

# ÚZEMNÍ PLÁN LHOTKA NAD LABEM

## Návrh Zadání Územního plánu

zpracovaný v souladu s §47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, § 11 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a přílohou č. 6 vyhlášky 500/2006 Sb.

pořizovatel: Městský úřad Lovosice  
Školní 2  
410 30 Lovosice

datum: Srpen 2013

## **Obsah:**

- 1) 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..... 3
- 2) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit, ..... 7
- 3) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, ..... 7
- 4) 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, ..... 7
- 5) případný požadavek na zpracování variant řešení, ..... 7
- 6) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení, ..... 8
- 7) případný požadavek na zpracování variant řešení, ..... 8
- 8) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. 8

**1) 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.**

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

Urbanistická koncepce:

Obec se zčásti nachází v chráněné krajinné oblasti českého středohoří. Dále obec má vhodnou dopravní infrastrukturu danou existencí nedalekého napojení na dálnici D8 (Praha – Dráždany), silnicí I. třídy vedoucí do regionálních center Ústí nad Labem, Litoměřice a do Lovosic, které jsou vzdáleny pouze několik málo km. Výhoda této polohy obce a vhodné dopravní infrastruktury klade obci požadavky na její rozvoj, zejména ploch pro bydlení. Důležitost dopravní infrastruktury je promítnuto i do nadřazených územně plánovacích dokumentací (PÚR ČR 2008 a ZÚR UK).

Demografický rozvoj obce ukazuje vhodnost této lokality. V roce 2001 měla obec 243 obyvatel a v roce 2011 již 330 obyvatel. V současné době je velký zájem o nové pozemky pro bydlení, což je legitimním předpokladem pro to, aby celková urbanistická koncepce rozvoje obce byla postavena především na vytvoření kvalitního bydlení doplněna vhodnou občanskou vybaveností.

Z demografie, vhodnou polohou v chráněné krajinné oblasti a blízkou dopravní infrastrukturou je kladen jako hlavní cíl na prověření možnosti rozvoje ploch pro bydlení doplněná o nezbytnou občanskou vybavenost, rekreaci a ploch odpočinku a sportu. Dále bude prověřen rozvoj turistiky a případné napojení na stávající cyklostezky atd. při respektování stávajícího intenzivního zemědělského využití území.

Územním plánem bude prověřena stávající výrobní výroba na území obce, umožnění návrhů na intenzivní využívání území obce v rozvojové oblasti s rozvojem veřejné infrastruktury (úkol z PÚR ČR 2008) a prověřeno historické jádro obce se zachovalou původní urbanistickou strukturou s ulicovou zástavbou a návesním prostorem.

Požadavky na záměry rozvoje území:

Za těžiště budoucího rozvoje řešeného území budou považovány dále uvedené plochy vycházející z platného územního plánu obce. V návrhu nového územního plánu budou tyto plochy znovu prověřeny a případně doplněny nebo upraveny tak, aby výsledný návrh odpovídal platným zákonným požadavkům na ochranu a rozvoj území obce.

Plochy pro bydlení:

- plocha v návaznosti na severní okraj historické zástavby Lhotky nad Labem
- plocha podél západní strany silnice III/24713 až k hranici řešeného území zahrnující proluky mezi již realizovanou zástavbou

- plocha vyplňující těžko obhospodařovatelný prostor mezi novou zástavbou na severu řešeného území a tělesem železniční trati č. 090.

Plochy technické infrastruktury:

- trafostanice mezi železniční tratí č. 097 a stávající zástavbou, včetně přívodního vedení elektrické energie

Plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační:

- plocha podél železniční trati č. 090 a navrhovanou plochou pro bydlení

Plochy občanského vybavení:

- plocha umístěná mezi historickou zástavbou a nové zástavby do výměry 1 ha

Plochy pro tělovýchovu a sport:

- plocha podél železniční trati č. 090 a areálem sběrného dvora

Plochy zemědělské:

- plocha západně od obce, zahrnující návrh zatravnění údolnice

Plochy dopravní infrastruktury:

- pěší stezka propojující zástavbu nad železniční tratí č. 097 se stávající zástavbou
- pěší stezka podél silnice na Malé Žernoseky
- cyklostezka v severní části zastavěného území a na rozhraní stávající zástavby a známého záměru na bytovou výstavbu
- propojení cyklostezky u Labe se zastavěným územím obce.

Požadavky na plošné a prostorové upořádání budou vycházet především z kapitoly 2, PÚR ČR 2008 body:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli (viz také čl. 20 PÚR ČR 2006) a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.

Dále budou respektovány a prověřeny kapitoly ZÚR ÚK, zejména kapitola 6.

b) koncepti veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.

V návrhu územního plánu budou respektovány:

- respektovat a upřesnit trasu koridoru pro zdvojení stávajícího vedení 400 kV TR Vyškov – TR Babylon (koridor je sledován jako územní rezerva ER6, šířka koridoru v souběhu se stávajícím vedením je stanovena na 400m)
- respektovat a upřesnit nadřazené systémy dopravní infrastruktury

Obecné požadavky na řešení veřejné infrastruktury:

- ochranné pásmo vodovodu,
- ochranné pásmo kanalizace,
- ochranné pásmo STL a NTL plynovodu,
- ochranné pásmo nadzemního vedení elektrické energie VN 22 kV,
- ochranné pásmo nadzemního vedení elektrické energie VVN 400 kV,
- ochranné pásmo trafostanic,
- ochranné pásmo radioreleové trasy,
- ochranné pásmo komunikačního vedení,
- ochranné pásmo silnic I. a II. třídy,
- ochranné pásmo železniční trati.

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

Územní plán bude při svých návrzích vycházet z existence níže uvedených limitů:

*ÚP prověří a zapracuje řešení ZÚR Ústeckého kraje*

Dle vydaných ZÚR ÚK spadá území obce a do Rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 (část LOVOSICKO) a do Rozvojové osy republikového významu OS2 Rozvojová osa Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR (- Dresden). Pro plánování a usměrňování územního rozvoje rozvojové osy republikového významu ZÚR vyplývají následující požadavky:

- podporovat pokrytí území rozvojové osy územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problému a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány,
- upřesňovat ZÚR ÚK a vytvářet územní podmínky pro řešení protipovodňové ochrany v ohrožených území (vč. sevřeného údolí Labe),

- chránit a kultivovat typické a výjimečné přírodní, kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.

*ÚP prověří a zapracuje řešení nadmístního systému ÚSES*

Územím procházejí následující funkční prvky ÚSES:

- nadregionální biokoridor NRBK K 10 Stříbrný roh (19) – Polabský luh (7)
- nadregionální biokoridor NRBK K 13 Vedlice (3) – Oblík, Raná (18)
- regionální biocentrum RBC 379 Lovoš

Pro udržitelný rozvoj území ORP Lovosice jsou stanoveny tyto dlouhodobé cíle:

- 1) Stabilizace a rozvoj sídelní struktury
- 2) Vytváření předpokladu pro rozumný růst nebo stabilizaci sídel, rozvoj místních ekonomických aktivit a vybavenosti sídel.
- 3) Stabilizace a rozvoj hospodářské základny území
- 4) Vytváření podmínek pro stabilizaci současných výroby a jejich modernizaci a pro rozvoj nových ekonomických aktivit s preferencí aktivit s vyšší přidanou hodnotou.
- 5) Ochrana a obnova krajiny
- 6) Ochrana přirozených částí krajiny a obnova narušených území. Zejména je nutné realizovat funkční územní systém ekologické stability, opatření protierozní ochrany území a opatření na zvýšení retenční schopnosti krajiny. Potřebná je též regulace staveb s ohledem na krajinný ráz.
- 7) Ochrana sídel před povodněmi
- 8) Vytvoření podmínek pro eliminaci škod způsobených povodněmi zejména na Labi. Omezení územního rozvoje v záplavových územích.
- 9) Obnova a rozvoj místních ekonomických aktivit
- 10) Vytváření podmínek pro rozvoj místních ekonomických aktivit, zejména v oblasti tradiční zemědělské výroby a v oblasti cestovního ruchu.

Na základě doplňujících průzkumů a rozborů aktualizovat zastavěné území obce a respektovat limity území, které tvoří na území obce:

- neregionální a regionální ÚSES ze ZÚR ÚK,
- vzdálenost 50m od okraje pozemků plnící funkci lesa,
- území s archeologickými nálezy (02-43-01/4, 02-43-06/18),
- záplavové území Q100 řeky Labe,
- aktivní zóna záplavového území řeky Labe,
- území zvláštní povodně pod vodním dílem Orlík var. II a Orlík var. IIa.,
- EVL Lovoš CZ0424037,
- CHKO Českého středohoří,
- NPR Lovoš,
- památný strom (lípa malolistá),
- ochranné pásmo vodovodu,
- ochranné pásmo kanalizace,
- ochranné pásmo STL a NTL plynovodu,
- ochranné pásmo nadzemního vedení elektrické energie VN 22 kV,
- ochranné pásmo nadzemního vedení elektrické energie VVN 400 kV,
- ochranné pásmo trafostanic,
- ochranné pásmo radioreleové trasy,

- ochranné pásmo komunikačního vedení,
- ochranné pásmo silnic I. a II. třídy,
- ochranné pásmo železniční trati.
- 

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

Prověřit případné požadavky vyplývající z platných nadřazených územně plánovacích dokumentací a zpřesnit jejich průběh.

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

Z nadřazené dokumentace ZÚR ÚK vyplývají tyto požadavky:

- nadregionální biokoridor NRBK K 10 Stříbrný roh (19) – Polabský luh (7)
- nadregionální biokoridor NRBK K 13 Vedlice (3) – Oblík, Raná (18)
- regionální biocentrum RBC 379 Lovoš

Další veřejně prospěšné stavby, případně veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo budou stanoveny v průběhu prací na návrhu, a to po konzultaci s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

**4) 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,**

Požadavky na prověření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno některým z výše uvedených nástrojů, se v návrhu zadání konkrétně nestanovuje.

**5) případný požadavek na zpracování variant řešení,**

Nepředpokládá se.

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

Obsah návrhu ÚP Lhotka na Labem bude obsahovat:

1) Návrh

I. Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhláška č. 500/2006 Sb. Od I.) odst. (1) a) – i), odst. (2)

II. Grafická část:

- Výkres základního členění území 1 : 5 000
- Hlavní výkres 1 : 5 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000
- dle ev. potřeby koncepci veřejné infrastruktury v 1 výkresu 1 : 5 000

Podkladem výkresu bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav

2) Odůvodnění

I. Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhláška 500/2006 Sb.

II. Grafická část:

- Koordinační výkres 1 : 5 000
- Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

3) Počet vyhotovení

Návrh územního plánu obce bude vyhotoven

- a) pro posouzení podle § 50, 51 a 52 zákona č.183/2006 Sb. ve 2 paré a dvou vyhotoveních digitálních \*.pdf,
- b) pro vydání územního plánu podle § 54 zákona č. 183/2006 Sb. 1 paré
- c) po vydání územního plánu dotisk třech vyhotoveních digitálních \*.pdf, \*.shp. Digitální provedení bude ve struktuře datového modelu pro ÚPD pro Ústecký kraj.

**7) případný požadavek na zpracování variant řešení,**

Nepředpokládá se.

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

Případné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou ze strany dotčených orgánů uplatněny na základě výsledků projednání návrhu zadání.

Vzhledem ke skutečnosti, že žádný z návrhů na změny využití území, které jsou obsaženy v návrhu zadání územního plánu Lhotka nad Labem, požadavek na posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění platných předpisů nezakládá, pořizovatel uplatnění požadavků na zpracování dokumentace SEA a vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území nepředpokládá.