

NÁVRH ZADÁNÍ

Územního plánu Chlum Svaté Maří

Pořizovatel:
Městský úřad Sokolov
odbor stavební a územního plánování
Rokycanova 1929, 356 01 Sokolov

Určený zastupitel: Miroslav Hruža – starosta obce

Říjen 2015

Úvod:

Záměr pořídit Územní plán Chlum Svaté Maří (dále také „ÚP“) byl schválen Zastupitelstvem obce Chlum Svaté Maří (dále jen „Zastupitelstvo obce“) usnesením č. 06/02/15 ze dne 11.3.2015. Obsah zadání ÚP je vypracován dle přílohy č. 6, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“).

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

1) Obecné požadavky na základní koncepci rozvoje území obce vyplývající zejména z územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace

Pořizovatel prověřil správní území obce Chlum Svaté Maří (dále také „obec“) v územně plánovacích podkladech a nadřazené územně plánovací dokumentaci platných pro správní území obce:

- Politice územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“),
- Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen „ZÚR KK“),
- Územně analytických podkladech Karlovarského kraje (dále jen „ÚAP KK“),
- Územně analytických podkladech obce s rozšířenou působností Sokolov (dále jen „ÚAP ORP“),

a případné požadavky z těchto dokumentací zapracoval do Zadání Územního plánu Chlum Svaté Maří. Pokud není konkrétní dokumentace v příslušné kapitole vyjmenovaná, tak pro správní území obce z ní nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

- Návrh ÚP bude respektovat obecné požadavky vyplývající z výše uvedených dokumentací,
- v případě aktualizace některé z výše uvedených dokumentací bude návrh při vhodné příležitosti upraven, aby byl v souladu s touto aktualizací,
- návrh ÚP bude respektovat zjištěné limity využití území,
- návrh ÚP prověří vytvoření územních podmínek pro využití silných stránek a příležitostí stanovených v ÚAP ORP,
- návrh ÚP prověří vytvoření územních podmínek pro řešení slabých stránek a hrozeb, stanovených v ÚAP ORP.

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

- Stávající urbanistická koncepce stanovená ve stávajícím Územním plánu obce Chlum Svaté Maří (dále jen „ÚPo Chlum Svaté Maří“) bude zachována, bude respektován stávající charakter zástavby, včetně hladiny zástavby, ÚP prověří možnosti rychlejšího rozvoje obce,
- nebudou navrhovány nové samoty, nebo izolovaná zástavba,
- v ÚP bude prověřeno umístění ploch pro:
 - bydlení, veřejná prostranství
 - řemeslnou výrobu, služby
 - občanské vybavení
 - další plochy pokud jejich potřeba vyplyne v průběhu pořizování,

- v ÚP nebudou vymezeny žádné specifické rozvojové plochy, určené výhradně k umístění fotovoltaických ani větrných elektráren,
 - návrh ÚP prověří možnost zrušení některých polyfunkčních a monofunkčních ploch, vymezených v současně platném ÚPo Chlum Svaté Maří, případně jejich převedení do územních rezerv,
 - návrh ÚP stanoví u ploch s rozdílným způsobem využití jedno hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněčně přípustné využití s upřesňujícími podmínkami,
 - návrh ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání,
 - návrh ÚP stanoví minimální výměru pro vymezení stavebních pozemků (v průměru 700 m²),
 - návrh ÚP bude při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití přednostně respektovat hranice pozemků,
 - PÚR ČR vymezuje správní území obce v rozvojové ose OS7, ZÚR KK zpřesňuje rozvojovou osu OS7 mimo správní území obce,
 - ZÚR KK vymezují správní území obce do specifické oblasti rekreace a cestovního ruchu SR9 Sokolovsko, nestanovují však pro správní území obce žádné konkrétní požadavky na urbanistickou koncepci, dále ZÚR KK vymezují ve správním území obce veřejně prospěšnou stavbu (dále jen „VPS“) E.05 – Vedení VVN 400 kV - propojení TR Vítkov-Pomezí. Na základě požadavku ČEPS a.s byl ve shodě s platnou PÚR ČR uvedený koridor v návrhu ZÚR KK vypuštěn.
 - ÚAP KK vymezují správní území obce v problémové oblasti OP01, jako úroveň řešení tohoto problému určují ZÚR KK,
 - ÚAP ORP vymezují ve správním území obce problém Závada urbanistická ZU05 – nedostatečné občanské vybavení (chybí zejména pošta) – návrh ÚP prověří vymezení příslušné plochy s rozdílným využitím.
- 3) *Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možností jejich změn*
- A) *Dopravní infrastruktura*
- Bude prověřena stávající koncepce dopravy a případně navržena změna,
 - bude prověřeno dopravní napojení nově navržených zastavitelných ploch na stávající místní komunikace,
 - bude prověřena potřeba vymezení nových parkovacích ploch,
 - ÚAP ORP stanovují ve správním území obce problém Závada dopravní infrastruktury ZD50 – omezující průjezd významné silnice obcí (nárůst kamionové dopravy na průjezdné komunikaci obcí), problém není řešitelný v rámci ÚP. ÚAP ORP nestanovují žádné konkrétní požadavky na koncepci dopravní infrastruktury.
- B) *Technická infrastruktura*
- Bude prověřena stávající koncepce technické infrastruktury a případně navržena změna,
 - bude prověřena kapacita stávající vodovodní sítě, zejména s ohledem na případné nově vymezené zastavitelné plochy a případně budou vymezeny plochy a koridory pro rozšíření páteřních rozvodů,
 - bude prověřena kapacita kanalizační sítě včetně čištění odpadních vod, zejména s ohledem na případné nově vymezené zastavitelné plochy a případně budou vymezeny plochy a koridory pro rozšíření kapacity kanalizační sítě, včetně čištění odpadních vod,

- bude prověřena kapacita stávající elektrické sítě, včetně trafostanic, zejména s ohledem na případné nově vymezené zastavitelné plochy a případně budou vymezeny plochy a koridory pro rozšíření kapacity elektrické sítě, včetně nových trafostanic,
- na území obce bude zachována stávající koncepce individuálního vytápění, s ohledem na obnovitelné zdroje,
- ÚP nebude přesně vymezovat trasy žádné nové liniové stavby dopravní a technické infrastruktury,
- ÚP umožní umístování dopravní a technické infrastruktury do všech druhů ploch s rozdílným využitím,
- bude respektována stávající koncepce nakládání s odpady, smíšený komunální odpad a tříděné odpady budou odváženy mimo území obce. Plochy pro skládku TKO nebudou navrhovány. ÚP prověří vymezení plochy pro vybudování kompostárny.

C) Veřejná prostranství

- Bude prověřena stávající koncepce veřejných prostranství, popřípadě navržena změna, v případě nově vymezených rozvojových ploch pro bydlení bude prověřeno umístění dalších ploch veřejného prostranství,
- 4) *Požadavky na 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*
- Návrh ÚP prověří vyloučení umístování některých staveb v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

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

- Požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv se nestanovuje, pokud jejich potřeba vyplyne v průběhu projednávání, bude vymezení těchto ploch a koridorů prověřeno.

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

Předkupní právo vůči obci jako oprávněnému bude vymezeno na základě jednání s obcí.

1. *veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*
 - dopravní infrastruktura, včetně souvisejících staveb, pokud její potřeba vyplyne z navrhovaného řešení,
 - technická infrastruktura, včetně souvisejících staveb, pokud její potřeba vyplyne z navrhovaného řešení,
2. *veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*
 - snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami,
 - zvyšování retenčních schopností území,
 - založení prvků ÚSES,
 - ochrana přírodního, kulturního a archeologického dědictví,
3. *stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu*
 - ÚP nebude navrhovat žádnou takovou plochu,
4. *asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*
 - ÚP nebude navrhovat žádnou takovou plochu,
5. *veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo*

- dopravní infrastruktura, pokud její potřeba vyplývá z navrhovaného řešení,
 - technická infrastruktura (mimo liniové), pokud její potřeba vyplývá z navrhovaného řešení,
6. *veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo*
- pokud jejich potřeba vyplývá z navrhovaného řešení.

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 vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, územní studií nebo uzavřením dohody o parcelaci se nestanovuje, pokud jejich potřeba vyplývá v průběhu projednávání, bude vymezení těchto ploch a koridorů prověřeno

e) Požadavek na zpracování variant řešení

- nestanovuje se požadavek na zpracování variant.

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

- obsah textové i grafické části ÚP bude v souladu s přílohou č. 7, vyhlášky č. 500/2006 Sb.,
- vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond bude v ÚP provedeno podle společného metodického doporučení Ministerstva pro místní rozvoj ČR, odboru územního plánování a Ministerstva životního prostředí ČR,
- návrh ÚP bude zpracován digitálně nad vektorovou mapou, v aktuální verzi datového modelu Minis,
- návrh ÚP bude pro účely společného jednání předán ve dvou vyhotoveních + 2 datové nosiče,
- návrh upravený podle výsledků projednání s dotčenými orgány a posouzení Krajským úřadem Karlovarského kraje, s vyznačením úprav provedených na základě výsledků projednání bude pro účely veřejného projednání předán ve dvou vyhotoveních + 2 datové nosiče, v případě opakovaného veřejného projednání bude upravený návrh předán pouze v digitální formě na 2 datových nosičích, s vyznačením úprav provedených na základě výsledků předchozích veřejných projednání,
- návrh upravený po posledním veřejném projednání, bude pro účely schválení návrhu zastupitelstvem obce předán v jednom vyhotovení + 1 datový nosič, po schválení návrhu zastupitelstvem obce bude předán ve třech vyhotoveních + 3 datové nosiče,
- v případě získání dotace bude předáno další jedno vyhotovení + 2 datové nosiče pro poskytovatele dotace, a to v každé etapě, na kterou bude dotace poskytnuta, pokud poskytovatel dotace nestanoví jinak,
- datové nosiče budou obsahovat textovou i grafickou část ve formátu .pdf,
- pořizovateli bude předán datový nosič se zdrojovými daty, výkresy, případně schémata ve formátu, ve kterém byl ÚP zpracován, přednostně ve formátu .shp
- měřítko grafické části budou v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,
- odchylky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny,
- součástí textové zprávy bude seznam použitých zkratk a definice pojmů,
- kapitoly obou částí budou číslovány,
- textová část bude zajištěna proti svévolné výměně listů.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Pořizovatel nepředpokládá významný vliv ÚP na životní prostředí. Do okrajové části správního území obce zasahuje Natura 2000 – Evropsky významná lokalita – Ramena Ohře, ale pouze nevýznamnými částmi při jižní hranici katastrálního území, v místech, kde je z důvodu umístění celostátní železnice (železniční trať č. 140 - Chomutov – Cheb) nerealizovatelná jakákoliv výstavba. Ptačí oblast se na správním území nenachází. Z výše uvedených důvodů není dle pořizovatele potřeba zpracovávat vyhodnocení z hlediska vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Seznam zkratk

PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1

TKO – tuhý komunální odpad

ÚAP KK – územně analytické podklady Karlovarského kraje

ÚAP ORP – územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Sokolov

ÚP – územní plán

ÚPo – územní plán obce

ÚSES – územní systém ekologické stability

ZÚR KK – Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje