

Městský úřad v Domažlicích, odbor výstavby a územního plánování (dále jen úřad územního plánování), který na žádost obce Brnířov pořizuje v souladu s ust. § 6 odst.1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) územní plán, zpracoval dle §47 odst.1 stavebního zákona a §11 vyhl. č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti (dále vyhláška) tento

## Návrh

# ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BRNÍŘOV

Obec:	Brnířov, Brnířov 41, 345 06 Kdyně IČ: 00572608
Zastoupená starostou:	Zdeňkem Šupem
Pořizovatel:	Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a územního plánování nám. Míru 1, 344 01 Domažlice Ing. Jiří Lahoda, referent odboru výstavby a územního plánování
Pověřený zastupitel:	Vlastimil Weber
Datum:	říjen 2015

## OBSAH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BRNÍŘOV

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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na

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

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů (dále jen ÚAP), zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

Důvodem pro pořízení nového územního plánu jsou legislativní změny (nový stavební zákon), které ve svých přechodných ustanovení ukončují platnost územních plánů sídelních útvarů (ÚPN SÚ) a územních plánů obcí (ÚPO) k 31. 12. 2020. Obec Brnířov má v současné době účinný ÚPN SÚ vč. změny č. 1 a 2, platný do konce roku 2020, který řeší pouze sídlo Brnířov. Správní území obce Brnířov se nachází na katastrálním území Brnířov.

Zadání územního plánu Brnířov obsahuje pokyny zpracovateli pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v řešeném území, stanovuje podmínky rozvoje území a ochrany jeho hodnot a požadavky na obsah a rozsah územního plánu. Podkladem pro zpracování zadání územního plánu jsou požadavky obce a žádosti majitelů nemovitostí, platný územní plán sídelního útvaru Brnířov, územně analytické podklady zpracované MěÚ Domažlice, odborem výstavby a územního plánování, průzkumy a rozbory území a Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje vč. 1 aktualizace.

### **A) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

#### **Požadavky vyplývající ze schválené Politiky územního rozvoje ČR resp. z Aktualizace č. 1 (dále PÚR ČR) vydané v roce 2015**

PÚR ČR nemá na zpracování územního plánu Brnířov žádné konkrétní požadavky, omezení ani doporučení. Obec Brnířov a celé její správní území leží mimo rozvojové a specifické oblasti a osy a mimo trasy dopravní a technické infrastruktury vymezené politikou územního rozvoje.

#### **Požadavky plynoucí ze schválených Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje v roce 2008 resp. z Aktualizace č. 1 (dále ZÚR PK) vydané v roce 2014**

ZÚR PK pro území obce Brnířov vymezují veřejně prospěšnou stavbu pro přeložku silnice č. I/22 a koridor posílení vedení vysokého napětí VVN 110 kV. ZÚR PK dále vymezuje krajinnou vedutu na vrchu Bezný, ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru a navrhuje přírodní park Branžovský hvozd. ZÚR PK na území obce Brnířov vymezují vnější ochranné pásmo vodního zdroje, které bylo v rámci úplné aktualizace územně analytických podkladů upraveno a zmenšeno tak, že na území obce Brnířov již nezasahuje.

#### **Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů**

Obec nemá vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj území v oblasti životního prostředí, proto se zpracovatel územního plánu zaměří zejména na posílení ekologických funkcí krajiny a eliminaci negativních vlivů intenzivní zemědělské činnosti. Zpracovatel územního plánu dále provede stabilizaci hodnot na území obce. U architektonických a urbanistických hodnot zpracovatel stanoví takové regulativy, které povedou k posílení nebo zachování uvedených hodnot obce.

Přírodní hodnoty zpracovatel vymezení zejména jako plochy přírodní, nezastavitelné, s výjimkou veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury. V případě, že budou přírodní hodnoty zahrnuty do zastavitelných ploch, provede zpracovatel územního plánu náležitě odůvodnění a navrhne opatření, které eliminuje znehodnocení či poškození konkrétní přírodní hodnoty.

Obec Brnířov je obcí obsluhovanou, která je na základní vybavenosti (např. zdravotnictví, školství, sociální služby, zaměstnání) závislá na Domažlicích a Kdyni.

Zpracovatel bude obec rozvíjet jako venkovské sídlo se zachováním tradičních hodnot a venkovské architektury se zaměřením především přírodní hodnoty, přírodní zdroje a na rekreaci. Výroba řešena především formou řemeslnické výroby, drobných služeb a živností s max. několika zaměstnanci. Typ bydlení v historické části především venkovského charakteru tzn. s převládajícím podílem zahrad a možností chovatelských a pěstitelských činností, v lokalitách severně od silnice I. třídy bude převažovat bydlení v rodinných domech příměstského charakteru.

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

### **Požadavky z ÚAP**

*- zajistit, aby plánovanou výstavbou při zvýšených průtocích nevznikaly v území bariéry zhoršující odtok vody z řešeného území,*

především v urbanizovaných územích nesmí vlivem staveb docházet k dalšímu zvyšování hranice záplavového území

*- při návrhu nových rozvojových ploch upřednostňovat volné plochy v zastavěném území a plochy s III. a nižší třídou ochrany ZPF,*

ochrana nejcennějších zemědělských půd před trvalým znehodnocením vlivem zástavby

*- je nutné respektovat zásady ochrany urbanistických, architektonických a historických hodnot území, prostorové uspořádání krajiny a sídel, chránit historický půdorys sídel,*

rázovitost a identifikace historického vývoje obce zvyšuje atraktivitu a hodnotu obce - zejména se zpracovatel podrobněji zaměří na vymezený urbanisticky významný kompoziční prostor; u novostaveb či rekonstrukcí v historických partiích obcí je nutno respektovat typ okolní zástavby - např. orientaci štítu, podlažnost, typ střechy, vjezdy k objektům apod.

*- prověřit vhodnost pozemků pro bydlení v RD z pohledu urbanistického (velikost a expozice parcel, umístění objektů bydlení atd.), hygieny bydlení a životního prostředí,*

novostavby nesmí snižovat úroveň a možnosti bydlení u okolních stávajících objektů např. velikost nových stavebních parcel musí respektovat stávající charakter a stav bydlení

*- navrhnout systém komunikací do krajiny určených zejména ke krátkodobé rekreaci,*

zpřístupnění okolí pro rodinné odpolední vycházky pro pěší a cyklisty

Zpracovatel územního plánu provede stabilizaci hodnot na území obce. U architektonických a urbanistických hodnot zpracovatel stanoví takové regulativy, které povedou k posílení nebo zachování uvedených hodnot obce.

### **Architektonické a urbanistické hodnoty:**

- jádro obce s přiléhajícím veřejným prostranstvím jako urbanisticky významný kompoziční prostor

- drobné sakrální stavby - pamětní kříže, kaplička na návsi, památník obětem světové války

## Ostatní požadavky a záměry

Zpracovatel územního plánu vymezí hranici a odůvodní vymezení zastavěného území. Dále prověří možnost vymezení nových lokalit k bydlení v rodinných domech (viz plochy označení indexem B – požadavky do ÚP) a to jak formou přestavby, tak formou vymezení nových či aktualizací již vymezených zastavitelných ploch. Lokalitu ve schématu označenou jako SP zpracovatel prověří za účelem využití každodenní rekreace (zahrádky s chatou) či bydlení. V lokalitě SV zpracovatel územního plánu prověří možnost vymezení plochy pro podnikání (řemeslné dílny, sklady, služby či menší provozovny) s vyloučením těžkého průmyslu.

Zpracovatel ve své koncepci rozepíše a stanoví druhy a charaktery staveb, které jsou v jednotlivých funkčních plochách přípustné, případně stanoví podmínky pro jejich umístění. Dále zpracovatel ÚP prověří možnost stanovení intenzity využití v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití, tzn. že bude stanovena míra využití těchto kategorií (např. hlavní využití bude splněno v intenzitě 50 – 100% objektů).

Zpracovatel při použití zákonem nedefinovaných pojmů (např. chov drobného zvířectva, zájmový chov zvířat, nerušící výroba, drobné stavby apod.) v odůvodnění územního plánu jednotlivé pojmy jednoznačně vysvětlí.

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

### Požadavky ze ZÚR PK

V lokalitě č. 7 zpracovatel provede stabilizaci veřejně prospěšné stavby pro přeložku silnice č. I/22 a v lokalitě č. 8 provede stabilizaci veřejně prospěšné stavby - koridoru posílení elektrické energie VVN 110 kV v trase Přeštice - Kdyně.

### Požadavky z ÚAP

*- do územních plánů obcí je nutné zpracovat záměry stanovené platným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Plzeňského kraje, event. prověřit aktuálnost údajů,*

nutnost vést strategické rozvojové dokumenty jednotně

*- prověřit možnost obnovy historické cestní sítě*

za účelem zlepšení prostupnosti krajiny

*- stanovit koncepci čištění odpadních vod a zásobování pitnou vodou*

mohou být vymezeny i navazující plochy technické infrastruktury

## Ostatní požadavky

Zpracovatel územního plánu prověří možnost potřeby vymezení nových ploch dopravní infrastruktury, které ji budou vhodně doplňovat (např. odstavné plochy). Nové zastavitelné plochy bydlení budou napojeny na kapacitně odpovídající síť komunikací, přičemž zpracovatel navrhne způsob a podmínky napojení zastavitelných ploch.

Koncepce v čištění odpadních vod a zásobování pitnou vodou bude vycházet z analýzy stávajícího stavu, kterou zpracovatel vyhodnotí a navrhne způsob čištění odpadních vod a zásobování pitnou vodou. Zpracovatel ÚP prověří kapacitu vodního zdroje i vodovodu a na základě vyhodnocení navrhne opatření. Zpracovatel prověří možnosti prodloužení

vodovodu (vč. kapacity) do obytných lokalit a stanoví podmínky pro napojení nových staveb či rekonstrukcí stávajících objektů.

Stávající koncepce v zásobování elektrickou energií bude zachována. Zpracovatel provede vyhodnocení výkonu trafostanic a v závislosti na vymezených zastavitelných plochách případně navrhne posílení či další opatření vedoucí k optimálnímu zásobování touto komoditou.

Obec je plynofikována. Zpracovatel prověří a případně stanoví podmínky pro napojení nových staveb či rekonstrukcí stávajících objektů na plyn.

Komunální odpad z obce je likvidován na skládce v Libkově, pro tříděný odpad jsou v obci vyčleněny nádoby na separovaný odpad. Koncepce likvidace komunálního i separovaného odpadu se nebude měnit, tzn. odpad bude likvidován mimo území obce Brnířov.

**3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změny, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

#### **Požadavky ze ZÚR PK**

ZÚR PK na území obce Brnířov vymezují krajinnou vedutu na vrchu Bezný a také na území Branžovském hvozdu. Krajinná veduta na vrchu Bezný leží v ochranném pásmu nedregionálního biokoridoru.

#### **Požadavky z ÚAP**

*- vymezit místa krajinného rázu a zajistit ochranu cenným partiím krajiny;*

v územním plánu je nutné zabezpečit ochranu krajinných typů, jejichž typové charakteristiky jsou součástí ochrany krajinného rázu a které dokládají vývojovou stopu v území

*- stabilizovat a ochránit funkční nivy, v nivách omezit výstavbu, prověřit možnosti revitalizace vodních toků v nivách a zpomalit odtok povrchových vod z území; zorněné nivy v bezprostředním okolí vodoteční navrátit do ploch trvalých travních porostů nebo vymezit dostatečně široké pásy trvalých travních porostů, které budou určeny pro rozliv vod při zvýšených průtocích,*

zvyšování a podpora retenčních schopností krajiny, eliminovat následky dlouhodobého sucha

*- prověřit odvodněné plochy v ÚSES a popř. navrhnou asanaci vytipovaných lokalit*

primární funkcí ÚSES je vytvoření sítě stabilních území příznivě ovlivňující okolní méně stabilní území, zachovat či znovuobnovit genofond krajiny, stabilizace a podpora biodiverzity

*- zpřesnit průběh regionálního ÚSES vymezeného v ZÚR (ochranné pásmo NRBK). Dále prověřit a zpracovat lokální systém ekologické stability z Generelu ÚSES ve vztahu k nové metodice vymezování ÚSES*

zajištění prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a stabilizace ekologické funkce krajiny

*- při návrhu nových rozvojových ploch upřednostňovat volné plochy v zastavěném území a plochy s III. a nižší třídou ochrany ZPF*

ochrana nejcennějších zemědělských půd před trvalým znehodnocením vlivem zástavby

*- u vytipovaných zemědělských (zejména orných) půd s nízkou třídou ochrany (IV. a V. třídy ochrany ZPF) prověřit možnost i jiného krajinnotvorného využití,*

na orných plochách v nízkobonitních třídách by mělo být umožněno i jiné krajinnotvorného využití bez nutnosti změny územního plánu (např. zalesnění, zatravnění či realizace vodních ploch).

*- prověřit údolnice - vznik přechodných vodních toků v důsledku zvýšené srážkové činnosti na orných plochách*

Rizikové údolnice jsou vytipované přirozené sběrače spádnic. V těchto údolnicích vlivem zvýšené srážkové činnosti dochází k vytvoření přechodných vodních toků, na kterých dochází zejména na orných plochách k velmi vysoké erozní aktivitě. Zpracovatel v terénu prověří rizikovost údolnice a navrhne řešení - např. zatravněním, průlehem či jiným protipovodňovým či protierozním opatřením.

*- prověřit vytipované orné plochy, na kterých se vyskytuje anebo je vysoké riziko vzniku vodní eroze*

Na území obce jsou lokality, na kterých se vyskytuje anebo je již prokázána vodní eroze. Rizikové plochy zpracovatel prověří a navrhne především přírodě blízká protierozní opatření jako veřejně prospěšná opatření.

Přírodní hodnoty zpracovatel vymezí zejména jako plochy přírodní, nezastavitelné, s výjimkou veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury. V případě, že budou přírodní hodnoty zahrnuty do zastavitelných ploch, provede zpracovatel územního plánu náležité odůvodnění a navrhne opatření, kterými eliminuje znehodnocení či poškození konkrétní přírodní hodnoty.

*Uvedené přírodní hodnoty zpracovatel ve své koncepci zohlední, provede stabilizaci a stanoví takové regulativy, zejména s ohledem na § 18 odst. 5 stavebního zákona, které povedou k jejich zachování a ochraně:*

- funkční prvky územního systému ekologické stability
- zachovalé nivy v okolí vodních toků
- mokřady
- krajinářsky významné kompoziční prvky - aleje, remízy, soliterní stromy, meze - nutno zpřesnit v územně plánovací dokumentaci

*Cenné biotopy mimo lesní porosty a mimo vymezené plochy zvláště chráněných území – vyznačené v příloženém schématu:*

- vlhké pcháčové louky T1.5
- degradované a atypické údolní luhy L2.2B
- vysoké mezofilní a xerofilní křoviny K3
- stanoviště bez vodních makrofyt, ale s přírodním či přírodě blízkým charakterem dna a břehu V1G
- mozaika biotopů MOZ.

Další požadavky na řešení:

- zpracovatel na hranicích obce zajistí návaznost a kontinuitu územního systému ekologické stability (ÚSES) vůči průběhu ÚSES na území sousedních obcí

- zpracovatel územního plánu s ohledem na § 18 odst. 5 stavebního zákona prověří možnosti umístování zemědělských, lesnických a ostatních staveb a opatření v blízkosti sídla Brnířov i ve volné krajině

**B) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Zpracovatel územního plánu vyhodnotí a stanoví, zda lokality požadované plochy bydlení v severovýchodním území obce budou zařazeny do plochy územní rezervy či zařazeny do zastavitelných ploch bydlení, pro které bude stanovena etapizace.

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

Zpracovatel po dohodě s obcí navrhne, pro které veřejně prospěšné stavby a opatření bude uplatněn institut vyvlastnění či předkupního práva, popř. obého. Zpracovatel případně navrhne další VPS a VPO, vyplývající z návrhu dopravní a technické infrastruktury, z potřeb ochrany území obce, případně protipovodňových opatření či opatření prokazatelně sloužících veřejnému zájmu.

**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**

Zadání nepředpokládá, že územní plán bude obsahovat plochy podmíněné regulačním plánem, územní studií či dohodou o parcelaci.

**E) případný požadavek na zpracování variant řešení**

Zadání územního plánu nepředpokládá variantní zpracování návrhu územního plánu.

**F) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Bude dodržen obsah členění územního plánu podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., pokud není dále uvedeno jinak. Do jednotlivých bodů odůvodnění budou začleněny požadavky dle § 53 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona a požadavky plynoucí ze zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Při vymezení ploch budou odchylky ve vymezení funkčních ploch od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území náležitě v odůvodnění územního plánu zdůvodněny.

ÚP bude zpracován digitálně v měřítku katastrální mapy.

Grafická příloha bude vydána následujících měřítcích :

a) Výroková část:

Základní členění území

1 : 5 000



Hlavní výkres	1 :5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 :5 000
Grafická část bude doplněna o detailní pohledy na jednotlivá sídla popř. rozvojové plochy.	
b) Odůvodnění	
Koordinační výkres	1 : 5 000
Širší vztahy	1 : 50 000
Výkres předpokládaných důsledků řešení na ZPF	1 : 5 000

Digitální zpracování a odevzdání ÚP bude ve vektorové podobě formátu ESRI SHP popř. DGN či DXF. Součástí digitálního zpracování bude dokumentace k datům (metadata) obsahující popis obsahu jednotlivých souborů, zejména pak význam názvů souborů a jejich výklad obsahu, sloupců či atributů (použité číselníky). Z popisů dat musí být jasný jejich význam, zdroj dat, autor a jejich stáří. Konečné podoby výkresů ÚP budou minimálně v kvalitě 300 DPI (formát PDF nebo JPG nebo TIF nebo PNG).

Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

Návrh ÚP bude ke společnému jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem odevzdán ve dvou vyhotoveních. Rovněž pro účely veřejného projednání a případného opakovaného projednání budou ke každému druhu jednání připravena dvě vyhotovení. Výsledná podoba návrhu ÚP bude předložena ke schválení zastupitelstvu ve čtyřech vyhotoveních (obec Brnířov, odbor výstavby Kdyně, odbor výstavby a územního plánování Domažlice, krajský úřad Plzeňského kraje). Dokumentace bude odevzdána spolu s datovým nosičem.

#### **H) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Zadání územního plánu nepředpokládá posuzování vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, neboť v řešeném území nevyskytují žádné lokality Natura 2000 ani Ptačí oblasti.