ZADÁNÍ ZMĚNY č. 5

ÚZEMNÍHO PLÁNU STŘÍBRO

Pořizovatel: Městský úřad Stříbro – odbor výstavby a územního plánování, Masarykovo náměstí 1, 349 01 Stříbro

Určený zastupitel: předseda Výboru výstavby a fondu rozvoje bydlení – Karel Neuberger, MBA

Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Stříbra

Datum schválení zadání:

Potvrzení schváleného zadání pořizovatelem:

Obsah zadání Změny č. 5 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..... 3

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....10

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo....11

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.....11

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení.....11

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....11

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....12

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.

Zastupitelstvo města Stříbra rozhodlo na svém zasedání konaném dne 19.09.2018 usnesením č. 36/II/16 o pořízení Změny č. 5 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) <u>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</u>

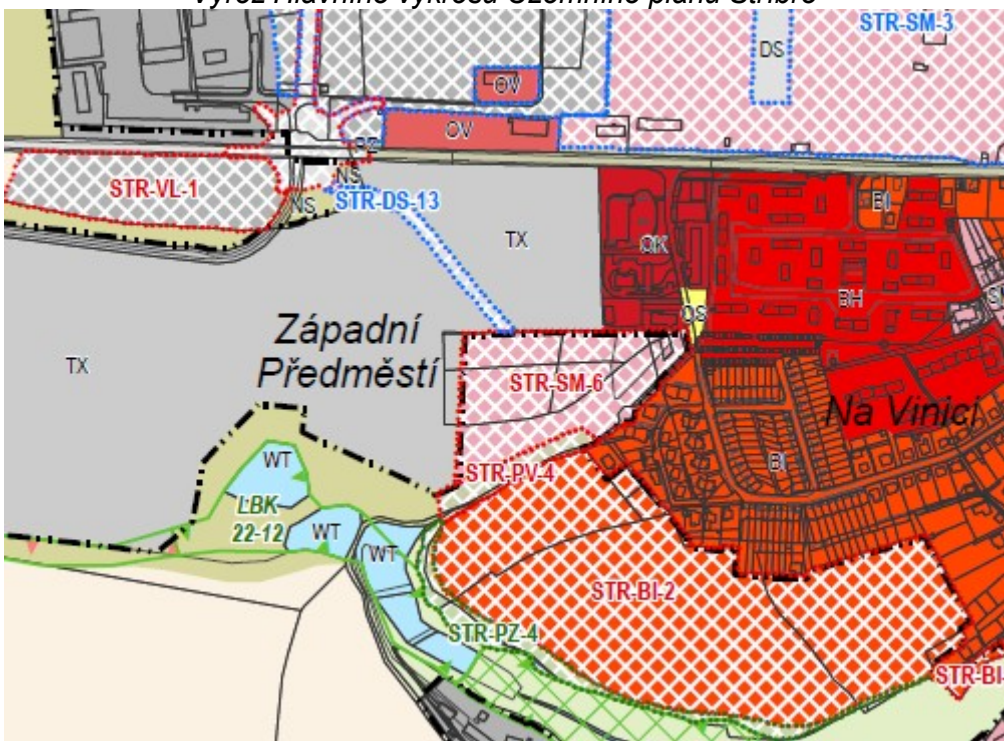
Z Politiky územního rozvoje ČR 2008 schválené usnesením vlády ČR dne 20.7.2009 a Aktualizace č.1 schválené usnesením vlády ČR dne 15.4.2015 a ze Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, které nabyly účinnosti dne 17. 10.2008 a Aktualizace č. 4 Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje s účinností od 24.01.2019 nevyplývají pro Změnu č. 5 ÚP Stříbro žádné zvláštní požadavky.

Změna č. 5 Územního plánu Stříbro bude respektovat a ochraňovat urbanistické a přírodní hodnoty správního území. Změna č. 5 Územního plánu Stříbro předpokládá nový zábor ZPF.

Změnou č. 5 Územního plánu Stříbro nebude měněna koncepce uspořádání krajiny.

a1) Na návrh právnické osoby bude prověřen požadavek navržení nového přístupu do lokality STR-BI-2 Pod Vinicí ve Stříbře. V Územním plánu Stříbro je řešeno napojení lokality Na Vinici plochou dopravní infrastruktury označenou <u>STR-DS-13</u> na plánovaný kruhový objezd na II/605 (viz. připojené grafické znázornění). Stavba dopravní infrastruktury STR-DS-13 je v Územním plánu Stříbro v kapitole <u>g1) Veřejně prospěšné stavby</u> v Tabulce č. 11 vymezena jako veřejně prospěšná stavba <u>s označením VSD 14</u>.

Výřez Hlavního výkresu Územního plánu Stříbro



- Dále bude prověřen požadavek na zrušení etapizace rozvojové plochy STR-BI-2, která je v Územním plánu Stříbro kapitole 1l) Stanovení pořadí změn v území (etapizace), podmíněná připojením kapacitní kanalizace a dopravním napojením z navrhovaného kruhového objezdu (třída 5. května).

- Dále bude prověřen požadavek na zrušení podmínky pro plochu STR-BI-2:
Pro plochu STR-BI-2 mimo výše uvedené podmínky platí také tato podmínka:
Při dosažení 20 % využití plochy STR-BI-2 je následný rozvoj podmíněn realizací kruhového objezdu na tř. 5 května.

a2) Dalším důvodem pro pořízení Změny č. 5 ÚP Stříbro je podnět města na prověření požadavku z Územního plánu Stříbro a to kapitoly 1j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Dle požadavku Územního plánu Stříbro byly již zpracovány a evidovány tyto územní studie:
US 3 – Územní studie obytné zóny STR-BI-1 Vranovská, Stříbro
US 4 - Územní studie obytné zóny STR-BI-2 Pod Vinicí, Stříbro
US 7 a US 8 - Územní studie obytné zóny STR-BI6, STR-BI7, STR-BI-9 Stříbro
US 10 – Územní studie kasárna Stříbro

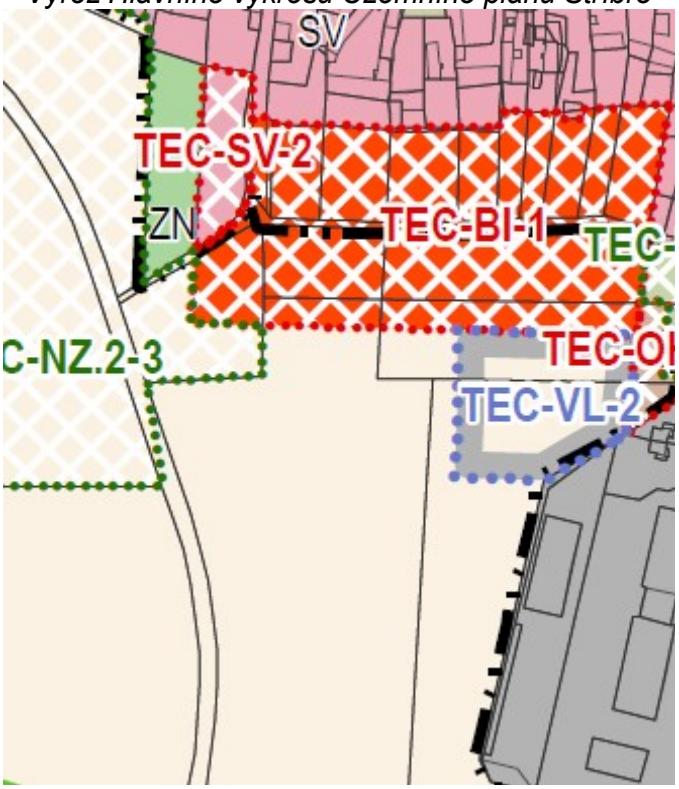
V současné době jsou pořizovány tyto územní studie:
US 13 – Územní studie Stříbro, Dukelská ul., STR-SM-8

Pořizovatel dále uplatňuje požadavek na vypracování těchto územních studií:
US 1 – BUT-RI-1 – plocha rodinné rekreace nad starým Butovem
US 2 – BUT-RI-2 – plocha rodinné rekreace nad starým Butovem
US 5 - STR-BI-3 – plocha pro rodinné domy mezi zahrádkovou kolonií Skřivanova zahrada, rozvodnou ČEZ a budoucím „severním obchvatem“
US 12 – STR-SM-7 – plocha mezi probíhající výstavbou RD nad hřbitovem a mezi areálem Kermi
a to ve stanovené lhůtě do 31.12.2022.

Pořizovatel dále uplatňuje požadavek na vyřazení těchto územních studií z Územního plánu Stříbro a to z důvodu již známých poměrů v území:
US 6 - STR-BI-5 Nad hřbitovem
US 14 – TEC-BI-1 Plocha pro výstavbu RD v sídle Těchlovice
US 15 – TEC-SV-1 Plocha pro smíšenou obytnou vesnickou zástavbu v sídle Těchlovice
US 11 – STR-SM-6 Plocha mezi čerpací stanicí PHM a budoucí zástavbou Pod Vinicí

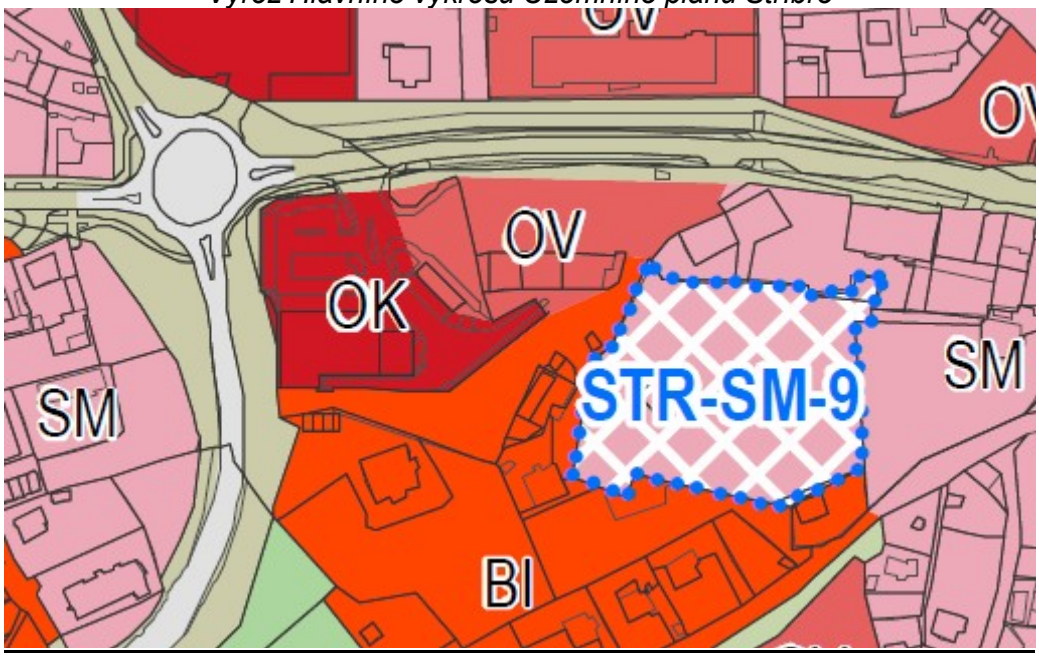
a3) Na návrh fyzické osoby bude prověřen požadavek na zahrnutí části p.p.č. 1666 v k.ú. Těchlovice u Stříbra do plochy pro využití staveb k zemědělskému účelu. V současnosti je pozemek využíván jako orná půda.

Výřez Hlavního výkresu Územního plánu Stříbro



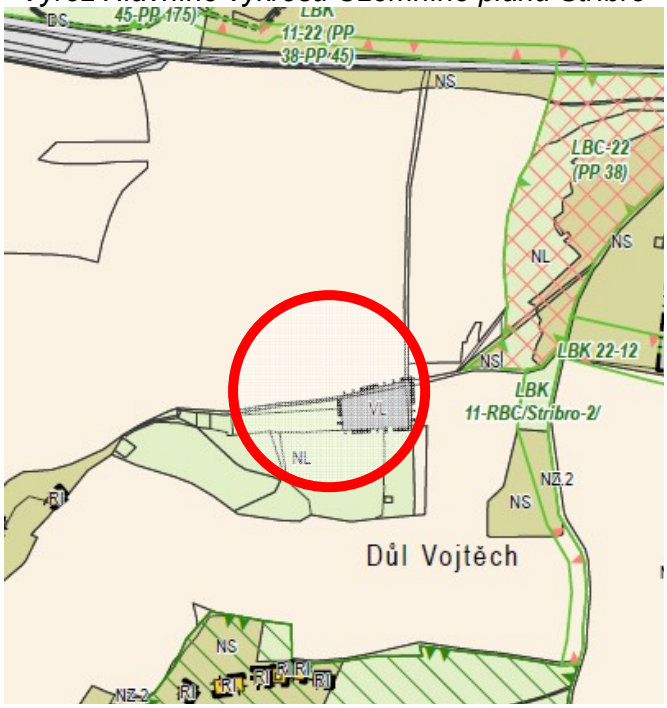
a4) Na návrh právnické osoby bude prověřen požadavek na rozšíření plochy občanského vybavení na části plochy dnešního autobusového nádraží požaduje část plochy dnešního autobusového nádraží označená v Územním plánu Stříbro jako plocha OV – plocha občanského vybavení – veřejné vybavení změnit na plochu označenou v územním plánu OK – plochy občanského vybavení – plochy komerčních zařízení, a to z důvodu rozšíření a modernizace prodejny Penny Marketu s parkovištěm a výstavba nových komerčních jednotek s nepotravinářským sortimentem.

Výřez Hlavního výkresu Územního plánu Stříbro

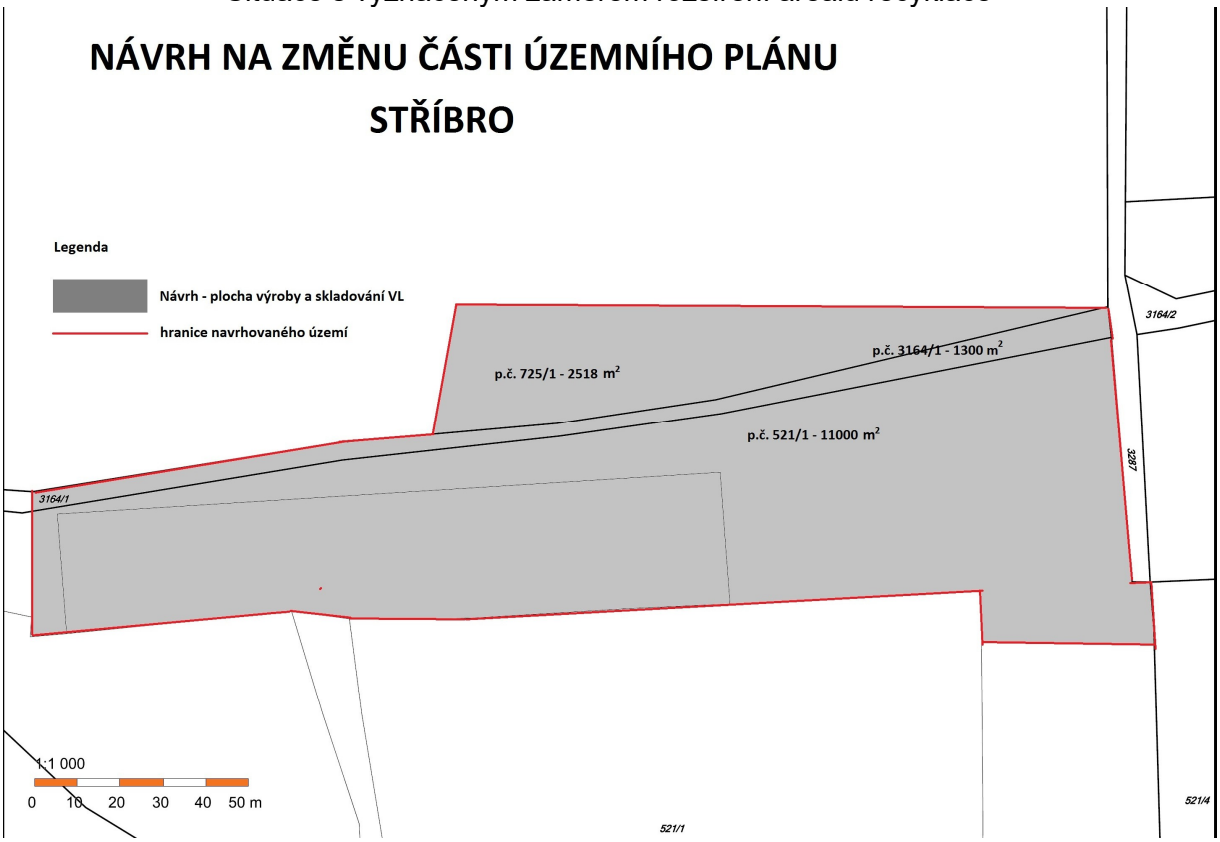


a5) Na návrh právnické osoby bude prověřen požadavek na zahrnutí části p.p.č. 521/1, p.p.č. 3164/1 a p.po.č. 725/1 vše v k.ú. Stříbro do plochy s funkcí Plochy výroby a skladování (VL). Žadatel již na části p.p.č. 521/1 k.ú. Stříbro, která je ve vlastnictví města Stříbra, provozuje na základě uzavřené nájemní smlouvy areál recyklace stavebních a demoličních odpadů a následnou výrobu recyklátů. Pronajatý pozemek se stávajícím areálem recyklace je územním plánem určen jako Plochy výroby a skladování. Rozšíření areálu je navrženo zejména na p.p.č. 521/1 k.ú. Stříbro, což je pozemek, který není součástí zemědělského půdního fondu, ale jedná se o ostatní plochu po ploše bývalé šachty (Důl Vojtěch). Činnost společnosti je prospěšná služba na území města, areál je vzdálen od města a nedochází k rušení v obytném území.

Výřez Hlavního výkresu Územního plánu Stříbro

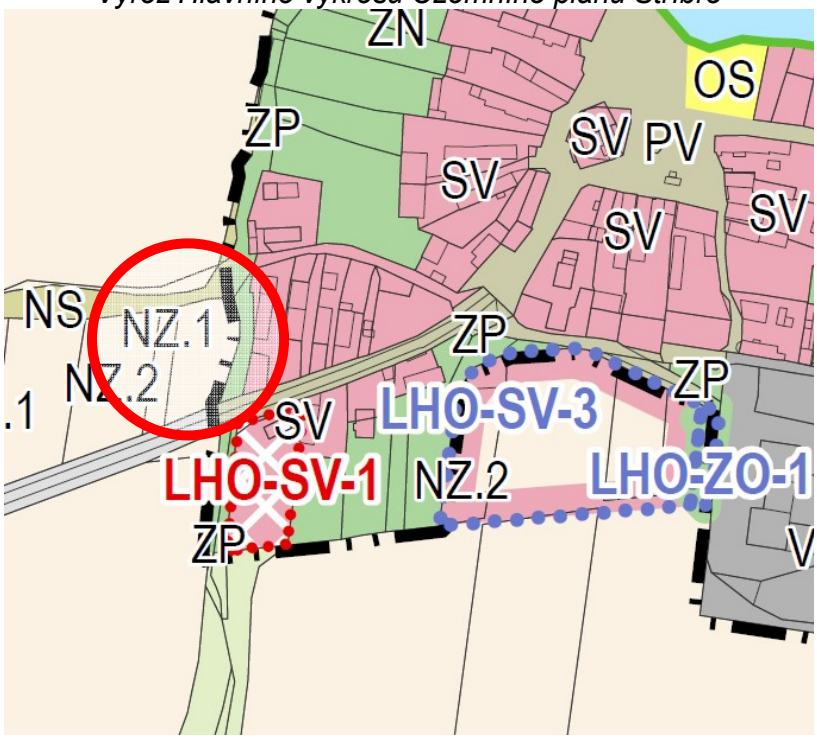


Situace s vyznačeným záměrem rozšíření areálu recyklace

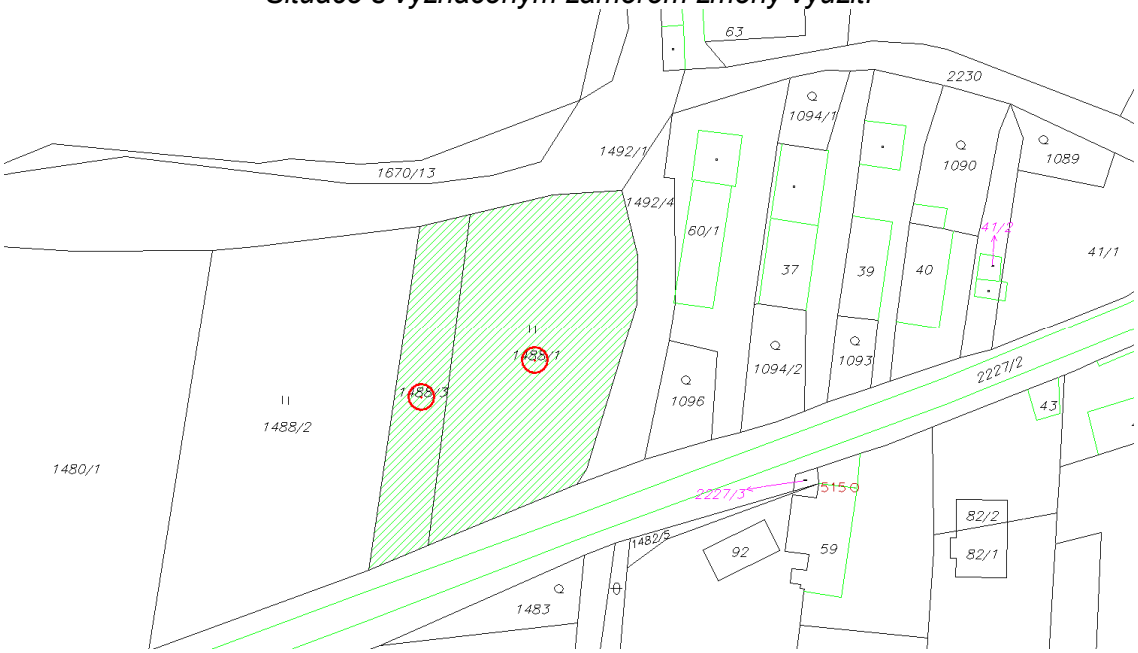


a6) Na návrh fyzické osoby bude prověřen požadavek na zahrnutí p.p.č. 1488/1 a 1488/3 vše v k.ú. Lhota u Stříbra do plochy s funkcí Plochy smíšené obytné – venkovské (SV). Žadatel je vlastníkem těchto pozemků o celkové výměře 2144 m2, kdy větší část pozemků je trvale zatravněnou plochou. Pozemky se nacházejí u vjezdu do sídla Lhota u Stříbra, po levé straně. Vlastník pozemků jedná dle údajů v žádosti o prodeji těchto pozemků s obyvatelem Lhoty u Stříbra, který vlastní sousední objekt bydlení č.p. 60 na st.p.č. 60/1 k.ú. Lhota u Stříbra. V domě bydlí a současně zde má provozovnu, v které se dlouho řadu let zabývá opravami a prodejem vysokozdvižných vozíků a smykových nakladačů. Budoucí kupující byl osloven s dotazem záměru budoucího využití pozemku. Pozemek chce využívat jako zahradu, kterou u domu nemá, neboť svůj celý pozemek využívá v souvislosti s podnikatelskou činností.

Výřez Hlavního výkresu Územního plánu Stříbro

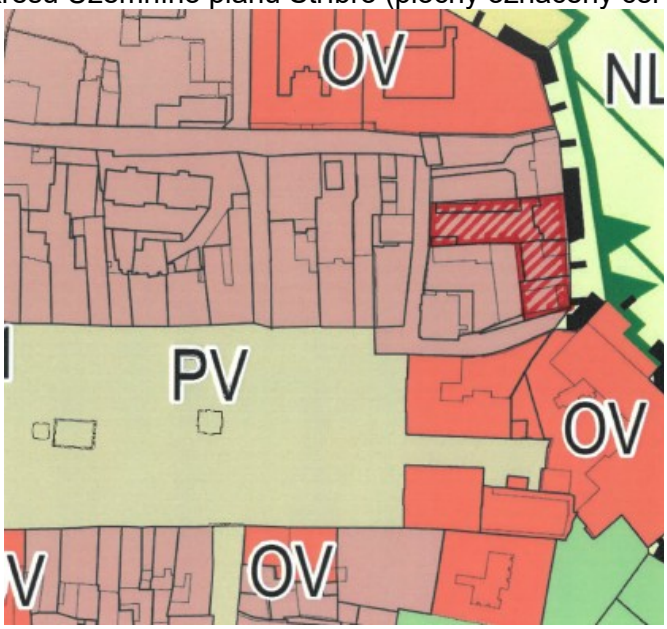


Situace s vyznačeným záměrem změny využití



a7) Na návrh města Stříbra bude prověřen požadavek na zařazení p.p.č. 3459 a st.p.č. 649/1, st.p.č. 649/2, st.p.č. 649/3, st.p.č. 649/7 a st.p.č. 649/8 vše v k.ú. Stříbro do plochy s funkcí Plochy veřejné vybavenosti (OV). V současnosti jsou pozemky součástí území s funkcí Plochy smíšené obytné v centrech. Na výše uvedených pozemcích má žadatel záměr vybudovat veřejné parkoviště.

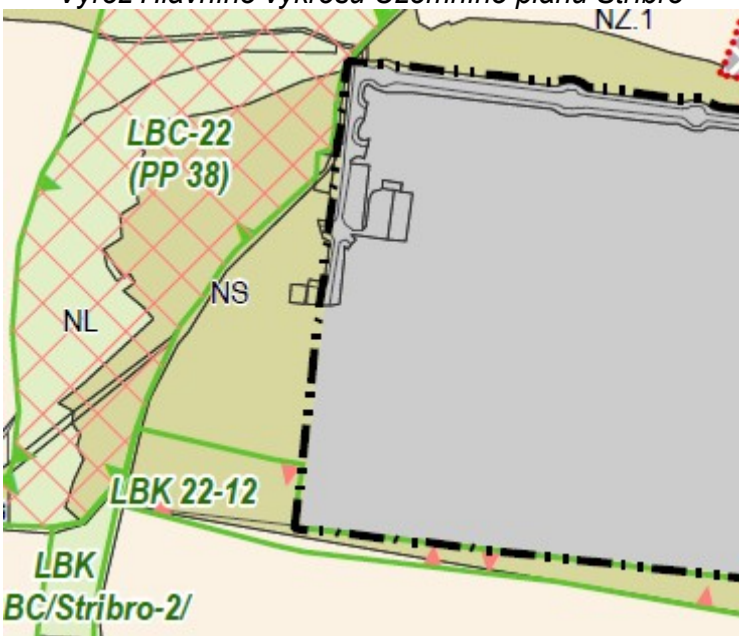
Výřez hlavního výkresu Územního plánu Stříbro (plochy označeny červeným šrafováním)



a8) Bude prověřen požadavek na zapracování regulativů z Rozhodnutí o stavební uzávěře na pozemky v rekreačním území vodní nádrže Hracholusky v katastrálním území Stříbro a Butov č.j. VÚP 328/283/93/205/Pa ze 17.5.1993 a Rozhodnutí o změně výše uvedeného rozhodnutí č.j. VÚP 328/3357/03/198/Pe ze 23.4.2003.

a9) Bude prověřen požadavek na zařazení části p.p.č. 758/1 v k.ú. Stříbro do plochy s funkcí Plochy pro tělovýchovu a sport – specifické OSx. Záměr využití plochy je cvičiště pro psy.

Výřez Hlavního výkresu Územního plánu Stříbro



Požadavek Ministerstva životního prostředí, Praha 10:
- Pokud staré důlní dílo bude součástí prostoru řešeného návrhem zadání změny č.5 UP Stříbro, je nutné její rozsah zohlednit a vymezit v textu i v grafice územně plánovací dokumentace.

Požadavek Ministerstva obrany do textové a grafické části:
- Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR:
- jev 102a - vymezené území zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (Kříženec), které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO ČR.
Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):
- větrných elektráren
- výškových staveb
- venkovního vedení VVN a VN
- základnových stanic mobilních operátorů.
Ve výše uvedených vymezených území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany :
- jev 082a - koridor RR spoje (vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby), které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
Návrhem ani jeho důsledky nebudou dotčeny pozemky a objekty, ke kterým má příslušnost hospodařit MO ČR.
Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu změny č. 5 územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

Požadavek KÚ PK – OŽP – orgán ochrany ZPF
Předložené zadání změny územního plánu bude navyšovat zábor zemědělské půdy nad rámec stávajících zastavitelných ploch. Ve smyslu ust. §§ 4 a 5 nelze vymezovat na zemědělské půdě nové zastavitelné lokality, dokud nebudou využity plochy stávající, nebo nebudou stávající a nově navrhované lokality vzájemně plošně kompenzovány.
Kromě zcela specifických a nezbytných záměrů nelze výslednou bilanci záboru ZPF navyšovat.
Rovněž je nutné zdůraznit, že ve smyslu § 4 odst. 3 a 4 zákona není možné na půdách I. a II. třídy ochrany vymezovat nové rozvojové plochy nebo měnit jejich funkční využití, aniž by u nich byl prokázán výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.
Zábor ZPF bude v průběhu zpracování návrhu Změny č. 5 Územního plánu Stříbro konzultován s Krajským úřadem – OŽP.

b) <u>Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit</u>

Z Politiky územního rozvoje ve znění Aktualizace č.1 ze dne 15.4.2015, ze Zásad územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 4 s účinností od 24.01.2019 a z ÚAP ORP Stříbro ve znění aktualizace 2016 nevyplývají žádné požadavky na vymezení plochy či koridoru územní rezervy na území řešeném Změnou č. 5 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

Z Politiky územního rozvoje ve znění Aktualizace č.1 ze dne 15.4.2015, ze Zásad územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 4 s účinností od 24.01.2019 a z ÚAP ORP Stříbro ve znění aktualizace 2016 nevyplývají žádné požadavky na vymezení plochy či koridoru územní rezervy na území řešeném Změnou č. 5 Územního plánu Stříbro.

Budou prověřen požadavek na vymezení dalších veřejně prospěšných staveb zejména dopravní a technické infrastruktury a veřejného prostranství.

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

Pořizovatel uplatňuje požadavek na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie viz. bod a2).

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

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Vzhledem k jednoznačnosti řešení ÚP se nepředpokládá požadavek na zpracování variantního řešení návrhu Změny č.5 Územního plánu Stříbro.

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 v platném znění.

Obsah návrhu změny č.5 ÚP včetně jeho odůvodnění bude zpracován přiměřeně k rozsahu změny dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 v tomto rozsahu a to včetně grafické části v těchto měřítcích:

I.A. Textová část – výrok změny územního plánu
I.B. Grafická část změny územního plánu v rozsahu změny (korespondující se stávajícím ÚP)

1a Výkres základního členění území	1 : 10 000
1b1a Hlavní výkres Stříbro	1 : 5 000
1b1c Hlavní výkres Těchlovice u Stříbra	1 : 2 000
1b1g Hlavní výkres Lhota u Stříbra	1 : 2 000
1b2 Koncepce dopravní infrastruktury	1 : 10 000
1c Výkres veřejných staveb, opatření a asanací	1 : 10 000

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

Výkres širších vztahů

Návrh Změny č.5 ÚP Stříbro bude vypracován v počtech vyhotovení:

- návrh ÚP - pro společné jednání (§ 50 odst.2 stavebního zákona) ve 3 vyhotoveních v tištěné podobě včetně digitální podoby ve formátu .pdf na CD
- návrh ÚP – pro veřejné projednání (§ 50 odst. 1 stavebního zákona) – 2 vyhotovení v tištěné podobě včetně digitální podoby ve formátu .pdf na CD
- změna ÚP pro vydání (§ 54 odst. 2 stavebního zákona) – 4 vyhotovení v tištěné podobě a v elektronické podobě na nosiči CD ve formátu .doc a .pdf a grafickou část ve formátu .pdf, .dgn, .dwg nebo .shp.

- 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.5 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 součásti odůvodnění změny ÚP, bude po zpracování změny č. 5 ÚP Stříbro zpracováno také úplné znění. V metodickém sdělení zmiňovaný srovnávací text s vyznačením změn bude součástí dokumentace pro společné jednání. Vyhotovení územního plánu zahrnující úplného znění po vydání jeho změny je ve smyslu § 55c stavebního zákona podmínkou pro nabytí účinnosti změny územního plánu.
- Ve smyslu § 165 odst. 1 stavebního zákona bude poskytnuta Krajskému úřadu elektronická verze úplného znění územního plánu po vydání změny v elektronicky čitelném formátu dle definice v zákoně č. 106/1999 Sb..

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 řešeném Změnou č.5 Územního plánu Stříbro nejsou vymezeny žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti soustavy NATURA 2000. Vyhodnocení vlivů Změny č.5 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.

Dle stanoviska Krajského úřadu Plzeňského kraje, Odboru životního prostředí č.j.: PK-ŽP/16150/18 ze dne 27.03.2018:
Na základě předloženého zadání územního plánu a kritérií pro zjišťovací řízení uvedených v příloze č. 8 citovaného zákona požaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 5 územního plánu Stříbro z hlediska vlivů na životní prostředí (tzv. SEA).