

Městský úřad v Domažlicích, odbor výstavby a územního plánování (dále jen úřad územního plánování), na žádost městysu Všeruby ze dne 1. listopadu 2016, pořizuje v souladu s ust. § 6 odst.1 písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) změnu č. 1 územního plánu Všeruby. Úřad územního plánování 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 ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU (ÚP) VŠERUBY

Obec:	Městys Všeruby, Všeruby 77, 34507 Všeruby IČ: 00253871
Zastoupená starostou:	Václavem Bernardem
Pořizovatel:	Městský úřad Domažlice, odbor výstavby a územního plánování nám. Míru 1, 344 01 Domažlice
Pověřený zastupitel:	Václav Bernard
Datum:	duben 2017

## OBSAH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP VŠERUBY

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,

h) 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, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

## **Důvody pro pořízení změny č. 1 územního plánu Všeruby**

Důvodem pro pořízení změny č. 1 jsou požadavky majitelů nemovitostí na změnu využití území a městysu Všeruby. Od doby nabytí účinnosti územního plánu Všeruby 16.1.2015 byla v katastrálním území Brůdek, Maxov a Myslív u Všerub provedena digitalizace katastrální mapy.

Pro území městysu Všeruby neplynou žádné konkrétní požadavky z Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1. Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, resp. aktualizace č. 1, zařadila území městysu Všeruby do specifické oblasti Podhůří Šumavy - SON2.

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

Zásady územního rozvoje plzeňského kraje ve znění aktualizace č. 1, zařadily území městysu Všeruby do specifické rozvojové oblasti SON2 - Podhůří Šumavy. Úkolem pro územní plánování je vytvářet předpoklady pro posílení sídelní struktury regionu v návaznosti na infrastrukturní a hospodářské podmínky regionu, včetně nástupního prostoru do SOB1 Šumava. Dále je úkolem ÚP posilovat trvalé osídlení včetně přiměřeného rozvoje druhého bydlení (s ohledem na rekreační zatížení území).

Základní koncepce rozvoje městysu, tedy i koncepce veřejné infrastruktury, bude vycházet z územního plánu Všeruby. Ve změně č. 1 ÚP Všeruby bude prověřen požadavek městysu Všeruby na převedení plochy obchvatu sídla Všeruby z územní rezervy na koridor veřejně prospěšné stavby. V sídle Hyršov zpracovatel upraví koncepci čištění odpadních vod ve vztahu k nově navrhované ploše čistírny odpadních vod. Územně analytické podklady definují urbanistické, architektonické a přírodní hodnoty, které jsou již územním plánem Všeruby stabilizovány. Zpracovatel změny č. 1 prověří zejména stabilizaci a ochranu přírodních hodnot, tzn. že prověří územní plán Všeruby a definované přírodní hodnoty v územně analytických podkladech. V případě, že některé hodnoty z územně analytických podkladů nebudou územním plánem Všeruby stabilizované a dostatečně chráněné, zpracovatel změny č. 1 provede jejich vyhodnocení a stabilizaci. Důvodem je to, že udržitelný rozvoj území městysu Všeruby je pro oblast životního prostředí nevyvážený. Za přírodní hodnoty území se považují:

- půdy I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu
- funkční prvky územního systému ekologické stability
- zachovalé nivy v okolí vodních toků
- mokřady a podmáčené lochy
- registrovaný významný krajinný prvek - soustava starých sadů a remízů v k.ú. Chalupy
- krajinářsky významné kompoziční prvky - aleje, remízy, soliterní stromy, meze - nutno zpřesnit v územně plánovací dokumentaci
- cenné biotopy sledované v rámci mapování biotopů soustavy Natura viz grafická příloha zadání. Tyto plochy (biotopy) splňují požadavek jednoho kritéria reprezentativnosti A, B nebo kritéria zachovalosti A,B. Plochy budou upřesněny v návrhu změny č. 1 územního plánu.

Zpracovatel prověří záměry v níže uvedených lokalitách zejména ve vztahu k ochraně přírodních hodnot, hygieny životního prostředí, kapacity a únosnosti dopravní infrastruktury a dopadů do soudržnosti obyvatel v území.

Lokalita č. 1 - rozšíření plochy stávajícího zemědělského areálu v Hyršově. Navržené plochy v územním plánu Všeruby jsou již zastavěny.

Lokalita č. 2 - prostor pro umístění jímky na digestát o objemu 5400 m<sup>3</sup>. Zpracovatel prověří, zda záměrem nedojde k nadměrné dopravní zátěži přilehlých komunikací a sídelních částí. Zpracovatel dále posoudí, zda záměr nebude mít negativní dopady do krajiny a do hospodaření s krajinou a na základě toho stanoví příslušné regulativy.

Lokalita č. 3 - prostor pro umístění stájí pro hospodářská zvířata (salaše)

Lokalita č. 4 - požadavek na propojení zastavitelných ploch bydlení A.R06-BO a A.R08-BO. Zpracovatel v této rozsáhlé ploše prověří možnost doplnění etapizace a podmínku pro rozhodování v území např. územní studii či regulační plán.

Lokalita č. 5 - požadavek na rozšíření zastavitelné plochy bydlení v lokalitě C.V01-BO s dopravním napojením přes pozemek st. č. 45/1 v k.ú. Hájek u Všerub. Zpracovatel tento návrh prověří zejména ve vztahu k zastavitelné ploše C.R04-BO (redukce či vypuštění této plochy). Zpracovatel v této rozsáhlé ploše prověří možnost a potřebu etapizace a podmínku pro rozhodování v území např. územní studii či regulační plán.

Lokalita č. 6 - prostor pro umístění sběrného dvora a manipulační plochy městysu

Lokalita č. 7 - plocha víceúčelového hřiště

Lokalita č. 8 - plocha pro vymezení veřejného prostranství s podílem veřejné zeleně

Lokalita č. 9 - prostor bývalého rybníka v lokalitě, kde již není dostatečná vydatnost vodního toku pro napájení. V místě vzniká skládka a ruderal. Zpracovatel prověří navrácení do zemědělského půdního fondu či veřejného prostranství s podílem zeleně.

Lokalita č. 10 - požadavek pro rozšíření stávající plochy bydlení pro výstavbu doplňkových staveb k bydlení (garáže, dílny)

Lokalita č. 11 - prostor pro umístění stavby čistírny odpadních vod

Lokalita č. 12 - na poz. parc.č. 763 v k.ú. Hájek u Všerub je záměr postavit RD pro správce (majitele) přilehlé zemědělské farmy. Majitel pozemku uvažuje v brzké době rozšířit zemědělskou farmu do plochy C.P01-VZ. Zpracovatel prověří možnost upravit hranici lokálního biocentra DO452 a na výše uvedený pozemek navrhnout možnost umístění rodinného domu za předpokladu, že nejprve budou realizovány zemědělské stavby v ploše C.P01-VZ. Účelová komunikace procházející areálem bude zachována jako veřejně přístupná.

Lokalita č. 13 - Maxov - v prostoru torza rodinného domu čp. 2 zpracovatel prověří možnost vytvoření veřejného prostranství s možností parkování osobních automobilů. Jedná se o přestavbu stávající plochy bydlení.

Lokalita č. 14 - změna koridoru dopravní infrastruktury z územní rezervy na návrh - plocha pro umístění veřejně prospěšné stavby přeložky mezinárodní silnice II. třídy.

Lokalita č. 15 - změna využití poz. parc. č. 100/1 a 526/8 v k.ú. Hájek u Všerub ze stávající plochy bydlení na plochy zemědělské výroby a skladování, za účelem výstavby zemědělského skladu a foliovníku.

Lokalita č. 16 - ke stávající stavbě kryté jízдарny pro koně přistavět hotelové (ubytovací) zařízení, tribunu a kolbiště. Zpracovatel prověří tento záměr a případně stanoví vhodné regulativy, které povedou k ochraně okolního území, zejména pietního místa hřbitova v blízkosti plánovaného záměru.

Zadání změny č. 1 územního plánu nepředpokládá změnu v koncepci uspořádání krajiny.

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

Zadání změny č. 1 územního plánu nepředpokládá vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

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

Bude vymezen koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby přeložky silnice II. třídy č. 184. Pro stavbu silnice, vč. staveb souvisejících a podmiňujících realizaci tohoto obchvatu, bude uplatněna možnost vyvlastnění. Zpracovatel prověří a po dohodě s obcí vyhodnotí, zda bude potřeba doplnit další plochy pro veřejně prospěšné stavby (např. čistírna odpadních vod v Hyršově) a opatření vč. uplatnění institutu vyvlastnění nebo předkupního práva. Plochy k asanaci nebudou vymežovány.

**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 změny č. 1 územního plánu Všeruby předpokládá stanovení podmínky pro rozhodování území zpracováním územní studie v lokalitě č. 5.

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

Zadání změny č. 1 nepožaduje 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**

Rozsah a členění návrhu změny č. 1 bude odpovídat územnímu plánu Všeruby, který nabyl účinnosti 16.1.2015.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Při vymežování ploch budou odchylky 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 může být doplněna o detailní pohledy na jednotlivá sídla popř. rozvojové plochy a schémata.

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 technologii ESRI (shp, fgdb) popř. DGN či DXF, v souřadnicovém systému S-JTSK (Křovák East-North). Uspořádání vektorových dat bude vycházet z jednotného datového modelu územně analytických podkladů pro Plzeňský kraj. 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. Datové sady budou obsahovat prvky odpovídající základním topologickým pravidlům, což znamená, že prvky mapy budou vyjádřeny pomocí bodů, linií a polygonů. Nepřípustné je každé odlišné vyjádření, zejména prostřednictvím různých grafických složenin. Konečné podoby výkresů ÚP budou rovněž předány minimálně v kvalitě 300 DPI (nezabezpečený dokument formát PDF nebo JPG, TIF či PNG).

Návrh ÚP bude ke společnému jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem odevzdán ve dvou vyhotoveních a rovněž pro účely veřejného projednání ve dvou vyhotoveních - Městys Všeruby a úřad územního plánování Domažlice.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh ÚP nejméně ve čtyřech vyhotoveních (městys Všeruby, odbor výstavby a územního plánování Domažlice, krajský úřad Plzeňského kraje, odbor výstavby Kdyně). Výsledná dokumentace bude odevzdána spolu s datovým nosičem.

***Po vydání Změny č. 1 ÚP Všeruby bude dodán úplný právní stav územního plánu Všeruby v tomto rozsahu:***

- kompletní výroková část (textová a grafická) opatřená záznamem o účinnosti***
- odůvodnění územního plánu - pouze Koordinační výkres ÚP Všeruby v právním stavu po vydání změny č. 1 územního plánu Všeruby***
- právní stav po změně č. 1 ÚP Všeruby bude dodán ve 4 výtiscích a elektronické formě viz výše***

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

Zadání změny č.1 nepředpokládá posuzování vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, neboť změny ve struktuře nemají významnější dopad do území. V řešeném území se nevyskytují žádné evropsky významné lokality.