

Návrh zadání

Územní plán Líně

Pořizovatel:

Městský úřad Nýřany
odbor územního plánování

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce Líně

Leden 2017

Obsah návrhu zadání:

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, 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

Zastupitelstvo obce Líně schválilo dne 19.12.2016 svým usnesením č. 26/2016 pořízení nového územního plánu obce podle § 44 písm. c) zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Žádost o pořízení změny byla pořizovateli doručena dne 21.12.2016.

Podklady pro vypracování návrhu zadání ÚP Líně:

- Územní plán obce Líně (nabytí účinnosti 1.4.2004) včetně jeho změny č. 1 (nabytí účinnosti 18.4.2008) a včetně změny č. 2 (nabytí účinnosti 20.1.2011)
- Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (nabytí účinnosti 17.10.2008) včetně jejich Aktualizace č. 1 (nabytí účinnosti 1.4.2014)
- Politika územního rozvoje České republiky (nabytí účinnosti 20.7.2009) včetně její Aktualizace č. 1 (nabytí účinnosti 22.4.2015)
- Územně analytické podklady ORP Nýřany

Řešeným územím je správní území obce Líně, k. ú. Líně.

Návrh zadání:

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

Úkolem územního plánu je posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.

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

Cílem je vytvořit předpoklady pro další rozvoj obce. Obec se bude rozvíjet jako stabilizované sídlo s obytnou a částečně i výrobní a dopravní funkcí. Bude podporován zejména rozvoj bydlení, občanského vybavení a ploch pro podnikání. Zůstane zachován stávající typický krajinný ráz a vysoký standard životního prostředí v zastavěném, zastavitelném území i ve volné krajině. V obci bude prověřeno využití stávajících zastavitelných ploch. Budou prověřeny plochy výhledové. Dále bude prověřena potřeba návrhu nových zastavitelných ploch.

Podkladem pro návrh zadání ÚP Líně je stávající územní plán včetně jeho změn, ve kterém bude prověřena potřeba některých zastavitelných ploch + následující záměry:

Ze stávající ÚPD:

Lokalita 2-3; 5; 9; 15; 20; 23-25; I; III; V; VII; VIII – plochy bydlení v rodinných domech

Lokalita 4; 22; 26; IV – plochy občanské vybavenosti

Lokalita XVIII – plocha sportovní a rekreační

Lokalita XI – plocha komerční

Lokalita XVII – plocha pro garáže

Lokalita XIV – plocha pro fotovoltaickou elektrárnu

Lokalita 34 – rozvojové území letiště

Lokalita 7-8; 35; II; XIX – plochy výroby

*Pozn. římské číslování - lokality vymezené změnou č. 2 územního plánu

Ze ZÚR:

Rozvojová zóna nadmístního významu mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň – Líně

Veřejné logistické centrum

Z Politiky územního rozvoje ČR

Rozvojová oblast OB5 – Plzeň.

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. V území budou určeny podmínky prostorového uspořádání. Dále bude území rozděleno z hlediska zastavitelnosti a z hlediska případné přestavby území.

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

Dopravní infrastruktura

Z hlediska stávající dopravní infrastruktury je významná trasa dálnice D5, dále silnice I/26. Na ně jsou připojeny silnice II. a III. tříd. Nutno respektovat mezinárodní letiště a komerční zónu Plzeň-Líně. Budou respektována ochranná pásma komunikací i ochranné pásmo dráhy v souladu s příslušnými zákony. Bude prověřena možnost napojení nových zastavitelných ploch na stávající prvky dopravní infrastruktury. Cyklistická doprava bude vedena po určených trasách a bude zahrnovat trasy místního a nadmístního významu.

Ze ZUR Plzeňského kraje

Nutno respektovat koridor vysokorychlostní dopravy VR 1 (Nürnberg-) hranice SRN/ČR Plzeň-Praha. Vymezit koridor jako územní rezervu a zpřesnit jeho vymezení v souladu s územními podmínkami. Respektovat koridor konvenční železniční dopravy C-E 40a (Nürnberg-) hranice ČR – Cheb – Plzeň – Praha. V úseku Kyšice – Líně je koridor VR 1 vymezen v souběhu s koridorem konvenční železniční dopravy C-E 40a (Nürnberg-) hranice ČR – Cheb – Plzeň – Praha.

Důležité je respektovat mezinárodní letiště a komerční zónu Plzeň-Líně. Řešit napojení letiště Líně na dálnici D5 z dálniční křižovatky Nová Ves. Rozvojovou zónu nadmístního významu Mezinárodní

letišť s komerční zónou Plzeň – Líně řešit etapovitě. Do rozvojové zóny nadmístního významu Mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň – Líně je umístěno veřejné logistické centrum. Zpřesnit vymezení plochy logistického centra včetně jeho napojení na dopravní infrastrukturu, zejména na dálnici D5. U letiště Plzeň/Líně je navrhováno prodloužení vzletové a přistávací dráhy.

Technická infrastruktura

Zásobování vodou

V území bude zachován stávající systém – veřejná vodovodní síť. Bude posouzena možnost zásobování vodou u stávající zástavby a navržena nová vodovodní síť pro rozvojové lokality. Budou respektována ochranná pásma vodních zdrojů a vodovodních řadů.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Obec má ČOV, která je umístěna na východním okraji obce. V roce 2007 byla na ČOV Líně svedena osada Sulkov. Budou zachována ochranná pásma kanalizačních řadů.

Vodní toky

Na vodních tocích bude respektováno záplavové území (bylo-li stanoveno). Případně bude navržena rekultivace vodních toků a ploch, kolem vodních toků bude respektován manipulační pruh.

Zásobování plynem a teplem

Respektovat nadřazenou distribuční soustavu stávajících vedení VTL a STL včetně ochranných a bezpečnostních pásem. V případě navržení nových zastavitelných ploch bude navrženo napojení na rozvody plynu.

Zásobování elektrickou energií a telekomunikace

Respektovat nadřazené systémy rozvodu elektrické energie. Budou se respektovat ochranná pásma.

Hospodaření s odpady

Systém hospodaření s odpady bude při řízení rozvoje obce zajištěn v souladu s platnou legislativou.

Veřejná občanská vybavenost

Na základě vyhodnocení bude navržena koncepce občanské vybavenosti s ohledem na předpokládané budoucí demografické a sociálně ekonomické podmínky a konkrétní potřeby v území.

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 umíst'ování 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 krajinyotvorného budou vymezeny plochy a koridory územního systému

ekologické stability krajiny. Budou vymezeny plochy a stanoveny podmínky pro změnu jejich využití s ohledem na prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci. 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, LPF budou podrobně zdůvodněny.

Z Politiky územního rozvoje ČR

Rozvojová oblast OB5 – Plzeň.

Ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje včetně jejich změny č. 1 a z ÚAP

Vymezení regionálních prvků ÚSES. Navrhovat vhodná opatření pro snížení erozní ohroženosti zemědělské půdy. Minimalizovat zábory zemědělské půdy 1. a 2. třídy ochrany ZPF.

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

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

Nutno respektovat koridor vysokorychlostní dopravy VR 1 (Nürnberg-) hranice SRN/ČR Plzeň-Praha. Vymezit koridor jako územní rezervu a zpřesnit jeho vymezení v souladu s územními podmínkami. Respektovat koridor konvenční železniční dopravy C-E 40a (Nürnberg-) hranice ČR – Cheb – Plzeň – Praha. Respektovat rozvojovou zónu mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň – Líně.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Některé stavby technické infrastruktury mohou být vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění, budou v případě nutnosti navržena u vymezených ploch územního systému ekologické stability.

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

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

Zpracování variant se nepředpokládá.

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 v rozsahu přiměřeném k charakteru navrženého ÚP 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 Líně bude vypracován v počtech vyhotovení:

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

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů územního plánu Líně 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. Pokud dotčený orgán ve svém stanovisku uplatní požadavek na posouzení vlivu územního plánu na životní prostředí a udržitelný rozvoj území bude vyhodnocení zpracováno.