

Zadání územního plánu Horní Bříza

Pořizovatel:
Městský úřad Nýřany, odbor územního plánování

Schvalující orgán:
Zastupitelstvo města Horní Bříza

září 2016

Obsah zadání 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

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, v 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

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 vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona nebo z projednání s dotčenými orgány

Grafická příloha
výkres záměrů

Podkladem pro vypracování zadání Územního plánu Horní Bříza byl Územní plán města Horní Bříza (nabytí účinnosti 30.9.2002) včetně jeho změny č. 1 (nabytí účinnosti 25.1.2012), Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (účinnost 17.10.2008) včetně jejich Aktualizace č. 1 (účinnost 1.4.2014) - ZÚR PK, Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (schválena usnesením vlády č. 276 dne 15.4.2015) – PÚR ČR, Územně analytické podklady ORP Nýřany (2. aktualizace 2014) - ÚAPO , aktuální podněty majitelů pozemků a doplňující průzkumy a rozborů - DPR vypracované projektantem.

Řešeným územím je správního území města Horní Bříza zahrnující katastrální území Horní Bříza.

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

Hlavním úkolem ÚP je stanovení podmínek pro další rozvoj obce, tj. zejména nabídka kvalitních příležitostí pro bydlení, vytvoření předpokladů pro další rozvoj podnikatelských aktivit. To vše při zachování stávajícího typického krajinného rázu a udržení vysokého standardu životního prostředí jak v zastavěném i zastavitelném území, tak ve volné krajině.

Urbanistická koncepce

- rozvoj území řešit v jedné etapě bez variant
- zachovat stávající urbanistickou strukturu území
- podporovat turistický ruch – cyklotrasy, cyklostezky, naučné stezky
- v území nevytvářet hmotové ani výškové dominanty
- zachovat a udržovat přírodně hodnotné krajinné prvky v území

Podkladem pro návrh ÚP Horní Bříza je stávající územní plán včetně jeho změn 1 a 2, ve kterém bude prověřena potřeba některých stávajících zastavitelných ploch + následující záměry:

Plochy bydlení – Z4 – bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI-N)

Z5 – bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI-N)

Z6 – bydlení v bytových domech (BH-N) + plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace

(DSm-N2)

Z7 – bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI-N)

Z8 – bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI-N) + plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace (DSm-N2)

Z10 – bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI-N) + plochy dopravní infrastruktury

– místní komunikace (DSm-N1)

Z16 – bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI-N)

Z17 – bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI-N)

Z18 – bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI-N)

Z19 – bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI-N) + plochy dopravní infrastruktury

– místní komunikace (DSm-N5)

Z20 – bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI-N) + plochy dopravní infrastruktury

– místní komunikace (DSm-N6)

Plochy občanského vybavení – Z1 (OVN)

Z2 (OVN)

Z11 – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS-N)

Z12 – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS-N)

Z15 – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS-N)

Z22 – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS-N)

Plochy veřejných prostranství – Z9 – plochy veřejných prostranství (PV-N), plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV-N)

Z13 – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV-N)

Z21 – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV-N)

Plochy výroby a skladování – Z3 – lehký průmysl (VL-N)

Z23 – plochy výroby a skladování

Plochy rekreace – Z14 - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI-N) + plochy dopravní infrastruktury – účelová komunikace (DSÚ-N5)

Plochy dopravní infrastruktury – DSm-N2 - místní komunikace – u ploch Z6, Z8
DSm-N1 – místní komunikace – u plochy Z10
DSú-N5 – účelová komunikace – u plochy Z14
DSm-N5 – místní komunikace – u plochy Z19
DSm-N6 – místní komunikace – u plochy Z20
Z24 - parkoviště

Plochy přestavby

P1 – plochy výroby a skladování – drobná řemeslná výroba (VD-N)

P2 – plochy smíšené obytné – venkovské (SV-N)

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 podle intenzity využívání území určeny podmínky prostorového uspořádání. Dále bude území rozděleno z hlediska zastavitelnosti a z hlediska případné přestavby území.

Z PÚR ČR vyplývá

rozvojová oblast Plzeň OB5 – podporovat rozvoj zejména obslužné funkce, vytvářet podmínky pro územní rozvoj a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury v rámci možností města Horní Bříza.

Z ZÚR PK

V územních plánech vymezit dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí.

Usměrňovat suburbanizační tendence rozvoje obcí, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území, soudržnost obyvatel území (nevytvářet funkčně a sociálně oddělená satelitní sídla obcí).

V územních plánech je nutné zpřesnit území vymezených částí regionálního a nadregionálního ÚSES. Řešení územních plánů musí vytvářet podmínky pro spojitost a funkčnost ÚSES a jeho návaznost na sousedící území. Na skladebné části ÚSES vyšších úrovní navazuje ÚSES lokální úrovně pro jednotlivé obce a města.

Při vymezování zastavitelných ploch upřednostňovat volné plochy v zastavěném území, brownfields a plochy s III. a IV. třídou ochrany ZPF.

RBC 1439 – ÚSES – regionální biocentrum

K DI4 - VPS SD 1804/01 – silnice III. třídy – propojení Třemošná Horní Bříza

K DI3 – VPS SD 27/01 – silnice I. třídy – Třemošná – hranice kraje – přetavba úseku

K DI1, K DI2 – VPS 160/1 – trať č. 160 Plzeň- Žatec – zdvojkolejnění, modernizace, směrové úpravy tratě do Kaznějova na vyšší a jednotnou rychlost

VPS SD 232/03 – silnice II. třídy – Újezd u Svatého kříže - Dobříč - Kaznějov

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

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

Dopravní infrastruktura

- Silniční doprava
 1. K DI4 - VPS SD 1804/01 – silnice III. třídy – propojení Třemošná Horní Bříza
 2. K DI3 – VPS SD 27/01 – silnice I. třídy – Třemošná – hranice kraje – přetavba úseku
 3. VPS SD 232/03 – silnice II. třídy – Újezd u Svatého kříže - Dobříč - Kaznějov
- Železniční doprava
 1. K DI1, K DI2 – VPS 160/1 – trať č. 160 Plzeň- Žatec – zdvojkolejnění, modernizace, směrové úpravy tratě do Kaznějova na vyšší a jednotnou rychlost

Technická infrastruktura

- Zásobování vodou
Stabilizovat zásobování samotné obce pitnou vodou veřejným vodovodem a napojit nové rozvojové plochy na tuto síť.

- Odkanalizování a čištění odpadních vod
Stabilizovat odkanalizování a napojit nové rozvojové plochy.

- Zásobování plynem a teplem

Stabilizovat zásobování plynem a napojit nové rozvojové plochy na tuto síť. Zásobování teplem řešit individuálně s důrazem na ekologické zdroje

- Zásobování elektrickou energií a telekomunikace

Bude navržen systém zásobování území v návaznosti na možnosti a kapacitu přenosové sítě při respektování ochranných pásem.

- Hospodaření s odpady

Respektovat podmínky likvidace odpadu v území.

- Občanská vybavenost

Stabilizovat občanské vybavení – veřejná infrastruktura, plochy pro sport a tělovýchovu

- Veřejná prostranství

Stabilizovat a navrhnout nové plochy.

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

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 krajinytvorného budou vymezeny plochy a koridory územního systému ekologické stability krajiny s vazbou na okolní obce. 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 umísťovat 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 umísťovat 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, event. LPF budou podrobně zdůvodněny.

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

Nepředpokládá se vymezení těchto ploch.

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

ÚP bude řešit vybrané plochy a koridory veřejné infrastruktury jako VPS. VPS dopravní infrastruktury pro ČR budou řešeny pro vyvlastnění.

ÚP zváží návrh VPO pro založení ÚSES, pro retenční opatření v krajině a pro opatření ke snižování ohrožení v území.

K DI4 - VPS SD 1804/01 – silnice III. třídy – propojení Třemošná Horní Bříza

K DI3 – VPS SD 27/01 – silnice I. třídy – Třemošná – hranice kraje – přetavba úseku

K DI1, K DI2 – VPS 160/1 – trať č. 160 Plzeň- Žatec – zdvojkolejnění, modernizace, směrové úpravy tratě do Kaznějova na vyšší a jednotnou rychlost

VPS SD 232/03 – silnice II. třídy – Újezd u Svatého kříže - Dobříč - Kaznějov

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

Požadavek na prověření ploch územní studií je pro plochy

ÚS 1 - Z1, Z5, Z6, Z8 (BI-N), Z9 (PV-N)

ÚS 2 – Z4 (BI-N) + okolí

ÚS 3 – Z18 (BI-N)

Požadavky vznesené v průběhu projednávání zadání budou posouzeny a případně řešeny v návrhu ÚP.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Nepředpokládá se variantní řešení.

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 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 1:5 000
- Veřejně prospěšné stavby 1:5 000
- Výkres širších vztahů 1:50 000
- Koordinační výkres 1:5 000
- Vyhodnocení ZPF a LPF 1:5 000

Návrh ÚP Horní Bříza bude vypracován v počtech vyhotovení:

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

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

Vyhodnocení vlivů územního plánu Horní Bříza 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.

Příloha

výkres záměrů