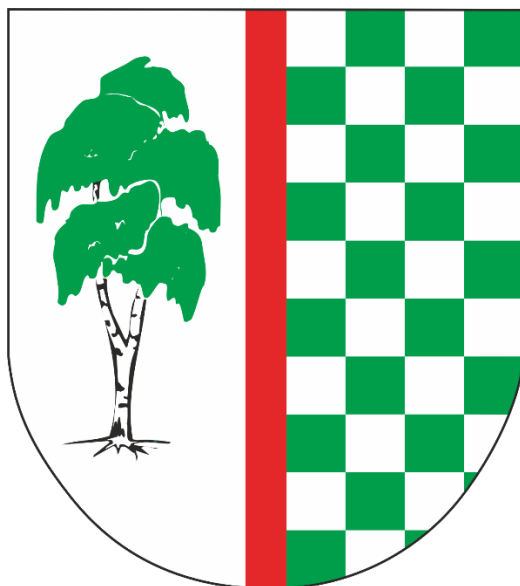


Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Horní Bříza

dle ustanovení § 106 a § 107 č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů



Pořizovatel:

Městský úřad Nýřany, pracoviště Plzeň, odbor územního plánování

Mgr. Iveta Krejčí

březen 2025

Obsah

Úvod

- a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace
 - b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů
 - c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje
 - d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci
 - e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace
 - f) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace
 - g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje
- ### **Závěr**

Úvod

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) § 106 ukládá pořizovateli vypracovávat zprávu o uplatňování územního plánu. Na projednání zprávy o uplatňování územního plánu se použije § 107 odst. 1 až 5 a přiměřeně § 88 až 90, stavebního zákona.

Územní plán (dále jen ÚP) Horní Bříza byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů. ÚP Horní Bříza vydalo Zastupitelstvo města Horní Bříza formou opatření obecné povahy a územní plán nabyl účinnosti dne 17.04.2020.

a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Město Horní Bříza je součástí ORP Nýřany, má jedno katastrální území Horní Bříza. Hlavní důraz je kladen na rozvoj ploch bydlení, ochranu kulturních hodnot a ochranu přírody.

Zastavěné území

Zastavěné území bylo vymezeno při zpracování územního plánu k datu 01.07.2018. Je vyznačeno v grafických přílohách územního plánu.

Zastavitelné plochy

Jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby s jejich rozlohou jsou uvedeny v tabulce 1 a tabulce 2.

Tabulka 1 Zastavitelné plochy a jejich způsob využití (zdroj: ÚP Horní Bříza)

Plocha	Funkční využití	Rozloha ha
Z1	Plochy občanského vybavení	0,14
Z2	Plochy občanského vybavení	0,11
Z3	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	0,64
Z4	Plochy technické infrastruktury	0,05
Z5	Plochy technické infrastruktury - nakládání s odpady	0,39
Z6	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	2,44
Z7	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	0,91
Z8	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	6,09
Z9	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	1,17
Z10	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	0,26
Z11	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	0,19
Z12	Plochy občanského vybavení	1,85
Z13	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,46
Z14	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	1,24
Z15	Plochy občanského vybavení	2,58
Z16	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	0,58
Z17	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	0,77
Z18	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	2,07
Z19	Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	1,68
Z20	Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské	2,85

Tabulka 2 Plochy přestavby a jejich způsob využití (zdroj: ÚP Horní Bříza)

Plocha	Funkční využití	Rozloha (ha)
P1	Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba	2,81
P2	Plochy smíšené obytné - venkovské	1,86
P3	Plochy výroby a skladování – lehký průmysl	1,03
P4	Plochy občanského vybavení	0,36

Tabulka 3 Vývoj počtu obyvatel a dokončených bytů (zdroj: Český statistický úřad, www.csu.cz)

Sčítání v roce	Počet obyvatel	Byty v rodinných domech
2020	4 136	4
2021	4 091	2
2022	4 411	4
2023	4 191	7

Z demografického vývoje vyplývá, že počet obyvatel ve městě Horní Bříza výrazně neroste. V roce 2023 bylo vystavěno nejvíce bytů od roku 2020. Mezi léty 2020 až 2023 došlo k výstavbě celkem 17 bytů, všechny v rodinných domech (tabulka 3). Vzhledem k demografickému vývoji ve městě navrhuje územní plán dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení, které do dnešního dne stále nebyly využity. ÚP Horní Bříza vymezuje rezervu R1 – koridor dopravní infrastruktury pro železniční trať č. 160 Plzeň – Žatec.

Uspořádání krajiny

Krajinné plochy jsou členěny do 5 typů funkčních ploch (plochy vodní, zemědělské - orná půda, zemědělské – trvalé travní porosty, lesní, smíšené nezastavěného území - přírodní). V ploše krajiny jsou navrženy protierozní opatření pro posílení retenčních schopností krajiny a krajinná opatření pro podporu prvku ÚSES. V obci nebyl zaznamenán zásah do krajinného rázu, který by změnil či výrazně snížil jeho estetickou a přírodní hodnotu. Krajinu lze hodnotit jako stabilní s vysokým podílem lesních pozemků (tabulka 3). Na území města se rozprostírá regionální biocentrum RB 1439 Zálužská niva a regionální biokoridor RK 1060.

Tabulka 3 Druhy pozemků v ha (zdroj: Český statistický úřad, www.csu.cz)

Druh pozemků	31. 12. 2023
Orná půda	255,5
Chmelnice	-
Vinice	-
Zahrady	41,3
Ovocné sady	0,7
Trvalé travní porosty	59,3
Lesní pozemky	867
Vodní plochy	8,3
Zastavěné plochy	39,5
Ostatní plochy	183

Udržitelný rozvoj území

Pro udržitelný rozvoj území je třeba zachovat přírodní fenomény, krajinný ráz a územní ekologickou stabilitu. Zastavitelná území jsou vymezena tak, aby pohledově nenarušily stávající krajinný ráz okolí. ÚP Horní Bříza vytváří předpoklady k zajištění souladu všech

přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území s ohledem na péči o životní prostředí. Nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Návrh zprávy o uplatňování vychází z Územně analytických podkladů ORP Nýřany – 6. úplná aktualizace (dále jen ÚAPo).

Střet záměrů s přírodními limity:

Silnice I. třídy x sesuvy a poddolování

Železniční trať celostátní x sesuvy a poddolování

Železniční trať celostátní x ložiska nerost

Střet záměrů na změny v území – Střet nadmístních záměrů navzájem:

Koridor silnice I/27 X koridor železniční tratě č.160

Silnice III. třídy x železnice

Urbanistické závady:

Brownfields - Výrobní areál LB Horní Bříza

Problémy vyplývající z RÚRÚ:

doprava v souvislosti s těžbou

řešení devastovaných a nevyužitých výrobních ploch (brownfieds)

c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Politika územního rozvoje ČR vymezuje oblasti, osy, koridory a plochy s ohledem na prokázané potřeby rozvoje území státu. Aktuálně je v platnosti Politika územního rozvoje ČR ve znění závazném od 01.03.2025 (dále také PÚR ČR).

PÚR ČR vymezuje:

- specifickou oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem
- OB5 Rozvojová oblast Plzeň
- SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření
- SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie

Vláda České republiky usnesením č. 581 ze dne 28. srpna 2024 schválila Územní rozvojový plán, který byl vydán formou OOP a který nabyl účinnosti dne 05.10.2024 (dále také jen ÚRP). ÚRP vymezuje zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy a koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, vymezí plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn využití území. Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 4. září 2023 vydalo usnesením č. 1315/23 Aktualizaci č.3 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje.

Z dokumentu ZÚR PK vyplývá pro město Horní Bříza respektovat následující požadavky:

- a) respektovat vymezenou specifickou oblast SOB9 a OB5 vymezené v PÚR ČR
- b) respektovat krajiny s charakteristickým prostředím: KR17 - Kaznějovská pahorkatina
- c) respektovat nadregionální biokoridor, nadregionální biocentrum
- d) respektovat poddolovaná území, ložiska nerostných surovin
- e) respektovat koridory a plochy nadmístního významu

d) vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Od doby vydání ÚP Horní Bříza do vyhotovení této Zprávy nebyly zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo územně plánovací dokumentace

Při zpracování návrhu zprávy o uplatňování ÚP dospěl orgán územního plánování, že je třeba pořídit změnu územního plánu. Jednotlivé důvody jsou popsány níže:

- zpracovat územně plánovací dokumentaci v jednotném standardu v souladu s § 59 a 60 stavebního zákona
- zpracovat územně plánovací dokumentaci v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
- zpracovat územně plánovací dokumentaci v souladu s požadavky nového stavebního zákona
- zpracovat územně plánovací dokumentaci v souladu s aktualizací PÚR ČR a ZÚR Plzeňského kraje

Vzhledem k tomu, že pořizovatel dospěl k závěru, že je potřeba pořídit změnu územního plánu, je do zprávy o uplatňování dle § 107 odst. 3 SZ doplněn návrh zadání změny územního plánu – kapitola f).

f) Návrh zadání změny č. 1 ÚP Horní Bříza

Obsah zadání územního plánu vychází z přílohy 6 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Zadání změny územně plánovací dokumentace obsahuje:

- a) vymezení řešeného území,
- b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace
- c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace
- d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území
- e) obsah dalších požadavků

Návrh zadání změny č. 1 ÚP Horní Bříza

Město Horní Bříza má vydaný Územní plán Horní Bříza, jako územně plánovací dokumentaci vydanou podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

a) vymezení řešeného území

Město Horní Bříza (správní území města, tedy k. ú. Horní Bříza)

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Obsah změny:

- zpracovat územně plánovací dokumentaci v jednotném standardu v souladu s § 59 a 60 stavebního zákona
- zpracovat územně plánovací dokumentaci v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

- zpracovat územně plánovací dokumentaci v souladu s požadavky nového stavebního zákona
- zpracovat územně plánovací dokumentaci v souladu s aktualizací PÚR ČR a ZÚR Plzeňského kraje
- bude provedena aktualizace vymezení zastavěného území v souladu s požadavkem § 116 odst. 4 stavebního zákona.

Obsahem Změny č. 1 ÚP Horní Bříza bude prověření podnětů města a to konkrétně:

1. úprava plochy veřejného prostranství „Na Návsí“ - část plochy využíváno jako parkoviště – bude převedeno do sousední plochy BV-S, p. č. 1767/51, 1767/50, 1767/49, 1767/48
2. úprava plochy sportoviště - část plochy sportoviště funkčně patří k vedlejší ploše BV- S, p. č. 230/6
3. úprava plochy po bývalé haldě Z12, p. č. 316/11- prověřit možnost využití
4. úprava plochy veřejného prostranství u Domova pro osoby se zdravotním postižením, p. č. 70/3, 70/8
5. úprava plochy lesního pozemku p. č. 316/182 navazující na plochy bydlení, část chodníku p. č. 316/176 uvedeno do skutečného stavu
6. úprava pozemků ulice Větrná – chybné sloučení pozemků
7. obnovení historických cest v krajině
8. úprava plochy zemědělské na plochu rekreace, p. č. 1210/57
9. úprava plochy občanského vybavení p. č. 1755/142, zrušení hodnoty H7 Vila

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem navrhované změny je dát územně plánovací dokumentaci do souladu dle požadavků stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a zajistit soulad s PÚR ČR a ZÚR PK a dále je účelem změny prověření podnětů města.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území
Bude upraveno po obdržení předmětných stanovisek.

e) obsah dalších požadavků

Obsah návrhu změny č. 1 územního plánu bude odpovídat obsahu § 80–84 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a § 59 stavebního zákona. Pro vydání změny č. 1 ÚP Horní Bříza bude vypracováno úplné znění v souladu se zněním § 57 stavebního zákona.

g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Není vznesen žádný požadavek na změnu nebo aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje nebo Politiky územního rozvoje ČR.

Závěr

Návrh zprávy o uplatňování, jehož součástí je také Návrh zadání změny č. 1 ÚP Horní Bříza, bude projednán dle § 88 až 90 stavebního zákona. Na základě výsledků projednání pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upraví návrh zprávy o uplatňování a předloží jej ke schválení zastupitelstvu města. Schválené zadání pořizovatel do 7 dnů od jeho obdržení od schvalujícího orgánu zveřejní způsobem umožňující dálkový přístup.