

návrh

# Zadání změny č. 2 územního plánu Tachov

k. ú. Tachov, Velký Rapotín, Malý Rapotín, Vítkov u Tachova, Oldřichov u Tachova, Mýto u Tachova

Návrh zadání Změny č. 2 územního plánu Tachov je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v úplném znění (vyhl. č. 458/2012 Sb.).

**Pořizovatel:** Městský úřad Tachov, odbor výstavby a územního plánování,  
„úřad územního plánování“, Hornická 1695, 347 01 Tachov  
zastoupený Ing. Františkem Svobodou, vedoucím odboru

**Obec:** Město Tachov, Hornická 1695, 347 01 Tachov

**Určený zastupitel obce:** Ing. Václav Svoboda

**Schvalující orgán:** Zastupitelstvo města Tachova

**Zpracovatel:**

září 2017

Zastupitelstvo města Tachova:

- schválilo dne 15.5.2017 usn. č. 21/475 b) zahájení pořizování Změny č. 2 územního plánu Tachov
- pověřilo dne 28.8.2017 usn.č. 23/528 a) Ing Václava Svobodu jako určeného člena zastupitelstva pro spolupráci s pořizovatelem při pořizování Změny č.2 územního plánu Tachov („určený zastupitel“)
- schválilo dne 28.8.2017 usn.č. 23/528 b), aby se navrhovatelé podíleli na nákladech na pořízení Změny č.2 územního plánu Tachov poměrnou částí vyplývající z velikosti plochy, na níž žádají změnu.

Změna č.2 územního plánu Tachov bude měnit Územní plán Tachov vydaný Zastupitelstvem města Tachova dne 19.4.2010 usn. č. 30/842 formou opatření obecné povahy č.j. 454/2010-OVÚP/TC, které nabylo účinnosti dne 5.5.2010, ve znění Změny č.1 územního plánu Tachov vydané Zastupitelstvem města Tachova dne 19.6.2017 usn.č. 22/498 formou opatření obecné povahy č.j 1975/2017-OVÚP/TC, které nabylo účinnosti 6.7.2017.

Územní plán Tachov, ve znění Změny č. 1 územního plánu Tachov zpracoval všechny záměry vymezené Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 politiky územního rozvoje České republiky 2015 i záměry vymezené Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje ve znění 1. aktualizace zásad územního rozvoje Plzeňského kraje 2014.

## Obsah

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 .....	4
1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch .....	4
2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn .....	6
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 .....	6
B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	6
C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prověřených opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	7
D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.....	7
E. Případný požadavek na zpracování variant řešení .....	7
F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	7
G. Požadavky pro vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	8

## **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 č. 2 územního plánu Tachov (dále jen „Z2 ÚP Tachov“) bude pořizována v souladu s Politikou územního rozvoje ČR (dále „PÚR ČR“ ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje, která byla schválena usnesením vlády ze dne 15. 4. 2015 č. 276 a Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (dále „ZÚR PK“), včetně jejich 1. aktualizace z roku 2014.

Z 3. úplné aktualizace územně analytických podkladů (ÚAP) Plzeňského kraje 2015 ani ze 4. aktualizace ÚAP ORP Tachov 2016 nevyplývají žádné nové požadavky pro zadání Z2 ÚP Tachov.

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

#### **Požadavky vyplývající z PÚR ČR**

Respektovat republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vyplývající z PÚR ČR v aktuálním znění.

#### **Požadavky vyplývající ze ZÚR PK**

Respektovat priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v PÚR ČR jak je vymezují ZÚR PK v aktuálním znění.

Respektovat úkoly pro územní plánování obcí vyplývající z vymezené RO6 Rozvojová oblast Tachov.

Respektovat kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování obcí vyplývající z vymezené SON1 Specifická oblast Český les.

#### **Požadavky vyplývající z ÚAP**

Z územně analytických podkladů Plzeňského kraje nevyplývají nové požadavky, které by nebyly zohledněny v ZÚR PK nebo Aktualizaci č. 1 ZÚR PK.

Z územně analytických podkladů ORP Tachov nevyplývají nové požadavky na územně plánovací dokumentaci správního území Města Tachova.

Respektovat stávající limity využití území.

#### **Další požadavky**

##### k.ú. Oldřichov u Tachova

Prověřit změnu využití části p.p.č. 160, 162/2 a 169/8 v k.ú. Oldřichov u Tachova z plochy NP- nezastavěné přírodní a části p.p.č.161 v k.ú. Oldřichov u Tachova z plochy NSzv- smíšená nezastavěného území zemědělská a vodohospodářská (viz Příloha č. 1). na plochu BI- bydlení individuální městského a příměstského typu.

Prověřit změnu využití p.p.č. 67/3, 67/4, 67/5, 67/6, 68/1 a 68/3 v k.ú. Oldřichov u Tachova z plochy PVz1- veřejná prostranství- veřejná zeleň- parky na plochu BV- bydlení individuálního venkovského typu.

#### k.ú. Tachov

Prověřit změnu využití území na p.p.č. 3177/4, 3177/6, 3177/7, 3177/8, 3177/9, 3177/58, 3177/79, 3177/80, 3177/81, 3177/126 a 3177/132 v k.ú. Tachov z plochy technické infrastruktury na plochu výroby a skladování, aby bylo možno vybudovat zde objekt pro ubytování 20 – 30 pracovníků provozované firmy.

Prověřit změnu přestavbové plochy T/P-D8- čerpací stanice pohonných hmot a parkoviště v Tovární ulici jako přestavba části areálu Delta na zastavěnou plochu SM- smíšená obytná městského typu.

Prověřit změnu p.p.č. 3470/2, 3471/2, 3473/1, 3473/2, 3478/4, 3480/1, 3480/2, 3480/3, 3480/4 v k.ú. Tachov z plochy NP- nezastavěné přírodní a p.p.č. 3479/1 v k.ú. Tachov z plochy W- plochy vodní a vodohospodářské na plochu rekreačního areálu. Pozemky jsou součástí regionálního biocentra 2025/06. Nové využití umožní umístění 4 dřevěných chatků o zastavěné ploše do 20 m<sup>2</sup>, 2 dřevěných chatků do 25 m<sup>2</sup> a jedné správní budovy o zastavěné ploše do 100 m<sup>2</sup> s přípustnou technickou infrastrukturou a nezbytnou dopravní infrastrukturou neměnicí odtokové poměry v území, za podmínky, že bude respektován přírodní charakter dané lokality a nebudou dále měněny terénní modelace. Využívání dané lokality pro rekreační účely nesmí nepřiměřeně zatížit danou lokalitu. Jedná se o plochu funkčního regionálního biocentra 2025/06

Prověřit změnu využití na p.p.č. 149/1, 149/2, 150/1 a 150/4 v k.ú. Tachov z plochy občanské vybavení komerčního typu na bydlení hromadné s tím, že objekty ubytování budou přípustné pouze do 50 lůžek.

Prověřit změnu využití p.p.č. 182 a 183 v k.ú. Tachov z plochy OV1- občanské vybavení- ostatní služby- se specifickým využitím na plochu SM- smíšené obytné městského typu.

Prověřit změnu využití části p.p.č. 3089/29 v k.ú. Tachov v šířce 5 m souběžně s p.p.č. 3086/1 v k.ú. Tachov z plochy PVz3- veřejná prostranství- veřejná zeleň- ochranná a izolační zeleň na plochu OH- občanské vybavení- hřbitov (Příloha č. 3).

Prověřit změnu přípustné kapacity ubytování ze stávajících 100 na 160 lůžek v jednom objektu na pozemcích p. č. 1408, 1413 a 1414 v k.ú. Tachov.

Prověřit změnu využití p.p.č. 3352/28 v k.ú. Tachov z plochy NSro- smíšená nezastavěného území s rekreační funkcí- lesopark s ochrannou funkcí na plochu TX- technická infrastruktura se specifickým využitím.

#### k.ú. Vítkov u Tachova

Prověřit změnu využití na části p.p.č. 49/1 v k.ú. Vítkov u Tachova z plochy bydlení hromadného na plochu bydlení individuálního venkovského typu (Příloha č. 4).

Prověřit změnu podmínek využití zastavitelné plochy V/Z-B8- plocha na jižním okraji Vítkova- BV- plocha bydlení venkovského typu (zejména p.p.č. 235/7 v k.ú. Vítkov u Tachova) tak, aby bylo přípustné umístit zde řadové rodinné domy.

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

### **Požadavky vyplývající z PÚR ČR**

Nejsou nové požadavky.

### **Požadavky vyplývající ze ZÚR PK**

Nejsou nové požadavky.

### **Požadavky vyplývající z ÚAP**

Nejsou nové požadavky.

### **Další požadavky**

Nejsou nové požadavky.

## **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**

### **Požadavky vyplývající z PÚR ČR**

Nejsou nové požadavky.

### **Požadavky vyplývající ze ZÚR PK**

Nejsou nové požadavky.

### **Požadavky vyplývající z ÚAP**

Nejsou nové požadavky.

### **Další požadavky**

Nejsou nové požadavky.

## **B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

### **Požadavky vyplývající z PÚR ČR**

Nejsou nové požadavky.

### **Požadavky vyplývající ze ZÚR PK**

Nejsou nové požadavky.

### **Požadavky vyplývající z ÚAP**

Nejsou nové požadavky.

### **Další požadavky**

Nejsou nové požadavky.

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

### **Požadavky vyplývající z PÚR ČR**

Nejsou nové požadavky.

### **Požadavky vyplývající ze ZÚR PK**

Nejsou nové požadavky.

### **Požadavky vyplývající z ÚAP**

Nejsou nové požadavky.

### **Další požadavky**

Aktualizovat soupis pozemků pro vymezené VPS a VPO.

Nově vymezené pozemky ploch TX vymežit jako veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění-technická infrastruktura.

## **D. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Zrušit podmínku zpracování územní studie pro zastavitelnou plochu V/Z-B8 v k.ú. Vítkov u Tachova.

## **E. Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Nepředpokládá se zpracování variant řešení, pokud dotčený orgán nestanoví jinak.

## **F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

### Výroková část

Textová část změny územního plánu- text formou požadavků, podmínek, zásad a pokynů pro rozhodování, pouze ty jevy, které jsou v územním plánu měněny, naprosto jednoznačné formulace.

### Grafická část změny územního plánu

- jen měněné jevy, do čistého mapového podkladu v měřítku podle vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění. Zpracovávají se nad mapovým podkladem v měřítku vydaného ÚP a vydávají se v měřítku vydaného ÚP. Výkresy obsahují jevy **zobrazitelné v daném měřítku**. Měněné části jevů se graficky vyznačí shodným způsobem, jakým jsou jevy zobrazeny v původním ÚP.

- ve změně budou zpracovávány jen ty výkresy, které znázorňují měněné jevy, a to v pořadí podle původního územního plánu.

#### Odůvodnění

Textová část odůvodnění změny územního plánu- dle přílohy č. 7 k vyhlášce 500/2006 Sb. v platném znění v rozsahu měněných částí + srovnávací text s vyznačením změn.

#### Grafická část odůvodnění

- měněné části územního plánu v měřítku původního územního plánu, měněné jevy barevně v čb kopii výkresu Právního stavu územního plánu po vydání Změny č.1 nebo v jeho kopii s potlačením původních barev. Výkresy budou vydány v měřítku původního výkresu, pořadí výkresů bude shodné s pořadím ve vydaném ÚP.

Měněné jevy budou zobrazeny stejným způsobem jako v původním územním plánu.

Dokumentace bude předána následně:

- 3x návrh Z2 ÚP Tachov pro společné jednání, včetně CD
- 2x návrh Z2 ÚP Tachov pro veřejné projednání, včetně CD
- 4x Z2 ÚP Tachov pro vydání včetně CD

Z2 ÚP Tachov bude pořizována nad aktuální katastrální mapou.

Vydaná Z2 ÚP Tachov bude předána objednateli v tištěné a digitální podobě. 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.

Po vydání změny bude zpracován právní stav územního plánu Tachov po vydání Změny č. 2., obsahující „výrokovou“ část (textová i grafická část) a odůvodnění (koordinační výkres).

Právní stav bude předán ve 4 vyhotoveních (tištěná i digitální podoba, formát viz Změna).

## **G. Požadavky pro vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

Ve správním území Města Tachova se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast, a proto pořizovatel nepředpokládá, že bude mít návrh zadání Z2 ÚP Tachov významný vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Návrh zadání Z2 ÚP Tachov obsahuje záměr umístění rekreačního areálu do funkčního regionálního biocentra 2025/06, jehož stabilita by mohla být tímto záměrem ovlivněna, a proto se předpokládá, že bude nutné posoudit návrh Z2 ÚP Tachov z hlediska vlivů na životní prostředí podle §10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů.

Pokud dotčený orgán ve svém stanovisku neuvede jinak, bude pořizováno vyhodnocení předpokládaných vlivů návrhu Z2 ÚP Tachov na udržitelný rozvoj území.

Návrh zadání zpracovala: Ing. Aneta Nejedlá