

Zadání územního plánu Močerady

schválené Zastupitelstvem obce usnesením č. 4/2016 ze dne 12.12.2016

Pořizovatel:

Městský úřad Horšovský Týn
Odbor výstavby a územního plánování
nám. Republiky 52, 346 01 Horšovský Týn

Ing. Jana Kůrková



Nadřízený orgán územního plánování:

Krajský úřad Plzeňského kraje
Odbor regionálního rozvoje
Škroupova 18, 306 13 Plzeň

listopad 2016

Zadání ÚP Močerady bylo projednáno v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon

Obsah

a)	požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	3
	1. urbanistickou koncepci	4
	2. koncepci veřejné infrastruktury	6
	3. koncepci uspořádání krajiny	6
b)	požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	7
c)	požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných 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 v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	7
e)	případný požadavek na zpracování variant řešení	8
f)	požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	8
g)	požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	9

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje (dále jen „PÚR ČR“)

Při zpracování návrhu Územního plánu Močerady (dále jen „Návrhu územního plánu“) je nutné respektovat PÚR ČR schválenou usnesením vlády č. 929 ze dne 20. 7. 2009, resp. s Aktualizací č.1 PÚR ČR, schválenou vládou ČR dne 15.4.2015. Podle PÚR ČR se v řešeném území nenacházejí žádné koridory a plochy veřejné infrastruktury. Správní území obce neleží ve vymezené specifické či rozvojové oblasti.

Návrh územního plánu prověří a zpracuje priority územního plánování a to zejména:

- č. 14: Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
- č. 19: Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.
- č. 20: Rozvojové záměry, které mohou výrazně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. Vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny ve volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- č. 24: Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolají nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy.
- č. 28: Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.
- č. 29: Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet podmínky pro vybudování vhodné sítě pěších a cyklistických cest.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (dále jen "ZÚR PK")

ZÚR PK vydalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 2. 9. 2008 č. usnesení 834/08, Aktualizace č.1 byla vydána usnesením č. 437/14 ze dne 10.3.2014.

Správní území obce Močerady se nenachází na rozvojové ose nebo v rozvojové oblasti. Pro území řešené Územním plánem nevyplývají z této dokumentace žádné konkrétní požadavky, z obecných požadavků se řešeného území týká především požadavek ochrany:

- ochrana stávajících tras nadregionálních a regionálních sítí dopravní a technické infrastruktury,
- výstavbu v obci usměrňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit

vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice, vytvářejících prostorově – sociální segregaci s negativními vlivy na soudržnost obyvatel území,

- k vymezení nových rozvojových ploch na pozemcích, které jsou součástí ZPF přistupovat až po využití vnitřní rezerv sídel, areálů „brownfields“ a intenzifikaci využití stávajících podnikatelských areálů,
- při urbanistickém rozvoji a intenzifikaci využití zastavěného území minimalizovat fragmentaci krajiny a vytvořit podmínky ke zvyšování biodiverzity krajiny.

Požadavky z územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“)

Pro správní území obce Močerady jsou v současné době zpracovány ÚAP ve smyslu § 26 stavebního zákona. Územní plán musí brát zřetel na ÚAP správního obvodu ORP Horšovský Týn, limity využití vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí. Z ÚAP vyplývá ochrana zájmů dopravy, technické vybavenosti, kulturních a přírodních hodnot.

Dále z ÚAP správního obvodu ORP Horšovský Týn vyplývá:

Využít silných stránek, kterými jsou zejména:

- vzhledem k malé velikosti obce poměrně bohaté kulturní a sportovní vyžití,
- funkční prvky ÚSES,
- dopravní infrastruktura je tvořena silnicemi III. Třídy a místními komunikacemi.

Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a eliminaci závad, kterými jsou zejména:

- úbytek obyvatel,
- minimální občanská vybavenost,
- komunikace ve špatném stavu. (úplně chybí chodníky).

Zohlednit zejména tyto limity využití území vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí v řešeném území:

- územní systém ekologické stability,
- trasy vedení technické infrastruktury a jejich ochranná pásma,
- silnice III. třídy a jejich ochranná pásma.
-

Tyto požadavky jsou dále zpřesněny a doplněny v členění na požadavky na:

1. urbanistickou koncepcí

Územní plán prověří plošné a prostorové uspořádání zastavěného území a možné změny, včetně vymezení zastavitelných ploch.

Budou respektovány dominanty obce, stávající charakter sídla a hladina zástavby.

Územní plán navrhne základní koncepci uspořádání sídelní struktury:

- budou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v sídle, včetně stanovení podmínek pro jejich stabilizaci nebo změny v jejich využití,
- budou vytvořeny podmínky pro účelné využívání zastavěného území, vytvořeny podmínky pro transformaci funkcí zanedbaných, nevyužívaných nebo nevhodně využívaných ploch či ploch s nevhodnou prostorovou strukturou,

- zvláštní důraz při využívání území musí být kladen na údržbu stávající a zřizování nové veřejně přístupné zeleně v současném zastavěném území obce a v zastavitelných územích, stejně jako ochrana zeleně přírodního charakteru v zastavěném území s významnou ekostabilizační funkcí,
- další důraz bude kladen na výsadbu doprovodné a ochranné zeleně (zejména podél stávajících účelových komunikací a vodních toků, v rámci opatření systému ekologické stability a v blízkosti výrobních areálů).

Požadavky a hlavní záměry obce jsou zejména:

Rozvoj ploch pro venkovské bydlení (plochy pro bydlení a plochy smíšené obytné) bude prověřen s ohledem na velikost a potřeby obce. Územní plán prověří rozvoj zejména v následujících zastavitelných lokalitách - tyto plochy jsou převážně součástí stávajícího Územního plánu obce Močerady a jsou doplněné o další konkrétní požadavky na změnu využití území. Územní plán prověří rozvoj ploch pro výrobu, smíšenou výrobu, občanskou vybavenost a ploch přestavby.

Močerady

Část zahrad na severním okraji Močerad (mimo zastavěné plochy, navazující na lokality pro smíšené venkovské bydlení a bydlení venkovského typu) vyhrazené pro zeleň a zahrady. Zahrnout do zastavitelných ploch pro smíšené venkovské bydlení.

Městský úřad Horšovský Týn, odbor ŽP, č.j. MUHT 8970/2016, ze dne 22.08.2016

Zájmem ochrany - zachování krajinného rázu a fenoménu rozsáhlých venkovských sadů a zahrad jako takových v severním okraji Močerad je ponechání současné funkce zeleně.

Lokalita v severozápadní části obce, V současné době pole, prověřit možnost vymezení jako plochy pro bydlení smíšené venkovské. (Přímá návaznost na výše uvedenou lokalitu).

Rozšíření lokality smíšeného venkovského bydlení na jižní a východní části obce.

Severozápadní cíp obce prověřit pro realizaci víceúčelového hřiště, ponechat i lokalitu ve východní části obce jako plochu sportoviště - dětské hřiště.

Rozšíření současného areálu kovovýroby směrem na západ a přes stávající obecní komunikaci. Navrhnout plochy výroby a dopravní infrastruktury parkoviště přes komunikaci. Nově navržené plochy výroby, smíšené výroby, dopravní infrastruktury - parkoviště budou obslouženy dopravní infrastrukturou vedoucí převážně mimo zastavěné území obce, aby nebyla narušena pohoda stávajícího bydlení, ale i nově navrhovaného bydlení.

Plocha přestavby bývalého zemědělského areálu s rozšířením jižním směrem, zůstane plochou zemědělské výroby s možností umístění skladů a bydlení pro správce objektu. Proto bude prověřeno zařazení do funkce smíšené výrobní, z důvodu možnosti začlenění funkce bydlení pro správce v této ploše. Jako příjezdovou komunikaci k této ploše prověřit pozemek parc.č. 2681.

Lokalita pro ČOV zůstane zachována dle platného územního plánu, hasičská zbrojnice a její okolí, zastávka pro autobusy a obecní úřad s parkovištěm a příjezdovou cestou budou vymezeny jako plochy občanského vybavení.

Navrhnout citlivě regulativ % zastavěnosti zastavitelných ploch všech funkcí s posouzením jeho dopadu na urbanismus obce, vodní poměry v území, navazující dopravní a technickou infrastrukturu a pod.

ÚP prověří a případně navrhne obnovu nebo adekvátní využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby“).

Nové Dvory

Rozšíření stávající zemědělské usedlosti jižním směrem na plochy zemědělské výroby s možností bydlení.

2. koncepci veřejné infrastruktury

Návrh územního plánu prověří uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.

Technická infrastruktura

- Prioritou v oblasti technického vybavení je zabezpečení zásobování pitnou vodou a koncepční řešení likvidace odpadních vod. Zásobování vodou je zde řešeno individuálně z vlastních vrtů a studní.
- Územním plánem bude zdůrazněna potřeba umístování vzdušných vedení (NN, VO) a telekomunikační sítě do podzemních tras.
- ÚP prověří a navrhne koncepci zásobování technickou infrastrukturou nově navržených ploch.
- Rozvody technických sítí (zásobování vodou, odkanalizování, zásobování elektrickou energií, sítí elektronických komunikací) budou zobrazeny schematicky. V zastavitelných plochách budou uvedeny pouze v textové části. Přesné umístění bude řešeno v řízení o umístění stavby.

Povodí Vltavy, státní podnik, č.j. 47828/2016-342/Če, ze dne 08.09.2016

V grafické části ÚP budou zakresleny všechny vodní toky, které jsou evidovány v Centrální evidenci vodních toků. Pro navrhovanou výstavbu musí být zajištěn dostatečný zdroj pitné vody. Veškerá likvidace odpadních vod bude provedena v souladu s §§ zákona o vodách, zákona o vodovodech a kanalizacích a Nařízení vlády o ukazatelích a hodnotách přípustného znečištění povrchových a odpadních vod. likvidace srážkových vod - maximální množství srážkových vod řešit přirozeným vsakem do půdy, minimalizovat zpevnění ploch území nepropustnými materiály. Ze zpevněných ploch odvádět srážkové vody především dešťovými stokami oddílné kanalizace.

Doprava

- Stávající základní dopravní systém (silnice III. a II. třídy) zůstane zachován.
- Bude převážně využito současných komunikačních přístupů k zastavitelným plochám.
- Je nutné posoudit kapacitu příjezdových komunikací k zastavitelným plochám (zvláště pak plochám výroby, smíšené výroby, potřebu řešení nových komunikací v těchto plochách. Veškeré nové komunikace musí být řešeny v souladu s platnými technickými normami a jako veřejné.

Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

- Budou zachována všechna stávající zařízení.

Veřejná prostranství

- Současná veřejná prostranství zobrazitelná v měřítku výkresů budou vyznačena samostatně.
- Jako přípustné využití musí být definovány podmínky pro umístění staveb občanské vybavenosti.
- Územním plánem bude navržen rozvoj ploch veřejného prostranství v rámci zastavitelných ploch umožňující mimo jiné výstavbu dětských hřišť a veřejně přístupných ploch zeleně.

3. koncepci uspořádání krajiny

Návrh ÚP prověří plošné a prostorové uspořádání nezastavěného území a dále prověří

možné změny, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Územní plán navrhne základní koncepci uspořádání krajiny:

- Respektována budou opatření pro ochranu krajinného rázu pro krajinné oblasti
- Vymezeny budou plochy s rozdílným způsobem využití v krajině, včetně stanovení podmínek pro jejich stabilizaci nebo změny v jejich využití.

Územní plán navrhne opatření zvyšující retenční kapacitu území:

- Prověřena bude možnost revitalizace regulovaných vodních toků a vodních ploch v krajině i v sídlech (revitalizace obecních rybníků).
- Prověřeny budou doporučené návrhy z předchozího Územního plánu obce Močerady (revitalizace malých vodních nádrží).
- Prověřena bude možnost zvýšení retenční kapacity území vytvořením nových retenčních prostorů v krajině.
- V souvislosti s návrhem rozvojových lokalit bude navržen vhodný způsob protipovodňové ochrany těchto lokalit, zejména ochrana před nátokem srážkových vod z polí.
- Prověřena bude možnost obnovy historických polních cest v krajině - z hlediska zlepšení průchodnosti krajiny a dále zejména z hlediska protierozní ochrany území.

Územní plán prověří a zapracuje regionální a lokální prvky ÚSES:

- Zapracována budou biocentra a biokoridory vyplývající ze ZÚR PK.
V návrhu ÚP je nutné nadmístní ÚSES zpřesnit a vymezit na jednotlivé pozemky podle místních podmínek včetně dílčích posunů a šířkových úprav za předpokladu zachování jeho funkčnosti.
- Lokální biocentra vložena v rámci regionálních biokoridorů, lokální biocentra v trasách lokálních biokoridorů a lokální biokoridory.
- Prověřena bude možnost navržení nových interakčních prvků na základě mapování přírodních biotopů a na základě terénních průzkumů.

Státní pozemkový úřad, č.j. SPU 425423/2016 ze dne 22.8.2016

Respektovat požadavek na zapracování plánu společných zařízení (SPZ), který vychází ze řízení o komplexních pozemkových úpravách Močerady a je jejich součástí. Návrh plánu SPZ je k dispozici na Obecním úřadu v Močeradech a na pobočce SPÚ v Domažlicích.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Vymezení územních rezerv se nepředpokládá.

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

Územní plán prověří a případně vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace. Vymezení veřejně prospěšné stavby bude prověřeno především u lokality pro ČOV.

Veřejně prospěšná opatření

s uplatněním možnosti vyvlastnění budou v případě nutnosti navržena u vymezených ploch územního systému ekologické stability.

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

Nepředpokládá se vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, vznesené v průběhu projednání zadání, budou posouzeny a případně řešeny v návrhu územního plánu.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant řešení se nepředpokládá.

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 schváleným zadáním, zákonem č. 183/2006 Sb. o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, přílohou č. 7 této vyhlášky, vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a v souladu s metodickými pokyny MMR. Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb. při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny.

Grafická část územního plánu bude zpracována digitálně nad katastrální mapou a bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK). Digitální zpracování a odevzdání územního plánu bude ve vektorové podobě. Součástí digitálního zpracování bude dokumentace k datům (metadata) obsahující popis jednotlivých souborů, zejména pak význam názvů souborů sloupců a atributů.

Vyhotovení a odevzdání:

- Návrh Územního plánu pro účely společného jednání - 2 paré,
- případný upravený Návrh Územního plánu po společném jednání pro účely veřejného projednání - 2 paré,
- Územní plán pro vydání - 4 paré tištěné + digitálně

Návrh Územního plánu bude obsahovat:

Výrok:

textová část územního plánu

grafická část územního plánu bude obsahovat výkresy:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |
- (výkres bude zpracován, pouze pokud bude vymezena alespoň jedna veřejně prospěšná stavba, opatření či asanace.)*

Odůvodnění:

textová část územního plánu

grafická část územního plánu bude obsahovat výkresy:

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| 1. Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 2. Výkres širších vztahů | 1 : 100 000 (nebo 1 : 50 000) |
| 3. Výkres předpokládaných záborů ZPF | 1 : 5 000 |

Obsah grafické části (výkresy a jejich měřítko) může být dle potřeby a po domluvě s pořizovatelem měněn. Grafická část může být také doplněna o další schémata či detailní pohledy.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. V textové části bude uveden údaj o počtu listů textové části Územního plánu a o počtu výkresů Územního plánu.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor ŽP, č.j. ŽP/13585/16 ze dne 14.9.2016

Zadání ÚP Močerady nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

Návrh zadání ÚP Močerady není nutné posuzovat z hlediska vlivů na ŽP podle §10i zákona o posuzování vlivů.