

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU MIROŠOV

za období 2012 – 2019

včetně pokynů pro zpracování návrhu změny č. 3 územního plánu MIROŠOV

Návrh určený k projednání
podle § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební
zákon), ve znění pozdějších předpisů



Pořizovatel:

Městský úřad Mirošov

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo města Mirošov

Vypracoval:

Bc. Petr Pelech, kvalifikovaná osoba pro územně plánovací činnost
ve spolupráci s určeným zastupitelem Vlastimilem Sýkorou, starostou města

Datum: 06/2019

Obsah zprávy dle § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění

Obsah zprávy dle § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.....	2
A) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území	3
B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	8
D) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona	10
E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny	12
E. 1) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce	12
E.1.1) Požadavky na základní urbanistickou koncepci	12
E.1.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.....	13
E.1.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny	13
E. 2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	13
E. 3) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	14
E. 4) 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.....	14
E. 5) Požadavky na zpracování variant řešení.....	14
E. 6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	14
E. 7) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	15
F) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast	16
G) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno	16
H) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu	16
I) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny	16
J) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje	16

A) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Pořizovatelská činnost v období od nabytí účinnosti územního plánu Mirošov

Územní plán Mirošov (dále také „ÚP Mirošov“) byl pořízen Městským úřadem Rokycany, odborem stavebním, dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve znění pozdějších předpisů a vydán formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem města Mirošov usnesením č. 115/2012 ze dne 27.8.2012, účinnosti nabyl dne 15.9.2012.

Dle § 55 stavebního zákona je úkolem pořizovatele územního plánu vyhodnocování územního plánu v pravidelných 4-letých intervalech pomocí tzv. zpráv o uplatňování. První zpráva o uplatňování územního plánu Mirošov měla být předložena zastupitelstvu obce do 4 let od vydání územního plánu, tedy do 27.8.2016. Zpráva nebyla v tomto termínu zpracována a předložena.

Zastupitelstvo města Mirošov na svém zasedání dne 1.9.2014 rozhodlo o pořízení změny č. 1 ÚP Mirošov, pod č. usnesení 189/2014. Na základě tohoto usnesení a žádosti města Mirošov Městský úřad Rokycany, odbor stavební pořídil změnu č. 1 ÚP Mirošov, která byla vydána Zastupitelstvem města Mirošov usnesením č. 119/2016 ze dne 29.8.2016 a účinnosti nabyla dne 16.9.2016.

Na zasedání Zastupitelstva města Mirošov dne 6.6.2016 došlo ke schválení pořízení změny č. 2 ÚP Mirošov, jejíž návrh zadání na základě žádosti zpracoval Městský úřad Rokycany, odbor stavební, toto zadání bylo schváleno Zastupitelstvem města Mirošov dne 2.10.2017 pod č. usnesení 205/2017. Dne 27.5.2019 bylo usnesením č. 58/2019 Zastupitelstvem města Mirošov schváleno, že tato změna bude nadále pořizována zkráceným postupem dle § 55b stavebního zákona. Změna č. 2 ÚP Mirošov by měla kromě drobných změn v navrhovaném funkčním využití území řešit celé katastrální území Mirošov v Brdech, které je v souvislosti se zánikem Vojenského újezdu Brdy od 1.1.2016 součástí území města Mirošov. Změna tak řeší povinnost vyplývající z ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, které definuje povinnost pořízení územního plánu pro celé území obce. Návrh této změny doposud nebyl zpracován.

Ještě před schválením zadání změny č. 2 ÚP Mirošov bylo na zasedání Zastupitelstva města Mirošov dne 27.2.2017 rozhodnuto o pořízení změny č. 3 ÚP Mirošov, která by měla řešit další požadavky města a jeho občanů na změny funkčního využití. U této změny proběhlo k úkonům dle § 47 odst. 2 stavebního zákona, návrh zadání této změny nebyl doposud schválen.

Vzhledem k situaci na Městském úřadě Rokycany, odboru stavebním, schválila Rada města Mirošov dne 15.4.2019 příkazní smlouvy s osobou kvalifikovanou pro územně plánovací činnost dle § 24 stavebního zákona (tzv. „létaujícím pořizovatelem“) o zajištění pořizování změny č. 2 a změny č. 3 ÚP Mirošov. Nadále tak budou **tyto změny pořizovány Městským úřadem Mirošov dle § 6 odst. 2 stavebního zákona, prostřednictvím fyzické osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti**. Z důvodu splnění zákonných povinností bude návrh zadání změny č. 3 ÚP Mirošov znovu projednán, respektive pokyny pro zpracování změny č. 3 ÚP Mirošov budou součástí zprávy o uplatňování.

Během sledovaného období došlo k zaevidování několika územních studií, jejichž zpracováním je podmíněno rozhodování v příslušných lokalitách dle územního plánu Mirošov. Jedná se o územní studii pro lokalitu č. 29 (schválení možnosti jejího využití dne 23.8.2013), lokalitu č. 1, 14A, 14B (15.4.2015) a lokalitu 12C (19.3.2017).

Vyhodnocení využití návrhových ploch v období 2012 - 2019

Územním plán Mirošov v současné době neřeší celé území města, ale pouze katastrální území Mirošov (zbylá část území, tj. katastrální území Mirošov v Brdech je předmětem řešení v současnosti pořizované změny č. 2 ÚP Mirošov).

Původní územní plán Mirošov vymezoval celkem 78 zastavitelných ploch a 1 plochu přestavby (která je v textové části územního plánu zařazena mezi zastavitelné plochy)

Označení lokality dle ÚP	Funkce dle ÚP	Výměra dle ÚP	Vyhodnocení pořizovatele k 06/2019
1	BI	0,198	Nevyužito
2	BV	0,300	Soukromá zahrada, převést do stabilizovaných ploch?
3	BI	0,524	Nevyužito
4	BI	0,403	Soukromá zahrada, převést do stabilizovaných ploch?
5	BI	0,351	Nevyužito
6	BI	0,122	Soukromá zahrada, převést do stabilizovaných ploch?
7	BI	0,346	Soukromá zahrada, převést do stabilizovaných ploch?
8	BV	0,215	Nesoulad grafiky (BI) a textu (BV), lokalita částečně využita a využívána jako soukromá zahrada
9	BI	0,286	Nevyužito
10	BI	1,453	Nevyužito
11	VB	0,635	Lokalita je již zahrnuta do zastavěného území a využita
12a	BI	0,161	Nevyužito
12b	BI	6,625	Nevyužito
12c	BI	2,503	Nevyužito
12d	BI	0,150	Nevyužito
12e	BI	1,279	Nevyužito
13	BI	6,128	Nevyužito
14a	BI	2,207	Nevyužito
14b	BI	0,748	Nevyužito
14c	BI	0,352	1 RD (využití cca 43%)
14d	BI	0,264	Nevyužito
14z	Nebylo vymezeno		Plocha by neměla být uváděna v územním plánu
15	SV	2,153	Nevyužito, malá část převedena v západní části převedena změnou č. 1 do plochy Z5 s funkcí BI
16	BI	1,247	Nevyužito
17	VP	0,872	Nevyužito
18a	BI	0,325	Nevyužito
18b	BI	0,251	Nevyužito
19	VB	0,968	Soukromá zahrada, převést do stabilizovaných ploch?
20a	BI	1,009	Nevyužito
20b	BI	0,921	Pozemky za stávajícími domy využívány jako zahrady, převést do stabilizovaných ploch?
21	BI	0,151	Soukromá zahrada, převést do stabilizovaných ploch?
22	BI	1,375	Nevyužito

23	BI	1,802	Nevyužito
24	BI	1,794	Nevyužito
25	BI	0,294	Využíváno k rekreaci, převést do stabilizovaných ploch?
26	BI	0,503	1 RD (využití cca 17%)
27	BI	0,248	Lokalita je již zahrnuta do zastavěného území a využita jako výběh pro koně
28	BI	0,352	Nevyužito
29	BI	1,856	2 RD + 1 rozestavěný RD, na lokalitu je zpracována územní studie, využití cca 25%
30	BI	8,252	1 RD + 1 rozestavěný RD, využití cca 3%
31	VP	3,022	Nevyužito
32	VP	0,268	Nevyužito
33	VP	1,213	Nevyužito
34	OV	0,505	Nevyužito
35	BI	1,010	1 RD, využití cca 21%
36	BI	3,627	Nevyužito
37	OV	1,379	Nevyužito
38	BI	7,446	Nevyužito
39	BI	0,190	Nevyužito
40	BI	0,696	Nevyužito
41	OV	0,264	Nevyužito
42	BI	0,494	Nevyužito
43	BI	0,488	1 RD + 1 rozestavěný RD, využití cca 44%
44	BI	0,505	Nevyužito
45	BI	1,407	2 RD, využití cca 50%
46	BI	0,100	1 RD, využití cca 59%
47	BI	0,120	Nevyužito
48	BI	0,071	Soukromá zahrada, převést do stabilizovaných ploch?
49	BI	0,170	1 RD, využití cca 48%
50	BI	0,269	Nevyužito (pouze garáž)
51	BI	3,911	1 RD, využití cca 4%
52	BI	1,261	Nevyužito
53	BI	0,486	Nevyužito
54	BI	1,493	Nevyužito
55	BI	0,858	1 RD, využití cca 50%
56	BI	0,352	1 RD, využití cca 40%
57	BI	0,354	Část plochy využívána jako zahrada k rodinnému domu, převést do stabilizovaných ploch?
58	BI	0,110	Soukromá zahrada, převést do stabilizovaných ploch?
59	VP	3,850	Nevyužito
60	BV	0,626	Nevyužito
61	BV	1,005	2 rozestavěné RD, využití cca 27%
62	SV	4,385	Nevyužito
63	OV	1,875	Nevyužito
64	VP	5,198	Nevyužito

65	VP	8,994	Nevyužito
66	OV	1,824	Nevyužito
67	BI	0,517	Nevyužito
68	BO	0,127	Nevyužito
69	BI	1,762	Nevyužito
P1	BO	neuveдено	Probíhá přestavba

Pozn. pořizovatele: Uvedené výměry neodpovídají reálným výměrám dle katastru nemovitostí

Změnou č. 1 ÚP Mirošov, která nabyla účinnosti dne 16.9.2016 byly vymezeny celkem 4 nové lokality a to terminologicky označené jako „Z+číslo plochy“ (lokality Z5 je změnou využití části již vymezené zastavitelné plochy č. 15), již bez uvedení výměr:

Číslo lokality dle ÚP	Funkce dle ÚP	Výměra dle ÚP	Vyhodnocení pořizovatele k 06/2019
Z1	RZ	neuveдено	Nevyužito
Z2	BV	neuveдено	1 RD, využití cca 47%
Z3	BV	neuveдено	1 rozestavěný RD, využití 100%
Z4	BV	neuveдено	Nevyužito
Z5	BI	neuveдено	Nevyužito

Změnou č. 1 ÚP Mirošov nedošlo k vyřazení lokality 14z, která nikdy v platném územním plánu neexistovala a v územním plánu by neměla být uváděna.

V rámci zpracování změny č. 1 ÚP Mirošov nebylo patrně zjištěno zastavění žádné vymezené zastavitelné plochy, jelikož výměry všech ploch 1 - 69 zůstaly po vydání změny č. 1 stejné, rovněž z grafické části není patrné, že by došlo ke změně zastavěného území (aktualizace k 1.6.2015).

Územní plán Mirošov v kapitole j) navrhuje zpracování celkem 23 územních studií, kterými je podmíněno rozhodování v území a to v lokalitách č. 12b, 12c, 13, 14a, 22, 23, 24, 29, 30, 31, 36, 37, 38+14d, 51, 52, 53+9+54, 62, 63, 64, 65, 66, 69, a pro koridor přeložky II/117, přičemž doposud byla v souladu s požadavky územního plánu zpracována územní studie pro lokalitu č. 29, lokalitu č. 12c a lokalitu č. 1, 14a a 14b (podmínka rozhodování v lokalitách č. 1 a 14b však není v kap. j) uvedena, jedná se o rozpor s kap. c) územního plánu.

Pořízení těchto studií má v ÚP Mirošov krajně nevhodně stanovené lhůty pro jejich pořizování – odvíjí se od rozhodnutí zastupitelstva města, což by mohlo být chápáno jako stanovení lhůty v rozporu se stavebním zákonem a tedy v důsledku neplatnosti povinnosti zpracovat tyto studie. Při nejbližší změně by se vyjma stanovování adekvátních lhůt měla rovněž prověřit účelnost množství a rozsahu požadovaných územních studií, jelikož z 23 územních studií se pořídili pouze 3.

Územní plán nenavrhuje žádnou plochu, pro kterou by rozhodování v území bylo podmíněno zpracováním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci. Územní plán nestanovuje pořadí změn v území (etapizaci), respektive u všech lokalit je uvedena etapa I.

Nové územně plánovací nástroje a legislativa v období 2012 - 2019

Ve sledovaném období došlo dne 15.4.2015 usnesením vlády č. 276 ke schválení Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR. Doposud platná Politika územního rozvoje ČR, jejíž priority rozvíjí rovněž územní plán Mirošov, přestala v měněných částech platit a platí již Politika územního rozvoje

ČR, ve znění Aktualizace č. 1. V současné době se dokončuje projednávání Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje ČR, tyto aktualizace se však zpracovávají z důvodu naléhavého veřejného zájmu a jejich schválení nebude mít dopad na podobu úkolů, které je nutné zohlednit v územním plánu Mirošov. Dokončení pořízení Aktualizace č. 4, pořizované na základě Zprávy o uplatňování Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, se předpokládá do poloviny roku 2021.

Na konci roku 2017, dne 11.12.2017, došlo ke schválení možnosti využití územní studie Brdy, pořizované Ministerstvem pro místní rozvoj. Tato studie měla za cíl zdokumentovat stav území, ověřit možnost budoucího využití prostoru bývalého vojenského újezdu Brdy, včetně širších souvislostí a navrhnout další koncepční rozvoj této oblasti. Závěry této studie by měly být přiměřeně zohledněny v projednáváné změně č. 2 ÚP Mirošov, která řeší celé katastrální území Mirošov v Brdech.

Ve sledovaném období došlo dále k několika úpravám krajské územně plánovací dokumentace, Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje (dále také „ZÚR PK“). Dne 10.3.2014 Zastupitelstvo Plzeňského kraje vydalo pod usnesením č. 437/14 Aktualizaci č. 1 ZÚR PK, tato dokumentace nabyla účinnosti dne 1.4.2014. Jednalo se o tzv. „velkou aktualizaci“, byla zpracovávána na základě projednané Zprávy o uplatňování ZÚR PK. Následně byly ve sledovaném období provedeny ještě dvě aktualizace ZÚR PK, které však svým řešením neovlivňují území města Mirošov a to Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 4 ZÚR PK, která je poslední vydanou aktualizací ZÚR PK a nabyla účinnosti dne 24.1.2019. ZÚR PK obsahuje rozšířené území Plzeňského kraje od 1.1.2016, včetně části Mirošov v Brdech, ale v tomto území nezobrazuje žádnou hodnotu, limit ani záměr. Na základě Zprávy o uplatňování ZÚR PK, ve znění Aktualizace č. 1, je připravována Aktualizace č. 3 ZÚR PK, s jejímž projednáváním je nutné změny ÚP Mirošov koordinovat.

V pravidelných dvouletých cyklech došlo rovněž k pořízení úplných aktualizací územně analytických podkladů (dále také „ÚAP“) ORP Rokycany, poslední (4.) aktualizace byla zpracována k 31.12.2016. Po změně legislativy se úplné aktualizace budou nadále pořizovat v čtyřletých cyklech, termín příští aktualizace je tak k 31.12.2020. Obdobně došlo v průběhu sledovaného období k několika úplným aktualizacím ÚAP Plzeňského kraje, poslední (4.) aktualizace byla pořízena v roce 2017 a další se s přihlédnutím ke změně legislativy bude pořizovat v roce 2021. ÚAP obcí a krajů identifikují problémy k řešení, které je vhodné řešit v územních plánech.

V průběhu platnosti územního plánu Mirošov došlo k několika novelám stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Původní návrh nereflektuje významnou, ale již překonanou novelu stavebního zákona č. 350/2012 Sb., (vymezuje, i po změně č. 1, v rozporu s touto novelou předkupní práva pro veřejně prospěšná opatření). Poslední novelizace proběhla v roce 2018, kdy 1.1.2018 nabyl účinnosti zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění stavební zákon a dne 29.1.2018 nabyla účinnosti vyhláška č. 13/2018 Sb., kterou se mění původní vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Územní plán Mirošov musí být při nejbližší změně dán do souladu s požadavky platných právních předpisů.

Vyhodnocení negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

V tomto ohledu je možno konstatovat, že územní plán Mirošov vytváří předpoklady k zajištění souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území s ohledem na péči o životní prostředí. Během doby planosti územního plánu Mirošov nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Nedošlo k narušení funkčních prvků územního systému ekologické stability regionálního i nadregionálního. Na území města se od nabytí účinnosti územního plánu neobjevily žádné skutečnosti, které by měly nebo mohly mít negativní dopad na udržitelný rozvoj území.

B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

ÚAP ORP Rokycany

Čtvrtá úplná aktualizace ÚAP pro území obce s rozšířenou působností Rokycany byla pořízena k 31.12.2016. ÚAP jsou zveřejněny na webových stránkách města Rokycany a na stránkách Plzeňského kraje.

Ve vyhodnocení územních podmínek jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje území bylo území města Mirošov zařazeno do kategorie 2c – kdy byly nalezeny dobré podmínky pro soudržnost obyvatel v území a pro hospodářský rozvoj, ovšem při špatném stavu podmínek pro příznivé životní prostředí (především z důvodu velkého procenta zastavěného území a množství podnikatelských subjektů – znečišťovatelů životního prostředí).

Z hlediska problémů vyplývajících z rozboru udržitelnosti definují ÚAP především obecné problémy, pro územní plánování v Mirošově je možno vztáhnout následující problémy, ke kterým jsou definovány i způsoby řešení:

1. Chaotický rozvoj velkých rozvojových ploch (zejména pro bydlení) – způsob řešení: Podrobnější regulace větších funkčních ploch
2. Vysoká koncentrace nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných a zanedbaných areálů, brownfields – způsob řešení: Stanovení vhodného funkčního využití umožňujícího oživení nebo přestavbu území. Nalezení vhodného využití existujících areálů nebo vymezení přestavby (na území města např. lokalita areálu zámku vymezena jako plocha přestavby P1)
3. Nadměrná zátěž sídel dopravou na silnicích, bezpečnost dopravy – způsob řešení: Návrhy přeložek komunikací mimo sídla, Návrhy přeložek silnic, obchvatu sídel, řešení dopravních závad, oddělení automobilové, cyklistické a pěší dopravy
4. Nedostatky v oblasti řešení dopravy v klidu – způsob řešení: Vymezení ploch pro odstavení nákladních i osobních vozidel
5. Vysoká hluková zátěž z dopravy – způsob řešení: Návrhy protihlukových opatření v dotčených sídlech a přeložky průjezdních úseků silnic mimo zastavěná území sídel
6. Lokální kotelny pro vytápění objektů – způsob řešení: Podpora ekologického vytápění objektů (CZT, Plyn, LPG, elektrina apod.) – (Kotlíkové dotace bioplyn)
7. Zvyšování zátěže prostředí a přetěžování komunikací v obcích navazujících na podnikatelské zóny – způsob řešení: Stanovení limitů rozvoje podnikatelských zón s ohledem na eliminaci zátěže prostředí obsluhovou dopravou Návrh protihlukových opatření
8. Omezené rozvojové možnosti obcí v podhůří Brd – způsob řešení: Řešení obsluhy a rozvoje obcí ve vazbě na CHKO a na vnitřní území kraje
9. Nedostatečná doprovodná infrastruktura CR – způsob řešení: Vytvoření předpokladů pro rozvoj cyklistických a turistických tras

Jako urbanistickou závadu a problém definují ÚAP ORP Rokycany chaotický rozvoj velkých rozvojových ploch (U106), což by však mělo být řešeno povinností zpracovat územní studie pro jednotlivé velké lokality.

Jako dopravní závada a problém je vymezena nadměrná zátěž sídel dopravou na silnicích (D306), kdy dochází k přetěžování komunikací sídel. Tento problém je již částečně řešen navrhovaným severozápadním obchvatem a přestavbou silnice směrem na Rokycany dle požadavků ZÚR PK.

Jako problém v oblasti rozvoje území jsou vzhledem k poloze Mirošova definovány omezené rozvojové možnosti v podhůří Brd a narušené sídelní vazby. Řešení těchto problémů by mělo být obsahem změny č. 2 ÚP Mirošov.

ÚAP ORP Rokycany identifikují také množství střetů záměrů s limity a hodnotami území a vzájemné střety záměrů ve městě Mirošov, např. střety vymezených zastavitelných ploch s poddolovaným územím nebo se záplavovým územím, apod.

ÚAP Plzeňského kraje

Pro územní plánování ve městě Mirošov jsou rovněž podkladem územně analytické poklady Plzeňského kraje (ve znění jejich 4. aktualizace z roku 2017). V těchto podkladech byl z hlediska trvale udržitelného rozvoje spatřen identický problém v pilíři životního prostředí, při dobrých podmínkách v pilíři environmentálním a hospodářském.

Z hlediska problémů k řešení definovaných na základě rozboru udržitelného rozvoje je možné vzhledem k území města Mirošov vztáhnout tyto problémy (jež byly částečně převzaty i do ÚAP ORP Rokycany):

1. Existence nevyužívaných a zanedbaných areálů – způsob řešení: Stanovení vhodného způsobu využití umožňujícího oživení nebo přestavbu území
2. Bezpečnost dopravy – způsob řešení: Návrhy přeložek silnic, obchvatů sídel, řešení dopravních závad, oddělení automobilové, cyklistické a pěší dopravy
3. Narušené sídelní vazby a omezené rozvojové možnosti obcí v podhůří Brd – způsob řešení: Řešení dopravní obsluhy a rozvoje obcí ve vazbě na území CHKO Brdy a na vnitřní území Plzeňského kraje
4. Nedostatečná doprovodná infrastruktura CR – způsob řešení: Vymezení ploch pro infrastrukturu cestovního ruchu a volného času

Obdobně jako ÚAP ORP Rokycany se jako problémy k řešení definují rovněž střety záměrů na změnu v území s limity území. Nejvýraznějšími střety jsou střety záměrů dopravní infrastruktury s poddolovaným územím, které zasahuje značnou část území města Mirošov.

Většina problémů a závad, řešitelných územně plánovací dokumentací, je konzumována již ve stávajícím ÚP Mirošov, případně je obsahem pořizované změny č. 2 ÚP Mirošov a v žádném případě nevyvolává nutnost jeho změny.

C) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Soulad ÚP Mirošov je vyhodnocován dle Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 (dále také „PÚR ČR“), schválené usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015. Územní plán Mirošov není ve věcném rozporu s PÚR ČR, pouze po formální stránce bude nutné při nejbližší změně posoudit a odůvodnit soulad s nově definovanými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění trvale udržitelného rozvoje.

Na území obce Mirošov ani po vydané Aktualizaci č. 1 PÚR ČR nezasahuje žádný navržený koridor či plocha dopravní a technické infrastruktury.

Soulad s územně plánovací dokumentací krajem

Nadřazenou územně plánovací dokumentací pro město Mirošov jsou Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění jejich Aktualizace č. 4, účinné od 24.1.2019. Z hlediska ZÚR PK je pro město Mirošov zásadní:

ZÚR PK nezařazují území města Mirošov do zpřesněné rozvojové osy OS1 Rozvojová osa Praha-Plzeň-hranice ČR/Německo (-Nürnberg), jak je uvedeno v ÚP Mirošov.

ZÚR PK zařazují území města Mirošov do nadmístní rozvojové osy RO3 Rozvojová oblast Rokycany, z čehož vyplývají konkrétní kroky pro územní plánování. Je možné tvrdit, že plnění těchto úkolů je zajištěno prostřednictvím stávajícího územního plánu.

ZÚR PK vymezují na území města Mirošov koridor dopravní infrastruktury silnice II. třídy II/232, úsek Rokycany – Hrádek – Mirošov v nové trase, tento záměr je zároveň vymezen jako veřejně prospěšná stavba s označením SD232/01. ÚP Mirošov tento záměr zpřesňuje, a vymezuje jako veřejně prospěšnou stavbu označenou D3. V grafické části je vymezen pouze liniovým prvkem.

ZÚR PK dále vymezují na území města Mirošov územní rezervu pro úpravu železniční tratě č. 175 Rokycany – Nezvěstice. Tento záměr je v textové části ÚP Mirošov zařazen mezi územní rezervy, v grafické části je uveden jako „koridor modernizace železnice – návrh“.

ZÚR PK v kap. 9 požadují prověřit účelnost a v případě potřeby vymezit koridor silnice II/117, tzv. severozápadní obchvat Mirošova. Tento záměr je v územním plánu prověřen a koridor pro obchvat je vymezen jako veřejně prospěšná stavba D1. Současně je pro tento záměr definována povinnost zpracovat územní studii.

Územní plán Mirošov dále respektuje vymezené nadmístní hodnoty a limity znázorněné v ZÚR PK, včetně podmínek z jejich umístění vyplývajících:

- přírodní park Kamínky ve východní části území
- ochranná pásma vodních zdrojů
- oblastí s poddolovaným územím
- záplavová území Příkosického a Skořického potoka
- vedení VTL plynovodu včetně regulační stanice

V ZÚR PK je dále vymezeno „ochranné pásmo vojenského objektu“, které je v územním plánu vymezeno jako „ochranné pásmo Vojenského újezdu Brdy“.

Územní plán vymezuje lokální prvky územního systému ekologické stability jako součást veřejně prospěšných opatření. ZÚR PK nevymezuje na území města Mirošov prvky vyšších úrovní.

D) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

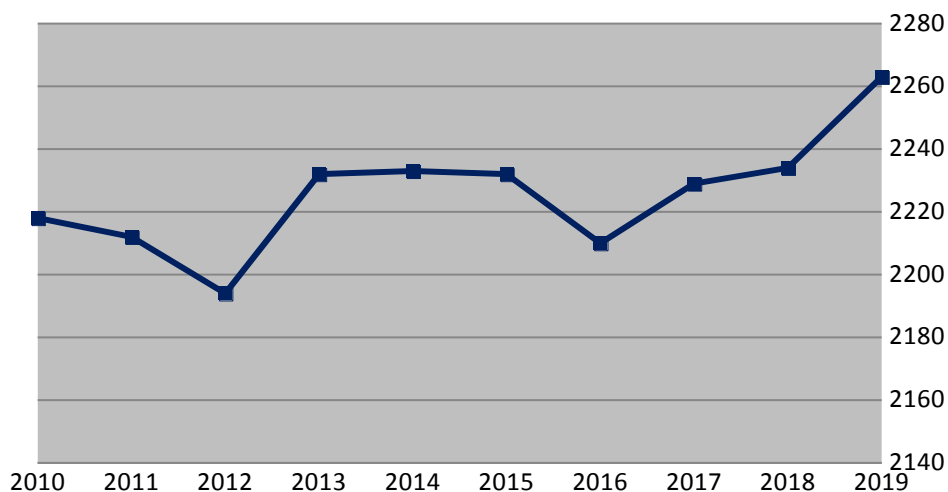
Územní plán Mirošov vymezuje rozsáhlé zastavitelné plochy především pro bydlení (formou ploch bydlení individuálního městského a příměstského a ploch smíšených venkovského charakteru, 1 lokalita ploch smíšených obytných městského charakteru) a výrobu a skladování. Menšího rozsahu dosahují plochy rekreace – sportovního vybavení, plochy občanského vybavení, plochy smíšené výrobní a plochy rekreační zástavby.

Zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezeny v rozsahu cca 76 ha (tj. 760 000 m²). Využití těchto ploch je vzhledem k vymezenému rozsahu naprosto minimální, do současnosti bylo v těchto plochách vystavěno nebo stále probíhá výstavba pouze 19 rodinných domů. Z významnějších lokalit o rozloze nad 1 ha plochy výstavba pokročila pouze v lokalitě č. 29 v části Hory u Mirošova a v lokalitě č. 45 poblíž centrální části Mirošova (zde má vliv velikost pozemku). Část malých zastavitelných ploch by mohla být z těchto ploch vyřazena a zařazena jako plochy stabilizované, jelikož se nacházejí ve vymezeném zastavěném území a jsou většinou používány jako zahrady k přilehlým nemovitostem.

Na druhém místě jsou rozsahem zastavitelné plochy pro výrobu a skladování, které zabírají cca 23 ha (tj. 230 000 m²) a mají doposud nulové využití, stejně jako rozvojové plochy občanské vybavenosti nebo uvažované plochy pro sport mezi současnou zástavbou a navrhovaným obchvatem silnice II/117. Konkrétní využití jednotlivých ploch je obsaženo v kapitole A) této zprávy.

Z uvedeného je zřejmé, že v rozvojových plochách došlo do současné doby k minimální výstavbě a z hlediska kapacity ploch pro bydlení i ostatních funkcí jsou tyto územním plánem dimenzovány dostatečně i pro další období a v tomto ohledu není nutné provádět změnu územního plánu.

Demografický vývoj města Mirošov v posledních 10 letech 2010 – 2019 dokládá následující graf:



Zdroj dat: Český statistický úřad, počty obyvatel k 1.1. daného roku

Z grafu je zřejmé, že v posledních 10 let nastal celkový přírůstek 45 obyvatel, nejvýznamnější přírůstek pak nastal v posledních 3 letech od roku 2016, kdy průměrný přírůstek činí cca 18 obyvatel za rok. Počítejme s touto optimistickou variantou, tedy že tento přírůstek se bude opakovat každý rok (ačkoliv to úplně neodpovídá dlouhodobému trendu), pak pro příštích 15 let to znamená nárůst 270 obyvatel. Při zahrnutí průměrně 3,5 obyvatele na 1 bytovou jednotku se jedná o nasycení cca 77 bytových jednotek.

V územním plánu není kalkulováno množství uvažovaných rodinných domů, ale uvažujme, že 80 % rozlohy vymezených ploch bude rozloha pozemků rodinných domů. Dále uvažujme, že 10% území bude již využito. Územní plán neurčuje minimální velikosti pozemků, uvažujme variantu s průměrnou velikostí pozemku 1 200 m². Při spočítání všech těchto vstupů dojdeme k výsledku, že máme plochy vymezeny zhruba v šestinásobném rozsahu oproti předpokládanému růstu v příštích 15 letech. Z tohoto pohledu jsou navržené zastavitelné plochy dostatečné i z hlediska dlouhodobého rozvoje.

Závěr:

Z demografického vývoje města Mirošov a posouzení zastavěnosti jednotlivých ploch vymezených územním plánem nevyplývá potřeba vymezování dalších zastavitelných ploch. Rozsah současně vymezených ploch je přiměřený velikosti a charakteru města a jeho umístění v rozvojové oblasti nadmístního významu. **Není nutné vymezovat další zastavitelné plochy.** Další plochy by bylo možné, po důkladném urbanistickém posouzení, vymezit v případě kompenzací, kdy dojde ke zrušení jiných již vymezených, ale z hlediska např. vlastnických vztahů nebo zajištění infrastruktury těžko využitelných ploch.

E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

Změna č. 3 ÚP Mirošov bude pořizována zkráceným postupem dle § 55b stavebního zákona.

E. 1) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

E.1.1) Požadavky na základní urbanistickou koncepci

Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č. 1, schválené vládou dne 15.4.2015)

- změna ÚP adekvátně zohlední republikové priority územního plánování a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění Aktualizace č. 4, účinné od 24.1.2019)

- změna ÚP bude respektovat požadavky na územní plánování v Plzeňském kraji z hlediska rozvoje sídelní struktury a umístění území v rozvojové oblasti, jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny
- změna ÚP bude koordinována s připravovanou Aktualizací č. 3 ZÚR PK, tak aby řešení změny nebylo v rozporu s plánovanou koncepcí ZÚR PK

Územně analytické podklady ORP (4. úplná aktualizace ÚAP ORP Rokycany 2016)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území
- změna zohlední veškeré hodnoty a limity v území, obsažené v aktuálních datech ÚAP

Územně analytické podklady Plzeňského kraje (4. úplná aktualizace ÚAP PK 2017)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území
- změna zohlední veškeré hodnoty a limity v území, obsažené v aktuálních datech ÚAP

Další požadavky na řešení změny ÚP Mirošov

- změna bude koordinována s probíhajícím projednáváním změny č. 2 ÚP Mirošov tak, aby nedošlo ke vzájemnému rozporu
- bude provedena revize zastavěného území v souladu s § 58 stavebního zákona, části zastavitelných ploch již zastavěných budou převedeny do stabilizovaných ploch
- budou revidovány rozsahy všech vymezených zastavitelných ploch dle skutečných výměr
- bude urbanisticky prověřena možnost vymezení zastavitelných ploch pro bydlení s přihlédnutím ke střetům s limity, hodnotami a záměry v území na následujících pozemcích, vše p.p.č. v k. ú. Mirošov:
 - 618/3, 618/1
 - 695/14, 618/19
 - 2221/4, 1184, 1178/4
 - 531/1, 531/2, 533/6, 533/1, 526, 525, 534/2, 2030/2, 2040/1, 2030/1, 2030/4, 2032/9, 2032/1
 - 1517/1
 - 510/3, 511/39
- bude prověřena možnost úpravy navrhovaného funkčního využití pozemku p.p.č. 1646/33 z plochy občanské vybavenosti na plochu zeleně
- bude prověřena možnost úpravy navrhovaného funkčního využití pozemku p.p.č. 2290, 2287/1 a 2425/5 z plochy pro výrobu na plochu bydlení v návaznosti na reálné využití území

E.1.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č. 1, schválené vládou dne 15.4.2015)

- změna ÚP adekvátně zohlední republikové priority územního plánování v oblasti veřejné infrastruktury a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění Aktualizace č. 4, účinné od 24.1.2019)

- změna ÚP bude koordinována s připravovanou Aktualizací č. 3 ZÚR PK, tak aby řešení změny nebylo v rozporu s plánovanými záměry dle ZÚR PK
- změna bude respektovat vymezené záměry v ZÚR PK v oblasti veřejné infrastruktury

Územně analytické podklady ORP (4. úplná aktualizace ÚAP ORP Rokycany 2016)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území
- změna zohlední veškeré hodnoty a limity v území, obsažené v aktuálních datech ÚAP

Územně analytické podklady Plzeňského kraje (4. úplná aktualizace ÚAP PK 2017)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území
- změna zohlední veškeré hodnoty a limity v území, obsažené v aktuálních datech ÚAP

Další požadavky na řešení změny ÚP Mirošov

- pro nové zastavitelné plochy bude prověřeno jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu z hlediska dostupnosti a kapacity

E.1.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Politika územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č. 1, schválené vládou dne 15.4.2015)

- změna ÚP adekvátně zohlední republikové priority územního plánování v oblasti využití krajiny a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (ve znění Aktualizace č. 4, účinné od 24.1.2019)

- změna ÚP bude respektovat požadavky ochrany krajinných hodnot a řešení protipovodňové ochrany a jejich naplnění bude popsáno v odůvodnění změny
- změna ÚP bude koordinována s připravovanou Aktualizací č. 3 ZÚR PK, tak aby řešení změny nebylo v rozporu s možnými změnami navrženými v ZÚR PK

Územně analytické podklady ORP (4. úplná aktualizace ÚAP ORP Rokycany 2016)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území
- změna zohlední veškeré hodnoty a limity v území, obsažené v aktuálních datech ÚAP

Územně analytické podklady Plzeňského kraje (4. úplná aktualizace ÚAP PK 2017)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území
- změna zohlední veškeré hodnoty a limity v území, obsažené v aktuálních datech ÚAP

Další požadavky na řešení změny ÚP Mirošov

- bude doplněno, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

E. 2) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

-
- jako územní rezerva budou v souladu se ZÚR PK vymezeny úpravy trati č. 175 Rokycany - Nezvěstice
 - pro výše uvedenou rezervu bude doplněno, jakým způsobem byl upraven její rozsah

E. 3) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- bude provedena revize veřejně prospěšných staveb z hlediska možnosti uplatnění vyvlastnění nebo předkupního práva v souladu se stavebním zákonem
- bude provedena revize veřejně prospěšných staveb v souvislosti s případným návrhem nového řešení dopravní a technické infrastruktury a již provedenou realizací těchto staveb a v souvislosti s nově vymezovanými lokalitami
- bude prověřen soulad mezi textovou a grafickou částí v oblasti veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a zajištěna úprava

E. 4) 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

- budou prověřeny všechny současné lokality, u kterých je vymezena podmínka zpracování územní studie, zda jde o podmínku žádoucí
- u všech vyhodnocených lokalit bude stanovena **přiměřená lhůta** pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- požadavky na vymezení nových ploch a koridorů, kde bude podmínkou pro rozhodování zpracování regulačního plánu nebo uzavření dohody o parcelaci, se neuplatňují

E. 5) Požadavky na zpracování variant řešení

- změna nebude zpracovávat řešení ve variantách.

E. 6) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Požadavky na textovou část:

- změnou dojde k úpravě struktury a obsahu územního plánu tak aby došlo k souladu s požadavky přílohy č. 7, části I vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění
- obsah textové části bude formulován jako změna stávajícího ÚP Mirošov (obdobně jako se tvoří změna zákona)
- dojde k úpravě textové části v souladu s platným zněním vyhlášky č. 500/2006 Sb.
- v textové části budou uvedeny pouze relevantní body, ve kterých se mění původní dokumentace
- odůvodnění textové části bude rozděleno na 2 části:
 - první část bude obsahovat odůvodnění samotné změny a bude zpracováno obdobně přílohy č. 7, části II. vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, dále bude obsahovat ustanovení správního řádu a § 53 odst. 5 stavebního zákona

-
- druhá část odůvodnění bude obsahovat srovnávací text, ze kterého bude jasné patrné, jakým způsobem se ÚP Mirošov změnou mění

Požadavky na grafickou část:

- Součástí grafické části změny č. 3 ÚP Mirošov budou tyto výkresy:
 - 1.3 Výkres základního členění území, M 1:5 000
 - 2.3 Hlavní výkres, M 1:5 000
 - 3.3 Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury, M 1:5 000
 - 4.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací M 1:5 000
- součástí odůvodnění změny č. 3 ÚP Mirošov budou tyto výkresy:
 - 1.3 Koordinační výkres, M 1:5 000
 - 2.3 Výkres širších vztahů, M 1: 100 000
 - 3.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, M 1:5 000
- v případě potřeby je možno tyto výkresy doplnit o další schémata
- výkresy budou zpracovány v rozsahu měněných částí
- v případě, že se některý původní výkres nebude změnou měnit, je možné ho vypustit

Návrh změny územního plánu bude předán:

- pro potřeby **veřejného projednání** (§ 55b odst. 1 stavebního zákona) bude předáno 2x vytištěné kompletní paré, spolu s 2x v digitálním formátu na CD.
- součástí bude již kompletní textová a grafická část, včetně odůvodnění se srovnávacím textem
- v případě opakovaných jednání a nutnosti úprav bude předáno obdobně
- pro potřeby **vydání zastupitelstvem** (§ 54 odst. 2 stavebního zákona) bude předáno 2x vytištěné kompletní paré (tzv. čistopis), spolu s 2x v digitálním formátu na CD.
- po vydání zastupitelstvem obce bude dále jako samostatná dokumentace předáno **úplné znění územního plánu Mirošov** a to v počtu 4x kompletní paré
- úplné znění bude obsahovat textovou a grafickou část ÚP Mirošov ve znění změny č. 3, z odůvodnění koordinační výkres celého území města.
- obsah předávaný na přiloženém CD bude vždy následující:
 - kompletní textová část ve formátu PDF a DOC
 - kompletní grafická část ve formátu PDF
 - kompletní vektorová data reprezentující grafickou část ve formátu DGN, DWG nebo SHP a v datovém modelu Plzeňského kraje

E. 7) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Pořizovatel se vzhledem k rozsahu a charakteru změny a vzhledem k tomu, že na území neleží žádná lokalita NATURA 2000 domnívá, že vyhodnocení nebude nutné zpracovávat. O požadavku bude rozhodnuto **na základě stanoviska** příslušného úřadu a příslušného orgánu ochrany a přírody v souladu s § 47 odst. 3 stavebního zákona.

F) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Pořizovatel se domnívá, že charakter a rozsah změny nemůže mít zásadní dopad na životní prostředí vyvolávající nutnost zpracování vyhodnocení vlivů, ani nebude mít negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

G) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno

Změna nebude zpracována ve variantách.

H) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu

Ze zjištěných skutečností uvedených pod písmeny A) až D) nevyplývá potřeba pořízení nového územního plánu.

I) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny

Ve vyhodnocení uplatňování ÚP Mirošov nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

J) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Požadavky na aktualizaci zásad územního rozvoje se neuplatňují.