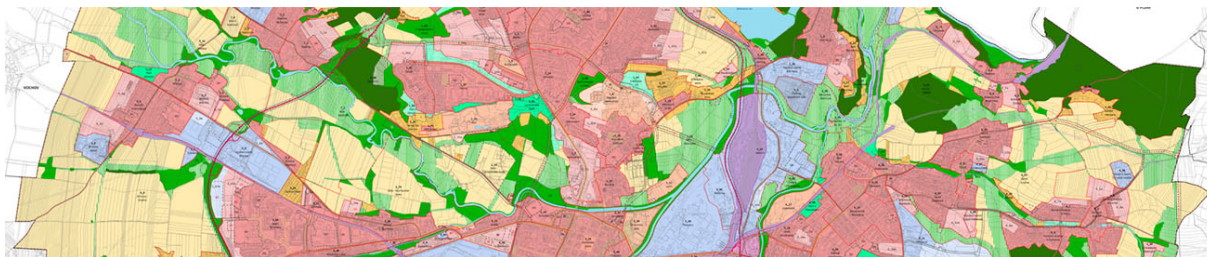


ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PLZEŇ

O b d o b í 2 0 1 7 – 2 0 2 1 (návrh k projednání)

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



Schváleno usnesením zastupitelstva dne: č. usnesení:

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo města Plzně

Určený zastupitel:

Mgr. Pavel Šindělář, primátor města

Pořizovatel:

Magistrát města Plzně, odbor stavebně
správní, Škroupova 4, Plzeň

Ing. Tomáš Benda, vedoucí oddělení
územního plánování odboru stavebně
správního

Vypracovala:

Ing. Jitka Ratajová, referentka odboru
stavebně správního

Datum zpracování:

02-04/2022

OBSAH:

- 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.
- B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.
- C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
- D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle §55 odst. 4 stavebního zákona.
- E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny.
- 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.
- G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.
- H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny A. až D. vyplýne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územní plánu.
- I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.
- J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

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.

Zastupitelstvo města Plzně dne 22. 3. 2012 usnesením č. 114 schválilo zadání Územního plánu Plzně. Dne 8. 9. 2016 pod usnesením č. 434 vydalo Zastupitelstvo města Plzně územní plán, který nahradil územní plán z roku 1995. Územní plán Plzeň (ÚPP) nabyt účinnosti dne 1. 10. 2016.

Zastupitelstvo města Plzně z vlastního podnětu dne 21. 6. 2018 usnesením č. 309 schválilo zahájení pořizování **Změny č. 1 Územního plánu Plzeň**. Dne 29. 3. 2021 pod usnesením č. 85 vydalo Zastupitelstvo města Plzně Změnu č. 1 Územního plánu Plzeň zkráceným postupem dle § 55a a § 55b stavebního zákona. Změna č. 1 ÚPP a úplné znění Územního plánu Plzeň po Změně č. 1 nabyly **účinnosti dne 30. 4. 2021**. V současné době probíhá proces pořizování Změny č. 2 ÚPP, která obsahuje jednu změnu v lokalitě 4_42 Zóna Cvokařská.

ÚP Plzeň je k dispozici na webových stránkách:

https://www.plzen.eu/urad/verejne-dokumenty/uzemni-plan/chap_67901397/uzemni-plan-a-dalsi-dokumenty-pro-rozhodovani-o-zmenach-v-uzemi.aspx.

Projektantem (=zpracovatelem) územního plánu a jeho změn je Útvar koncepce a rozvoje města Plzně (<https://ukr.plzen.eu>).

Územní plán Plzeň vymezil plochy, pro které je stanovena podmínka zpracování územní studie pro rozhodování v území – jedná se o tyto lokality, ve kterých byly ve sledovaném období zpracovány platné a registrované územní studie:

- *část lokality 1_2 Bílá Hora*
 - územní studie Plzeň, Bílá Hora – vložena do evidence 27.7.2018
- *část lokalit 1_7 Karlovarská a 1_27 Roudná*
 - územní studie Plzeň, Karlovarská – vložena do evidence 22.7.2021
- *část lokality 1_8 Košutka*
 - územní studie Plzeň - Košutka – vložena do evidence 26.7.2018
- *část lokality 1_13 Malý Bolevec*
 - územní studie Plzeň - Malý Bolevec, U jachtklubu – vložena do evidence 14.3.2019
- *lokalita 1_18 Nad Roudenskými lomy a část lokality 1_41 Zavadilka*
 - územní studie Plzeň - Zavadilka a Nad Roudenskými lomy – vložena do evidence 27.7.2018
- *lokalita 1_42 Zóna Karlovarská*
 - územní studie Plzeň, Zóna Karlovarská – vložena do evidence 7.3.2022
- *lokalita 1_44 ZOO – terasy*
 - územní studie Plzeň, ZOO terasy – vložena do evidence 19.11.2021
- *část lokality 2_2 Božkov K Hrádku*
 - územní studie Plzeň, Božkov K Hrádku – vložena do evidence 30.7.2018
- *lokalita 2_29 Kasárna Slovany*
 - územní studie Plzeň, kasárna Slovany – vložena do evidence 30.7.2018
- *lokalita 2_16 Papírna + nová část*
 - územní studie Plzeň, Papírna – vložena do evidence 30.7.2018
 - pro část lokality vyplývající z úplného znění po Změně č. 1 ÚPP bude ÚS zpracována
- *lokalita 2_28 U Radbuzy a část lokality 2_36 Zahradní*
 - územní studie Plzeň, lokalita U Radbuzy - Zahradní – vložena do evidence 30.7.2018
- *část lokality 3_2 Americká – Sirková*
 - územní studie Plzeň, Americká - Sirková – vložena do evidence 31.7.2018
- *část lokalit 3_30 Radobyčice a 3_31 Radobyčice Dlážděná*
 - územní studie Plzeň, Radobyčice – vložena do evidence 31.7.2018

- část lokality 3_63 Zadní Skvrňany
 - územní studie Plzeň, Zadní Skvrňany – vložena do evidence 31.7.2018 (změna 5_2020)
- část lokality 3_68 Zelený trojúhelník
 - územní studie Plzeň, Zelený trojúhelník - sever – vložena do evidence 31.7.2018
- část lokalit 4_2 Bukovec a 4_3 Bukovec K Úvozu
 - územní studie Plzeň, Bukovec a Bukovec K Úvozu – vložena do evidence 1.8.2018
- část lokality 4_5 Červený Hrádek
 - územní studie Plzeň, Červený Hrádek – K Bukovci – vložena do evidence 4.10.2021
- část lokality 4_11 Hřbitovní
 - územní studie Plzeň, Hřbitovní – Zóna Rokycanská – vložena do evidence 17.4.2020
- lokalita 4_12 Hřbitovní Hrádecká
 - územní studie Plzeň, Hřbitovní – Hrádecká – vložena do evidence 1.8.2018
- část lokality 4_16 Lobzy
 - územní studie Plzeň, Lobzy – vložena do evidence 25.9.2019
- část lokality 4_43 Zóna Rokycanská
 - územní studie Plzeň, Hřbitovní – Zóna Rokycanská – vložena do evidence 17.4.2020
- lokalita 5_5 Křimice skleníky
 - územní studie Plzeň, Křimice - Skleníky – vložena do evidence 1.8.2018
- části lokality 6_1 litice
 - územní studie Plzeň - Litice, území 6_1a – vložena do evidence 26.7.2018
- část lokalit 6_5 Litice Na Vršku a 6_11 Výrobní území Litice
 - územní studie Plzeň – Litice, Na Vršku – vložena do evidence 1.8.2018
- část lokalit 8_3 Černice cihelna a 8_10 Zóna Černice
 - územní studie Plzeň, Černice Cihelna – vložena do evidence 26.7.2018

Vývoj počtu obyvatel (zdroj: Český statistický úřad www.czso.cz)

Vývoj počtu obyvatel za sledované období ve městě Plzeň – údaje k 1.1. uvedeného roku						
Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Počet obyvatel	169 858	170 548	170 936	172 441	174 842	175 219

Ve sledovaném období počet obyvatel města stále mírně narůstá.

Územní plán navrhuje rozvojové plochy přednostně ve vazbě na zastavěné území, a to pokud možno tak, aby nevznikaly náročné dopravní vztahy, přednostně v polohách, které mají zajištěnou nebo výhledově předurčenou vysokou kvalitu obsluhy městskou hromadnou dopravou.

Územní plán navrhuje plochy pro umístění činností náročných na dopravní obsluhu v okrajových polohách města s vazbou na okružní komunikace schopné dobře přenášet požadované dopravní zátěže – jedná se především o plochy pro výrobu a skladování a dále o plochy obchodních zón.

Územní plán navrhuje jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití vyvážené jak v rámci celého města, tak v rámci jeho jednotlivých částí, definuje tyto plochy jako polyfunkční.

Územní plán vytváří dostatečnou nabídku ploch pro bydlení různých forem (rodinné domy, bytové domy) a tím omezuje nežádoucí suburbanizační tendence.

Územní plán vytváří předpoklady pro další rozvoj vědy, výzkumu a výroby s vyšší přidanou hodnotou dostatečnou nabídkou ploch přestavbových a zastavitelných, naopak vylučuje rozvoj těžkého průmyslu a dalších výrobních a činností s negativními vlivy na životní prostředí a s vysokými dopravními nároky.

Územní plán vytváří dostatečnou nabídku ploch pro umístění významných kulturních, sportovně rekreačních, školských a společenských zařízení, zdravotnických a sociálních služeb, navrhuje a chrání plochy pro umístění občanského vybavení.

Územní plán potvrzuje stávající plochy pro rekreaci v maximální možné míře pro původní účel, tedy rekreační využití s převahou nezastavitelných ploch zeleně a nízkým prostavěním.

Zastavitelné plochy jsou v Územním plánu Plzeň navrženy reálně ve vazbě na potřeby města, pohybují se ve většině typů zastavitelných ploch cca do 15 %, tedy ve „zdravé“ proporcii. Přednostně jsou navrženy k využití plochy přestavby – transformace.

Krajský úřad jako příslušný orgán dle § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, **požadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí** pro Změnu č. 1 Územního plánu Plzeň (dále jen „SEA“). SEA byla zpracována kvalifikovanou osobou s příslušným oprávněním (Ing. P. Musiol) a řádně projednána dle stavebního zákona. V souladu s §55a odst. 5 stavebního zákona bylo dále zpracováno **Vyhodnocení předpokládaných vlivů Změny č. 1 Územního plánu Plzeň na udržitelný rozvoj území.**

Cílem územního plánu a jeho Změny č. 1 je vytvoření podmínek pro vyvážený vývoj území s důrazem na mírné navýšení počtu obyvatel s ohledem na důležitost sídla. Územní plán a jeho změna podporuje hospodářský rozvoj a rozvoj urbanistické struktury při zachování kulturních a přírodních hodnot. To vše přispívá ke zdravému a kvalitnímu životu obyvatel. Obec nabízí dostatečné množství pracovních příležitostí a aktivit pro jejich kulturní, společenské a sportovní vyžití. Územní plán a jeho změna č.1 dále umožňuje růst hospodářství, průmyslu, bydlení a další aspektů. Územní plán a jeho změna č.1 je koncipována jako prorozvojový s cílem vylepšit stávající zastavěné území formou intenzifikace území, využití proluk a nevyužitých areálů, svedením tranzitní dopravy mimo zastavěné území apod. Jedním z priorit územního plánu a jeho změny č. 1 je využití zastavěného území, jeho doplnění před zábořem volné krajiny.

Z důvodu rozvoje struktury zástavby a dodržování koncepčních principů jsou v územním plánu a ve změně č. 1 navrženy některé lokality pro výstavbu za podmínky zpracování územní studie, která bude ctít tyto požadavky. Pro spoustu lokalit jsou již územní studie zpracovány a jsou podkladem pro rozhodování v území. V územních studiích se požaduje vymezení kvalitních veřejných prostranství a hospodárné nakládání s dešťovými vodami, tak aby tyto vody byly pokud možno likvidovány v místě.

Územní plán a jeho změna č. 1 vytváří podmínky pro řešení aktuálních problémů specifikovaných v ÚAP a navržená koncepce rozvoje směřuje k zajištění harmonického, vyváženého a udržitelného rozvoje obce. Územní plán a jeho změna č.1 vytváří podmínky pro využití a posílení silných stránek a příležitostí území a eliminuje, minimalizuje slabé stránky.

Realizaci záměrů obsažených v Územním plánu a jeho změně č.1 nedochází k závažným střetům se zájmy přírody, k ohrožení atraktivity bydlení ani rekreační funkce území.

Ve sledovaném období vyhodnocení uplatňování Územního plánu Plzeň nebyly v Územním plánu Plzeň zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území je vyvážený.

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

Pátou úplnou aktualizací územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Plzeň 2020 projednal pořizovatel v rozsahu problému určených k řešení v územně plánovacích dokumentacích s obcemi ve svém správním obvodu ve dnech 31. 5. – 4. 6. 2021.

Z ÚAP ORP úplné aktualizace 2020 vyplývají pro řešené území zejména následující problémy:

Urbanistické:

- neregulovaná urbanizace volné krajiny, která může znamenat značný zábor zemědělské půdy → prověřit možnosti zastavitelných ploch a proluk v zastavěném území
- absence veřejných prostor → prověření možnosti vybudování nových míst k setkávání lidí

Hygienické:

- nepříznivé působení nadměrného hluku a emisí z vysoké intenzity dopravy → respektování koridorů přeložek
- hrozící nebezpečí ze starých ekologických zátěží v bývalých nefunkčních podnicích → navržení adekvátního asanačního opatření

Ohrožení území přírodními jevy:

- Záplavové území (Q_{100}) řek Berounky, Mže, Úslavy, Radbuzy, Božkovského a Vejprnického potoka → prověření možnosti vymístění objektů a nevymezování ploch k zastavění v místech záplavového území

Odbor regionálního rozvoje Krajského úřadu Plzeňského kraje pořídil v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb. pátou úplnou aktualizací Územně analytických podkladů Plzeňského kraje 2021, kterou dne 18. 10. 2021 projednalo Zastupitelstvo Plzeňského kraje svým usnesením č. 376/21.

Z ÚAP PK úplné aktualizace 2021 vyplývají pro řešené území zejména následující problémy:

Urbanistické:

- problémy suburbanizace → stanovení limitů resp. omezení vymezování zastavitelných ploch, podrobnější a důslednější regulace zastavitelných ploch i nezastavěného území, podmínění zastavitelných ploch pro bydlení prokázáním jejich potřeby a související veřejnou infrastrukturou
- rozšiřování ploch průmyslových a logistických areálů na úkor volné krajiny → stanovení limitů resp. omezení vymezování ploch výrobních a obslužných zón; podrobnější a důslednější regulace zastavitelných ploch, prokázání jejich potřeby
- existence nevyužívaných a zanedbaných areálů → stanovení vhodného způsobu využití umožňujícího oživení nebo přestavbu území
- střety ploch pro OZE s ochranou hodnot území → vymezení ploch pro zařízení OZE (obnovitelné zdroje energie) v souladu s požadavky ochrany krajiny, ZPF, zdraví obyvatel, dostupnosti zdrojů apod.

Dopravní:

- kumulace dopravních problémů v centru kraje → návrhy koncepčního řešení využití území včetně dopravy zohledňující očekávaný vývoj dopravních vztahů a jeho průmět do ÚPD
- nadměrná zátěž sídel dopravou na silnicích I. třídy → návrhy přeložek silnic I. třídy mimo sídla
- bezpečnost dopravy → návrhy přeložek silnic, obchvatů sídel, řešení dopravních závad, oddělení automobilové, cyklistické a pěší dopravy
- nedostatky v oblasti řešení dopravy v klidu → vymezení ploch pro parkování a odstavování nákladních i osobních vozidel
- nedostatečné podmínky pro rozvoj veřejné dopravy → návrh koncepčního řešení optimalizace rozložení terminálů a zastávek veřejné dopravy a její průmět do ÚPD

Hygienické:

- vysoká hluková zátěž z dopravy → návrhy protihlukových opatření v dotčených sídlech a přeložky průjezdných úseků silnic mimo zastavěná území sídel; vymezení zón s omezením dopravy
- velký podíl odpadu odstraňovaného skládkováním, vč. BRKO → vymezení ploch umožňujících výstavbu integrovaných zařízení pro nakládání s odpady

Ohrožení území rizikovými přírodními jevy a oblast péče o krajinu:

- nízká retenční schopnost krajiny, náchylnost k erozi → navržené opatření směřující ke zlepšení odtokových poměrů v krajině
- ohrožení území povodněmi → doplnění a aktualizace vymezení záplavových území a jejich průmět do ÚPD; návrh a vymezení protipovodňových opatření včetně území přirozeného rozlivu a opatření ke zlepšení retence v území
- snížená průchodnost krajiny → vymezení koridorů pro průchod krajinou, ochrana krajiny před fragmentací

Problémy rozvojové, sídelní a funkční struktury:

- nevyváženost sídelní struktury, problémy při zabezpečování funkce u některých center → diferenciaci sídel z hlediska jejich významu a stanovení zásad pro jejich rozvoj
- nepřipravenost ploch pro rozvoj sídel, zejména pro bytovou výstavbu a veřejnou infrastrukturu → vymezení dostatečného množství ploch pro přestavbu a zastavitelných ploch pro bydlení s předpokladem zajištění související veřejné infrastruktury
- nízká kapacita → vymezení ploch pro výstavbu zařízení pro seniory ve vazbě na předpokládaný demografický vývoj

Závěr:

Z aktuálních ÚAP PK a ÚAP ORP Plzeň nevyplývají žádné zásadní problémy k řešení, které by vyžadovaly pořízení nového územního plánu, nebo jeho změny. Stávající ÚPP problémy vnímá, postupně je řeší a dále se jimi bude zabývat v rámci případného budoucího pořizování změny Územního plánu Plzeň, vyplývající z vlastního podnětu na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Plzně.

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

Politika územního rozvoje České republiky (dále PÚR ČR)

Město Plzeň je obec s rozšířenou působností, ve které je platná Politika územního rozvoje ČR (dále jen PÚR ČR), která byla schválena usnesením Vlády ČR č. 929 dne 20.7.2009 ve znění aktualizace č. 4 závazné od 1.9.2021.

Jako podstatné z dokumentu je nutno zdůraznit především následující:

OB5 Rozvojová oblast Plzeň

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Plzně. Jedná se o oblast se silnou koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má mezinárodní význam, rozvoj podporuje poloha na dálnici D5 a na III. tranzitním železničním koridoru. Je tedy třeba navrhnout dostatek ploch pro jednotlivé „funkce“ (bydlení, výroba, služby, administrativa, obchod...).

OS1 Rozvojová osa Praha – Plzeň – hranice ČR (Německo)

Území ovlivněné dálnicí D5, železniční tratí č. 170 v úseku Praha – Stříbro (III. tranzitní železniční koridor) a spolupůsobením center osídlení Hořovice, Rokycany, Stříbro a Tachov. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí. Jedná se o střeoevropskou urbanizační osu Norimberk/Mnichov (Německo) – Plzeň – Praha – Hradec Králové/Pardubice – Wroclav (Polsko). Sídla, resp. aglomerace na této ose musí mít ve svých územních plánech zakotven dostatek rozvojových/zastavitelných ploch, který by měl být vyšší než standardní územní rezerva v sídlech mimo hlavní urbanizační osy.

Konkrétní požadavek pro Plzeň zní:

- v územním plánu vymezit dostatek zastavitelných ploch bytové výstavby a obslužných funkcí
- usměrňovat suburbanizační tendence rozvoje města, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území, soudržnost obyvatel území (nevytvářet funkční a sociálně oddělená satelitní sídla)

SOB9 Specifická oblast - Plzeň

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) 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),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) 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,
- e) 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,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje (dále ZÚR PK)

Zastupitelstvo Plzeňského kraje dne 17. 12. 2018 na svém 13. zasedání vydalo usnesením č. 920/18 Aktualizaci č.4 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje. Úplné znění Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje zahrnuje Aktualizaci č.1, Aktualizaci č.2 i Aktualizaci č.4 a je účinné od 24.1.2019.

Konkrétní požadavek pro Plzeň zní:

- výstavbu ve městě usměrňovat s cílem omezit vznik nových satelitních obytných lokalit vyvolávajících nadměrné infrastrukturní investice;
- k vymezování nových rozvojových ploch na pozemcích, které jsou součástí ZPF, přistupovat až po využití vnitřních rezerv sídel, areálů „brownfields“ a intenzifikaci využití stávajících podnikatelských areálů
- k ochraně volné krajiny je nutné podporovat intenzifikaci využití zastavěných a zastavitelných ploch;

Závěr:

Územní plán Plzeň je zpracován v souladu s PÚR ČR i ZÚR PK a po vyhodnocení souladu ÚPP s těmito dokumenty nevyplývá nutný požadavek na pořízení změny Územního plánu Plzeň.

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

V Územním plánu Plzeň je vymezen v rámci ploch smíšených obytných dostatek ploch vhodných pro výstavbu bytových domů a rodinných domů, které se podílí na uspokojení potřeby nových bytů.

Vymezení dalších nových ploch pro bydlení v územním plánu lze zvažovat následně pouze na základě postupné zástavby vymezených zastavitelných ploch, a to tam, kde by byla obytná funkce v souladu s urbanistickou koncepcí města.

V období od roku 2016 bylo zastavěno cca 34 ha zastavitelných ploch smíšených obytných, to znamená, že se zmenšila disponibilní zastavitelná plocha z původních cca 507 ha na 473 ha. V Plzni dochází k intenzifikaci zástavby, k postupnému využívání proluk a volných ploch v území již zastavěném. Tato skutečnost představuje pozitivní trend.

Tzv. „zdravá“ rezerva tedy poklesla ze 14,3 na 13,4 %.

Pozn.: Bilance jsou provedeny dle katastru nemovitostí, nikoli podle leteckého snímkování. Z toho je patrné, že zastavěno bylo (podstatně) více zastavitelných ploch čili že disponibilních zastavitelných ploch je méně a dále uvedená rezerva je fakticky menší.

Vzhledem k výše uvedeným požadavkům především PÚR ČR a zejména proto, aby město Plzeň mohlo naplňovat svůj cíl – tedy být progresivním rozvíjejícím se sídlem s odpovídající nabídkou rozvojových ploch, je třeba, aby v územním plánu byla stále rezerva blížící se 15 %.

V návrhu Změny č. 1 ÚPP byly navrženy zastavitelné plochy smíšené obytné o rozloze 7,54 ha.

Z porovnání je tedy patrné, že úbytek zastavitelných ploch od roku 2016 byl cca 34 ha, změnou navržený nárůst byl pouze 7,54 ha. Nové zastavitelné plochy byly navrženy většinou v přímé vazbě na již vymezené zastavěné území, v jednom případě se jednalo o převod plochy z územní rezervy do plochy zastavitelné (městský obvod Plzeň 10 – Dolní Vlkyš).

Nové plochy byly navrženy téměř úplně na nejnižších třídách ochrany zemědělské půdy (IV, V). Jednalo se o 7,03 ha z celkových 7,54 ha.

Na základě nesouhlasného stanoviska MŽP k veřejnému projednání 11. 6. 2020 (a neúspěšného následného dohodovacího řízení) došlo ke zcela zásadní redukci zastavitelných ploch pro bydlení a rekreaci.

Byla ponechána pouze jedna zastavitelná plocha pro bydlení (návrh změny č. 130) se zábořem 0,33 ha, zastavitelné plochy pro rekreaci byly vyřazeny.

Číslo pro jednotlivé plochy udává (v ha):

<i>návrh zastavitelné plochy</i>	<i>k r. 2016</i>	<i>z toho zastavěno k r. 2020</i>	<i>Změna č.1</i>
plochy rekreace:	27,21	0,30	-
plochy občanského vybavení:	21,56	1,72	0,75
plochy smíšené obytné:	506,89	34,14	0,33
plochy obchodu, služeb, výroby:	58,25	0,91	-
plochy výroby a skladování:	116,51	9,96	0,15

E. Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změny.

Vzhledem k tomu, že dne 30.4.2021 nabyla účinnosti Změna č. 1 Územního plánu Plzeň, není uvažováno v současné době s pořízením další změny územního plánu. Koncepce Územního plánu Plzeň je stabilizovaná a je vymezeno dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, které nejsou prostavěné. Plochy rekreace mají své regulativy dle polohy na území města a tyto regulativy jsou dobře definované pro rozhodování v území.

Případné další náměty/požadavky, zejména obyvatel města Plzně, lze projednat v rámci pořizování další změny Územního plánu Plzeň, dle požadavku města Plzeň.

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.

Požadavky se neuplatňují. Ze Zprávy o uplatňování ÚPP nevyplývala akutní potřeba zpracování změny územního plánu.

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

Požadavky se neuplatňují. Ze Zprávy o uplatňování ÚPP nevyplývala potřeba změn, které by byly nutné variantně prověřovat. Zpracování variant řešení není s ohledem na charakter jednotlivých dílčích změn požadováno.

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

Ze zjištěných skutečností uvedených pod písmeny A. až D. nevyplývala 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.

Požadavky se neuplatňují. Při vyhodnocení uplatňování Územního plánu Plzeň ve sledovaném období nebyly zjištěny žádné významné negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

J. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Návrhy se neuplatňují. Z vyhodnocení uplatňování Územního plánu Plzeň ve sledovaném období nevyplývaly žádné návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje.