

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NÝŘANY

(SE ZADÁNÍM ÚZEMNÍHO PLÁNU)



Zpráva o uplatňování je zpracovaná dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a § 15 vyhlášky č. 418/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 164/ /2022 Sb.

Zpracovatel: Městský úřad Nýřany, pracoviště Plzeň, odbor územního plánování

Škroupova 11, 304 66 Plzeň – Ing. Marek Ruda

Datum: červen 2024

Obsah zprávy o uplatňování

Úvod

- a) vyhodnocení uplatňování územního plánu,
- b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje,
- d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,
- e) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci,
- f) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu,
- g) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné,

Závěr

Úvod

Územní plán Nýřany (dále jen ÚP Nýřany) byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon). ÚP Nýřany, včetně změn č. 1 a 2 vydalo zastupitelstvo obce Nýřany formou opatření obecné povahy. ÚP Nýřany nabyl účinnosti dne 23. 6. 2014, změna č. 1 nabyla účinnosti 25. 9. 2018 a změna č. 2 nabyla účinnosti 8. 7. 2021.

a) vyhodnocení uplatňování územního plánu

Zastavěné území

Zastavěné území obce Nýřany bylo vymezeno (aktualizováno) v územním plánu k 1. 5. 2018. Město Nýřany se skládá z k.ú. Nýřany, k.ú. Kamenný Újezd u Nýřany a k.ú. Doubrava u Plzně

Zastavitelné plochy

ÚP Nýřany a jeho změnami bylo vymezeno celkem 43 zastavitelných ploch (návrhových ploch) a 22 ploch přestavby. Zastavitelné plochy jsou uvedeny v tabulce č. 1 a plochy přestavby v tabulce č. 2. Z demografického vývoje (tabulka 3) vyplývá, že od roku 2014, kdy nabyl účinnosti ÚP Nýřany, se počet obyvatel ve městě snížil, i přes to, že během tohoto období bylo vystavěno celkem 108 bytů (tabulka č. 4).

Vzhledem k trendu počtu obyvatel ve městě a počtu zastavitelných ploch, kdy některé zastavitelné plochy určené pro bydlení nejsou zastavěny vůbec nebo jsou zastavěny jen z části, úřad územního plánování došel k závěru, že je ve městě Nýřany v současné době vymezeno dostatečné množství zastavitelných ploch a nedoporučuje vymezovat další (nové) zastavitelné plochy.

Stejně se týká ploch pro výrobu a skladování, které jsou ve velkém množství vymezeny ve stávajícím územním plánu a nejsou využity. I v tomto případě úřad územního plánování nedoporučuje vymezovat další plochy pro výrobu a skladování.

Nevyužity jsou např. plochy K5, K14, K15, N1.5, N1.1, N3 nebo D3, N1.2, N10, N23, N30 nebo N31.

Tabulka 1: Vymezené zastavitelné plochy

Lokalita	Funkční využití ploch
D1	plochy bydlení
D2	plochy bydlení
D3	plochy výroby a skladování
D4	plochy technické infrastruktury (ČOV)
K1	plochy bydlení
K3	plochy bydlení
K4	plochy bydlení
K5	plochy bydlení
K8	plochy smíšené výrobní
K11	plochy dopravy – rozšíření areálu garáží
K12	plochy dopravy přemostění rokle (přístup do lokality K5)
K13	plochy bydlení (přípustná výstavba 1 rodinného domu o maximální zastavěné ploše 250 m ²)
K14	plochy bydlení (přípustná výstavba 1 rodinného domu o maximální zastavěné ploše 250 m ²)
K1.1	plochy smíšené obytné
K1.2	plochy bydlení
N2	plochy bydlení
N3	plochy bydlení
N8	plochy rekreace – zahrádky
N10	plochy rekreace – zahrádky
N12	plochy občanského vybavení – sport (rozšíření sportovního areálu)
N14	plochy občanského vybavení
N15	plochy výroby
N16	plochy výroby
N17	plochy výroby (část)
N18	plochy výroby
N19	plochy výroby
N20	plochy výroby
N21	plochy výroby (při jižním okraji krajinná zeleň)
N22	plochy výroby (při východním okraji ochranná zeleň v areálu)
N23	plochy výroby
N24	plochy dopravy – rozšíření železniční stanice
N25	plochy dopravy – přeložka silnice II/203 (1. etapa)
N26	plochy dopravy – přístup do ploch výroby z obchvatu
N29	plochy dopravy – napojení průmyslové zóny na Hřbitovní ulici
N30	plochy výroby a skladování
N31	plochy výroby a skladování
N32	plochy veřejných prostranství – napojení lokality N4 na Hřbitovní ulici
N33	plochy veřejných prostranství (rozšíření místní komunikace)
N1.1	plochy bydlení

N1.2	plochy občanského vybavení (sport)
N1.4	plochy smíšené výrobní
N1.5	plochy bydlení
N1.6	plochy občanského vybavení (sport)

Zdroj: ÚP Nýřany

Tabulka 2: Vymezené plochy přestavby

Lokalita	Funkční využití ploch
D5	plochy veřejných prostranství (úprava návsi)
K6	plochy smíšené obytné
K7	plochy smíšené obytné
K10	plochy veřejných prostranství (úprava návsi)
K15	plochy veřejných prostranství (místní komunikace)
N4	plochy bydlení
N5	plochy bydlení
N6	plochy bydlení
N7	plochy smíšené obytné
N9	plochy rekreace – zahrádky
N11	plochy rekreace – zahrádky
N13	dětské hřiště – plochy občanského vybavení – sport (stavební objekty mimo záplavové území)
N17	plochy výroby (část)
N1.7	plochy smíšené obytné
N1.8	plochy výroby
N1.9	plochy výroby
N1.10	plochy výroby
N1.11	plochy občanského vybavení
N1.12	plochy občanského vybavení
N1.13	plochy veřejných prostranství
N1.14	plochy smíšené obytné
N1.15	plochy smíšené obytné

Zdroj: ÚP Nýřany

Tabulka 3: vývoj počtu obyvatel v letech 2014-2022

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Počet obyvatel	7 101	7 080	6 981	7 002	6 975	6 996	6 979	6 891	6 935

Zdroj: ČSÚ

Tabulka 4: Dokončené byty

			2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Počet dokončených bytů	celkem		18	8	18	20	8	16	7	7	6
Počet dokončených bytů	v rodinných domech		12	5	7	8	4	14	6	6	4
	v bytových domech		6	-	8	-	-	-	-	-	-
	v nástavbách	v rodinných domech	.	.	.	-	3	1	1	-	1
		v bytových domech	.	.	.	-	-	-	-	-	-
	v domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech		.	.	.	-	-	-	-	-	-
	v nebytových budovách		.	.	.	-	1	1	-	-	-
	ve stavebně upravených nebytových prostorách		.	.	.	12	-	-	-	1	1

Zdroj: ČSÚ

Uspořádání krajiny

Jižní část území je silně urbanizována, volná krajina zůstává zachována v severní části území v k.ú. Kamenný Újezd u Nýřan a Doubrava u Plzně. V ÚP není připuštěn vznik nových sídelních lokalit ani výstavba rekreačních objektů mimo zastavěné území. Územím protéká Vejprnický potok s přítoky Hněvnickým a Kbelanským potokem. Část Doubrava leží na horním toku potoka Myslinka. ÚP vymezuje Územní systém ekologické stability (ÚSES). V území je vymezena regionální a lokální úroveň ÚSES. Nadregionální úroveň se nevyskytuje.

Udržitelný rozvoj území

ÚP Nýřany včetně změny č. 1 a změny č. 2 vytváří předpoklady k zajištění souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území s ohledem na péči o životní prostředí. Některé závady, střety a problémy vyplývají z Územně analytických podkladů ORP Nýřany (dále jen ÚAPo) – viz kapitola b).

b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAPo)

Poslední úplná aktualizace ÚAPo (aktualizace č. 5) byla provedena v roce 2020 a pro obec Nýřany z ní vyplývá následující:

Hodnoty území

Doubrava – pravěké mohyly a středověký smírčí kříž

Záměry na provedení změn v území

BS013 – Plochy bydlení včetně smíšených ploch bydlení – Celková výměra obytných ploch nad 20 ha

VS002 – Plochy pro výrobu a skladování včetně ploch smíšených výrobních – Celková výměra výrobních ploch nad 135 ha

SD203/001 – Plochy dopravní infrastruktury silniční – 203/01/Nýřany, přeložka severním obchvatem

SD203/005– Plochy dopravní infrastruktury silniční – územní rezerva – Nýřany, přeložka se severním obchvatem

SD26/001 - Plochy dopravní infrastruktury silniční – Nýřany (mimoúrovňová křižovatka s D5) – Chotěšov – Stod – Staňkov – Horšovský tým, přeložka

ZD181/001 - Plochy dopravní infrastruktury železniční – Územní rezerva – Trať č. 181 Nýřany – Heřmanova Huť – směrová rektifikace (úsek Nýřany – Kamenný Újezd)

ZD181/002 - Plochy dopravní infrastruktury železniční – Územní rezerva – Trať č. 181 Nýřany – Heřmanova Huť – směrová rektifikace (úsek Přehýšov)

V021 – Plochy technické infrastruktury – Místní vodovodní řad Nýřany (Doubrava) – Myslinka

V022 – Plochy technické infrastruktury – Místní vodovodní řad Nýřany (Pankrác) – Myslinka

VDJ008 – Plocha technické infrastruktury – Vodojem Myslinka – Nýřany (Pankrác)

VDJ011 – Plocha technické infrastruktury – Vodojem Nýřany (Doubravka)

K001 – Plochy technické infrastruktury – Kanalizační stoka Vejprnice – Tlučná – Nýřany (Střed – Staré sídliště – Kamenný Újezd)

COV017 – Plocha technické infrastruktury – ČOV Nýřany – Doubrava

E22/001 - Plochy technické infrastruktury – Koridor VN 22 kV Blatnice – Nýřany (Staré sídliště – Tesla)

PP007 – Plochy technické infrastruktury – protipovodňové opatření – Protipovodňové opatření – vyčištění koryta a rekonstrukce mostků (obec Nýřany)

PP022 – Plochy technické infrastruktury – protipovodňové opatření – Protipovodňové opatření – zpevnění hráze (obec Nýřany)

PP024 – Plochy technické infrastruktury – protipovodňové opatření – Protipovodňové opatření – poldr (obec Nýřany)

PP027 – Plochy technické infrastruktury – protipovodňové opatření – Protipovodňové opatření – ohrázování (obec Nýřany)

Urbanistické závady

118 – Brownfields – ČOV Nýřany

119 – Brownfields – Sušička Nýřany

120 – Brownfields – Výrobní areál Prefa Nýřany

121 - Brownfields – Zem. areál Doubrava

Závady veřejné infrastruktury

303 – Průtah silnice II. třídy

Ohrožení území

501 - Zástavba v záplavovém území (Vejprnický potok)

Střet záměrů na změny v území (SZ) – Střet místních záměrů se záměry nadmístního významu (ZÚR PK)

633 - Zastavitelné plochy dle ZÚR PK X zastavitelné plochy dle ÚP

Střet záměrů s přírodními limity nebo hodnotami

746 - Plocha výroby a skladování x sesuvy a poddolování

767 - Silnice II. třídy x sesuvy a poddolování

785 - Železniční trať celostátní x sesuvy a poddolování

Problémy vyplývající z RÚRÚ

základní popis problému:

- protipovodňové opatření včetně opatření na omezení těžby surovin a jejích důsledků v území
- zajištění veřejné infrastruktury kapacitně adekvátní rozvoji bydlení

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

Z platné Politiky územního rozvoje ČR (poslední aktualizace č. 7 závazná od 1. 3. 2024 dále jen PÚR) vyplývá, že řešené území spadá do rozvojové oblasti OB5 Rozvojová oblast Plzeň. Dále řešené území spadá do specifické oblasti SOB9. Jedná se o specifickou oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Na tuto oblast stávající územní plán nereflexuje.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (poslední aktualizace č. 3 – nabytí účinnosti 28. 9. 2023 dále jen ZÚR) vymezují kategorie center osídlení. Nýřany spadají do kategorie „střední centra – ostatní“. ZÚR vymezují plochy a koridory dopravní infrastruktury nadmístního významu. Na území Nýřan je vymezeno následující:

- SD26/01 Nýřany (mimoúrovňová křižovatka s D5) - Chotěšov – Stod – Staňkov – Horšovský Týn, přeložka – vymezeno jako veřejně prospěšná stavba
- SD203/01-R – Nýřany, přeložka se severním obchvatem – územní rezerva.

Dále dle ZÚR patří území Nýřan do rozvojové zóny nadmístního významu „Jihozápad“ – Rozvojová zóna RZ05.

Území obce Nýřany spadá do cílové kvality krajiny KR12 – Plzeňská kotlina.

d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Platný ÚP nabízí dostatečné množství zastavitelných ploch (viz. kapitola a). Dle zdejšího orgánu územního plánování není potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy.

e) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Některé závady, střety a problémy vyplývají z ÚAPo – viz kapitola b).

f) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

Při zpracování návrhu zprávy o uplatňování ÚP Nýřany dospěl orgán územního plánování k závěru, že doporučuje pořídit nový územní plán nebo změnu. Jednotlivé důvody jsou popsány níže.

- 1) od 1. 1. 2023 je účinná vyhláška č. 418/2022 Sb., vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb.,

o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 164/ 2022 Sb., která určuje aplikaci jednotného standardu územních plánů. ÚP této vyhlášce nevyhovuje.

- 2) stávající ÚP není v souladu s PÚR ČR a ZÚR Plzeňského kraje
- 3) pod k.ú. Nýřany již nespadá území DIOSS Nýřany (v současnosti již k.ú. Přehýšov)

g) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné

Protože orgán územního plánování dospěl k závěru, že je třeba pořídit nový územní plán nebo změnu bude tato zpráva o uplatňování doplněna o návrh zadání územního plánu.

Obsah zadání územního plánu vychází z přílohy 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., vyhláška územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Zadání územního plánu obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu, zejména:

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na

1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

d) 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,

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Shora uvedené body zahrnují:

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu,
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor regionálního rozvoje, požaduje do Zprávy zahrnout upozornění („Z metodického hlediska upozorňujeme na § 323 odst. 3 a 4 nového stavebního zákona, na základě kterých bude muset být nový Územní plán Nýřany zpracován dle nového stavebního zákona“).

Návrh zadání

- a) **požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na**

a1) urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

PÚR + ZÚR

- územní plán bude vytvářet podmínky v souladu s udržitelným rozvojem území
- pro novou výstavbu budou primárně využity proluky ve stávající zástavbě a stávající zastavitelné plochy, které jsou navrženy a navazují na zastavěné území obce
- územní plán zajistí ochranu nezastavěného území (zejména zemědělství a lesní půdy)

- územní plán bude podporovat zachování veřejné zeleně
- územní plán vytvoří územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. bude dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody
- územní plán vytvoří předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields)
- rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření, s ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí
- územní plán bude vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady
- vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech
- úkoly pro územní plánování obcí, které vyplývají z PÚR pro rozvojovou oblast OB5
 - v územních plánech vymezit dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj bytové výstavby a obslužných funkcí
 - usměrňovat suburbanizační tendence rozvoje obcí, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území, soudržnost obyvatel území (nevytvářet funkčně a sociálně oddělená satelitní sídla obcí)
 - optimalizovat řešení veřejné infrastruktury v koordinaci s lokalizací rozvojových zón nadmístního významu Mezinárodní letiště s komerční zónou Plzeň – Líně a Jihozápad
 - minimalizovat negativní dopady na životní prostředí v návaznosti na hlavní rozvojové impulsy v oblasti, tj. dopravu a lokalizaci podnikatelských aktivit (zejména rozvojových zón nadmístního významu)
- Úkoly pro územní plánování pro „Střední centra ostatní“
 - vytvářet územní podmínky pro rozvoj obslužných funkcí
 - vytvářet územní podmínky pro zlepšení dopravní dostupnosti center
 - vytvářet územní podmínky pro posílení centrální části Nýřan jako centra města
 - důsledně koordinovat rozvoj se sousedními obcemi
- úkoly pro územní plánování obcí, které vyplývají z PÚR pro specifickou oblast SOB9
 - vytvářet územní podmínky pro vznik nových, resp. obnovu zaniklých, útvarů povrchových vod určených k soustředění vod
 - při stanovení podmínek prostorového uspořádání území u ploch s rozdílným způsobem využití s podílem bydlení, rekreace, občanského vybavení, výroby a skladování vytvářet územní podmínky pro vsakování srážkových vod (např. stanovením koeficientu zeleně)
 - při tvorbě územních plánů využít dokumenty veřejné správy, zejména plány povodí, plány rozvoje, programy rozvoje či strategie, jejichž součástí jsou mitigační a adaptační opatření na klimatickou změnu

- rozvojová zóna nadmístního významu RZ02 lokalizována v k.ú. Nýřany – v územních plánech vymezit zastavitelné plochy výroby, skladování, obchodu a služeb v níže uvedených rozvojových zónách nadmístního významu

Územní plán bude respektovat zmíněné body, případně prověří, zda na tyto požadavky vycházející z PÚR A ZÚR již bylo reagováno v rámci stávajícího územního plánu. Pokud ne, tak na ně bude reagovat.

ÚAP

- územní plán bude respektovat požadavky vyplývající z ÚAPo (viz kapitola b) zprávy o uplatňování)
- do územního plánu se zakomponují záměry na provedení změn v území vyplývající z ÚAPo (kapitola b) – nejprve dojde k prověření, zdali se již nejedná o realizované stavby
- územní plán prověří závady, střety a problémy vyplývající z ÚAPo a případně na ně bude reagovat

DALŠÍ POŽADAVKY

- Požadavek Ministerstva obrany
 - Ministerstvo obrany ČR uplatňuje požadavek na zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu – Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.
 - Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
 - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
 - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
 - výstavba vedení VN a VVN
 - výstavba větrných elektráren
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)

- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

- Požadavek Města Nýřany
 - Provéřit možnost dokončení areálu pro volnočasové aktivity „Pod Stadiónem“, v lokalitě mezi fotbalovými hřišti a koupalištěm u oblasti „Komůrka (oblast přibližně mezi pozemky parc. č. 1518/83 a 1714/22 v k.ú. Nýřany). Plocha by byla určena pro sportoviště s převahou zelení, případně dopravní hřiště. V areálu u koupaliště je potřebné rozšířit možnost parkování.
- Požadavky Českých drah
 - prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení občanské vybavenosti v plochách drážní dopravy
 - prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení výroby v plochách drážní dopravy
 - prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah
 - prověřit změnu funkčního využití pozemků parc. č. 467/2 a 729, k.ú. Nýřany z funkce dopravní na funkci výroby

a2) koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

PÚR + ZÚR

- územní plán bude vytvářet podmínky pro rozvoj a zkvalitnění dopravní, technické a občanské infrastruktury
- úkoly pro územní plánování obcí, které vyplývají z PÚR pro specifickou oblast SOB9
 - koncepci zásobování vodou a odvádění a čištění odpadních vod stanovovat ve spolupráci s vlastníky a provozovateli příslušné vodohospodářské infrastruktury
- územní plán bude respektovat koridory dopravní infrastruktury, které vycházejí z nadřazené ÚPD
 - SD26/01 – Nýřany (mimoúrovňová křižovatka s D5) - Chotěšov – Stod – Staňkov – Horšovský Týn, přeložka
 - SD203/01-R – Nýřany, přeložka se severním obchvatem – územní rezerva

Územní plán bude respektovat zmíněné body, případně prověří, zda na tyto požadavky vycházející z PÚR A ZÚR již bylo reagováno v rámci stávajícího územního plánu. Pokud ne, tak na ně bude reagovat.

ÚAP

- Do územního plánu se zakomponují záměry na provedení změn v území vyplývající z ÚAPo (kapitola b zprávy o uplatňování) – nejprve dojde k prověření, zdali se již nejedná o realizované stavby

DALŠÍ POŽADAVKY

- Požadavky Ministerstva dopravy, ŘSD a Správy železnic
- V koordinačním výkrese požadujeme vyznačit ochranné pásmo dálnice D5 dle ust. § 30 odst. 2 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění.
- V souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona požadujeme zachování možnosti umísťování staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území.
- Pro plochy s rozdílným způsobem využití (zejména plochy výroby a skladování), které sousedí s plánovanou úpravou okružní křižovatky D5 x II/180, požadujeme stanovit takové podmínky, aby umožňovaly v přípustném, resp. podmíněně přípustném využití umístění staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury související s plánovanou úpravou okružní křižovatky
- V rámci koncepce návrhu nových zastavitelných ploch požadujeme, aby tyto plochy nebyly vymezovány v ochranném pásmu dálnice D5. V ochranném pásmu dálnice uplatňujeme ustálenou praxi, podle které do vzdálenosti 25 m od osy přilehlého jízdního pásu nepovolujeme žádné stavby a do 50 m neumožňujeme realizaci trvalých staveb, s výjimkou komunikací nebo terénních úprav.
- Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle zákona o dráhách (zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění)
- V souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona požadujeme zachování možnosti umísťování staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území.
- Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo veřejného vnitrostátního/neveřejného mezinárodního letiště Plzeň/Líně, které požadujeme plně respektovat.
- V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy požadujeme zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmíněně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

a3) 3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

PÚR + ZÚR

- územní plán bude vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy)
- územní plán bude vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů
- územní plán bude vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody
- územní plán prověří potřebu a případně navrhne vhodná opatření pro snížení erozní ohroženosti půdy
- územní plán prověří potřebu protipovodňových opatření, protipovodňová ochrana musí být v první řadě zaměřena na retenci vody v krajině, tedy na způsoby hospodaření a od nich se odvíjející krajinné struktury
- úkoly pro územní plánování obcí, které vyplývají z PÚR pro specifickou oblast SOB9
 - plošně rozsáhlé zemědělsky obdělávané pozemky fragmentovat vymezením ploch změn v krajině s převládající přírodní funkcí pro zvýšení členitosti krajiny, biodiverzity, retence a protierozní ochrany (biopásky, průlehy, vsakovací travní pruhy, meze, stromořadí apod.); předmětné plochy změn v krajině koordinovat se skladebnými částmi územního systému ekologické stability
 - vymezit plochy či koridory pro obnovu historicky zaniklých cest včetně doprovodné zeleně
 - vytvářet územní podmínky pro renaturaci vodních toků, revitalizaci vodních toků a výsadbu břehových porostů a jejich následnou údržbu
 - při stanovení koncepce uspořádání krajiny využít jako neopominutelný podklad výsledky pozemkových úprav, pokud byly v územním obvodu obce, příp. jeho části, zpracovány
- pro krajinu KR12 – Plzeňská kotlina, kam Nýřany spadají se stanovují tyto cílové kvality:

- urbanizovaná a příměstská zemědělská krajina se stabilizujícím přírodě blízkými a přírodními segmenty a harmonizujícími kulturními prvky
- krajina velkého – středního měřítka s prstencem lesů kolem Plzně a s převažujícími plochami polí a luk rozčleněnými krajinnými prvky přírodního charakteru
- stabilizovaná sídelní struktura se silně urbanizovanou krajinou území Plzně a okolními sídly různé velikosti
- zachované hodnotné vizuální charakteristiky krajiny – dominantní kostelní věž v Nýřanech

Územní plán bude respektovat zmíněné body, případně prověří, zda na tyto požadavky vycházející z PÚR A ZÚR již bylo reagováno v rámci stávajícího územního plánu. Pokud ne, tak na ně bude reagovat.

ÚAP

- nevyplývají žádné požadavky

DALŠÍ POŽADAVKY

- požadavek Ministerstva průmyslu a obchodu – při zpracování nového územního plánu nutno respektovat výhradní ložisko, schválený prognózní zdroj a CHLÚ (do SV části k.ú. Nýřany zasahují výhradní ložisko kaolinu a jílu č. 3247300 Myslinka, schválený prognózní zdroj vyhrazeného nerostu – kaolinu a jílu č. 9411200 Myslinka-Nýřany a chráněné ložiskové území č. 24730000 Myslinka)
- požadavky Státního pozemkového úřadu
 - V řešeném území se nachází stavby vodních děl – hlavní odvodňovací zařízení (dále jen HOZ) - HOZ stavby DOUBRAVA I pod názvem „TO3“, HOZ stavby DOUBRAVA I pod názvem „TO4“, HOZ stavby DOUBRAVA I pod názvem „TO1“, HOZ stavby DOUBRAVA I pod názvem „TO2“, HOZ stavby DOUBRAVA I pod názvem „TO5“. Z hlediska umožnění výkonu správy, údržby a zajištění funkčnosti stavby vodního díla je nutné zachovat podél zakrytých (trubních) úseků HOZ pruh o šíři 4 m od osy potrubí na obě strany, kde nebudou vysazovány žádné keře ani stromy. Výjimku lze připustit pouze v případech, kdy navrženým opatřením je plánovaná revitalizace HOZ nebo opatření v rámci ochrany přírody – lokální či regionální biocentrum a biokoridor, případně interakční prvek (v rámci návrhu, schválení a následné realizace PSZ). Na základě uvedeného požadujeme vyznačit ve výkresu technické infrastruktury linie staveb vodních děl – HOZ.
 - Dle nám dostupných podkladů se v zájmovém území mohou nacházet také stavby vodních děl – podrobné odvodňovací zařízení (dále jen „POZ“), které je však příslušenstvím jednotlivých pozemků. Informace o POZ doporučujeme uvést jak

v textové části územního plánu, tak i v grafické části jako plochy meliorací (odvodněné plochy).

- Požadujeme respektovat PSZ KoPÚ Kamenný Újezd u Nýřan a na základě § 9 odst. 15 zákona č. 139/2002 Sb. jej zapracovat do územního plánu.
- Požadavky Povodí Vltavy
 - Do grafické části ÚP (Koordinační výkres) požadujeme zakreslit všechny vodní toky (otevřená koryta vodních toků, zatrubněná koryta vodních toků, občasné vodní toky a HMZ), které jsou evidovány v centrální evidenci vodních toků (zdroj: Vodohospodářský informační portál VODA: <https://voda.gov.cz/?page=osy-vodnich-linii-mapa>), tedy i ty toky a jejich části, které nemají své parcelní vymezení
 - Vzhledem k výkonu povinností dle ustanovení § 47, § 49, a § 59 vodního zákona a vyhlášky č. 178/2012 Sb. (kterou se stanoví způsob provádění činností souvisejících se správou významných a drobných vodních toků) budou doplněny v ÚP regulace zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch územní rezervy v lokalitách, které sousedí s vodním tokem, nebo vodní tok lokalitou prochází takto: správci vodního toku bude zachován přístup k vodnímu toku a zachována možnost užívání pozemků v souběhu s vodním tokem v šířce 6,0 m od břehové čáry drobného vodního toku nebo v šířce 8,0 m od břehové čáry významného vodního toku (Vejprnický potok, Luční potok).
 - V grafické části ÚP Nýřany (Koordinační výkres) bude zakresleno záplavové území Vejprnického potoka (Q100). Upozorňujeme, že na konci roku 2024 bude prováděna aktualizace záplavového území Vejprnického potoka, změny je nutno následně zapracovat do územního plánu.
 - V grafické části ÚP Nýřany (Koordinační výkres) bude zakresleno záplavové území Lučního potoka (Q100) včetně aktivní zóny záplavového území.
 - Případné nové zastavitelné plochy doporučujeme situovat mimo stanovené záplavové území Radbuzy. Upozorňujeme, že dle čl. 26 Politiky územního rozvoje lze „vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech“. Dále upozorňujeme, že v aktivní zóně záplavového území platí zákazy a omezení dle § 67 vodního zákona.
 - Při návrhu využití území bude respektován limit využití území v oblasti s významným povodňovým rizikem. Mapy povodňových rizik a povodňového nebezpečí jsou dostupné na portálu <https://cds.mzp.cz/>
 - Pro navrhovanou výstavbu musí být zajištěn dostatečně vydatný zdroj pitné vody splňující požadavky uvedené v ustanovení § 11, § 13 a § 14 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.
 - Veškerá likvidace odpadních vod musí být prováděna v souladu s požadavky ustanovení § 16, § 31, § 32 odst. 2 a 3, § 35 odst. 1 a § 38 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, ustanovení § 18 a § 19 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon

- o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů a Nařízení vlády č. 401/2015 Sb., o ukazatelích a hodnotách přípustného znečištění povrchových vod a odpadních vod, náležitostech povolení k vypouštění odpadních vod do vod povrchových a do kanalizací a o citlivých oblastech, ve znění pozdějších předpisů.
- Ve výrokové části ÚP Nýřany v textu koncepce zásobování pitnou vodou a odkanalizování bude uveden způsob zásobování pitnou vodou a odkanalizování osady Pankrác dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací v Plzeňském kraji.
 - Ve výrokové části ÚP Nýřany v textu koncepce zásobování pitnou vodou a odkanalizování průmyslových zón, včetně průmyslové zóny Nýřany – východ (plochy výroby a skladování) bude uveden způsob zásobování pitnou vodou a odkanalizování.
 - V ÚP Nýřany bude uvedena koncepce likvidace srážkových vod na správním území města Nýřany v souladu s platnou legislativou (§5 odst. 3 zákona č.254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, §20 odst.5 písm.c) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území).
 - Do textu ÚP Nýřany koncepce likvidace splaškových odpadních vod a srážkových vod bude doplněno omezení odvádění srážkových vod a předčištěných odpadních vod z průmyslových zón (plochy výroby a skladování) do vodních toků a ostatních vodních linií, které jsou zaústěny do vodních toků takto: Srážkové vody a předčištěné odpadní vody z průmyslových zón (plochy výroby a skladování) lze odvádět pouze regulovaným (řízeným) odtokem se souhlasem správce vodního toku.
 - Ve výrokové části ÚP Nýřany v textu koncepce odkanalizování bude uvedena modernizace kanalizace v Nýřanech a úprava technologie sdružené ČOV Nýřany, Tlučná Vejprnice dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací v Plzeňském kraji (realizace opatření – r.2025).
- požadavek Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru životního prostředí
 - Na území Města Nýřany se nachází přírodní rezervace Janovský mokřad a její ochranné pásmo, zřízená zřízena nařízením č. 3/2021 Plzeňského kraje ze dne 24. 5. 2021 o zřízení přírodní rezervace "Janovský mokřad", jejího ochranného pásma a stanovení jejích bližších ochranných podmínek. Využití tohoto území je možné jen v souladu s ochranou jejich předmětu ochrany.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

ZÚR vymezuje územní rezervu SD203/01-R – Nýřany, přeložka severním obchvatem.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

ZÚR vymezuje veřejně prospěšnou stavbu SD26/01 Nýřany (mimoúrovňová křižovatka s D5)
- Chotěšov – Stod – Staňkov – Horšovský Týn, přeložka

d) 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

Požadavek na případné zpracování regulačního plánu, územní studie či podmínky dohody o parcelaci bude prověřen v rámci pořizování územního plánu ve spolupráci se zastupitelstvem obce a zpracovatelem územního plánu.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Není požadováno zpracování variantního řešení.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán bude zpracován v souladu se zákonem 283/2021 Sb. a vyhláškou č. 418/2022 Sb., resp. s jeho aktuálně platnými prováděcími vyhláškami, a bude obsahovat:

Územní plán – textová a grafická část

Odůvodnění – textová a grafická část

Územní plán bude zpracován nad katastrální mapou území a vydán v měřítku 1:5000, výkres širších vztahů pak bude zpracován v měřítku ZÚR Plzeňského kraje.

Počet vyhotovení:

- návrh ÚP pro projednání 2x
- upravený návrh pro veřejné projednání 1x
- čistopis pro vydání 4x

Součástí návrhu územního plánu (textové i grafické části) bude předtištěný „Záznam o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace.

„Záznam o účinnosti“ bude obsahovat:

- a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal :.....
- b) Datum nabytí účinnosti územního plánu:.....
- c) Jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
a kolonku pro otisk úředního razítka.

K výtiskům v požadovaném množství budou doložena digitální data (pdf, docx) a v čistopisu i vektorová data (shp) v jednotném standardu ÚPD (Metodický pokyn MMR ČR, 2. Vydání, Verze 2. 1. 2023).

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Ze stanoviska Krajského úřad Plzeňského kraje, odboru životního prostředí, vyplynulo, že zadání územního plán města Nýřany nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a dále není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, za předpokladu, že v případě vymezení nových ploch ve správním území obce nebudou umístěny záměry, které svým charakterem naplní rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb.

Závěr

Návrh zprávy o uplatňování, jehož součástí je také návrh zadání ÚP Nýřany byl před jeho předložením zastupitelstvu obce zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a obci, pro kterou je návrh zprávy zpracován. Do 30 dnů od obdržení návrhu zprávy o uplatňování ÚP Nýřany mohli dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit své požadavky na obsah zprávy o uplatňování ÚP Nýřany vyplývající ze zvláštních právních předpisů a územně plánovacích podkladů. Ve stejné lhůtě uplatnily své podněty sousední obce. Nejpozději 7 dní před uplynutím této lhůty doručil příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny.

Do 15 dnů ode dne doručení mohl každý u pořizovatele uplatnit písemné připomínky. Tento návrh zprávy byl po dobu 30 dnů vyvěšen na úřední desce Městského úřadu Nýřany. Návrh zprávy o uplatňování ÚP Nýřany, doplněný a upravený na základě projednání, bude poté předložen Zastupitelstvu města Nýřany ke schválení v souladu s § 6 odst. 5 písm. e) a za použití § 47 odst. 5 stavebního zákona.