

**NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY č. 2**  
**ÚZEMNÍHO PLÁNU STŘÍBRO**

Pořizovatel: Městský úřad Stříbro  
Odbor výstavby a územního plánování

Datum: říjen 2016

## **Kompetence**

---

<u>Obec:</u>	Město Stříbro 349 01 Stříbro IČ: 00260177
<u>Pořizovatel ÚP:</u>	Městský úřad Stříbro odbor výstavby a územního plánování Masarykovo náměstí 63 349 00 Stříbro
<u>Projektant ÚP:</u>	bude vybrán
<u>Název:</u>	Změna č. 2 Územního plánu Stříbro
<u>Etapa:</u>	Návrh zadání
<u>Zpracoval:</u>	Městský úřad Stříbro odbor výstavby a územního plánování
<u>Datum zpracování:</u>	říjen 2016

**Obsah zadání Změny č. 2 Územního plánu Stříbro**

- 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
- B)** Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit..... 5
- C)** Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....5
- 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..... 5
- E)** Případný požadavek na zpracování variant řešení..... 5
- F)** Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení..... 5
- G)** Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území..... 6

**Shora uvedené body zahrnují:**

- upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
- další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

## ÚVOD

Zastupitelstvo města Stříbra rozhodlo na svém zasedání konaném dne 21.09.2016 o pořízení Změny č. 2 Územního plánu Stříbro.

Zastupitelstvo města Stříbra na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanoví v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona, § 11 odst. 2 a 3 a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále je „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu:

### **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**

**A1)** Důvodem pro pořízení této změny je záměr společnosti Kermi s.r.o., Dukelská 1427, 349 01 Stříbro. V dosavadním využití plochy v územním plánu se areál Kermi s.r.o. nachází na ploše výroby a skladování - lehký průmysl (VL), kde je stanovena podmínka prostorového uspořádání: - zastavěnost pozemku resp. areálu nepřesáhne 65%, tzn. min. 35% výměry pozemků bude zeleň. Jedná se tedy o změnu regulativu pro plochu výroby a skladování - lehký průmysl (VL), kde zastavěnost pozemku resp. areálu nepřesáhne 80% a 20% výměry pozemků bude tvořit zeleň. Důvodem pro podání návrh na pořízení změny územního plánu jsou současné podmínky územního plánu, které neumožňují další rozvoj firmy směřující k vytváření nových pracovních míst.

Změna regulativu by platila pro všechny stávající areály VL, nové plochy VL jsou navrženy pouze v areálu bývalých kasáren, kde je již stanovena podmínka prostorového uspořádání 80% zastavěnost, 20% zeleň.

Předmětem změny č. 2 Územního plánu Stříbro je prověření možnosti změny funkčního regulativu plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL). Změna regulativu by platila pro všechny stávající plochy VL, nové plochy VL jsou navrženy pouze v areálu bývalých kasáren, kde je již stanovena podmínka prostorového uspořádání 80% zastavěnost, 20% zeleň.

#### Nové znění regulativu:

##### **Plochy výroby a skladování - lehký průmysl [VL]**

Plochy určené pro lehkou průmyslovou výrobu, pro skladování, pro zařízení těžby a zpracování surovin prvovýroby, pro výrobní služby a pro činnosti spojené s provozováním sítě technické infrastruktury, včetně čerpacích stanic PHM a komerční vybavenosti související s funkčním využitím plochy; plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, negativní vliv nad přípustnou mez nesmí přesáhnout hranice areálu.

#### **Převažující účel využití:**

- umístění a rozvoj výroby a skladových areálů

#### **Přípustné využití:**

- zařízení lehké výroby a služeb druhu, jejichž vlastní i související činnost nemá zásadní dopady na okolní prostředí
- sklady a skladky materiálu
- motoristické služby všeho druhu včetně čerpacích stanic pohonných hmot
- administrativa a správa, veřejné provozy

- obchodní zařízení
- odstavné plochy pro nákladní dopravu
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

**Podmíněně přípustné využití:**

- byty služební a pohotovostní majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny
- kulturní, zdravotnická, sociální a sportovní zařízení, sloužící pro obsluhu území

**Nepřípustné využití:**

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- zastavěnost pozemku resp. areálu nepřesáhne 80%, tzn. min 20% výměry pozemků bude tvořit zeleň.

*Podmínky pro konkrétní plochy:*

*\*do zastavitelné plochy STR-VL-2 budou umístěny takové stavby či zařízení, které svým provozem budou splňovat požadavky ust. Bodu B.2.10 vyhl. č. 499/2006 Sb a respektovat tak dodržení ustanovení § 30 odst.1) zákona č. 288/2000 Sb. směrem k chráněným venkovním prostorům stávajících staveb*

*\*do zastavitelné plochy TEC-VL-2 budou umístěny takové stavby či zařízení, které svým provozem budou splňovat požadavky ust. Bodu B.2.10 vyhl. č. 499/2006 Sb a respektovat tak dodržení ustanovení § 30 odst.1) zákona č. 288/2000 Sb. směrem k chráněným venkovním prostorům stávajících staveb.*

**A2)** Dalším důvodem pro pořízení změny č. 2 ÚP Stříbro je fakt, že byla pořízena a schválena Územní studie Obytné zóny STR-BI-6, STR-BI-7, STR-BI-9, která řeší část plochy STR-PZ-3. Územní studie na části této plochy vymezené v řešeném území prověřuje možnost řešit i zde kobercovou zástavbu nových rodinných domů jako logické scelení stávající skupiny rodinných domů na východním okraji Stříbra v ulici k Floriánu s navrženou rozsáhlou obytnou zónou STR-BI-6, STR-BI-7, STR-BI-9. Toto řešení se nabízí z důvodu jednotné koncepce inženýrských sítí v této rozsáhlé lokalitě.

Předmětem změny č.2 Územního plánu Stříbro je změna funkce části plochy STR-PZ-3 plocha veřejných prostor s převahou nepevněných ploch v okolí ulice K Florianu na plochy BI bydlení - individuální v rodinných domech – městské v rozsahu 0,33 ha viz.příloha.

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008 schválené usnesením vlády ČR dne 20.7.2009 a Aktualizace č.1 schválené usnesením vlády ČR dne 15.4.2015 a ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, které nabyly účinnosti dne 17. 10.2008 a Aktualizace č.1 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, které dne 10.3.2014 na svém 8. jednání vydalo usnesením č. 437/14 Zastupitelstvo Plzeňského kraje nevyplývají pro Změnu č. 2 ÚP Stříbro žádné zvláštní požadavky.

Změna č. 2 Územního plánu Stříbro bude respektovat a ochraňovat urbanistické a přírodní hodnoty správního území. Změna č. 2 Územního plánu Stříbro nepředpokládá nový zábor ZPF.

Změnou č. 2 Územního plánu Stříbro nebude měněna koncepce uspořádání krajiny ani koncepce veřejné infrastruktury.

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

Nepředpokládá se vymezení ploch a koridorů územních rezerv ve Změně č.2 Územního plánu Stříbro.

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

Ve změně č. 2 Územního plánu Stříbro se nevymezují požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani asanace.

**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**

Na území obce nebude navržena žádná rozvojová plocha, která by měla být prověřena územní studií ani regulačním plánem.

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

Vzhledem k jednoznačnosti řešení ÚP se nepředpokládá nutnost zpracovat variantní řešení změny územního plánu.

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

Návrh ÚP bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích vyhlášek č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Obsah návrhu změny č.2 ÚP včetně jeho odůvodnění bude zpracován přiměřeně k rozsahu změny dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 v tomto rozsahu:

- I.A. Textová část – výrok změny územního plánu
  - I.B. Grafická část změny územního plánu v rozsahu změny  
(korespondující se stávajícím ÚP)  
1b1a Hlavní výkres Stříbro 1 : 5 000
- Všechny výkresy grafické části změny územního plánu budou zpracovány na podkladě katastrálních map.

Odůvodnění změny ÚP

- II.A. Textová část odůvodnění změny územního plánu včetně srovnávacího textu
- II.B. Grafická část odůvodnění změny územního plánu  
2a Koordinační výkres 1 : 10 000

**Návrh Změny č.2 ÚP Stříbro bude vypracován v počtech vyhotovení:**

- návrh ÚP - pro společné jednání ve 3 vyhotoveních v tištěné podobě včetně digitální podoby ve formátu .pdf
  - návrh ÚP – úprava před veřejným projednáním – 2 vyhotovení v tištěné podobě včetně digitální podoby ve formátu .pdf
  - změna ÚP pro vydání – 3 vyhotovení v tištěné podobě a v elektronické podobě na nosiči CD ve formátu .pdf.
- Textové části i výkresy budou opatřeny autorizačním razítkem, vlastnoručním podpisem a záznamem o účinnosti.
- Projektant poskytne odborný výklad na společném jednání a také na veřejném projednání upraveného návrhu Změny č.2 Územního plánu Stříbro.
- V souladu s požadavky stavebního zákona a ve smyslu metodického sdělení odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj k problematice uvedení srovnávacího textu s vyznačením změn jakou součástí odůvodnění změny ÚP, bude po zpracování změny č. 2 ÚP Stříbro zpracován také právní stav. V metodickém sdělení zmiňovaný srovnávací text s vyznačením změn bude součástí dokumentace pro společné jednání.

**G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

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.

Na území města Stříbra nejsou vymezeny žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti soustavy NATURA 2000. Vyhodnocení vlivů Změny č.2 Územního plánu Stříbro na udržitelný rozvoj území se vzhledem k jejímu obsahu nepředpokládá.

Pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní požadavek na posouzení koncepce ÚP z hlediska jeho vlivu na životní prostředí, bude zpracováno Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území včetně posouzení ÚP z hlediska vlivu na životní prostředí jako samostatná dokumentace ve smyslu zákona č. 350/2012 Sb.

