

NÁVRH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU
ROZVOJOVÉ ZÓNY PŘEŠTICE – SEVERNÍ PŘEDMĚSTÍ II

KVĚTEN 2012

Návrh zadání na zpracování regulačního plánu rozvojové zóny Přeštice – severní předměstí ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, jako součást Podnětu města Přeštice k pořízení regulačního plánu Rozvojové zóny Přeštice – Severní předměstí II projednaného usnesením ze zasedání Zastupitelstva města v Přešticích dne 12.6.2012

Orgán územního plánování	Městský úřad Přeštice Odbor výstavby a ÚP	
Pořizovatel Oprávněná osoba:	Městský úřad Přeštice Odbor výstavby a ÚP Petra Štáhlová	
Datum zpracování návrhu:	KVĚTEN 2012	
Zpracovatel:	AVE architekt, a.s., Ing. arch Václav Ulič	
Schvalující orgán Zadání schváleno dne: Usnesení číslo: Oprávněné osoby: Starosta : Místostarosta:	Zastupitelstvo města Přeštice Mgr. Antonín Kmoch Jiří Hlavín	

a) důvody pro pořízení Regulačního plánu Rozvojové Zóny Přeštice – Severní předměstí II

Město Přeštice má platný Regulační plán rozvojové zóny Přeštice – Severní předměstí (dále jen RP) z roku 2004, zpracovaný Ing. arch. Václavem Ulčem z firmy AVE architekt, a.s. Tato dokumentace byla změněna Změnou č.1, která nabyla účinnosti dne 7.2.2008, Změnou č.2, která nabyla účinnosti 10.7.2010 a Změnou č.3, která nabyla účinnosti 3.1.2012. V současné době vyplynul požadavek na rozšíření území řešeného RP až k hranici zastavitelného území města na jeho severovýchodním okraji daném platným územním plánem a současně na sjednocení provedených změn RP do nové dokumentace zpracované dle nového stavebního zákona. Z uvedených důvodů Zastupitelstvo města Přeštice na svém zasedání dne 12.6. 2012 rozhodlo o pořízení nového RP Rozvojové zóny Přeštice – severní předměstí (dále jen nový RP).

b) vymezení řešeného území

Nový RP bude řešit území vymezené platným RP a jeho změnami a současně zastavitelné území města na toto území navazující na severovýchodním okraji města až k hranici zastavitelného území stanoveného platným územním plánem města Přeštice. Toto území bylo řešené dříve územními studii (Územní studie Přeštice – Severní předměstí II a III).

Území, které bude řešené novým RP je znázorněno v grafické příloze.

c) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Předmětem řešení bude zastavitelné území na severovýchodním okraji města Přeštice popsané v kapitole vymezení řešeného území. Vymezení jednotlivých pozemků v řešeném území bude provedeno v souladu s platným RP a provedenými územními studii v tomto území. Využití pozemků je převážně pro bydlení v jeho různých formách a pro funkce které k bydlení patří a které ho vhodně doplňují (sportovní plochy, občanská vybavenost, plochy zeleně). Na tyto funkce navazují plochy dopravní infrastruktury a technická vybavenost území. Využití pozemků bude v souladu s platným RP a provedenými územními studii v tomto území.

d) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území budou stanoveny požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb. RP navrhne dopravní napojení s ohledem na obslužnost všech pozemků v řešeném území ve vazbě na dopravní obsluhu okolního území. Budou stanoveny a projednány plošné a prostorové regulativy řešeného území i s ohledem na stávající urbanisticko - architektonické aspekty okolního území (stávající charakter zástavby, její výška a typ a hustota zástavby). Stanovení regulativů pro umístění a prostorové uspořádání staveb bude v souladu s platným RP.

e) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V řešeném území se nevyskytují památkově chráněné nemovité kulturní památky, zapsané archeologické památky ani archeologicky cenná sídla. Území bude respektováno jako archeologicky cenné historické území III. stupně.

Nový RP negativně neovlivní urbanistické a přírodní podmínky v území. Řešení nebude mít vliv na pozemky určené k plnění funkce lesa. Řešeným územím neprochází územní systém ekologické stability. V řešeném území se nachází zemědělská půda. Bude proveden zábor ZPF

f) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Technická infrastruktura:

Základní koncepce řešení technické infrastruktury bude vycházet z platného RP. Tato koncepce však bude přizpůsobena novému řešení navrženém v souvislosti s projektovou dokumentací komunikace K4.

Základní koncepce řešení technické infrastruktury bude koordinována s novým územním plánem města Přeštice.

Dopravní infrastruktura:

Základní koncepce řešení technické infrastruktury bude vycházet z platného RP.

Základní koncepce řešení technické infrastruktury bude koordinována s novým územním plánem města Přeštice.

g) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán upřesní požadavky na VPS a VPO v řešeném území. Předpokládá se vymezení nových veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury řešeného území.

Požadavky na VPS a VPO v řešeném území budou koordinovány s novým územním plánem města Přeštice.

h) požadavky na asanace

Požadavky na asanace se nepředpokládají.

i) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými jevy)

Pro rozsah RP nevyplývají z ÚAP žádné specifické požadavky. Budou respektovány limity využití území v podobě ochranných pásem inženýrských sítí. V řešeném území není evidováno ložisko nerostných surovin. Území se nachází na okraji stanoveného záplavového území řeky Úhlavy. Poddolované území ani území sesuvů se zde nenachází. Objekty pro obranu státu se zde nenalézají.

Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů budou koordinovány s novým územním plánem města Přeštice.

j) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán může nahradit následující územní rozhodnutí v řešeném území:

- ÚR o parcelaci pozemků u rodinných domů
- ÚR o změně využití území u parcel rodinných domů
- ÚR o umístění staveb dopravní infrastruktury

O jednotlivých územních rozhodnutích, které regulační plán nahradí bude rozhodnuto před zpracováním návrhu a odůvodnění RP.

k) případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého ve změně regulačního plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptací oblast.

O tomto požadavku bude rozhodnuto v rámci projednávání návrhu zadání na základě stanoviska dotčeného orgánu.

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek

Návrh i odůvodnění RP bude mít textovou a grafickou část zpracovanou v souladu s vyhláškami č. 500, 501, 503/2006 Sb. a stavebním zákonem. Terminologie a grafické znázornění bude vycházet z platného regulačního plánu a současně bude koordinováno s . s novým územním plánem města Přeštice. Grafické přílohy budou zpracovány v rozsahu řešeného území.

Obsah **návrhu regulačního plánu** bude v souladu zpracován dle přílohy č.11 odst. I vyhl.č. 500/2006 Sb.

Textová část

- a) vymezení řešené plochy
- b) podmínky pro vymezení a využití pozemků
- c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel
- i) výčet územních rozhodnutí, která změna regulačního plánu nahrazuje
- j) údaje o počtu listů změny regulačního plánu a počtů výkresů grafické části

Grafická část:

- Hlavní výkres v měřítku 1:1000 popř. 1:2000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1:1000 popř. 1:2000

Obsah **odůvodnění změny regulačního plánu** bude v souladu zpracován dle přílohy č.11 odst. II vyhl.č. 500/2006 Sb.

Textová část:

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu
- b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu změny regulačního plánu s územním plánem
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu
- d) komplexní zdůvodnění přijatého řešení
- e) informaci o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byla-li změna regulačního plánu posuzována, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

- f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíly a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území
- h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

Grafická část:

- Koordinační výkres dopravní infrastruktury v měřítku 1:1000 popř. 1:2000
 - Koordinační výkres technické infrastruktury v měřítku 1:1000 popř. 1:2000
 - Výkres širších vztahů v měřítku 1:5000
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1:2000
- Návrh RP bude zpracován digitálně nad katastrální mapou.
 - Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).
 - Návrh RP bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních.
 - Upravený návrh RP podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou vyhotoveních.
 - Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh RP upravit, bude odevzdán výsledný návrh RP ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu.
 - Pro každou fázi projednávání bude předáno také po jedno datovém nosiči s elektronickou verzí

k) Požadavky vyplývající z Územního plánu, Zásad územního rozvoje, Politiky územního rozvoje a požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

V předstihu před zpracováním nového RP je zpracováván i nový územní plán města Přeštice, jehož součástí je i řešené území RP. Případné vzájemné požadavky vyplývající z obou ÚPD se budou v rámci projednání koordinovat.

Dle ZÚR PK jsou po okrajích řešeného území umístěny tyto koridory dopravní infrastruktury. Na západní hranici řešeného území je stávající silnice I. třídy. Na jihu území je umístěn návrhový koridor cyklostezky. Tento koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba mezinárodní cyklostezky.

Území leží v navrhovaném vybraném rozvojovém území, navazující na nadmístní rozvojovou osu OR3 Plzeň Klatovy.

Do území nezasahuje Územní systém ekologické stability (ÚSES). V JV části zasahuje pouze okraj ochranného pásma nadregionálního biokoridoru K 105.

Území se nachází na okraji stanoveného záplavového území řeky Úhlavy.

Z PÚR ČR nevyplývají pro RP žádné požadavky. Řešené území se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani v rozvojové ose, neleží ani v žádné specifické oblasti. Územím neprocházejí koridory dopravní infrastruktury vymezené v PÚR ČR. Územím neprocházejí koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezené v PÚR ČR.

Grafická příloha:

- *Vymezení řešeného území RP*