

# **Zadání**

## **Změna č. 3 územního plánu Přehýšov**

Pořizovatel:

Městský úřad Nýřany, odbor územního plánování

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce Přehýšov

**únor 2018**

## 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

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

Podkladem pro vypracování zadání změny č. 3 ÚP Přehýšov byl Územní plán Přehýšov (nabytí účinnosti 17.4.2008), Změna č. 1 ÚP Přehýšov (nabytí účinnosti 8.1.2013), změna č. 2 ÚP Přehýšov (nabytí účinnosti 15.5.2017). Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (účinnost 17.10.2008) včetně jejich Aktualizace č. 1 (1.4.2014), Politika územního rozvoje České republiky (20.7.2009) včetně její Aktualizace č. 1 (22.4.2015) a Územně analytické podklady ORP Nýřany.

Řešeným územím je správní území obce Přehýšov, katastrální území Přehýšov.

**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

Předmětem změny č. 3 ÚP je rozšíření zastavitelné plochy výroby dle přiloženého výkresu záměru. Rychlý urbanistický a výrobní rozvoj Přehýšova potencionálně ohrožuje trvalou environmentální a sociální udržitelnost v území. Záměr bude podrobně zdůvodněn.

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

Bude prověřena možnost napojení nové zastavitelné plochy zejména na rozvody el. energie a stávající prvky dopravní infrastruktury (i z hlediska jejich kapacity).

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

Změna bude řešena tak, aby byly zachovány krajinné hodnoty území. Plochy k záboru ZPF budou podrobně zdůvodněny (potřeba a účel využití navržených hal).

Vzhledem k problémovým vlivům rozšiřující se zástavby na ekologickou stabilitu území je nutno toto posoudit event. navrhnout kompenzační opatření, stabilizační prvky. Problémem v území je zejména zajištění vodohospodářské udržitelnosti.

Z Politiky územního rozvoje ČR, ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje ani z územně analytických podkladů nevyplývají pro změnu č. 3 ÚP žádné zvláštní požadavky. Podkladem pro zadání změny č. 3 ÚP byly zastupitelstvem obce schválený podnět majitele pozemku.

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

Nepředpokládá se vymezení nových ploch nebo koridorů územních rezerv.

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

Nepředpokládá se vymezení ploch 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**

Vzhledem k velikosti a charakteru změny se nepředpokládá prověření řešeného území regulačním plánem ani územní studií.

**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 změny č. 3 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 v rozsahu přiměřeném k charakteru navržené změny č. 3 ÚP 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:

- Rozsah textové části návrhu ÚP a odůvodnění bude zpracován v přiměřeném rozsahu s ohledem na charakter změny č. 3 ÚP dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Grafická část :

- Výkres základního členění území
- Hlavní výkres
- Koordinační výkres
- Vyhodnocení ZPF

Měřítko výkresů bude v souladu s výkresy stávající ÚPD

Změna č. 3 ÚP Přehýšov bude vypracován v počtech vyhotovení:

- návrh změny ÚP – 2 vyhotovení včetně digitální podoby
- návrh změny ÚP – úprava před řízením – 2 vyhotovení
- Změna č. 3 ÚP Přehýšov – 4 vyhotovení

Po vydání změny č. 3 územního plánu Přehýšov bude vypracován územní plán zahrnující úplné znění po vydání jeho změny (§ 55, odst.5 stavebního zákona).

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

Vyhodnocení vlivů změny č. 3 územního plánu Přehýšov na udržitelný rozvoj území se vzhledem k jejímu obsahu předpokládá. Záměr je nutno prověřit zejména z hlediska zajištění udržitelného rozvoje území – environmentálního, ekonomického a sociálního (vývoj sociodemografické struktury obyvatele).

Příloha

schéma předpokládaného záměru