

ÚZEMNÍ PLÁN MEZIHORÍ

Návrh zadání územního plánu



Pořizovatel: Městský úřad Klatovy, odbor výstavby a územního plánování

Datum:

11/2018

--	--	--

Řešená sídelní jednotka

Název obce: Mezihoří

Adresa obce: Obecní úřad Mezihoří, Mezihoří 23, 340 12 Švihov

Telefon: 376 393 239

E-mail obec@mezihori.eu

<http://www.mezihori.eu/>

Statutární zástupce: Ing. Jan Krs, starosta

Řešené katastrální území a části obce: Mezihoří

Pořizovatel dokumentace

- Městský úřad Klatovy, odbor výstavby a územního plánování
- Městský úřad Klatovy
- náměstí Míru 62
- 339 01 Klatovy

Obsah

Úvod.....	3
a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	3
1. Požadavky na urbanistickou koncepci	3
2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.....	5
3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny	6
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití	6
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	6
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.....	6
e) Případný požadavek na zpracování variant řešení	6
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	6
g) V případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města	7
h) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.	7

Úvod

O pořízení ÚP rozhodlo usnesením č.65 Zastupitelstvo obce Mezihoří dne 22.6.2018. Důvodem k tomuto rozhodnutí byla potřeba získání legislativně závazného nástroje k účinné a účelné regulaci a koordinaci činností v území obce.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

1. Bude respektováno postavení obce Mezihoří ve struktuře osídlení s převládající funkcí obytnou a výrobní, s dobrými předpoklady pro rozvoj všech těchto funkcí.
2. Za spádové centrum je považováno město Klatovy, Přeštice, Švihov a Chudenice.
3. Funkční a prostorové vymezení bude koordinováno s platnými územními plány sousedních obcí.
4. Jako hlavní podklad nového územního plánu bude sloužit stávající urbanistická studie, která je přílohou návrhu zadání.

1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje (PÚR) ČR

Vláda ČR dne 20. 7. 2009 na svém jednání schválila usnesením č. 929 návrh Politiky územního rozvoje ČR 2008 (celostátní nástroj územního plánování), který byl pořízen Ministerstvem pro místní rozvoj. Materiál byl připravován ve spolupráci s ostatními ústředními orgány státní správy a s kraji.

Obec se nenachází v žádné rozvojové ose, v žádné specifické oblasti ani v žádné rozvojové oblasti. Nejsou na ni tedy z hlediska politiky územního rozvoje (PÚR) ČR kladeny žádné specifické požadavky. Obecné požadavky:

- Vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území.
- Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost v rámci EU.
- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- Při stanovování funkčního využití území zvažovat jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel; hledat při tom vyvážená řešení ve spolupráci s obyvateli a dalšími uživateli území.
- Stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území. Vytvářet předpoklady především pro nové využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu).
- V rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet vedle podmínek pro vznik územních systémů ekologické stability i podmínky pro vznik souvislých ploch veřejně přístupné zeleně

(zelené pásy), umožňující prostupnost krajiny, její rekreační využití a zachování reprodukční schopnosti.

- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika). Podporovat propojení z hlediska cestovního ruchu atraktivních míst turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat s ohledem na minimalizaci fragmentace krajiny, je-li to účelné, do společných koridorů.
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech.
- Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově-sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje

Zásady územního rozvoje byly schváleny dne 17. 10. 2008, +aktualizace č.1 z roku 2014, +aktualizace č.2 z roku 2018

Obec se nenachází v žádné rozvojové ose, v žádné specifické oblasti ani v žádné rozvojové oblasti. Nejsou na ni tedy z hlediska zásad územního rozvoje Plzeňského kraje kladeny žádné specifické požadavky.

rozvojové úkoly ze Zásad územního rozvoje PK:

- Respektovat stávající cestní síť komunikací.
- Respektovat stávající vodní toky
- Respektovat stávající lesy
- Respektovat existenci architektonicky cenné stavby - nemovité kulturní památky
- Respektovat existenci pozemků lesní půdy včetně ochranného pásma
- Respektovat existenci silniční sítě včetně ochranného pásma
- Respektovat existenci komunikačního vedení včetně ochranného pásma
- Zajištění ÚSES

Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Z územně analytických podkladů pro území ORP Klatovy vyplývá pro pořízení ÚP povinnost respektovat následující:

rozvojové návrhy z ÚPD a ostatní:

- vytvoření prorůstových podmínek
- plochy pro smíšené venkovské funkce
- občanská vybavenost, komerční funkce
- drobná výroba
- zemědělská výroba

Požadavky na rozvoj území obce

Urbanistická koncepce územního plánu včetně koncepce uspořádání krajiny bude vycházet z postavení a funkce obce Mezihoří, jejich významu v řešeném území a z jejich konkrétních potřeb.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití bude odpovídat vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití budou přiřazeny „podmínky pro využívání ploch“ (regulativy funkčního využití území) včetně podmínek prostorového uspořádání území.

V rámci územního plánu Mezihoří bude vymezeno zastavěné území (§ 58 stavebního zákona).

Nové zastavitelné plochy budou přednostně situovány do proluk ve stávající zástavbě sídel a po obvodě sídel tak, aby přiléhaly k hranici zastavěného území. Nové lokality ležící ve volné přírodě a tzv. samoty budou navrhovány zcela výjimečně.

V rámci návrhu územního plánu budou prověřeny požadavky občanů na zařazení do zastavitelného území, které byly shromážděny při přípravě zadání územního plánu.

Z hlediska prostorové regulace bude navržena cílová míra využití jednotlivých území se stanovením maximálně přípustné podlažnosti, maximálního podílu zastavěných ploch a minimálního podílu zeleně.

Plochy pro bydlení venkovského typu

Nově bude vymezeno zastavěné území doplněné o případné rozvojové plochy. Na části správního území obce je zpracována urbanistická studie, která bude sloužit jako podklad pro dané území.

Případné požadavky vlastníků budou prověřeny v návrhu ÚP.

Plochy pro výrobní plochu

Bude respektována urbanistická studie- případné požadavky vlastníků by byly prověřeny v návrhu ÚP.

Územní systém ekologické stability

Záměrem obce je vytyčit lokální územní systém ekologické stability.

Občanská vybavenost

Blízká širší vybavenost v Klatovech, Přešticích, Švihově a Chudenicích.

Plochy rezerv

Bude prověřeno návrhem. Nepředpokládá se vymezení těchto ploch.

2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

- Silniční síť je považována za stabilizovanou.
- Dbát na ochranu vodních poměrů, erozní odolnost a retenční schopnost krajiny. Zastavitelné plochy navrhnout tak, aby nebyly negativně ovlivněny odtokové poměry a kvalita vod.

3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Zpracovat do územního plánu regionální části ÚSES.

Vymezit v územním plánu územní systém ekologické stability. Stanovit zásady pro zabezpečení plné biologické funkčnosti vymezených úseků ÚSES včetně opatření pro lesní půdní fond a nezbytné změny druhů pozemků a změny v jejich využití.

Dbát na zachování významných krajinných prvků, kulturních dominant, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Respektovat vzrostlou zeleň na nelesní půdě, především doprovodné porosty vodních toků a komunikací.

Dbát na ochranu vodních poměrů.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití

Požadavky nejsou stanoveny

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

Vymezit v územním plánu veřejně prospěšné stavby (stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu), veřejně prospěšná opatření (opatření nestavební povahy. Sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního a kulturního bohatství) a 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

Pro správní území obce nejsou stanoveny konkrétní požadavky na řešení.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek není stanoven.

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

Územní plán bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a s jeho prováděcími vyhláškami (č. 500/2006 Sb o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění vyhlášky č. 458/2012 sb.

ÚP bude zpracován digitálně nad katastrální mapou. Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

Textová část ÚP bude zpracována v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Textová část odůvodnění ÚP bude zpracována v souladu přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část ÚP bude obsahovat:

- výkres základního členění území, měřítko 1 : 5 000.
- hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, měřítko 1 : 5000.
- Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury, měřítko 1 : 5 000.
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, měřítko 1 : 5 000.

Grafická část odůvodnění ÚP bude obsahovat:

- koordinační výkres, měřítko 1 : 5 000.
- výkres širších vztahů, měřítko 1 : 50 000.
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu, měřítko 1:5000.

Počet vyhotovení:

návrh ÚP pro společné jednání (§ 50 SZ) – 3x

návrh ÚP upravený dle výsledku společného jednání - 2x

výsledný ÚP pro vydání („čistopis“) – 3x.

Pro každou fázi projednávání po 1 nosiči s elektronickými daty v souborových formátech pdf, doc, xls popř. jpg.

Čistopis ÚP předá zpracovatel takto: grafickou část v digitální vektorové podobě (akceptovatelné formáty dgn, dwg, dxf, shp), textovou část (akceptovatelné formáty doc, xls popř. rtf).

g) V případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města

Není relevantní.

h) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Vzhledem k charakteru a rozsahu rozvojových záměrů nepovažujeme za nutné a účelné posoudit Územní plán Mezihorí z hlediska vlivů na životní prostředí ani vlivů na udržitelný rozvoj území.

Současná platná urbanistická studie

