
ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA PLZNĚ Č.1080

PLZEŇ, KOŠUTKA - STUDENTSKÁ

NÁVRH ZADÁNÍ



Plzeň, červen 2011

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA PLZNĚ ČÍSLO 1080

PLZEŇ, KOŠUTKA - STUDENTSKÁ NÁVRH ZADÁNÍ

Pořizovatel:	Odbor stavebně správní MMP
Zpracovatel:	Útvar koncepce a rozvoje města Plzně

Ředitelka organizace:	Ing. Irena Vostracká
Náměstek ředitelky:	Ing. František Zídek
Vedoucí úseku územního plánování:	Ing. Jitka Hánová
Vedoucí úkolu:	Ing. Jitka Hánová
Spolupráce:	Ing. Josef Čihák Ing. Libuše Piklová Ing. Petr Raška
Grafické práce:	Ing. Libuše Piklová Vladimíra Seerová

OBSAH

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	2
b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	2
c) Požadavky na rozvoj obce	3
d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	3
e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	4
f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	4
g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.....	4
h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	4
i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....	4
j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose	5
k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	5
l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.....	5
m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	5
n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant	5
o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu.....	5
Přílohy návrhu zadání:.....	5

Návrh zadání na změnu Územního plánu města Plzně číslo 1080 Plzeň, Košutka – Studentská

Město Plzeň má od roku 1995 schválený územní plán, jehož závaznou částí je vyhláška statutárního města Plzně č. 9/1995 o závazných částech Územního plánu města Plzně ve znění pozdějších vyhlášek. Tento územní plán je v pravidelných dvouletých cyklech aktualizován formou změn, projednávaných v řádném režimu v souladu s platnou legislativou. Některé změny jsou projednávány rovněž v mimořádném režimu. Poslední aktualizace proběhla v roce 2010, aktuální verze územního plánu je platná od 1. 11. 2010.

Společnost ALPHA – BOHEMIA s. r. o. požádala o změnu Územního plánu města Plzně (dále jen ÚPMP) v lokalitě Plzeň, Košutka – Studentská. Požadavek společnosti vyplynul z majetkoprávních jednání s městem Plzní. Jedná se o změnu funkční kategorie ze smíšeného území výroby a služeb (SV) a dále z území výroby lehké, živnostenských provozů a služeb (VD) na funkční kategorii ostatní území - obchodní zařízení (OZ). Změnou jsou dotčeny pozemky p. č. 11248/4, 11251/6, 11251/8, 11251/9, 12728/1, všechny k. ú. Plzeň.

Forma projednání změny v mimořádném režimu byla schválena Zastupitelstvem města Plzně. V případě požadované změny byla splněna podmínka potřebnosti projednání v mimořádném režimu – jedná se o změnu, která umožní v souvislosti s dořešením majetkových vztahů v lokalitě realizaci západní části městského okruhu (spojení Křimická – Košutka) a okružní křižovatky s komunikací I/20, tedy zásadní stavby dopravní infrastruktury města. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu D 8 – městský okruh, spojení Křimická – Košutka

Výše uvedené pozemky byly předmětem změny označené jako č. 844 již v řádném cyklu změn ÚPMP 2009 – 2010. Přesto, že k této změně nebyly vzneseny v průběhu celého procesu projednávání žádné připomínky ani námítky, změna byla doporučena ze strany pořizovatele i zpracovatele územního plánu a stanoviska všech dotčených orgánů byla kladná, nebyla schválena Zastupitelstvem města Plzně v rámci schvalování cyklu změn 2009 – 2010 dne 16. 9. 2010. Důvodem neschválení byly nedořešené majetkové vztahy mezi společnostmi ALPHA BOHEMIA s. r. o. a městem Plzní.

Dne 12. 5. 2011 schválilo Zastupitelstvo města Plzně svým usnesením č. 248 projednat námět na změnu ÚPMP na základě požadavku společnosti ALPHA – BOHEMIA s. r. o. v mimořádném režimu.

Návrh zadání změny ÚPMP č. 1080 je zpracován v souladu s usnesením ZMP č. 248 pro funkční využití území ostatní území – obchodní zařízení (OZ).

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Podle Politiky územního rozvoje ČR schválené vládou dne 17. 5. 2006 Plzeň leží na rozvojové ose OS 1 a v rozvojové oblasti OB 5. Pro území dotčené požadovanou změnou platného ÚPMP nevyplývají z této Politiky územního rozvoje ČR žádné specifické požadavky. Žádné požadavky v souvislosti s požadovanou změnou nevyplývají ani z vydaných Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje, ani z Programu rozvoje Plzeňského kraje.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Při zpracování návrhu změny územního plánu budou zohledněny všechny dostupné informace z územně analytických podkladů. Jedná se především o zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot a omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných

zájmů (limity využití území). Při návrhu změny budou zohledněny všechny poznatky z doplňujících průzkumů.

Limity využití území jsou zakresleny v grafické příloze návrhu zadání č. 1 – Výřez z výkresu č. IV. Limity využití území v měřítku 1 : 10 000 s vyznačením hranice území, kterého se týká požadovaná změna územního plánu.

c) Požadavky na rozvoj obce

Území, na kterém je situována požadovaná změna ÚPMP, leží v katastrálním území Plzeň, na správním území městského obvodu Plzeň 1.

Situování ploch občanského vybavení deklarovaného charakteru v dané lokalitě je v souladu se základní koncepcí uspořádání území a odpovídá principům rozvoje města Plzně.

Požadovaná změna odpovídá funkčnímu využití na území sousedící obce Chotíkov, která zde má navrženy v územním plánu plochy obdobného charakteru, část těchto ploch již byla využita pro realizaci obchodního zařízení GLOBUS.

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

Urbanistická koncepce území

Základní urbanistická koncepce území nebude navrhovanou změnou ovlivněna. Jedná se o změnu funkční kategorie (plochy s rozdílným způsobem využití) v území, které je již v územním plánu dlouhodobě vymezené jako zastavitelné.

Z hlediska charakteru záměru a koncepce vlastního prostoru lokality jde o funkční využití území, které zohledňuje především následující skutečnosti:

- lokalizace v okrajové poloze města;
- nezastavěná rovinná plocha;
- velmi dobré dopravní napojení na základní komunikační síť;
- dostupnost technické infrastruktury;
- pozemky jsou v územním plánu již vymezeny jako zastavitelné.

Koncepce uspořádání krajiny

nebude dotčena, jedná se o změnu funkčního využití v zastavitelném území města již vymezeném v územním plánu, požadovaná změna nezmění (nezvětší) rozsah tohoto zastavitelného území, vazba na krajinu se nemění.

Zemědělský půdní fond

Změnou územního plánu dojde k záboru zemědělského půdního fondu. Plocha je již určena pro jiné nezemědělské využití platným ÚPMP, ke kterému udělilo souhlas Ministerstvo životního prostředí ČR jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Změnou územního plánu nedojde k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Zvláště chráněná území

V území dotčeném požadovanou změnou územního plánu nejsou žádná zvláště chráněná území.

Významné krajinné prvky, krajinný ráz

Území není součástí žádného významného krajinného prvku (VKP), charakter změny neovlivní krajinný ráz.

Územní systém ekologické stability a zeleň

Území není součástí územního systému ekologické stability.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Návrhem změny územního plánu dojde ke vzniku nové plochy veřejné infrastruktury ve smyslu § 2, čl. (1), písmena k) odst. 3 Zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Požadovaná funkční kategorie ostatní území - obchodní zařízení (OZ), která je obsažena v legendě platného Územního plánu města Plzně, odpovídá v principu ploše s rozdílným způsobem využití „plocha občanského vybavení“ dle části druhé, hlavy II, § 6 Vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Území požadované změny splňuje požadavky kladené na plochy občanského vybavení, je vymezeno v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a je z nich přístupné (komunikace I/20, trasa západního městského okruhu).

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V území změny se nenacházejí žádné hodnoty, podléhající režimu ochrany.

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

Změnou ÚPMP nevznikne žádná nová veřejně prospěšná stavba. Při návrhu změny bude respektována veřejně prospěšná stavba D 8 – městský okruh, spojení Křimická – Košutka (viz úvod zadání – schválení projednání změny v mimořádném režimu).

V území nebudou navržena žádná veřejně prospěšná opatření, tedy opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

Jedná se o nezastavěné území, nedojde tedy k žádným asanačním zásahům.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Požadovaná změna územního plánu neklade zvláštní požadavky na ochranu veřejného zdraví, nezasahuje do zájmů obrany státu, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu ani těžby nerostných surovin a ochrany ložisek.

Lokalita, ve které je navrhována změna ÚPMP leží mimo záplavové území Q₁₀₀.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

V lokalitě požadované změny územního plánu se nepředpokládá střet zájmů a vznik zásadních problémů v území vyplývajících z obsahu a charakteru jednotlivých položek územně analytických podkladů dle části A Přílohy č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

K návrhu zadání změny ÚPMP je nutno získat všechna potřebná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů a ostatních institucí. Na základě získaných stanovisek a vyjádření bude v případě, že budou uplatněny požadavky, vedoucí k předem nepředvídatelným střetům a problémům v území, upraven návrh změny tak, aby byly tyto střety a problémy eliminovány.

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Změna je navržena v území, které je v platném územním plánu již vymezeno jako zastavitelné. Předmětem změny územního plánu je změna funkční kategorie v daném území, dojde tedy pouze ke změně funkce, nikoli k návrhu nových zastavitelných ploch. Tento princip je v souladu jak s cíli územního plánování a principy trvale udržitelného rozvoje tak s koncepcí rozvoje města Plzně.

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

Nejsou, žádost o změnu je doložena dokumentací pro územní rozhodnutí (DÚR), která řeší podrobně území budoucí změny a zahrnuje i základní širší vazby v území.

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

Nejsou.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Vzhledem k charakteru změny – změna funkčního využití v rámci již vymezeného zastavitelného území se nepředpokládá zpracování dokumentace na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Pro požadovanou změnu územního plánu nebude zpracován koncept (požadavek na zpracování variant řešení není uplatněn), bude zpracován přímo návrh změny.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu

Pro požadovanou změnu územního plánu nebude zpracován koncept (viz část „n“ tohoto zadání), bude zpracován přímo návrh změny.

Návrh bude zpracován v souladu s platnou legislativou v rozsahu přiměřeném skutečnosti, že se jedná o změnu územního plánu a dokumentace bude obsahovat textovou část a grafickou část v následujícím složení:

Textová část

Grafická část: Výkres č. I Funkční využití ploch

Přílohy návrhu zadání:

Grafická příloha č. 1 – Výřez z výkresu č. IV. Limity využití území v měřítku 1 : 10 000 s vyznačením hranice území, ve kterém bude provedena změna funkčního využití

Grafická příloha č. 2 – Výřez z výkresu č. I. Funkční využití ploch v měřítku 1 : 10 000 s vyznačením hranice území, ve kterém bude provedena změna funkčního využití