší objekty a rodinné domy jsou vesměs vybaveny malými domovními kotelny.

- Zásobování elektrickou energií a telekomunikace

Obec je zásobována elektřinou z transformačních stanic:

- transformační stanice na jižním okraji obce při příjezdu od silnice II/605
- transformační stanice ve středu obce u obvodu silnice III/18048
- transformační stanice při silnici III/18046 mezi původní zástavbou obce a lokalitou u železniční stanice
- transformační stanice u sportovního areálu
- transformační stanice u železniční trati pro potřeby napájení traťového vedení

- Hospodaření s odpady

V obci jsou rozmístěny kontejnery pro tříděný odpad, domovní odpad je ukládán do nádob a vyvážen pověřenou, odborně způsobilou firmou na řízenou skládku.

Bude vymezena plocha pro hospodářský dvůr obce – plocha 13.

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

Přírodní podmínky

- krajina

Území obce Plešnice se nachází v rovinaté krajině jižně od údolní nivy Mže v nadmořské výšce cca 370 – 400 m. Výrazněji je členěno pouze zářezy vodotečí. Při severovýchodní hranici katastru hluboce zaříznuté údolí řeky Mže a dále její dva pravostranné přítoky. Podél severozápadní hranice katastru Hracholuský potok doprovázený výstavbou rekreačních chat a středem katastru Plešnice protékající Plešnický potok, který protéká od západu až k zastavěnému území obce mírným průlehem v krajině, v zastavěném území obce se pak zařezává do krajiny postupně se zužujícím údolím. Pod obcí vtéká do Úlického potoka, který přitéká od jihu a po soutoku protéká údolím až do soutoku s řekou Mží pod přehradní hrází nádrže Hracholusky.

Nejvyšším bodem na území obce je kóta 414 m.n.v. při železniční trati východně od zastavěného území a kóta Na Svanku (426 m.n.v.) jižně od silnice III/605.

Západní část území obce s výjimkou údolí vodotečí má charakter zemědělské krajiny s převažujícími plochami orné půdy. V jihovýchodní části území obce převažuje souvislý lesní porost.

Koeficient ekologické stability území činí 0,8.

Je zřejmý vysoký podíl zorněných ploch ZPF. Krajina tak vykazuje ve své západní nízkou úroveň stability a vysoké ohrožení erozí zvláště na svažitéch polohách.

- *nerostné suroviny*

Na území obce nejsou registrována ložiska nerostných surovin ani chráněná ložisková území.

poddolování

Území obce není dotčeno poddolováním.

- *zemědělský půdní fond*

Je tvořen převážně plochami poměrně kvalitní orné půdy. Svažité plochy orné půdy jsou ohroženy erozí při přívalových srážkách. Podíl trvalých travních porostů je zanedbatelný.

Bude prověřena možnost zalesnění některých pozemků.

- *lesní pozemky*

Na území obce mají větší rozsah v její jihovýchodní části, kde tvoří souvislý lesní porost. Jedná se o hospodářský les s převažujícím smrkem a borovicí. Menší plochy lesů na svazích údolnic vodotečí mají minimální hospodářský význam, u těchto porostů převažuje jejich ochranná funkce (stabilizace svahů, ochrana vod před splachy orné půdy a kontaminací agrochemikáliemi při zemědělském hospodaření). Bude prověřena možnost zalesnění některých pozemků.

- *ochrana před povodněmi*

Území obce není ohroženo povodněmi v zátopovém území Mže. K lokálnímu ohrožení může dojít při přívalových srážkách v údolích Hracholuského Plešnického a Úlického potoka a pod svažitými plochami zemědělské, převážně orné půdy (splach ornice).

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

Na zastavěných a zastavitelných plochách bude dovoleno umisťovat 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 umisťovat 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

Nepředpokládá se vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

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, plocha 10 a 11 – obnova místních komunikací bude vymezena jako VPS, plocha 7 – veřejné prostranství bude vymezena jako VPS
- ÚP zvažuje návrh VPO pro vybrané dosud nefunkční prvky ÚSES

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

Pro plochu 5 – plochy smíšené obytné – využití území bude podmíněno územní studií (min. velikost pozemku 1200 m²).

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 Plešnice bude vypracován v počtech vyhotovení:

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

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

Vyhodnocení vlivů územního plánu Plešnice 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

vymezení známých rozvojových záměrů