



Územní plán Štědrá

Návrh zadání

Obec:	Štědrá, Štědrá 43, 364 51 Štědrá IČ: 00255041 zastoupené starostou Františkem Pánkem
Pořizovatel:	Magistrát města Karlovy Vary, úřad územního plánování a stavební úřad, U Spořitelny 2, 360 01 Karlovy Vary
Pověřený zastupitel:	František Pánek
Obec s rozšířenou působností:	Karlovy Vary
Zpracoval:	Magistrát města Karlovy Vary, úřad územního plánování a stavební úřad, U Spořitelny 2, 360 01 Karlovy Vary Bc. Michaela Eperješiová
Technická pomoc:	Ing. arch. Rudolf Wiszczor, autorizovaný architekt ČKA 3633, Náměstí Dr. Beneše 1321/15, 430 01 Chomutov
Datum:	leden 2014
Obsah:	Textová část

OBSAH ZADÁNÍ:

I. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

II. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

III. ZADÁNÍ

A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

- a) Požadavky vycházející z PÚR
- b) Požadavky vycházející ze ZÚR Karlovarského kraje
- c) Aktuální požadavky vyplývající z ÚAP
- d) Požadavky obce, právnických a fyzických osob

- A.1. urbanistická koncepce
- A.2. koncepci veřejné infrastruktury
- A.3. koncepci uspořádání krajiny

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 předkupního práva

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) 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

I. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Vymezení řešeného území zahrnuje:

Katastrální území:

Brložec u Štědré (763179), Domašín u Zbraslavi (791776), Lažany u Štědré (763187), Mostec (763195), Prohoř (733130), Přestání (763209), Štědrá (763217) a Zbraslav u Štědré (791784)

Jednotlivé rozlohy kat. území:

Brložec u Štědré (454,6589 ha), Domašín u Zbraslavi (461,2270 ha), Lažany u Štědré (595,9087 ha), Mostec (282,9785 ha), Prohoř (672,8690 ha), Přestání (299,6434 ha), Štědrá (462,1744 ha) a Zbraslav u Štědré (423,7257 ha)

Celková rozloha kat. území:

3654 ha

Sčítání obyvatel:

r. 1981 - 672 obyvatel,

r. 1991 - 601 obyvatel,

r. 2001 - 564 obyvatel,

r. 2011 - 561 obyvatel,

r. 2012 - 565 obyvatel,

II. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Stávající Územní plán sídelního útvaru Štědrá (dále jen ÚPN SÚ) byl Zastupitelstvem obce schválen dne 11.11.2002, jeho závazná část byla vyhlášena Obecně závaznou vyhláškou Obce Štědrá, o závazných částech ÚPN SÚ Štědrá (OZV bez čísla), datum nabytí účinnosti není znám. Změny v ÚPN SÚ Štědrá nebyly. Na základě žádosti zastupitelstva obce Štědrá, bylo vymezeno zastavěné území obce Lažany u Štědré, jehož závazná část byla vyhlášena opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 26.12.2009. V roce 2013, bylo vymezeno zastavěné území Prohoř, jehož závazná část byla vyhlášena opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 21.3.2013 (OOP č. 1/2013).

Důvodem pro pořízení územního plánu je uvedení územně plánovací dokumentace do souladu s platnou legislativou. Záměr pořízení Územního plánu Štědrá schválilo Zastupitelstvo obce dne 19.6.2012 pod číslem usnesení č. 4/12.

Návrh zadání je zpracován v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a s § 11 odst. 2 a 3 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci.

III. ZADÁNÍ

Zastupitelstvo obce Štědrá stanovuje pro zpracování územního plánu (dále jen „ÚP“) následující požadavky:

A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**a) Požadavky vycházející z PÚR*** **Politika územního rozvoje ČR 2008:**

Respektovat a zapracovat jednotlivé republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území Politiky územního rozvoje ČR 2008, vydané pod usnesením č. 929 ze dne 20.7.2009.

Z Politiky územního rozvoje České republiky nevyplývají pro řešené území žádné požadavky, obec Štědrá neleží v žádné z rozvojových či specifických oblastí a rozvojových os. Na území obce Štědrá Politika územního rozvoje ČR 2008 **nevymezuje žádné koridory a plochy dopravní infrastruktury.**

Politika územního rozvoje ČR 2008 na území obce Štědrá **nevymezuje žádné koridory, plochy a záměry technické infrastruktury.**

PÚR ČR 2008 stanovuje pro územní rozvoj obecné cíle, zejména vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty a stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území.

b) Zapracovat požadavky vycházející ze Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen „ZÚR KK“):* **Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje vydané dne 16.9.2010:**

ÚP Štědrá bude zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje.

Obec Štědrá neleží v žádné rozvojové oblasti ani v rozvojové ose vymezené v ZÚR KK. Zásady územního rozvoje KK vymezují na území obce Valeč tři specifické oblasti: – **SH1 Žluticko** – specifická oblast s problémy hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti, **SR7 Žluticko a Valečsko** – specifická oblast rekreace a cestovního ruchu a **SZ1 - Tepelsko – Toužimsko – Žluticko** – specifická oblast zemědělství.

Ze Zásad územního rozvoje (dále jen "ZÚR") Karlovarského kraje, vyplývají pro územní plán Štědrá tyto požadavky:

1. Specifické oblasti

- * Ve specifické oblasti nadregionálního významu **SH1 Žluticko** (*Rakovnicko – Kralovicko – Podbořansko*) budou vytvářeny podmínky pro rozvoj ekonomické sféry a sociální soudržnosti formou zajištění územních předpokladů pro:
 - zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury
 - zkvalitnění občanské infrastruktury
 - zkvalitnění sféry školství a vzdělávání
 - rozvoj podnikání
 - podporu rozšíření nabídky služeb v oblasti tzv. „měkkého lázeňství“ a rekreace
 - koordinace zájmů plynoucích z překryvu vymezení jiných druhů specifických oblastí
- * Správní území obce je součástí Specifické oblasti zemědělství **SZ1 Tepelsko – Toužimsko – Žluticko**, tuto specifickou oblast je nutné posoudit z hlediska územních dopadů na zemědělskou výrobu. Jedná se především o:
 - plošně náročné investice, které by mohly způsobit ať přímé či vyvolané trvalé odnětí významnějšího podílu zemědělské půdy v dotčené oblasti (přesahující přirozený plošný rozvoj zemědělské oblasti) nebo výrazněji zhorší organizaci půdního fondu či jeho možnosti zemědělského obhospodařování;
 - záměry, které by výrazněji zhoršily organizaci půdního fondu například nevhodným členěním pozemků, vytvářením technických bariér omezujících nebo komplikujících hospodaření na zemědělských pozemcích apod.;
 - všechny záměry směřované do oblasti je nezbytné posoudit z hlediska jejich dopadu na hospodářské obvody jednotlivých zemědělských subjektů a vyvolaných kompenzací.

Ve specifických oblastech zemědělství budou zajištěny územní předpoklady pro:

- stabilizaci obhospodařování půdy a chovu užitkové zvěře na zemědělských farmách;
 - propojení hospodářských aktivit s nabídkou služeb v oblasti rekreace (např. agroturistika,...);
 - koordinaci využití území v případě lokalizace nových velkoplošných sportovních a sportovně rekreačních zařízení (areály zimních sportů, golfová hřiště,...apod.);
 - koordinaci zájmů plynoucích z překryvu vymezení jiných specifických oblastí.
- * Správní území obce je součástí Specifické oblasti rekreace a cestovního ruchu **SR7 Žluticko – Valečsko**, tyto specifické oblasti je nutné posoudit z hlediska jejich dopadu na charakter a image rekreačních oblastí a krajinných segmentů. Jedná se především o posouzení záměrů:
 - plošně náročných investic, rozsáhlých liniových nebo výškových staveb, které mohou zapříčinit přímo nebo zprostředkovaně degradaci prostředí rekreačních oblastí a tím trvalé poškození jejich hodnot;
 - které mohou vyvolat negativní změny v důsledku vytvoření technických bariér omezujících pohyb a prostředí rekreačních oblastí a lokalit cestovního ruchu;
 - změn stávajícího využití, které by výrazněji omezily možnosti využívání pro rekreaci a cestovní ruch, budou povolovány, jen je-li to nezbytné v zájmu ochrany přírody, nebo v jiném veřejném zájmu a na základě průkazu, že veřejný zájem na změně bude v dlouhodobém horizontu větším přínosem než zachování daných předpokladů pro rekreační využití;
 - z hlediska zásad ochrany životního prostředí, přírody a krajiny v souladu s aktuálně platnou legislativou.

Ve specifických oblastech rekreace a cestovního ruchu budou zajištěny územní předpoklad pro:

- dlouhodobé zachování a aktivní rozvoj potenciálů cestovního ruchu a rekreace, to je zvláště přírodních kulturních a civilizačních hodnot území,
- zkvalitnění služeb ve sféře cestovního ruchu na území kraje;
- lokalizaci nových sportovních a sportovně rekreačních zařízení (areály zimních sportů, golfová hřiště, ...apod.);
- koordinaci zájmů plynoucích z překryvu vymezení jiných specifických oblastí.

2. Veřejně prospěšné stavby dle ZÚR KK

- * ZÚR KK vymezují na území obce Štědrá veřejně prospěšné stavby, které budou do ÚP Štědrá zapracovány a zpřesněny, tj. ÚP bude respektovat veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“), které se týkají řešeného území obce, tj. zejména:

Tabulka 1 - Silniční doprava

Č. VPS	SILNICE	POPIS	POZNÁMKA
D.57	II/194	Přeložka navrhované trasy silnice II/194 (současná II/207) v prostoru Lažan a Štědré	

Tabulka 2 - Zásobování plynem

Č. VPS	POPIS	POZNÁMKA
P.03	Toužim - Štědrá	

3. Veřejně prospěšná opatření dle ZÚR KK

- * ZÚR KK vymezuje na území obce Štědrá veřejně prospěšná opatření, která budou do ÚP Štědrá zapracovány a zpřesněny, tj. ÚP bude respektovat veřejně prospěšná opatření (dále jen „VPO“), která se týkají řešeného území obce, tj. zejména:

Tabulka 3 - VPO - přírodní dědictví/ÚSES

Č. VPO	OZN. ÚSES	POPIS	TYP - ÚSES
U.63	1130	Střela pod Čerťákem	RBC
U.67	1129	Zákruty Střely	RBC
U.91	10008	Hradecké rybníky	RBC
U.519	1028	Zákruty Střely – Střela pod Čerťákem	RBK
U.520	1029	Vladař – Zákruty Střely	RBK
U.539	20015	Hradecké rybníky – Zákruty Střely	RBK

- * ZÚR KK zpřesňují železniční tratě – **regionální trať č. 161 Rakovník – Bečov nad Teplou** (šířka koridoru je stanovena na 200 m).
 - Prioritním záměrem střednědobého časového horizontu je modernizace hlavních železničních koridorů, modernizace tratí celostátního významu a uvedení regionálních tratí do normového stavu, tedy v současných trasách bez zásadních prostorových změn.
- * ZÚR KK zpřesňují **cykloturistické trasy – č. 35 Podbořanský Rohozec – Valeč – Chyš – Manětín** (jen velmi okrajově). V ÚP vyznačit síť dálkových, regionálních a místních cyklistických tras Karlovarského kraje.
- * V ZÚR KK není uloženo zpracování regulačního plánu, který by zahrnoval pozemky ve správním území obce.

c) Zpracovat aktuální požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“), zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a s doplňujícími průzkumů a rozborů:

Pro řešení území byly zpracovány územně analytické podklady, které byly zpracovány ve smyslu ustanovení § 26 zákona č. 183/2006 Sb., (stavební zákon) v platném znění. První ÚAP byly zpracovány v roce 2008, v letech 2010 a 2012 proběhla aktualizace ÚAP, ze kterých pro obec Štědrá vyplývá následující charakteristika:

Řešení ÚP bude vycházet z rozboru udržitelného rozvoje. ÚP bude chránit a rozvíjet územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí:

• **silné stránky:**

- kvalitní přírodní podmínky - významné a jedinečné architektonické dominanty území,
- území s archeologickými nálezy
- obhospodařované zemědělské plochy,
- dobré podmínky pro rozvoj bydlení,
- dobré podmínky pro rozvoj rekreace,
- stavby typické pro místní ráz,
- kvalitní urbánní a krajinná struktura obce
 - o hlavní cesty formující strukturu osídlení a sídel
 - o veřejné prostranství
 - o urbanisticky významné kompoziční prvky
- dochované plužiny a aleje podél cest

• **příležitosti:**

- rozšiřovat a zkvalitňovat služby a možnosti pro bydlení a rekreaci,
- doplnění chybějící technické infrastruktury – kanalizace včetně ČOV pro Obec Štědrá
- doplnění stávajících proluk v současně zastavěném území,
- znovu využití bývalých zemědělských areálů,
- zachovat a udržovat přírodně hodnotné krajinné prvky v území (lesy, vodní plochy, ÚSES),
- podpora turistického ruchu – cyklotrasy, cyklostezky a pěší trasy
- revitalizace veřejných prostranství v řešeném území
- určit míru rizika starých ekologických zátěží a kontaminovaných ploch (bývalý sklad pesticidů Brložec, Zbraslav a skládka Brložec), případně vymezit plochu pro asanaci

a vytvářet podmínky pro řešení slabých stránek a eliminování hrozeb:

• **slabé stránky:**

- architektonické a urbanistické závady v řešeném území
- dopravní závady v zastavěném území obce (nevyhovující parametry silnic),
- chybějící systém likvidace odpadních vod, vodovod,
- hygienické závady, území s vysokým podílem lokálních topenišť,
- malá pracovní příležitost v obci,
- chátrající nemovitost v obci Štědrá

• **hrozby**

- opuštěné a nedostavěné bytové domy na okraji obce Štědrá
- chátrající zemědělské areály v Lažanech, Prohoři, Zbraslavi a Brložci včetně chátrajícího areálu STS ve Štědré,
- území, kde případná nevhodná zemědělská činnost nepříznivě ovlivňuje koncentraci dusičnanu v povrchových a podzemních vodách

ÚP vytvoří předpoklady pro využití silných stránek a příležitostí a vytvoří podmínky pro řešení slabých stránek obce a eliminaci hrozeb.

Na základě vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek je obec Štědrá zařazena do kategorie 3a s oslabením ekonomického a sociálního pilíře udržitelného rozvoje území a silným environmentálním pilířem.

d) požadavky obce, právnických a fyzických osob, které budou v rámci zpracování návrhu prověřeny:

Obecně

- řešením ÚP vytvořit podmínky pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah mezi ekonomickým rozvojem, sociální soudržností a kvalitních přírodních podmínek,

- zohlednit platný ÚPnSÚ, zachovat urbanistickou strukturu doplněnou v souladu s vývojovými trendy o navazující rozvojové plochy
- zachovat stávající urbanistickou strukturu území, sídla rozvíjet diferencovaně s ohledem na kompaktnost obce Štědrá a sídel **Brložec u Štědré, Domašín u Zbraslavi, Lažany u Štědré, Mostec, Prohoř, Přestání a Zbraslav u Štědré**, nevytvářet nové samoty ani izolovanou zástavbu v krajině, žádná 2 sídla nebudou propojena v jeden celek,
- projektant do návrhu zapracuje další záměry a podněty obce, fyzických a právnických osob, pokud nejsou v rozporu s požadavky, zásadami a limity, ověřenými doplňujícími průzkumy a rozbory a dalšími požadavky uvedenými v tomto zadání,
- ÚP bude respektovat vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení

Tabulka 4 - Záměry získané od vedení obce

číslo záměru:	záměr:	katastrální území:	parcelní číslo:	poznámka:
01	záměr výstavby bydlení (zařazení pozemku do zastavitelných ploch)	Štědrá	103/1, 103/2, 108/1, 108/2, 108/3, 108/4, 108/5, 109/1, 109/3	
02	bod nevyužit			
03	záměr zřízení veřejné vybavenosti (sportoviště, hřiště)	Štědrá	9, 21/1, 24/1	hřiště u kostela
03	záměr zřízení veřejné vybavenosti (sportoviště, hřiště)	Štědrá	92/1, 92/10, 92/11, 748/1, 748/4	stávající fotbalové hřiště - nelegální
05	záměr obnovy zanikajících cest	Zbraslav u Štědré	1165/1, 1186, 1196/2	zanikající záhumenková cesta kolem Zbraslavi
06	záměr výstavby čistírny odpadních vod	Štědrá	781/, 116/1	u bytovek

Tabulka 5 - Záměry získané od fyzických a právnických osob

číslo záměru:	záměr:	katastrální území:	parcelní číslo:	poznámka:
01	záměr výstavby bydlení, chaty (zařazení pozemku do zastavitelných ploch)	Brložec u Štědré	st.80, 81, 82, 83, p.č.156/1, 156/2, 156/3, 156/4	mimo intravilán, současně zastavěné území
		Brložec u Štědré	1, 2, 3/4, 435/2, 435/4,686	neuveďeno ve výkresu (některé pozemky jsou mimo intravilán)
		Lažany u Štědré	st.13	uvnitř intravilánu, zbořeniště
		Mostec	st.17, p.č.18/1, 23, 231/5	
05	záměr zemědělské výroby (zařazení pozemku do zastavitelných ploch)	Mostec	87/2	výstavba stodoly, objektu k uskladnění zemědělských strojů
06	záměr řemeslné výroby (zařazení pozemku do zastavitelných ploch)	Mostec	st.8/1, 8/2, p.č.8/2, 8/3	rekonstrukce stodoly na truhlárnu
07	záměr vybudování stezky a napojení na turistické stezky kolem Žlutické nádrže	Mostec	245/1, 246	

Plochy bydlení

- prověřit aktuálnost zastavěného a zastavitelného území vymezeného platným ÚPnSÚ,
- prověřit možnost vymezení ploch pro bydlení na základě požadavků obce a občanů obce,
- prověřit doplnění stávajících proluk v současně zastavěném území obce o nové plochy bydlení a základní občanské vybavení

Rekreace a sport

- prověřit potřebu a popřípadě doplnit plochy pro sport a rekreaci v návaznosti na předpokládaný rozvoj,
- podporovat turistický ruch – cyklotrasy, cyklostezky, pěší trasy a hipostezy,

Plochy výroby a skladování

- prověřit rozsah ploch občanského vybavení,
- posoudit potřebu ploch pro podnikání a pro drobné výrobní aktivity, popřípadě vymežit tyto plochy ve vazbě na výrobní areály,
- stabilizovat plochy pro zemědělskou výrobu,

Veřejná prostranství

- stávající veřejná prostranství budou zachována, budou vytvořeny vhodné podmínky pro propojení obce a krajiny a krátkodobou relaxaci obyvatel a zároveň ochranu zastavěného a zastavitelného území před nepříznivými vlivy
- na území obce nevytvářet hmotové ani dálkové dominanty, které by ovlivňovaly negativně dálkové pohledy na architektonické dominanty území,
- ÚP bude respektovat vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení.

A1) Urbanistická koncepce*** Urbanistická koncepce**

- stávající urbanistická koncepce bude zachována,
- při stanovení urbanistické koncepce území budou koordinovány všechny složky v území tak, aby byl zajištěn vyvážený a udržitelný rozvoj území ve všech jeho pilířích,
- rozvoj území řešit v jedné etapě bez variant,
- zachovat veřejné prostranství návsi,
- respektovat významné a jedinečné architektonické dominanty území,
- při návrhu urbanistické koncepce rozvoje obce vycházet ze stávající struktury osídlení (historická parcelace a uliční sítě) a ze schválené územně plánovací dokumentace a zachovat kulturní, historické, urbanistické a přírodní hodnoty území. Vymežit území cenná z urbanistického hlediska a historického vývoje obce, stanovit podmínky pro jejich další funkční využití, nevytvářet nové samoty ani izolovanou zástavbu v krajině,
- bude prověřeno umístění rozvojových ploch pro bydlení. Rozvojové plochy budou navrženy tak, aby v co největší míře byly využity prostorové rezervy v současně zastavěném území a přímo na ně navazovaly (preferovat volné pozemky v prolukách), budou stanoveny hranice zastavitelných ploch

POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ

Na území obce budou chráněny tyto hodnoty:

- nemovité kulturní památky,
- území s archeologickými nálezy
- NATURA 2000 – EVL Střela CZ0413194,
- památné stromy včetně ochranného pásma – Prohořská lípa, Zbraslavské lípy a javory
- prvky ÚSES,
- významné krajinné prvky ze zákona - budou respektovány jako nezastavěná kulturní krajina, PUPFL, vybrané vodní toky a plochy budou navrženy k revitalizaci, mokřady, údolní nivy a rašeliniště

- přírodní prostor kolem řeky Střely,
- nevýhradní ložiska nerostných surovin – evidovaná

Č. LOŽISKA	NÁZEV LOŽISKA	SUROVINA
32455000	Štědrá	Cihlářská surovina – 3x
3020600	Zbraslav - Zbraslavský vrch	Stavební kámen

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Civilní ochrana a obrana

ÚP nebude navrhovat na území obce Štědrá žádné aktivity v zájmu zlepšení ochrany státu. Do ÚP bude zpracována koncepce civilní ochrany na území obce Štědrá a to v rozsahu vyhlášky č.380/2002 Sb, §20. Problematika civilní ochrany bude řešena pouze v textové části bez samostatného grafického výstupu.

* Horninové prostředí

V řešeném území se nacházejí nevýhradní ložiska nerostných surovin - evidovaná (3x ložisko cihlářských surovin a 1x stavební kámen). Jiné zvláštní požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin v souvislosti s ÚP nevznikají.

ÚP bude respektovat staré zátěže a kontaminované plochy (bývalý sklad pesticidů Brložec, Zbraslav, skládka Brložec)

* Ochrana před povodněmi (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon)

ÚP zpracuje jako protipovodňová opatření revitalizaci toků, zvýšení zasakovací schopnosti krajiny (zatravnění orné půdy, výsadba meliorační zeleně), doplnění alejí mimolesní zeleně podél cest a vodních toků v krajině.

ÚP bude respektovat záplavové území a aktivní zónu Q_{100} řeky Střely – v tomto území nebudou navrhovány rozvojové plochy pro výstavbu

* Ochrana vod (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon)

ÚP bude respektovat ochranná pásma vodních zdrojů I. stupně a II. stupně vodní nádrže Žlutice.

* Ochrana veřejného zdraví

ÚP bude respektovat ochranu veřejného zdraví v územně plánovací dokumentaci.

* Ochrana ZPF (zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu)

ÚP vyhodnotí předpokládané důsledky navrženého rozvoje území na půdní fond dle platné legislativy. V následné dokumentaci bude zpracováno vyhodnocení důsledků na ZPF v souladu s ustanoveními § 4 a § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) a dodržet postupy k zajištění ochrany ZPF stanovené §§ 3 a 4 vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „vyhláška“) a její přílohou č. 3 vyhlášky.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na ZPF bude provedeno podle aktuálního společného metodického doporučení MMR a MŽP k: „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu, který byl zveřejněn ve Věstníku MŽP v 09/2011.

Zábor ZPF bude navržen dle reálných potřeb rozvoje obce.

* Ochrana přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny)

Respektovat významné krajinné prvky dle ustanovení § 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny – lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy a jejich ochranné a bezpečnostní pásma dle platných předpisů

* Ochrana památek

V územním plánu budou respektovány principy ochrany památek a památkově chráněných území stanovené zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

V územním plánu bude respektováno území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona o státní památkové péči (§22).

- *Území s archeologickými nálezy I. kategorie*
 - Hrádek – tvrziště (Prohoř)
- *Území s archeologickými nálezy II. kategorie*
 - Jádra středověkých a novověkých vesnic Prohoř, Zbraslav, Domašín, Štědrá, Lažany, Brložec, Přestání a Mostec
- *Území s archeologickými nálezy III. kategorie* – celé řešené území

V územním plánu budou chráněny kulturní památky uvedené v ústředním seznamu kulturních památek ČR.

- *Respektovat nemovitě kulturní památky*
 - venkovská usedlost č. p. 28 (Brložec u Štědré)
 - venkovská usedlost č. p. 22 (Brložec u Štědré)
 - kostel sv. Michala (Brložec u Štědré)
 - socha sv. Jana Nepomuckého (Brložec u Štědré)
 - venkovská usedlost (Lažany u Štědré)
 - kaple sv. Floriána (Lažany u Štědré)
 - kostel narození Panny Marie (Štědrá)
 - tvrz (Štědrá),
 - socha sv. Jana Nepomuckého (Štědrá)
 - socha sv. Prokopa (Štědrá)
 - zámek (Štědrá)
 - socha sv. F. Xaverského (Štědrá)
 - sousoší Kalvárie (Zbraslav)

* Ochrana PUPFL

Ochrana PUPFL bude řešena dle zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (a to jak rozsah případných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa, tak dotčení ochranného pásma lesa).

* Ochrana ovzduší

ÚP bude respektovat požadavky na ochranu ovzduší dle zákona č. 86/2002 Sb. – o ochraně ovzduší

* Ostatní limity

- Respektovat ochranné pásmo lesa 50m,
- Respektovat záplavové území Q_{100} vody řeky Střely,
- Respektovat ochranná pásma technické infrastruktury,
- Respektovat ochranná pásma dopravní infrastruktury (silniční, železniční),
- Respektovat ochranné pásma mezinárodního veřejného letiště Karlovy Vary,
 - ochranné pásmo zařízení zajišťujícího letecký provoz
 - OP letiště – s výškovým omezením staveb
- Respektovat telekomunikační vedení a ochranné pásmo radiového směrového spoje (RSS),
- Respektovat ochranné pásmo hřbitova,

A2) Koncepce veřejné infrastruktury

* Silniční doprava

- V ÚP bude zpřesněna veřejně prospěšná stavba vyplývající ze ZÚR Karlovarského kraje – VPS **D.57** přeložka navrhované trasy silnice II/194 - Podbořanský Rohozec – Valeč – Chyšy – Toužim (současná II/207) v prostoru Lažan u Štědré.
- ÚP nebude měnit stávající dopravní infrastrukturu, pouze prověří dopravní záměry obsažené v předchozí územně plánovací dokumentaci a nadále budou prověřeny možnosti nových místních komunikací k navrženým rozvojovým plochám,
- místní komunikace budou upravovány ve stávajících trasách ve smyslu zlepšení dopravně technických parametrů,
- ÚP prověří záměr obnovy zanikajících cest – zanikající záhumenková cesta kolem Zbraslavi
- prověřit a navrhnout chybějící přístupové cesty v k.ú. Přestání – příjezdová cesta do obce ve špatném stavu a k.ú. Lažany u Štědré – přístup k zemědělskému areálu na jihu obce

* Technická infrastruktura:

Obecně – doplnit chybějící inženýrské sítě v řešeném území a lokalitách navrhovaných k výstavbě

Zásobování vodou

- zachovat stávající koncepci zásobování obce Štědrá a jednotlivých sídel Brložec, Domašín, Lažany, Mostec, Prohoř, Zbraslav pitnou vodou veřejným vodovodem z lokálních zdrojů, nově řešit napojení vymezených rozvojových ploch na veřejný vodovod, v místní části Přestání zachovat individuální zásobování pitnou vodou,

Odvádění a čištění odpadních vod

- v současné době nemá obec Štědrá, soustavnou kanalizační síť, je vybudována pouze v části obce včetně čištění těchto odpadních vod ve šterbinové nádrži. Zbylá část obce Štědré je odkanalizována pomocí septiků. Nově bude v návrhu ÚP řešeno dobudování odkanalizování ve zbylé části území obce Štědrá včetně výstavby centrální ČOV.
- v současné době nemají žádná sídla spadající pod obec Štědrá vybudovanou kanalizaci pro veřejnou potřebu. S ohledem na velikost těchto sídel není investičně a provozně výhodné v daných územích budovat čistírnu odpadních vod a kanalizační síť. Do budoucna řešit problematiku likvidace odpadních vod v místních částech kombinací výstavby domovních mikročistíren a výstavby nových nebo rekonstrukcí stávajících akumulčních jímek pro zachycování odpadních vod.

Zásobování elektrickou energií

- zachovat stávající koncepci zásobování území elektrickou energií systémem vedení VN 22kV a trafostanic,
- zásobování elektrickou energií - bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh nových rozvojových ploch

Zásobování plynem

- v řešeném území není žádné zásobování plynem. ÚP prověří možnosti plynofikace obce Štědrá a jednotlivých sídel v návrhu ÚP

Zásobování teplem – ÚP nebude navrhovat novou soustavu centrálního vytápění, navrhované aktivity na území obce budou vždy vytápěny individuálně s důrazem na ekologicky únosné palivo,

Veřejná komunikační síť – na úseku telekomunikací a spojů zůstává tato síť v území beze změny, pouze v rámci doplnění nově vzniklých lokalit, může dojít k doplnění veřejné telekomunikační sítě

Nakládání s odpady - ÚP zachová na území dosavadní systém likvidace směsného komunálního odpadu, nebezpečného i nadměrného odpadu.

* Občanské vybavení:

- Koncepce občanského vybavení se podstatně nemění, ÚP bude respektovat všechny stávající plochy občanského vybavení a prověří jejich dostatečnost a využitelnost
 - o Stabilizace občanského vybavení, které nejsou veřejnou infrastrukturou (fotbalové hřiště a hřiště u kostela)

* Veřejná prostranství:

- respektovat stávající plochy veřejné zeleně a parků, případně posoudit stabilizaci a možnosti jejich rozšíření k nově navrhovaným rozvojovým plochám
- zajistit prostupnost území pro pěší v zastavěném území i do volné i ve volné krajině

A3) Koncepti uspořádání krajiny

- změny v krajině budou navrhovány zejména v souvislosti s návrhem opatření ke zvýšení retenčních schopností území a z důvodu založení prvků ÚSES,
- ÚSES – zpřesnění a vymezení všech prvků ÚSES (RÚSES, LÚSES), založení dnes nefunkčních prvků ÚSES (revitalizace vodních toků, nelesní zeleň).
- v plochách krajiny bude regulativně přípustné umístění liniových staveb veřejné technické infrastruktury, společných zařízení a souvisejících staveb dopravní infrastruktury, zejména polní cesty, pěšiny, stezky, značené cyklistické a turistické trasy,
- cílem návrhu uspořádání krajiny bude zvýšena její ekologické stability, retenčních schopností území a zajištění ochrany krajinného rázu území,
- zachovat a udržovat přírodně hodnotné krajinné prvky v území,
- prostupnost krajiny bude prověřena obnovou historických cest mezi sídly a to i s přesahem na území sousedních obcí - obnova historických cest ve vazbě na vodní toky a plochy,
- ÚP bude v krajině respektovat dálkové pohledy a výhledy do krajiny z výše položených míst,

Ochrana přírodních a krajinných hodnot

Územním plánem budou zajištěny základní předpoklady pro dosažení kvalitnějšího, ekologicky stabilnějšího životního prostředí a budou respektovány a dále rozvíjeny následující hodnoty:

- NATURA 2000 – evropsky významné lokality Střela
- regionální biocentrum U.63 – č. 1130 Střela pod Čertákem
- regionální biocentrum U.67 – č. 1129 Zákruť Střely
- regionální biocentrum U.91 – č. 10008 Hradecké rybníky
- regionální biokoridor U.519 – č. 1028 Zákruť Střely – Střela pod Čertákem
- regionální biokoridor U.520 – č. 1029 Vladař – Zákruť Střely
- regionální biokoridor U.539 – č. 20015 Hradecké rybníky – Zákruť Střely
- prvky ÚSES lokálního významu
- ochranné pásmo vodního zdroje I. stupně a II. stupně (vodní nádrž Žlutice)
- registrované památné stromy Zbraslavské lípy a javory a Prohořská lípa
- ochranu nejkvalitnějších půd v krajině I. a II. třídy ochrany ZPF,
- zohlednit všechny vodní toky a vodní nádrže, respektovat vyhlášené záplavové území,
- zohlednit migračně významné území v krajině

B) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Na základě posouzení záměrů rozvoje obce v návrhu územního plánu bude zváženo vymezení ploch a koridorů územních rezerv. U vymezených ploch a koridorů územních rezerv budou prověřeny podmínky jejich využití.

C) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

- Jako *veřejně prospěšné stavby* budou územním plánem vymezeny pozemky, stavby a zařízení pro veřejnou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy nebo plochy přestavby.
- Předkupní právo bude v odůvodněných případech vymezeno i pro veřejná prostranství. Pokud postačí zřízení věcného břemene, nebude předkupní právo navrhováno. Liniová technická a dopravní infrastruktura bude ve vhodných případech zařazena mezi koridory pouze s možností vyvlastnění dle § 170 SZ.
- Jako *veřejně prospěšná opatření* budou územním plánem vymezena opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a

archeologického dědictví, a to především za účelem snižování ohrožení území erozemi, založení prvků územního systému ekologické stability.

- *Asanace* v území s nutností vyvlastnění se nepředpokládá.

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

ZÚR KK neukládají pořízení a vydání regulačního plánu jako podmínky pro rozhodování o změnách na využití vybraných ploch a koridorů – viz kapitoly j), k), l), na stranách 64 a 65 návrhu (výroku) ZÚR KK

Na území obce nebude navržena žádná rozvojová plocha, která by měla být řešena regulačním plánem.

ÚP prověří potřebu a popřípadě navrhne plochy a koridory určené k prověření územní studií, která bude podkladem pro rozhodování v území.

ÚP bude obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

Navržené zastavitelné plochy a koridory, u nichž nebude na základě objektivních podmínek v území jasně určitelná koncepce uspořádání budoucí zástavby včetně jejího zajištění příslušnou veřejnou infrastrukturou, budou podmíněny zpracováním územní studie nebo podmínkou o uzavření dohody o parcelaci.

E) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Požadavek na zpracování variant se nepředpokládá. Pokud z návrhu řešení ÚP vyplyne potřeba projednání variantních řešení, bude návrh ÚP zpracován ve variantách. V textové části bude variantní řešení odůvodněno, jednotlivé varianty porovnány z hlediska dopadu na udržitelný rozvoj území a následně bude doporučena nejvhodnější varianta.

V ÚP nebudou navrženy zastavitelné plochy, jejichž záměr by vyžadoval posouzení vlivů na životní prostředí. V případě, že v průběhu Zadání vznikne požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, bude tato skutečnost do Zadání doplněna.

F) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEJICH ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

- Uspořádání obsahu návrhu ÚP Štědrá – případně i obsahu variantního řešení - a obsahu jeho zdůvodnění bude zpracováno v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a vyhlášek č. 501/2006 Sb. a 500/2006 Sb., v platném znění. Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch budou řádně zdůvodněny.
- Územní plán bude zpracován ve smyslu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. pokud není dále uvedeno jinak.
- Grafická část Návrhu bude zpracována v digitální podobě ve formátu SHP nebo DXF a dle metodiky MINIS 2.2. Karlovarského kraje.
- Návrh ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán ve 2 vyhotoveních a 2 x na CD ve formátu PDF, z toho 1x obci, pro niž je zpracováván a 1 x pořizovateli.
- Po společném jednání bude návrh upraven dle požadavků obsažených ve stanoviscích dotčených orgánů. Po posouzení návrhu krajským úřadem bude návrh odevzdán pro účely veřejného projednání ve dvou vyhotoveních a 2 x na CD ve formátu PDF, 1 x pořizovateli a 1 x obci, pro kterou je návrh zpracováván.
- Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh ÚP ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán včetně digitální podoby 1x na CD ve formátu PDF a 1x na CD ve formátu PDF a SHP nebo DXF pořizovateli. Texty a tabulky budou zpracovány v Microsoft Office.

I. Návrh ÚP bude obsahovat:

1) Textovou část územního plánu obsahuje:

- a) vymezení zastavěného území,
- b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,

- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
 - d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování,
 - e) koncepci 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 ložisek nerostných surovin a podobně,
 - 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 (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití),
 - g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
 - h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona,
 - i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
 - j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části,
- 2) Pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje:
- a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,
 - b) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci,
 - c) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,
 - d) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání,
 - e) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
 - f) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.
- 3) Grafická část územního plánu obsahuje:
- a) výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu,
 - b) hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samotných výkresech,
 - c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
 - d) dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace). Grafická část může být doplněna schématy.

II. Odůvodnění ÚP bude obsahovat:

- 1) *Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, zejména*

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,
 - b) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu
 1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
 2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
 3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
 4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,
 - c) výčet záležitostí nemístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
 - d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.
- 2) *Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje zejména:*
- a) Koordinační výkres,
 - b) Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států,
 - c) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

G) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Z dostupných dokumentů – PÚR, ZÚR Karlovarského kraje, Doplnujících průzkumů a rozborů, na základě požadavků obce a na základě vlastního průzkumu daného území, není zřejmá nutnost zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj. V případě, že z projednání návrhu zadání vplyne požadavek od dotčených orgánů, bude tato skutečnost do zadání doplněna.

Zpracovala: Bc. Michaela Eperješiová, odbor ÚUPaSÚ MMKV
Dne: 17.1.2014