

Ing. arch. Václav Mastný , nám T. G. Masaryka 9 , 301 00 PLZEŇ

ÚZEMNÍ PLÁN VEJPRNICE

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU č.1 - NÁVRH

dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Navrhovatel: Obec Vejprnice
Mírová 17
330 27 Vejprnice

Pořizovatel : Městský úřad Nýřany, pracoviště Plzeň, odbor územního plánování
Americká 39
304 66 Plzeň

Zhotovitel: Ing. arch. Václav Mastný
nám. T.G.Masaryka 9
301 00 Plzeň

Zpracováno: 5/2010

OBSAH – TEXTOVÉ ČÁSTI :

- a) Vymezení zastavěného území (řešeného území podle katastrálního území obce)
- b) Koncepce rozvoje území obce , ochrany a rozvoje hodnot (základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území (limity území)
- c) Urbanistická koncepce , včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systém sídelní zeleně (návrh urbanistické koncepce, návrh členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití)
- d) Koncepce veřejné infrastruktury , včetně podmínek pro její umístování (návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady)
- e) Koncepce uspořádání krajiny , včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod. (limity využití území včetně stanovených zátopových území, vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění, návrh místního systému ekologické stability)
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popř. podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochaách)
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření , staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
- h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
- i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

OBSAH – GRAFICKÉ ČÁSTI :

1. výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv, plochy a koridorů, ve kterých bude umožněno prověření změn jejich využití územní studií
2. hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným využitím, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití (není provedeno zakreslení jednotlivých biocenter a biokoridorů), koncepci veřejné infrastruktury, včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch, a ploch přestavby, ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření, a pro územní rezervy, včetně vymezení limit území – hlavní výkres je členěn na více listů zahrnující celkový hlavní výkres a následně jsou samostatně zakresleny : dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, limity území
3. územní systém ekologické stability – zpracováno na samostatném výkrese – řešení biocenter a biokoridorů v návaznosti na stávající zeleň a stávající okolní návrhy v sousedních navazujících katastrech
4. výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍHO

ÚZEMÍ OBCE

Hlavním smyslem a cílem pořízení územního plánu - obce je získání jednoho ze základních nástrojů pro řízení a regulaci obce, dostavby a případné dílčí přestavby a další výstavby v navržených plochách území.

Územní plán vytváří podmínky k zajištění trvalého souladu všech přírodních a civilizačních hodnot v území s ohledem na péči o životní prostředí. V územním plánu je preferována cesta regenerace a rehabilitace, se snahou vylepšit prostředí a infrastrukturu (technickou i dopravní infrastrukturu) a zároveň nabídnout rozvojové lokality pro bydlení čisté (plochy čistých obytných území) , občanské vybavenosti (zahrnující i lehkou a zemědělskou výrobu), sportovní aktivity (plochy pro sport a rekreaci), včetně rozšíření ploch ostatní krajinné zeleně.

Celkově lze předpokládat, že nedojde k podstatné změně postavení a funkce obce v systému osídlení. Uvažuje se pouze se stabilizací počtu obyvatel sídla, která bude v souladu s předpokládanou stabilizací celého okolí města Plzně.

Rozsah řešeného území byl stanoven v rámci celého katastrálního území obce Vejprnice v měřítku 1 : 5000 , 1:10000 a 1: 25000.

Administrativně správní území obce Vejprnice tvoří 1 katastrální území o celkové rozloze 1029 ha. Katastrální území zahrnuje území obce Vejprnice. Sousedí na východní straně s velmi dominantním katastrálním územím Plzně, dále ze severu a severozápadu s územím Vochova, ze západu sousedí s Tlučnou a z jihu má dlouhou společnou hranici s katastrálním územím Líně.

Podkladem pro návrh změny územního plánu č.1 je platný územní plán účinný ode dne 30.3.2010 usnesením zastupitelstva obce Vejprnice č. 177/2010.

OBEC JE TVOŘENA JEDNÍM KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍM.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (v platnosti od 17.10.2008)

Vzhledem k malé velikosti sídla neobsahuje dokumentace ZUR PK větší množství informací vztahující se k obci Vejprnice. Území obce Vejprnice je v dokumentaci definováno jako území vhodné pro rozvoj bydlení a služebních funkcí v rozvojové oblasti Plzeň OB5.

S ohledem na rozvoj a úpravu nadřazeného dopravního systému ČR – kolejová doprava (ekologická preferovaná doprava) je v rámci návrhu územního plánu plně respektována stávající kolejová trať (České dráhy) a její plánovaná rekonstrukce a plánovaný vysokorychlostní koridor (s ohledem na současný stav je zaneseno jeho ochr. pásmo)

Veřejně prospěšnou stavbou na katastru obce Vejprnic je:

V E J P R N I C E

územní plán obce změna č.1 – návrh

- Úprava komunikace II/203 – viz. vydaný ÚP
- Vymezení územní rezervy na dopravní řešení tratě VRT – viz. vydaný ÚP

V rámci dopravního systému nejsou navrhovány žádné úpravy – pouze je nutné v rámci stávajících komunikací dodržovat při rekonstrukcích a stavebních úpravách dostatečné (normové) technické požadavky na konkrétní typy komunikací.

Dále jsou kladeny požadavky na ochranu životního prostředí. Vzhledem ke vzrůstajícímu urbanistickému významu obce je významným úkolem **revitalizace** stávající krajinné zeleně, biocenter a biokoridorů a obnova krajinných hodnot území, doplnění rekreačních funkcí jako jsou např. parkové úpravy, sportovní zařízení a areály volného času, cyklostezka.

b) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT - ZÁKLADNÍ

PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE A OCHRANY PŘÍRODNÍCH,

CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ (LIMITY ÚZEMÍ)

OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

Přírodní podmínky

Chráněná území přírody podle zákona 40/56 Sb. (114/92 Sb.) o státní ochraně přírody se v řešeném území nevyskytují. K významným krajinným lokalitám vyžadujícím specifickou ochranu náleží pouze níže uvedené lokality v katastru obce :

- izolovaně rostoucí stromy a keře v zemědělských pozemcích (veškerá mimolesní zeleň chráněná vyhláškou MK ČSR č. 142/80 Sb.)
- respektování stávajících a navrhovaných biokoridorů, biocenter

Ochrana vod

Z hlediska ochrany vod nemají změny v návrhu změny ÚP č.1 z dokumentace ÚP.

Přesunutím biokoridoru jižním směrem dochází k napojení významné lokality Na mokřinách do tohoto regionálního biokoridoru.

Hluk ze železniční dopravy

Řešeným katastrálním územím je vedena dvoukolejná neelektrifikovaná železniční trať č.180 Plzeň-Domažlice-Furth im Wald, která je zařazena do kategorie celostátní dráhy, do evropského železničního systému a současně do Transevropské železniční sítě nákladní dopravy – TERFN.

Z hlediska výhledových záměrů je připravována stavba „Modernizace trati Plzeň – Česká Kubice“.

Žádná hluková měření nejsou k dispozici.

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁTOPOVÝCH ÚZEMÍ

PŘÍRODNÍ LIMITY ÚZEMÍ

V návrhu změny územního plánu č.1 dochází k návrhu posunutí regionálního biokoridoru spojující biocentra č. 215/3 „Draganec“ a č. 215/1 „K Vejprnicím“. Posunutí je navrženo po okrajích lesa s napojením na stávající významnou lokalitu „Na Mokřinách pod tratí“. Oproti původně zakreslenému biokoridoru nekoliduje ani se stávající ani s navrženou zástavbou.

Nové vymezení biokoridoru vzešlo z připomínky Odboru životního prostředí Plzeňského kraje ze dne 10.3.2010

- respektování regionálních biocenter

KULTURNÍ LIMITY ÚZEMÍ

V návrhu změny územního plánu č.1 nedochází k žádným změnám.

LIMITY ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z OCHRANNÝCH PÁSEM

Ochranná pásma komunikací a inženýrských sítí, včetně respektování ochranných pásem a radioreleových paprsků vyplývají z obecných technických předpisů a je nutné je plně respektovat v dalším vývoji obce je nutno respektovat ochranná pásma. Ostatní ochranná pásma jsou vyhlášena konkrétními dotčenými orgány nebo institucemi a je nutné je respektovat.

V návrhu změny územního plánu č.1 dochází k upřesnění vedení ochranného pásma VTL plynu v lokalitách: „Pod Dragancem, Na Háječku a U Drůbežárny“ (rozvojové lokality 12-BČ, 13a-SM, 13b-LV, 14 a 16-BČ

- ochranné pásmo VTL plynu –DN300 - 20m od plynovodu
DN 700 – 35m od plynovodu
Ochranné pásmo 70m (DN 700) překrývá pásmo DN 300.
V tomto pásmu lze umístit komunikace a parkovací plochy

c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH,

PLOCH PŘESTAVBY A PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV VČETNĚ ŘEŠENÍ SYSTÉMU

SÍDELNÍ ZELENĚ (NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE, NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ NA

FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ)

Návrh změny územního plánu č.1 především upravuje stávající rozvojové plochy, upřesňuje jejich využití a případně velikost. Zároveň jsou ve změně č.1 také nové plochy. Navrhovaná urbanistická koncepce navazuje na stávající sídelní strukturu. Snahou bylo vytvoření koncepčně uceleného útvaru, který doplňuje a zároveň rozvíjí obec s ohledem na uspokojení potřeb obyvatel a to převážně z hlediska bydlení (předpokládaná zástavba izolovanými

V E J P R N I C E

územní plán obce změna č.1 – návrh

rodinnými domy a případně bytovými domy), dopravní služby s možností napojení na jednotlivé inženýrské sítě.

Samostatně jsou vymezeny plochy vhodné pro ostatní krajinou zeleň, která doplňuje plochu zástavby a zároveň tvoří filtr mezi přecházejícími plochami v návrhu.

Předpokládá se umístění různých živnostenským provozů a služeb v jednotlivých objektech rodinné zástavby. Jedná se však o provozovny, které nejsou prostorově náročné a nezatěžují své okolí negativními vlivy.

Do návrhu změny územního plánu č.1 byly zahrnuty všechny připomínky kromě :

- Připomínky ŘSD z důvodu již vydaného územního rozhodnutí (viz. dále)
- Připomínka pí.Blahové a pí.Čečilové z důvodu dostatečné rozvojové plochy (viz. dále)

V návrhu změny územního plánu č.1 jsou tyto změny:

PLOCHY BYDLENÍ

Vzhledem k charakteru nejbližší okolní zástavby je navrhována především výstavba rodinných domů. Urbanistické řešení umožňuje dodavatelskou výstavbu jednotlivých rodinných domů a zároveň umožňuje i komplexní výstavbu celých obytných skupin včetně výstavby dopravní a technické infrastruktury.

V ucelených navrhovaných lokalitách je možné použít pultovou, popř. plochou střechu z důvodu příměstského charakteru obce a vzdálenosti od historického centra obce (lokality: 1,8,12,13,16,23). Doporučujeme zpracovávat projektovou dokumentaci jednotlivých staveb autorizovanými architekty.

BČ ČISTÉ OBYTNÉ ÚZEMÍ

jedná se o lokality – 12, 16, 17, 23, 32

12 – lok. v jižní části obce – místní název : Pod Hájíčkem – plocha byla ze stávajícího využití SM přesunuta do BČ a byla zmenšena. Změna není v rozporu s koncepcí ÚP.

16 – lok. v jižní části obce – místní název : Na Hájíčku – lokalita byla upravena z důvodu probíhajícího ochranného pásma VTL. Změna není v rozporu s koncepcí ÚP.

Lokalita nebyla zvětšena připomínkou pí.Blahové a pí.Čečilové z důvodu dostatečné rozvojové plochy – rozvoj tímto směrem v budoucnosti je možný.

17 – lok. v západní části obce – místní název : Pod Dragancem – lokalita byla zrušena z důvodu probíhajícího ochranného pásma VTL. Změna není v rozporu s koncepcí ÚP.

23 – lok. v severozápadní části obce – místní název : bez – lokalita byla upravena dle majetkových poměrů. Změna není v rozporu s koncepcí ÚP.

32 – lok. v severní části obce – místní název : U Křimic – nová lokalita – Na základě připomínky obce. Změna není v rozporu s koncepcí ÚP.

obsah:

- území obytné zástavby vysoké kvality s vysokým podílem zeleně tvořící převážně souvislé obytné celky s nezbytným vybavením pro potřeby obyvatel
- území obytné zástavby s omezením – lokalita 32 – v lokalitě bude před vydáním územního rozhodnutí, ve fázi zpracování územní studie, vypracována hluková studie (hluk z okolní dopravy) na základě, které bude stanovena regulační stavební čára

V E J P R N I C E

územní plán obce změna č.1 – návrh

stavby, objekty a zařízení dominantní

- budovy obytné – rodinné domy o dvou podlažích včetně podkroví nebo bytové domy o maximálním počtu 4 nadzemních podlaží

stavby, objekty a zařízení doplňkové

- provozovny drobné řemeslné výroby a služeb bez vlivu na okolí (ateliéry, krejčovské dílny, kanceláře), zařízení zdravotnická malá (ordinace, laboratoře apod.)
- komunikace pěší
- cyklistické stezky
- místní obslužné komunikace motoristické
- zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky, ostrůvky, točky)
- liniové a plošné sadovnické porosty
- drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány apod.)
- drobné zahradní stavby (přístřešky, malé skleníky apod.)

stavby a objekty související

- stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- účelové komunikace

doporučení

- pro lokality určené pro bydlení čisté doporučujeme nechat zpracovat územní studii řešící zastavění jednotlivých lokalit, ve kterých by bylo provedeno členění jednotlivých pozemků, včetně rozmístění objektů a staveb (dominantních i doplňkových) – řešení regulačních (stavebních a uličních čar, popřípadě určení výškového řešení staveb), včetně řešení dopravního napojení a řešení veřejné zeleně v konkrétních lokalitách – plochou pro zpracování územních studií jednotlivých lokalit je pozemek a související plochy nad 3000m² – územní studie musí být zpracována autorizovaným architektem

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SM Smíšené obytné území – (pro bydlení a živnostenské provozy) jedná se o lokalitu(označení převzato z výkresové části) – 13a, 31

13a – lok. v jižní části obce – místní název : U Drůbežárny – plocha vznikla rozdělením plochy LV. Přípomínkou KHS PK změněna z BČ na SM. Změna není v rozporu z koncepcí ÚP.

31 – lok. v centrální části obce – místní název : bez – plocha vznikla změnou využití z plochy LV. Změna není v rozporu z koncepcí ÚP.

V centrální části obce oprava v grafickém vyznačení plochy: plocha komunikace změněna na SM

obsah:

stavby, objekty a zařízení dominantní

- budovy obytné – rodinné domy nebo bytové domy o maximálním počtu nadzemních podlaží 4 včetně podkroví
- stavby pro výrobu a služby malé s omezeným vlivem na okolí (malovýrobní pekárny, truhlárny apod.)

V E J P R N I C E

územní plán obce změna č.1 – návrh

- sklady a skladovací plochy

stavby, objekty a zařízení doplňkové

- obchodní zařízení
- administrativní objekty
- zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, dílny apod.)
- komunikace pěší
- cyklistické stezky
- místní obslužné komunikace motoristické
- zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky, ostrůvky, točky)
- odstavné parkovací plochy osobních automobilů
- stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- liniové a plošné sadovnické porosty
- drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašny apod.)
- drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány apod.)

doporučení

pro lokality určené pro smíšené území pro bydlení a pro živnostenské provozy doporučujeme nechat zpracovat územní studii řešící zastavění jednotlivých lokalit, ve kterých by bylo provedeno členění jednotlivých pozemků, včetně rozmístění objektů a staveb (dominantních i doplňkových) – řešení regulačních (stavebních a uličních čar, popřípadě určení výškového řešení staveb), včetně řešení dopravního napojení a řešení veřejné zeleně v konkrétních lokalitách – plochou pro zpracování územních studií jednotlivých lokalit je pozemek a související plochy nad 3000m² – územní studie musí být zpracována autorizovaným architektem

Regulační prvky navrhované zástavby:

Změnou ÚP č.1 měníme velikost zastavěné plochy u RD takto:

Objekty rodinných domů a objekty rodinných domů s živnostenským provozem

Celková zastavěná plocha 100 – 250m²

Rodinné domy o podlažnosti 1-2NP (vč. příp. podkroví)

Sklon střechy v příp. 1NP + podkroví 33-45°

Sklon střechy v příp. 2NP do 15°

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

LV – Plochy výroby lehké

jedná se o lokalitu(označení převzato z výkresové části) – 13b

*13b – lok. v jižní části obce v návaznosti na stávající plochy LV – místní název : U Drůbežárny
Došlo ke zmenšení plochy navrhované LV. Změna není v rozporu s koncepcí ÚP.*

obsah:

stavby , objekty a zařízení určená pro lehkou výrobu – plochy pro lehkou výrobu zahrnují i plochy pro zemědělskou výrobu s minimálním vlivem na okolní zástavbu - s omezením zastavěných ploch a zpevněných ploch – s podílem zeleně 25 % celkové

V E J P R N I C E

územní plán obce změna č.1 – návrh

plochy řešeného prostoru/plochy, podíl zeleně 25% nemusí být splněn pouze u stávajících ploch lehké výroby v centrální části obce, v plochách navazujících na stávající zástavbu z důvodu stísněných podmínek zástavby.

všechna území určené pro lehkou výrobu lze využít pro umístění provozů využívajících obnovitelných zdrojů země nebo energie – jedná se o tepelná čerpadla, fotovoltaické články ve formě elektráren apod. - vždy na základě provedené a zpracované územní studie

Objekty lehké výroby mohou mít ma. výšku 15m při podlažnosti max. 3 podlaží.

stavby, objekty a zařízení doplňkové

- obchodní zařízení o malých prodejních plochách – vzorkové prodejny
- administrativní objekty
- zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, dílny apod.)
- komunikace pěší – v koridorech dopravní infrastruktury
- cyklistické stezky – v koridorech dopravní infrastruktury
- místní obslužné komunikace motoristické
- zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky, ostrůvky, točky)
- odstavné parkovací plochy osobních automobilů
- stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- liniové a plošné sadovnické porosty
- drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašny apod.)
- drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány apod.)

stavby, objekty a zařízení související

zařízení pro obchodní účely specializovaná vážící se na dominantní funkci
stavby a zařízení pro správce a provoz
účelové komunikace

doporučení

pro lokality určené pro lehkou výrobu doporučujeme nechat zpracovat územní studii řešící zastavění jednotlivých lokalit, ve kterých by bylo provedeno členění jednotlivých pozemků, včetně rozmístění objektů a staveb (dominantních i doplňkových) – řešení regulačních (stavebních a uličních čar, popřípadě určení výškového řešení staveb), včetně řešení dopravního napojení a řešení veřejné zeleně v konkrétních lokalitách – plochou pro zpracování územních studií jednotlivých lokalit je pozemek a související plochy nad 3000m² – územní studie musí být zpracována autorizovaným architektem, podmínka zpracování územní studie je nutná pro veškeré umísťované plochy pro lehkou výrobu s uvedením konkrétní zátěže na okolí

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Občanská vybavenost

jedná se o lokality (označení převzato z výkresové části) – 20, 25, 34

20 – lok. v západní části obce v návaznosti na stávající plochy občanské vybavenosti a sportu
– místní název : bez , Došlo ke změně plochy navrhované SA na OV. Změna není v rozporu

V E J P R N I C E

územní plán obce změna č.1 – návrh

s koncepcí ÚP.

25 – lok. v centrální části obce v návaznosti na stávající plochy občanské vybavenosti a sportu – místní název : bez , Došlo ke změně velikosti plochy. Změna není v rozporu s koncepcí ÚP.

34 – lok. v centrální části obce v návaznosti na stávající plochy bydlení – místní název : bez , Nová lokalita. Došlo k rozšíření parkovací plochy pro okolní bydlení. Změna není v rozporu s koncepcí ÚP.

obsah:

- území je určené převážně pro konkrétní občanské vybavení zpravidla v oblasti školství, zdravotnictví a sociální péče, kultury a sportu, veterinární péče apod., které díky svým velkým plošným nárokům není v rámci funkčních ploch SÚ zaměnitelné – území musí být přesně specifikováno územní studií včetně návaznosti na okolní návrhové plochy a stávající ploch
- území určené pro umístění provozů využívajících obnovitelných zdrojů země nebo energie – jedná se o tepelná čerpadla, fotovoltaické články ve formě elektráren apod.

stavby , objekty a zařízení dominantní

- území je určeno pro konkrétní funkci (škola, obchodní zařízení, hasičská zbrojnice apod.)
- ubytovací zařízení malého rozsahu (převážně pohostinství, služební byty apod.)
- drobná řemeslná výroba a služby bez vlivu na okolí (převážně doplňující činnosti v objektech hlavního vybavení)
- maloobchod, stravovací zařízení a sportovní zařízení sloužící širšímu spádovému obvodu než je funkční území
- zdravotnická a sportovní zařízení, sloužící převážně pro obsluhu tohoto území
- pošty a administrativní provozy všeho druhu

stavby, objekty a zařízení doplňkové

- drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány, fontány apod.)
- obchodní zařízení o malých prodejních plochách – vzorkové prodejny
- administrativní objekty
- zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, dílny apod.)
- komunikace pěší – v koridorech dopravní infrastruktury
- cyklistické stezky – v koridorech dopravní infrastruktury
- místní obslužné komunikace motoristické
- zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky, ostrůvky, točky)
- odstavné parkovací plochy osobních automobilů
- stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice)
- liniové a plošné sadovnické porosty
- drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašny apod.)

stavby, objekty a zařízení související

- zařízení pro obchodní účely specializovaná vážící se na dominantní funkci
- stavby a zařízení pro správce a provoz
- účelové komunikace

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VDJ, ČS, TV

Plochy technického vybavení

Jedná se plochu (označení převzato z výkresové části) - 33

33 – lok. v jižní části obce v návaznosti na navrhované plochy rozvoje SM a BČ – místní název : Pod můstkem , Plocha TV pro umístění tech. Nová plocha pro tech. zázemí rozvojových lokalit. Změna není v rozporu s koncepcí ÚP.

obsah: plochy pro objekty a zařízení kanalizaci a čištění odpadních vod, pro zásobování vodou, objekty a zařízení telekomunikací a radiokomunikací

stavby, objekty a zařízení dominantní

- stavby a zařízení pro kanalizaci a čištění odpadních vod (retenční nádrže, ČOV apod.)
- stavby a zařízení pro zásobování vodou
- stavby a zařízení pro telekomunikace a radiokomunikace

stavby, objekty a zařízení doplňkové

- liniové a plošné sadovnické porosty

stavby, objekty a zařízení související

- stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice apod.)
- komunikace pěší
- účelové komunikace
- stavby a zařízení pro stavby a provoz

PLOCHY ŠMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Z Ostatní krajinná zeleň

jedná se o lokalitu (označení převzato z výkresové části) – 14, 28

14 – lok. v jižní části obce – místní název : Na Hájíčku , došlo ke zvětšení plochy zeleně v ochranném pásmu VTL a rozšíření zeleně oddělující plochy SM a LV. V lokalitě lze umisťovat parkování a místní komunikace. Změna není v rozporu s koncepcí ÚP.

28 – lok. v severní části obce mezi hřbitovem a návrhovou plochou OV – místní název : Před Hřbitovem , došlo ke zvětšení plochy zeleně. Změna není v rozporu s koncepcí ÚP.

obsah: nelesní dřevinné porosty (remízy, staré sady, liniové volné a doprovodné porosty), plnící v krajině funkci ekologicko – stabilizační, protierozní a estetickou. Většinou ploh ostatní krajinné zeleně jsou VKP a články ÚSES

stavby , objekty a zařízení dominantní

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- břehové porosty řek

stavby, objekty a zařízení doplňkové

- komunikace pěší
- travní porosty (extenzivní pro ekologickou stabilizaci krajiny)
- drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány apod.)
- drobné vodní toky (přirozené, upravené i umělé) s břehovými poro

Parkování

parkovací plochy navrhovat v minimálním poměru 1 bytová jednotka = 1 parkovací stání, jako součást objektu nebo pro parkování vyčleněná plocha (vždy na vlastním pozemku)

Z dalších regulativů je nutné prosazovat zejména:

střešní krytinu tradiční nebo vzhledově podobnou (pálená krytina, betonové tašky, asfaltové šindele), preferování přírodních (přírodě blízkých) materiálů (klasická střešní taška)

DOPORUČUJEME, ABY ZPRACOVÁNÍ JEDNOTLIVÝCH LOKALIT DO ÚZEMNÍCH STUDIÍ JEJICHŽ PLOCHA PŘESAHUJE 3000 M² (JEDNÁ SE O POZEMEK A SOUVISEJÍCÍ PLOCHY) ZPRACOVÁVAL POUZE AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT VE SPOLUPRÁCI SE ZPRACOVATELEM ÚPD.

d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY , VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ (NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY)

Dopravní a technická infrastruktura v návrhových lokalitách je plně závislá na konkrétním řešení jednotlivých návrhových lokalit a ploch - členění pozemků, náplň jednotlivých lokalit (jedná se především o lokality lehké výroby) – doporučení – zpracování územních studií na jednotlivé lokality po znalosti náplně a členění jednotlivých konkrétních lokalit a následně nechat zpracovat dokumentace pro územní rozhodnutí na konkrétní řešení konkrétních návrhových lokalit.

KONCEPCE DOPRAVY

V návrhu změny ÚP č.1 obce Vejprnice nedochází ke změně koncepce silniční a železniční dopravy.

Cyklistická doprava

V grafické části došlo ke zakreslení nové cyklostezky vedoucí napříč katastrálním územím podél tělesa železnice (Nutná koordinace průběhu cyklotrasy s okolními katastry).

Doprava v klidu

Parkovací a odstavná stání pro osobní automobily jsou v obci řešena převážně individuálně, při výstavbě nebo rekonstrukci objektů tak, aby jejich počet odpovídal současnému standardu výpočtových potřeb. Hlavní současná parkovací plocha je v blízkosti obecního úřadu, plocha je však nevhodná z hlediska ochrany životního prostředí a urbanistického hlediska. Další parkoviště jsou u hřbitova a u soustředěné bytové výstavby v obci.

V E J P R N I C E

územní plán obce změna č.1 – návrh

V návrhu změny ÚP č.1 došlo k rozšíření počtu parkovacích míst v centru obce (lokalita 34)

Připomínku ŘSD na vyloučení zastavitelného území v ochranném pásmu silnice I/26 jsme do návrhu změny č.1 nezpracovali s tím, že na danou lokalitu („Na Porážce“) je již vydané platné územní rozhodnutí.

Rozvoj komunikační sítě

Současný stav komunikační sítě nebude měněn zásadním způsobem. Budou odstraňovány lokální dopravní závady, budou doplněny místní komunikace, které budou zajišťovat dopravní obsluhu rozvíjených území, a bude změněn dopravní význam a technický stav některých současných komunikací v souvislosti s rozvojem obce. Důležitou součástí je správná údržba a opravy komunikační sítě.

Tyto všechny změny budou realizovány v koordinaci s rozvojem infrastruktury, hlavně inženýrských sítí, ať už v rozvíjených územích nebo v současné zástavbě. Komunikace, ponechané v dnešní podobě je nutné v průběhu času rekonstruovat do standardních parametrů, odpovídajícím dopravním nárokům jednotlivých komunikací.

Stanovení podmínek, nutných k dodržení při zpracovávání jednotlivých lokalit, pro umístění komunikací v rozvojových lokalitách a jejich napojení na stávající dopravní infrastrukturu:

- zajištění potřebného rozsahu dopravní infrastruktury a veřejného prostranství s možností jejich propojení (vč. pěších a cyklo tras)
- určení hranice souvislého zastavění pro účely vymezení délky průjezdního úseku krajských silnic (II/203, III/2003 2, III/203 1) podle stavebně technických podmínek území
- zajištění dostupnosti pozemků a staveb a podmínek pro jejich užívání.
- zajištění podmínek pro vzájemné připojování komunikací a připojení jednotlivých nemovitostí na pozemní komunikace, zejména ke krajským komunikacím II. III. Třídy (příjezd, přístup ke stavbám, křižovatky, sjezdy - v souladu s § 10 zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění a §§ 11,12 jeho prováděcí vyhlášky č. 104/1997Sb.
- zajištění doprovodné a izolační zeleně pro odstínění obytných staveb (stávajících i nových) od hluku, prachu a provozu v blízkosti pozemních komunikací a podobných veřejných ploch
- zajištění pozemků pro dopravní zařízení a vybavení (parkování, odstavné plochy apod.)
- zajištění vzájemné koordinace technické a dopravní infrastruktury jako nedílných součástí území
- rekonstrukce a nové komunikace v rozvojových lokalitách pro příjezd a přístup požární techniky musí být řešeny v souladu s ustanovením ČSN 73 0802 resp. 73 0804

Úpravy současné silniční sítě

- a) nejsou navrhovány ani nevyplývají z ZUR PA

Návrh nových místních komunikací:

- a) V návrhových plochách občanské vybavenosti se předpokládá navržení komunikace pro obsluhu území s lehkou průmyslovou výrobou a občanskou vybaveností. Komunikace budou funkční třídy C2, kategorie MO 8/40 – doporučení do dalšího stupně – územní studie a následně dokumentace pro územní rozhodnutí (návrh

V E J P R N I C E

územní plán obce změna č.1 – návrh

komunikační sítě ve stupni územního plánu není prováděn neboť není znám konkrétní účel využití pozemků pro lehkou výrobu a občanskou vybavenost)

- b) V plochách určených pro bydlení čisté jsou navrženy jako zklidněné, funkční třídy D1, s připojením na současnou síť místních komunikací – doporučení do dalšího stupně – územní studie a následně dokumentace pro územní rozhodnutí (návrh komunikační sítě ve stupni územního plánu není prováděn neboť není známo konkrétní účel členění pozemků)

Návrh jednotlivých komunikací a dopravní infrastruktury v navrhovaných lokalitách bude možný v následném stupni dokumentace po přesném specifikování využití jednotlivých ploch a členění jednotlivých pozemků, v konkrétních lokalitách.

Železniční doprava

Řešeným katastrálním územím je vedena dvoukolejná neelektrifikovaná železniční trať č.180 Plzeň-Domažlice-Furth im Wald, která je zařazena do kategorie celostátní dráhy, do evropského železničního systému a současně do Transevropské železniční sítě nákladní dopravy – TERFN.

Z hlediska výhledových záměrů je připravována stavba „Modernizace trati Plzeň – Česká Kubice“.

Pokud by jakékoli záměry obce kolidovaly s obvodem a s ochranným pásmem dráhy, je třeba respektovat vyhlášku č.177/1995Sb. – Stavební a technický řád drah a postupovat ve smyslu příslušných ustanovení zákona č.266/1994Sb. o drahách v platných zněních.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A KANALIZACE

Zásobování vodou

V návrhu změny ÚP č.1 jsou provedeny takové změny, aby nutné zásobování vodou a kanalizace odpovídalo výpočtům, resp. bylo menší, menší než v ÚP.

Kanalizace a čištění odpadních vod

Kanalizace

Kanalizační systém ve stávající zástavbě je jednotný. Pro nově navržené lokality se doporučuje realizace oddílného kanalizačního systému. Splašková kanalizace bude zaústěna do stávajících stok, kterými budou odvedeny k hlavní čerpací stanici a dále čerpány do ČOV.

Dešťové stoky z lokality č.12 budou vedeny přes retenční nádrže (33 TV) do místní vodoteče.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGÍ

Dle potřeb rozvoje území navrhnout nové trafostanice případně posílení stávajících trafostanic.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

V návrhu změny ÚP č.1 nejsou provedeny takové změny, aby měli zásadní vliv na stávající způsob nakládání s odpady.

e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY , VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED

POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ (VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ)

V řešené lokalitě se nenachází ložiska nerostných surovin registrované Geofondem ČR.

NÁVRH MÍSTNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

V návrhu změny územního plánu č.1 dochází k návrhu posunutí regionálního biokoridoru spojující biocentra č. 215/3 „Draganec“ a č. 215/1 „K Vejprnicím“. Posunutí je navrženo po okrajích lesa s napojením na stávající významnou lokalitu „ Na Mokřínách pod tratí“. Oproti původně zakreslenému biokoridoru nekoliduje ani se stávající ani s navrženou zástavbou.

Nové vymezení biokoridoru vzešlo z připomínky Odboru životního prostředí Plzeňského kraje ze dne 10.3.2010.

Navržený stav je proveden na základě konzultace a upřesnění s odborem životního prostředí Městského úřadu Nýřany.

f) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ, A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU (VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV)

V návrhu změny ÚP č.1 nejsou provedeny změny, týkající se těchto veřejně prospěšných staveb, opatření a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu:

- Úprava komunikace II/203 – viz. vydaný ÚP
- Vymezení územní rezervy na dopravní řešení tratě VRT – viz. vydaný ÚP

g) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉM V GRAFICKÉ ČÁSTI

textová část návrhu územního plánu

grafická část – návrhu územního plánu

textová část návrhu územního plánu odůvodnění

grafická část – návrhu územního plánu odůvodnění

Pro území, které není řešeno změnou ÚP č. 1 zůstává v platnosti stávající ÚPD. Součástí změny budou grafické přílohy korespondující se stávající ÚPD.