

Změna č. 1

Územního plánu

BŘEZINA

návrh zadání

Název: Změna č. 1 Územního plánu Březina

Stupeň: Zadání

Pořizovatel: Obecní úřad Březina smluvně zastoupený
Bc. Jaromírem Trtíkem
www.trtik.net

Určený zastupitel: Ing. Radek Darda, místostarosta obce

Zadání zpracoval: Bc. Jaromír Trtík

Datum úpravy: červen 2017

OBSAH

I.	POPIS ZMĚNY, PODKLADY	4
II.	ZDŮvodnění pořízení ZMĚNY A SLEDOVANÉ CÍLE.....	4
III.	ROZSAH ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ZMĚNOU	4
IV.	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.....	5
1.	Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších územních vztahů.....	5
2.	Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)	5
3.	Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, vč. vymezení zastavitelných ploch	5
4.	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn	6
5.	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, vč. prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	6
V.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	7
VI.	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	7
VII.	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	7
VIII.	Požadavky na zpracování variant řešení.....	7
IX.	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	7
X.	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	8

I. POPIS ZMĚNY, PODKLADY

Zadání Změny č. 1 Územního plánu (dále též „ÚP“) Březina bylo zpracováno na základě usnesení Zastupitelstva obce Březina č. 2017-1-6 ze dne 24. 2. 2017, kterým se rozhodlo pořídit tuto změnu. Podnět k pořízení Změny č. 1 ÚP Březina (dále též „Změna“) dala obec a soukromý vlastník.

Pořizovatelem Změny je Obecní úřad Březina, který splňuje kvalifikační požadavky dané v § 6 odst. 2 a § 6 odst. 6 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě smlouvy s fyzickou osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti (Bc. Jaromír Trtík).

II. ZDŮVODNĚNÍ POŘÍZENÍ ZMĚNY A SLEDOVANÉ CÍLE

Stávající Územní plán Březina byl zpracován Ing. arch. Petrem Leitlem s nabytím účinnosti 3. 8. 2011.

Důvody pro pořízení Změny jsou tyto:

- prověření úpravy vymezených zastavitelných ploch pro bydlení
- prověření návrhu nové zastavitelné plochy pro bydlení na p.p.č. 737/2, včetně st. p. č. 54 a 204
- úprava hranice obce Březina a katastrální hranice mezi obcemi Březina a Bezděkov.

III. ROZSAH ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ZMĚNOU

Změna č. 1 (dále i „Změna“) vymezuje řešené území v k.ú. Březina.

Budou se prověřovat tyto dílčí změny:

1. prověření úpravy vymezených zastavitelných ploch pro bydlení
 - a. vypuštěním části plochy Z7 (p.p.č. 357/2, 357/3, 357/6, 357/16, 357/19, 357/20, 357/21, 357/22, 357/23, 357/24)
 - b. vypuštěním plochy Z6 (nebo její části)
 - c. rozšířením plochy Z4 o p.p.č. 770/1, 772, 775, 776, 799/18, 799/19, 857
2. prověření návrhu nové zastavitelné plochy pro bydlení na p.p.č. 737/2, včetně st. p. č. 54 a 204
 - a. umožněním plného oplocení kolem řešených pozemků
 - b. zbouráním budovy na st. p.č. 54 (asanace území)
 - c. úpravou biokoridoru dle navržené úpravy RNDr. Hájkem (GeoVision, s.r.o., 2016)
 - d. prověřením vedení pěší cesty mezi zámkem a hradní zříceninou „Salon“ (navázání na p.p.č. 853)
 - e. vyznačením pěší cesty mezi obcemi a zámeckým parkem mezi silnicí č. 232 a p.p.č. 737/2
 - f. zrušením chybně vyznačeného území významného krajinného prvku na řešeném území dílčí změny

- g. umožněním výstavby rodinného domu; zastavitelné území max. 4 tis. m² a umožněním rozšíření stavby na st.p. č. 204 o max. 1 tis. m²
3. Úprava hranice obce a katastrální hranice mezi obcí Březina a Bezděkov. Území obce Březina se zmenší o tyto pozemky: p.p.č. 342/2, 642/8, 642/9, 642/13, 642/14, 642/16, 642/17, 642/18 a st. p. č. 177, 194, 298 a 299.

Kromě výše uvedených dílčích změn může návrh Změny obsahovat i další úpravy (opravy), jako např. zrušení vyznačení VKP na řešeném území, grafické odlišení biokoridorů od biocenter, aktualizace vymezených veřejně prospěšných staveb a další.

IV. 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 vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších územních vztahů

Území obce Březina je dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“) zařazeno do rozvojové oblasti Plzeň OB5.

Jiné přímé požadavky PÚR ČR pro území města Březina nevyplývají.

Změna bude řešena v souladu s PÚR ČR.

Z platných Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (dále i „ZÚR PK“) vyplývá pro území města následující:

1. Území obce Březina se nachází ve specifické oblasti Severní Rokycansko SON3.
2. Využití území ve specifické oblasti Severní Rokycansko SON3 se má orientovat zejména na posílení obytných, rekreačních a podnikatelských funkcí...

Územní plán Březina byl řešen v souladu se ZÚR PK. Zpracovatel prověří soulad Změny se ZÚR PK. Ve fázi zadání nevzniká požadavek na zapracování změn uváděných ve vydané Aktualizaci č. 1 ZÚR PK.

2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)

Z druhé aktualizace ÚAP nevyplývají žádné nové podněty k prověření.

3. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, vč. vymezení zastavitelných ploch

Urbanistická koncepce ÚP Březina se Změnou nemění. V souladu s vymezením SON3 se má posilovat funkce bydlení, rekreace i ploch pro podnikání. Urbanistickou koncepcí nezmění ani úprava

hranice obce v severní části území. Z hlediska organizace území se očekává pro obec Březina, obec Bezděkov i pro vlastníky dílčí změny změnou katastrální hranice přínos.

Nejvýznamnějšími úpravami bude současné plošné rozložení zastavitelných ploch pro bydlení. Některé plochy budou prověřeny pro zpětné zařazení do zemědělského půdního fondu a jiné pozemky budou naopak zařazený do zastavitelných ploch. Důvodem je nečinnost vlastníků zastavitelných ploch, která blokuje rozvoj obytné funkce obce. Migrační saldo obce je v současnosti záporné.

Dále se bude řešit relativně rozsáhlé území v přímé návaznosti na zámecký park s cílem vytvoření ploch pro dva rodinné domy v kvalitním přírodním prostředí, s očekáváním zvýšení hodnoty tohoto území (zbourání pohledově nevhodné ubytovny bývalého lesnického učiliště). Pro toto území může být navržen zcela nový druh plochy s rozdílným způsobem využití, který by postihl specifickou řešení.

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

S rozvojem obce je třeba průběžně monitorovat dostatečnost veřejné infrastruktury. Níže jsou uvedeny některé pokyny k prověření. Návrh bude řešit koncepci veřejné infrastruktury komplexně, tedy v případě potřeby i nad rámec příkladného výčtu.

Dopravní infrastruktura

V rámci zajištění průchodnosti krajiny budou navrženy dvě cesty: jedna na západním okraji p.p.č. 737/2 zajišťující průchod mezi zastavěnou částí obce a zámeckým parkem, potažmo zámkem s vyloučením motorizované dopravy, a druhá na východním okraji stejné parcely, zajišťující propojení mezi zámkem a hradní zříceninou „Salon“.

Technická infrastruktura

Rozšířením zastavitelné plochy Z4 je třeba jednoznačně vymezit podmínky pro výstavbu a využití území, vzhledem k přímému kontaktu s hydrogeologickým průzkumným vrtem HV1, který je určen pro zásobování obce pitnou vodou, dále se zemním vodojemem s tlakovou stanicí, úpravou vody a vodovodním přivaděčem.

Občanské vybavení

Bez požadavku.

Veřejná prostranství

Dle právního předpisu bude vyhrazeno veřejné prostranství v zastavitelné ploše Z4.

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

Dílčí změna č. 2 zasahuje okrajově do biokoridoru. Na základě této skutečnosti si vlastník pozemku p.p.č. 737/2 nechal vypracovat posouzení úpravy biokoridoru zpracovatelem ÚSES

pro Územní plán Březina, RNDr. M. Hájkem, Geovision, s.r.o. Návrh změny bude respektovat navržené řešení autorizovaného projektanta ÚSES.

V rámci zajištění průchodnosti krajiny budou navrženy dvě cesty: jedna na západním okraji p.p.č 737/2 zajišťující průchod mezi zastavěnou částí obce a zámeckým parkem, potažmo zámkem s vyloučením motorizované dopravy, a druhá na východním okraji stejné parcely, zajišťující propojení mezi zámkem a hradní zříceninou „Salon“.

V. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Projektantka prověří stávající plochy rezerv.

VI. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

V rámci zadání se žádný požadavek na vymezení VPS, VPO a asanací neuplatňuje. Projektantka na základě zpracování návrhu může takové stavby nebo plochy či linie navrhnout.

VII. 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

Projektantka prověří potřebu vymezení regulačního plánu nebo územní studie v rozvojových plochách řešených změnou.

VIII. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Bez požadavku.

IX. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Změna bude po formální stránce vydána formou opatření obecné povahy dle dikce správního řádu v platném znění. Po nabytí účinnosti Změny bude zpracován právní stav územního plánu.

Návrh bude zpracován přiměřeně dle přílohy č. 7 Vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu územně plánovací činnosti.

Obsah textové části bude včetně stránkování.

etapa	počet vyhotovení v klasické a digitální podobě
Návrh Změny pro společné jednání	3 ks + 3 CD
Upravený návrh pro veřejné projednání	2 ks + 2 CD

Grafická část návrhu i odůvodnění dotčená Změnou bude řešena v měřítku shodném se stávajícími výkresy (1:5.000).

X. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vzhledem k jednoduchosti dílčích změn se nedá předpokládat významný vliv koncepce Změny na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti, a ani na životní prostředí.

Neuplatňuje se tedy ani požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.