

# **NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU STRÁŽ**

**v uplynulém období 2011 – 2015**

Návrh zprávy je určen ke konzultaci s dotčenými orgány, sousedními obcemi a Krajským úřadem Plzeňského kraje podle § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel: Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování

Určený zastupitel:

Zpracoval: Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování

Datum zpracování: leden 2015

## Obsah

- A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.
- B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.
- C. Vyhodnocení souladu územního plánu Stráž s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje.
- D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.
- E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny.
- F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.
- G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.
- H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A. až D. vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.
- I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- J. Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje.
- K. Závěr

## Úvod

Územní plán Stráž vydalo Zastupitelstvo městyse Stráž dne 25. 10. 2011, usnesením č. 14/2.13., formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 9. 11. 2011. Územní plán řeší celé území městyse Stráž zahrnující katastrální území Bernartice u Stráže, Bonětice, Bonětičky, Borek u Tachova, Dehetná, Jadruž, Olešná, Souměř, Strachovice u Bernartic, a Stráž u Tachova.

Ustanovení § 55 odst. (1) stavebního zákona ukládá pořizovateli, nejpozději do 4 let od vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky předložit zastupitelstvu příslušné obce Zprávu o uplatňování územního plánu (dále Zpráva) v uplynulém období s tím, že před předložením návrhu zastupitelstvu musí být tento projednán s dotčenými orgány, sousedními obcemi a s krajským úřadem. Obsahové náležitosti zprávy o uplatňování územního plánu jsou pak stanoveny v § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. V tomto smyslu je zpracována následující Zpráva.

### **A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.**

Ve sledovaném období 2011 – 2015 nebyla zastupitelstvem obce vydána žádná změna územního plánu Stráž, ani taková změna nebyla rozpracována, či schváleno její provedení. Vyhodnocení využitelnosti řešených ploch ÚP Stráž ve sledovaném období:

Využitelnost byla hodnocena na plochách zastavitelných a přestavbových.

Na řešeném území bylo k zástavbě nebo přestavbě vymezeno 80,54 ha, které nejsou v současné době využity.

### **Zastavitelné plochy**

<b>Funkční využití</b>	<b>Využito m<sup>2</sup></b>	<b>Navrženo m<sup>2</sup></b>	<b>Využito %</b>
Bydlení	0	193 400	0
Rekreace	0	164 700	0
Občanské vybavení	0	82 000	0
Veřejné prostranství	0	1 800	0
Smíšené obytné	0	155 700	0
Dopravní infrastruktura	0	3 000	0
Smíšené výrobní	0	79 700	0
<b>CELKEM</b>	<b>0</b>	<b>680 300</b>	<b>0</b>

### **Přestavbové plochy**

<b>Funkční využití</b>	<b>Využito m<sup>2</sup></b>	<b>Navrženo m<sup>2</sup></b>	<b>Využito %</b>
Bydlení	0	6 100	0
Veřejné prostranství	0	9 500	0
Smíšené obytné	0	37 600	0
Zahrady	0	6 900	0
Smíšené výrobní	0	35 300	0
zemědělské	0	13 500	0
<b>CELKEM</b>	<b>0</b>	<b>108 900</b>	<b>0</b>

## **B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.**

Územně analytické podklady Plzeňského kraje byly projednány Zastupitelstvem Plzeňského kraje dne 15. 6. 2009 usnesením č. 145/09. Úplnou aktualizaci projednalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 9. 6. 2011 usnesením č. 802/11. Druhou úplnou aktualizaci Územně analytických podkladů Plzeňského kraje projednalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 17. 6. 2013 svým usnesením č. 194/13. Územně analytické podklady ORP byly aktualizovány v roce 2014 a jsou zveřejněny na webových stránkách Města Tachov (UAP 2014) a na stránkách Plzeňského kraje.

Vyplyvají z nich následující problémy k řešení:

- Záplavové území Úhlavky zasahuje do zastavěných ploch sídel Bonětice, Bonětičky, Souměř a Stráž.
- Území Borku, Bonětiček a Souměře je ohroženo zvláštní povodní (pod vodním dílem).
- Vysoké procento zornění (zejména v okolí Stráže) zapřičiňuje nízkou retenční kapacitu území.
- Borek, Dehetná a Stráž jsou obtěžovány průjezdnou dopravou na silnici II/195.
- Krajinný ráz narušen vedením VVN u Stráže.
- Nízký koeficient ekologické stability (KES)= 1,13
- Veřejný vodovod chybí v Boněticích, Borku, Dehetné, Jadruži, Olešné, Souměři a Vaše.
- Veřejná kanalizace s ČOV chybí v Bonětičkách, Borku, Dehetné, Jadruži, Souměři, Strachovicích a Vaše.
- V rekreační oblasti Sycherák jsou úzké komunikace.
- Komunikace Jadruž- Stráž je neprůjezdná.
- V Boněticích, Bonětičkách a Borku nejsou zálivy autobusových zastávek.
- Sídlíště ve Stráži narušilo původní zástavbu.
- Centrum Stráže je znehodnocováno průjezdnou dopravou.
- Vyskytují se negativní krajinné dominanty (Bernartice- jezdecká hala na horizontu; Olešná- skladová budova při sýpce
- Špatný stav některých objektů (Bernartice- kostel sv. Petra a Pavla, tvrz; kostel sv. Anny; Stráž- kostel sv. Ducha)
- Vysokorychlostní trať křížuje rezervu silničního koridoru Českoleské tangenciály a stávající regionální trať č. 184
- Rezerva vysokorychlostní trati, která protíná území obce Stráž, od jihovýchodu směrem na severozápad přetíná přírodní park Valcha, jižní okraj CHKO Český les a prochází nadregionálním biocentrem.
- Rezerva silnice Českoleské tangenciály s obchvatem Stráže křížují stávající regionální trať č. 184.

### **C. Vyhodnocení souladu územního plánu Stráž s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje.**

Územní plán Stráž byl vypracován v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje. Zastupitelstvo Plzeňského kraje vydalo dne 10. 3. 2014 Aktualizaci č. 1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, která nabyla účinnosti 1. 4. 2014.

Vyplyvají z ní tyto požadavky:

- Podporovat rozvoj veřejné infrastruktury, zejména dopravní
- Při vymezování zastavitelných ploch upřednostňovat volné plochy v zastavěném území, brownfields a plochy s III. a IV. třídou ochrany ZPF
- V územních plánech vymezit koridor vysokorychlostní dopravy VR1 (Nürnberg)-hranice SRN/ČR- Plzeň- Praha jako územní rezervu a zpřesnit jeho vymezení v souladu s územními podmínkami.

### **D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.**

Z navržených ploch nebyla dosud žádná využita a to ani částečně. Výstavba probíhá na plochách ve stabilizovaném území.

Vzhledem k tomu, že na zastavitelné plochy BV1 a BV4 v Bernarticích uplatňuje restituční nároky církev, jsou tyto plochy neperspektivní jako zastavitelné plochy obytné vesnické a je potřeba je vymezit v jiné lokalitě.

### **E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny.**

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

- Změna ÚP bude pořízena v souladu s PÚR 2008
- Změna ÚP bude pořízena v souladu s ZÚR PK včetně jeho Aktualizace č. 1 platné od r. 2014

Prověřit požadavky městysu:

- K.ú. Stráž u Tachova- vymezení plochy pro **kompostárnu** na pozemku p.p.č. 1741/2 a zpřesnit zde koridor vysokorychlostní dopravy VR1 (Nürnberg)-hranice SRN/ČR-Plzeň-Praha
- K.ú. Stráž u Tachova- oddělit část pozemku p.p.č. 2464/1 a st.p. č. 434 (sauna) pro **BV** (obytné vesnické)
- K.ú. Stráž u Tachova- změnit využití st.p.č. 471(bývalý hotel Rustika) z OV (občanská vybavenost veřejně prospěšná) na **BD** (bydlení v bytových domech)
- K.ú. Stráž u Tachova- změnit p.p.č. 246 z orné půdy na **ZK** (zahrádky)
- K.ú. Stráž u Tachova- p.p.č. 2464/4 a 2464/5 změnit na **zeleň veřejná**

- K.ú. Bernartice- zrušit zastavitelné plochy BV1 (0,89 ha) a BV4 (2,00 ha), namísto nich vymezit nové zastavitelné plochy **BV** (obytné vesnické) podél komunikace na p.p.č. 213/1, 213/2, 252 a 253
  - V textové části změnit regulativ BV - plochy obytné vesnické, využití- bydlení v rodinných domech
- b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- Provéřít zpřesnění koridoru VR1- vyjmout z něj plochu pozemku p.p.č. 1741/2 v k.ú. Stráž u Tachova.
- c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- Provéřít změnu využití p.p.č. 150/2 v k.ú. Stráž u Tachova z veřejného prostranství na dopravní infrastrukturu a veřejně prospěšnou stavbu
  - Provéřít změnu využití části p.p.č. 170/1 a části st.p.č 238 v k.ú. Stráž u Tachova z veřejného prostranství na dopravní infrastrukturu a veřejně prospěšnou stavbu
- d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci
- Není požadavek na vymezení takovýchto ploch.
- e) Případný požadavek na zpracování variant řešení
- Nejsou požadovány varianty řešení.
- f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Změny č. 1 územního plánu Stráž a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- Územní plán Stráž
    - Textová část územního plánu- právní stav
    - Grafická část územního plánu
      - Hlavní výkres- urbanistická koncepce, uspořádání území- správní území, právní stav M 1:10 000
      - Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace- správní území, právní stav M 1:10 000
  - Odůvodnění
    - Textová část odůvodnění- právní stav
    - Grafická část odůvodnění
      - Koordinační výkres- správní území, právní stav M 1:10 000

- Předpokládaný zábor půdního fondu- správní území, právní stav M 1:10 000
- Výkresy detailů- částí obce
  - Koordinační výkres- část obce Stráž,právní stav M 1:5 000
  - Koordinační výkres- část obce Bernartice, právní stav M 1:5 000
  - Urbanistická koncepce- část obce Stráž, právní stav M 1:5 000
  - Urbanistická koncepce- část obce Bernartice, právní stav M 1:5 000

Dokumentace bude předána následně:

- 3x návrh ÚP pro společné jednání, včetně CD
- 2x návrh ÚP pro veřejné projednání, včetně CD
- 4x ÚP pro vydání včetně CD
- 

Vydaná Změna č. 1 územního plánu Stráž bude předána objednateli ve 4 vyhotoveních (tištěná a digitální podoba). V rastrové podobě budou podklady předány ve formátu \*.pdf, ve vektorové podobě ve formátu \*.shp, v souřadnicovém systému JTSK.

Textová část bude předána ve formátech \*.doc a \*.xls

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

- Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebude požadován, pokud kompetentní dotčený orgán státní správy neurčí jinak

**F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.**

Součástí Změny č. 1 územního plánu Stráž nebude vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán nestanoví jinak.

**G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.**

Vzhledem k jednoznačnosti řešení jednotlivých lokalit nejsou požadovány varianty řešení návrhu Změny č. 1 územního plánu Stráž, pokud dotčený orgán nestanoví jinak.

**H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A. až D. vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.**

Není požadován nový územní plán. Koncepce ÚP zůstává i nadále v platnosti. Na základě podnětu městyse vyplynula potřeba několika lokálních změn. Na základě platné legislativy vznikla potřeba veřejně prospěšných opatření- ÚSES.

### **I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Ve vyhodnocení uplatňování ÚP nebyly negativní dopady na udržitelný rozvoj území zjištěny. Požadavky nebudou uplatňovány, pokud dotčený orgán nestanoví jinak.

### **J. Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje.**

Při Změně č. 1 územního plánu bude zpřesněn koridor VR1. Zpřesnění by mělo být přijato při Aktualizaci č. 2 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje.

### **K. Závěr**

Tento Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Stráž (dále jen Návrh zprávy) za uplynulé období od jeho vydání bude ve smyslu §55 odst. 1 stavebního zákona před jeho předložením ke schválení zastupitelstvu obce projednán s dotčenými orgány, sousedními obcemi a Krajským úřadem Plzeňského kraje. V době projednávání bude návrh zprávy zveřejněn na webových stránkách města Tachov, na stránkách městysu Stráž a na odboru výstavby a územního plánování MěÚ v Tachově. Součástí návrhu zprávy jsou pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 územního plánu Stráž.

Návrh zprávy, projednaný, doplněný a upravený na základě projednání, bude předložen Zastupitelstvu městysu Stráž ke schválení podle § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona. Po jeho schválení v Zastupitelstvu městysu Stráž se Zpráva stane zadáním pro změnu č. 1 územního plánu Stráž.

Na základě tohoto zadání bude zahájeno pořízení Změny č. 1 územního plánu Stráž.

Vypracovala: Ing. Aneta Nejedlá