

**MĚSTO
MĚSTO TOUŠKOV**

**Návrh
ZADÁNÍ PRO ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU
MĚSTA TOUŠKOVA
č. 3**

květen 2010

Základní údaje

Obec: Město Touškov

Pořizovatel: MÚ Nýřany , pracoviště Plzeň, odbor územního plánování

Dokumentace: změna územního plánu č. 3

Dotčené území: k.ú. Město Touškov

a) požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Budou respektovány:

- skládka odpadu
- obchvat silnice II/180
- záplavové území Mže (upravené dle aktuálního platného stavu)
- trasy VTL plynovodů
- ložiska nerostných surovin (upravená dle aktuálního platného stavu)
- poddolovaná území (upravená dle aktuálního platného stavu)
- trasa nadregionálního biokoridoru řeky Mže

b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Jako územně analytické podklady pro zadání a následné vypracování změny je využita stávající ÚPD doplněná průzkumem v terénu.

c) požadavky na rozvoj území obce

Nové požadavky na rozvoj města jsou uplatňovány jen v omezené míře pro naplnění požadavků, které nelze uplatnit v zastavěném a zastavitelném území dle stávající ÚPD a předchozích změn. Jedná se o sportovně rekreační plochy a rekreační zahrádky na západním okraji města a rozšíření zastavitelného území pro výstavbu rodinných domů na východním okraji směrem k obchvatu II/180 (bude dodržena vzdálenost od obchvatu cca 100m pro zajištění ochrany před negativními vlivy dopravy – hranice bude vymezena přednostně po pozemkových hranicích podle provedené pozemkové úpravy) . Koridor mezi zastavitelným územím a obchvatem bude vymezen jako ochranná zeleň, plnící současně funkci lokálního biokoridoru, zatím nefunkčního.

V části Kůštiny je navržen rozvoj bydlení na jižním okraji podle zpracované urbanistické studie včetně vymezení plochy pro ČOV (podmínka pro výstavbu nových rodinných domů venkovského charakteru.

Ostatní požadavky na změny zahrnují vesměs úpravy a změny funkčního využití území již ve stávající ÚPD a předchozích změnách vymezeného pro rozvoj města.

Nebudou vymezovány územní rezervy ani směry dalšího rozvoje území města severním

směrem.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí)

Zůstane zachována stávající koncepce rozvoje stanovená v územním plánu a předchozích změnách ÚPD.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Doprava

Budou provedeny pouze drobné úpravy komunikačního řešení související s novým využitím území. Základní úpravy dopravního řešení byly součástí změny č. 1. Nebude rozlišována kategorizace místních komunikací. V Kůstí bude zahrnuta komunikace dle studie lokality pro výstavbu rodinných domů a přístup ke hřišti u požární zbrojnice.

Technická infrastruktura

Zůstane zachována stávající koncepce. Připojení nových lokalit je možné na stávající distribuční rozvody v plochách veřejných prostranství (místní komunikace a plochy veřejné zeleně).

Pro celé území bude stanovena možnost realizace obnovitelných zdrojů energie pro vlastní potřebu (solární energie na střeších objektů), na skládce odpadu i možnost využití skládkových plynů.

Na západním okraji města bude upravena trasa VTL plynovodu podle podkladů správce sítě (bude přeložen do veřejně přístupných ploch mimo rekreační zahrádky).

f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Přírodní hodnoty

Změnou nejsou dotčena chráněná území přírody ani hodnotná území z hlediska přírodního.

Krajinné hodnoty

Nebudou změnou dotčeny, za určitý přínos lze považovat ochrannou zeleň podél obchvatu, která rozčlení krajinu a skryje trasu komunikace. Nebudou dotčeny plochy krajinné zeleně.

Územní systém ekologické stability

Zůstane zachován, drobná úprava trasy navrženého nefunkčního biokoridoru nenaruší funkčnost systému a vhodně využije ochrannou zeleň podél obchvatu II/180.

Kulturní hodnoty

Změna respektuje ochranu městské památkové zóny, nebudou dotčeny konkrétní památkově chráněné objekty a jsou respektovány záměry stanovené Plánem péče o památkovou zónu.

Ochrana ZPF

Zábor nových pozemků je minimalizován využitím již vymezených území. Nové rozvojové

plochy nebudou vytvářet zbytkové plochy obtížně obhospodařovatelného nebo nepřístupného ZPF.

Vyhodnocení záboru ZPF bude zpracováno v souladu s platnými předpisy.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Veřejně prospěšné stavby

Jako veřejně prospěšné stavby budou nově vymezeny:

- úpravy místních komunikací

V grafické příloze budou zobrazeny všechny veřejně prospěšné stavby s rozdělením na stavby dle stávající ÚPD a dle změny č. 3.

Asanace

Asanace nebudou závazně vymezovány, dojde k nim však v souvislosti s novým využitím ploch v zastavěném území města (změna funkce z výroby na území smíšené).

h) požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Civilní ochrana

Zůstane zachována koncepce stanovená ve stávající ÚPD.

Požární ochrana

Řešení změny ÚP zajistí základní podmínky pro požární ochranu (přístup do všech lokalit rozvoje). V rámci předprojektové a projektové přípravy výstavby budou navržena potřebná opatření v souladu s platnými předpisy a normami (zdroje vody, konkrétní opatření) podle konkrétního využití území.

Obrana státu

Nejsou známy zvláštní požadavky z hlediska obrany státu.

Ochrana ložisek nerostných surovin

Budou vymezena chráněná ložiska a poddolované prostory dle aktuálního stavu (od doby zpracování ÚPD došlo ke zrušení některých ložisek paliv v okolí Plzně a upřesnění rozsahu). Pro jejich vymezení budou použity aktuální údaje z databáze Geofondu.

Ochrana před povodněmi

Zůstanou zachována opatření dle stávající ÚPD. Nové rozvojové plochy nejsou ohroženy povodněmi.

i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů v území

V řešení změny budou podle možností zohledněny provedené pozemkové úpravy. Jedná se vymezení hranice mezi ochrannou zelení a rozvojovými plochami podél západního obchvatu silnice II/180 (dle ZÚR). Tato hranice bude přednostně vedena po nových hranicích pozemků, trasa

obchvatu je vymezena v ZÚR Plzeňského kraje a musí zůstat zachována.

j) požadavky na vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby

Zastavěné území

Rozsah zastavěného území obce je vymezen ve stávajícím územním plánu.

Zastavitelné území

Bude rozšířeno o nově navržené plochy, plochy vymezené ve stávajícím ÚP a změnách č.1 a 2 budou do zastavitelného území zahrnuty.

Nově jsou vymezeny plochy:

Město Touškov

3.3 - bydlení v rodinných domech (rozšíření zastavitelného území)

3.9 – občanská vybavenost (sport a rekreace)

3.10 – občanská vybavenost (sport a rekreace)

3.11 - úprava trasy navrženého biokoridoru (pouze částečný posun podél obchvatu silnice II/180 využívající ochrannou zeleň podél obchvatu), ochranná zeleň podél obchvatu

3.12 – zemědělská výroba (včelařství bez negativních dopadů na životní prostředí)

3.15 – cyklostezka okolo rybníka s napojením na stávající komunikace

3.16 – rekreační zeleň (zahrádky)

3.18 – parkoviště

3.26 – sběrný dvůr města včetně příjezdové komunikace mezi plochami **3.5** a **3.14**, **3.19**

Kůstí

3.20 - bydlení v rodinných domech (dle studie Ing. Arch. J. Kantner, 1994)

3.21 – bydlení v rodinných domech

3.22 – ČOV Kůstí

Mění se funkce ploch:

Město Touškov

3.1 – bydlení v rodinných domech

3.2 – nízkopodlažní bydlení

3.4 – území smíšené městské včetně ochranné zeleně podél komunikace II/180 na západním okraji lokality

3.5 – území smíšené městské

3.6 – nízkopodlažní bydlení Při využití bude respektován odvodňovací kanál- bude v souběhu s místní komunikací, stanovit podmínku zpracování územní studie pro lokalitu)

3.7 – nízkopodlažní bydlení bez funkcí neslučitelných s bydlením (výroba apod.)

3.8 – území smíšené městské

3.17 – místní komunikace

3.19 – území smíšené městské

3.24 – bydlení v rodinných domech

Kůšτί

3.23 – území smíšené venkovské

3.25 – plochy občanské vybavenosti

Další úpravy a požadavky:

3.13 – odvodňovací kanál, zákres dle skutečnosti, respektovat při využití lokality **3.6**

3.14 – ČOV a přístupová komunikace (zákres dle skutečnosti)

Ruší se:

3.27 – ruší se komunikace

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Tato povinnost bude stanovena pro lokalitu **3.6** (nutno respektovat stávající odvodňovací kanál, místní komunikace navázat na systém v sousedství).

l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

Tyto plochy nebudou vymežovány.

m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, vyhodnocení vlivu na životní prostředí

Vzhledem k rozsahu nových ploch a skutečnosti, že změna většinou vyžaduje při změně funkce plochy s menším zatížením území zvláště v historickém centru, lze změnu považovat za přínosnou pro zkvalitnění obytného prostředí.

Změnou nebudou dotčena zvláště chráněná území přírody, evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Nebude proto nutné zpracovat vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí ani samostatné vyhodnocení vlivu na trvale udržitelný rozvoj.

n) požadavek na zpracování konceptu řešení a variant řešení

Není požadováno zpracování variant ani konceptu řešení.

o) další požadavky na obsah změny ÚP č. 3

Vzhledem k požadavku na zajištění přehlednosti územního plánu budou aktualizovány hlavní grafické přílohy (funkční využití a veřejně prospěšné stavby) a převedeny do jednotného měřítka pro celé území města (v současnosti v měřítcích 1 : 2 000, 5 000 a 10 000).

V grafické části nebudou konkrétně označovány konkrétní využití ve stávajících plochách (v číselné legendě, zajistí se tak platnost ÚPD v delším období bez dopadů případných změn ve využití objektů), regulace bude územním plánem prováděna pouze funkcí plochy podle regulativu.

V souvislosti s požadavky na variabilitu ve využití území budou upraveny regulativy ploch (možnost zřizování parkovišť pro obsluhu území v obytných územích) a stanoven nový regulativ pro plochy nízkopodlažního bydlení. Budou stanoveny i limity pro využití území (velikosti ubytoven v obytném území, minimální velikosti stavebních parcel pro rodinné domy). Pro nové lokality budou konkrétně stanoveny podmínky jejich využití v souladu se zájmy města, platnými právními předpisy a stanovisky dotčených orgánů k zadání změny ÚP č. 3.

V plochách bydlení nebude prováděno jejich členění na stavební parcely (bude podle velikosti ploch a náročnosti řešení stanovena podmínka případného zpracování územní studie pro konkrétní lokalitu).

-počet vyhotovení: návrh k projednání 2x
návrh pro vydání 4x

-měřítko výkresů: 1 : 5 000

-změna bude zpracována v souladu se zákonem 183/2006 Sb. a jeho prováděcími vyhláškami, rozsah bude přiměřeně upraven v závislosti na rozsahu řešeného území a složitosti řešení

-území, které není řešeno změnou ÚP č. 3 zůstává v platnosti stávající ÚPD

-součástí změny budou grafické přílohy

- 1) Funkční využití
- 2) Veřejně prospěšné stavby
- 3) Zábor ZPF

Grafické přílohy budou zpracovány v jednotném měřítku 1 : 5 000 v rozsahu celého území města. Ve výkresech budou v číselné legendě rozlišeny návrhové plochy podle vzniku na plochy dle původního územního plánu a jednotlivých změn.

Grafická příloha – vymezení řešených lokalit