

# ÚZEMNÍ PLÁN ÚPOHLAVY

## NÁVRH ZADÁNÍ

Pořizovatel:	Městský úřad Lovosice Školní 407/2, 410 30 Lovosice
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo obce Úpohlavy Úpohlavy čp. 61, 410 02 Lovosice
Určený zastupitel:	Martin Racek

## 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.....	2
1.1	Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch .....	4
1.2	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn .....	5
1.2.1	Dopravní infrastruktura .....	5
1.2.2	Technická infrastruktura .....	7
1.2.3	Občanská vybavenost .....	8
1.2.4	Veřejná prostranství.....	8
1.3	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.....	9
1.3.1	Ochrana přírody a krajiny .....	9
1.3.2	Ochrana zemědělského půdního fondu .....	11
1.3.3	Přírodní hodnoty .....	12
2	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit .....	13
3	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	14

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 .....	16
5	Případný požadavek na zpracování variant řešení .....	17
6	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	18
7	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	20

## Úvod

Zastupitelstvo obce Úpohlavy rozhodlo o pořízení nového územního plánu usnesením ze zasedání zastupitelstva obce Úpohlavy 01/2020 dne 28. 01. 2020. Usnesením dne 28. 01. 2020 zastupitelstvo obce zvolilo pana Martina Racka určeným zastupitelem. Územní plán je pořizován z vlastního podnětu obce.

Obec Úpohlavy nemá doposud zpracovanou platnou územně plánovací dokumentaci. Pro obec Úpohlavy platí, že zastavěným územím je zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“).

Hlavním záměrem pořízení nového územního plánu je zajištění koordinovaného a komplexního budoucího rozvoje obce a neurbanizovaného prostoru. Územní plán stanoví limity využití území a zásady pro regulaci jeho funkčního a prostorového uspořádání. Tímto zajištěním by se mělo předejít chybám při realizaci nevhodné investiční výstavby. Dále bude dle Stavebního zákona č. 183/2006 Sb. stanovovat koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezení zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření, pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Pro zpracování návrhu zadání se vycházelo z průzkumů a rozborů řešeného území, které vyhotovil Ing. Vladivoj Řezník, Jiráskova 981, 251 64 Mnichovice, z územně analytických podkladů ORP Lovosice a z informací poskytnutých obcí Úpohlavy.

Obec Úpohlavy se nachází v Ústeckém kraji, v působnosti obce s rozšířenou působností Lovosice. Územní plán bude v souladu s ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona řešit celé správní území obce.

## **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**

Obec Úpohlavy se nachází v Ústeckém kraji v okrese Litoměřice a v ORP Lovosice. Celková rozloha území obce činí 396,64 ha, k 31. 12. 2019 zde žilo 266 trvale bydlících obyvatel. Administrativní území obce Úpohlavy sousedí s katastrálními územími Sedlec, Chodovlice, Třebenice, Jenčice, Čížkovice, Želechovice, Černiv, Slatina.

Nový územní plán bude zpracován v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky (úplné znění závazné od 11. 9. 2020), především bude respektovat stanovené republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území. Řešené území neleží v žádné rozvojové oblasti, rozvojové ose ani specifické oblasti.

Do území obce zasahují následující jevy, které vymezují Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje:

- **Koridor E10b (1.A) pro dvojité vedení 400 kV, v úseku TR Výškov – hranice ÚK – (TR Babylon). Šířka koridoru zúžena na 250 m. Jedná se o veřejně prospěšnou stavbu.**
  - Respektovat vymezení koridoru E10b (1.A) v ÚPD dotčených obcí a na základě podrobnějších podkladů, se souhlasem dotčených orgánů, zpřesnit a vymezit koridor pro VPS v ÚPD dotčených obcí a zajistit jeho územní koordinaci. Při zpřesnění vymezení koridoru v ÚPD dotčených obcí zohledňovat zájmy ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.
  - Minimalizovat zásah do skladebných částí ÚSES tak, aby byla co možná nejméně ovlivněna funkčnost ÚSES.
  - Minimalizovat zábor ZPF, především zábor půdy v I. a II. třídě ochrany ZPF.
  - Minimalizovat rozsah zásahů do lesní (PUPFL) a mimolesní zeleně.
  - Minimalizovat rozsah zásahů do CHLÚ a dobývacích prostorů s probíhající nebo předpokládanou těžbou nerostných surovin ve výhradních ložiscích,

minimalizovat rozsah zásahů do významných a nevyužívaných ložisek nevyhrazených nerostů a prognózních zdrojů nerostných surovin.

- **Železniční doprava nadmístního významu, trať č. 114 Lovosice – Libochovice – Louny; optimalizace (Z5).** Šířka koridoru stanovena 120 m.
  - V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymezit v ÚPD dotčených obcí koridor konvenční železnice Lovosice – Libochovice – Louny.

ÚP prověří následující možnosti navržení:

- a. ÚP prověří prostorové uspořádání území, stávající charakter a strukturu zástavby obce, upřesní výškovou hladinu a objem zástavby území.
- b. ÚP zhodnotí stávající stav funkčního využití území i jeho následný rozvoj, a v případě potřeby určí zastavitelné a přestavbové plochy.
- c. ÚP se zaměří na ochranu panoramatických pohledů a stavebních dominant, definuje hranice zástavby a navazujícího krajinného prostředí.
- d. ÚP bude svým řešením chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území včetně architektonického, urbanistického i archeologického dědictví.
- e. ÚP s ohledem na již realizovanou obytnou zástavbu navrhne kvantitativně přiměřený a proporcionální rozvoj území, spočívající především v doplnění ploch pro rozvoj aktivit, které na sebe vážou pracovní příležitosti na území obce, včetně služeb, nerušící a řemeslné výroby atp., v návrhu ploch souvisejících s doplněním veřejné infrastruktury a se zkvalitněním veřejně užívaných prostranství.
- f. V měřítku zpracování ÚP bude řešeno zvýšení kvality bydlení, a to vhodně definovanými podmínkami funkčního a prostorového uspořádání ploch.
- g. V souladu se ZÚR ÚK bude návrh územního plánu Úpohlavy řešen s cílem zajistit soulad s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací a s vybranými prioritami aplikovatelnými na správní území a polohu obce Úpohlavy.
- h. Z hlediska širších územních vztahů bude územní plán koordinovat prvky s širší územní návazností, zejména nadmístní sítě technické infrastruktury a územní systém ekologické stability. V rámci zpracování územního plánu bude vypracován výkres širších vztahů v měřítku výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje, případně v měřítku 1 : 50000 nebo 1 : 25000.

## **1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

Hlavní funkcí obce je bydlení, dále je zde zastoupena funkce zemědělská. Zemědělské stavby jsou situovány především v severní části sídla, kde se nachází zemědělský areál. Území obce je celkem hustě zastavěné, především v jižní části sídla.

### Obecné požadavky ÚP:

- a. Řešené území bude členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, bude využita metodika pro zpracování územních plánů na území Ústeckého kraje dle datového modelu T-mapy. Budou vymezeny plochy monofunkční i polyfunkční – ve smyslu vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.
- b. ÚP stabilizuje funkční uspořádání území obce - centrum obce, plochy občanské vybavenosti, bydlení, rekreace, veřejná prostranství a veřejně přístupné plochy, sportoviště, plochy podnikatelských aktivit, krajinného prostředí, veřejné infrastruktury apod.
- c. ÚP vyhodnotí rozvojový potenciál území a navrhne odpovídající podmínky funkčního využití plošného a prostorového uspořádání.
- d. ÚP v rámci řešení koncepce uspořádání krajiny doplněním cestní sítě zajistí prostupnost území.

### Priority řešené územním plánem:

- Zachovat historicky vytvořenou urbanistickou i architektonicko – kompoziční strukturu sídla.
  - Dochovaná historická struktura sídla, která se nachází převážně v centru obce.
  - Památkově chráněný objekt – kaple (č. ÚSKP 43231/5-2402)
- Vytvoření reprezentativní historické návsi, pro zvýšení kvality bydlení v obci.
- Navržení nových ploch určených pro bydlení s regulativy pro výstavbu nové zástavby.
- Zachování a rozvíjení zemědělské funkce.

## **1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

### **1.2.1 Dopravní infrastruktura**

#### Silnice, místní komunikace

Území obce má dobrou dopravní dostupnost po silnicích pro motorová vozidla. Řešeným územím prochází tři páteřní komunikace pro motorová vozidla. Silnice III/23750, III/23757 a III/23758. Silnice III/23750 vede z Želechovic přes Úpohlavy a dále se napojuje na silnici vyšší třídy II/237 za obcí Sedlec. Silnice III/23757 propojuje Třebenice a Chotěšov, kde se napojuje na silnice vyšší třídy II/237, resp. III/247. Silnice III/23758 vede z Úpohlav přes Čížkovice na silnici I. třídy č. 15. Nejbližší dálniční křižovatka na 48 km dálnice D8 je z centra obce vzdálená pouze 5,9 km po komunikacích pro motorová vozidla. V obci jsou vymezena parkovací místa za bytovým domem a v blízkosti hostince. V centru obce probíhá parkování aut odstavením u krajnice.

#### Železniční doprava

Obec Úpohlavy má železniční zastávku v severní části obce. Osobní vlaky zde jezdí pravidelně oběma směry mezi Českou Lípou a Louny každou hodinu. Blízká železniční zastávka je významným benefitem pro budoucí rozvoj sídla.

#### Autobusová doprava

V obci jsou dvě autobusové zastávky (Úpohlavy a Úpohlavy, hostinec), do kterých zajíždí linky 664 a 679. Zastávky projíždí pouze několik spojů denně, převážně v ranních a poté v odpoledních hodinách.

#### Komunikace pro pěší a cyklisty

Jiho-západní části řešeného území prochází červená turistická stezka: Zlatá stezka Zemí hradů. Územím vede cyklotrasa č. 3118 Lkáň – Třebenice – Úpohlavy – Lovosice. Ve větší části zastavěného území podél silnic III. třídy jsou vybudované chodníky. Podél místních komunikací se chodníky zpravidla nenacházejí.

#### ÚP prověří následující možnosti navržení:



- a. ÚP stanoví takové regulativy, aby bylo možné chodníky budovat v rámci řešeného území, především v místech stávajících ulic, z nichž většina má dostatečnou šířku.
- b. V regulativech v návrhu ÚP bude stanoveno, že na každé stavební parcele rodinného domu musejí být umístěna odstavná a parkovací stání dle příslušné české technické normy.
- c. Pro navržené nové plochy bydlení lokalizovat nové plochy pro místní komunikace.
- d. Stanovení regulativů, aby v případě potřeby mohla být nová parkovací místa vymezena v rámci silnic, místních komunikací a veřejných prostranství.
- e. V grafické části návrhu ÚP v koordinačním výkresu budou očíslovány silnice III. tř. a vyznačena ochranná pásma silnic v souladu s ust. § 30 zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, která limitují využití ploch.
- f. Další požadavky k řešení dopravní infrastruktury mohou vyplynout z požadavků uplatněných dotčenými orgány, sousedními obcemi a veřejností v průběhu veřejného projednání návrhu zadání.
- g. Nově navrhované místní komunikace v řešeném území budou v souladu s § 9 odst. 2 a odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s ustanovením § 2 odst. 2 písm. a) § 169 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), projektovány podle ČSN 736110 tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel.
- h. V případech, kdy je nezbytné v řešení území zřizovat slepé komunikace, musí být obratiště projektována dle vyhlášky č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb tak, aby vždy umožňovala bezpečné otočení hasičských vozidel (délka cca 11 000 mm).
- i. Případné výhybny zřizované na obousměrných jednopruhových komunikacích pro stejný účel, musí být projektovány podle článku ČSN 14.2-3. ČSN 736110 tak, aby vždy umožňovaly bezpečný průjezd hasičských vozidel.

- j. V měřítku a podrobnosti zpracování územního plánu budou řešeny cyklostezky, cyklotrasy, turistické, zemědělské i lesní cesty. Doporučené povrchové úpravy těchto komunikací v této podrobnosti územní plán neřeší, budou ve formě doporučení uvedeny v odůvodnění.
- k. Respektovat ochranné pásmo dráhy u železniční trati č. 114 Lovosice – Libochovice – Louny dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách.
- l. V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmínečně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

### **1.2.2 Technická infrastruktura**

Obec má vybudovaný veřejný vodovod, STL plynovod a rozvody el. energie, která je distribuována prostřednictvím 4 trafostanic. V obci je vybudován systém jednotné kanalizace (K-LT.040-J.N). 95 % odpadních vod je odváděno do kanalizace zaústěnou jednou výustí do potoka Modla, 5 % je odvedeno do septiků s přepadem do kanalizace. Dešťová kanalizace je zde částečně vybudována.

Současná situace nakládání s odpadními vodami je zcela nevyhovující a neodpovídá standardům 21. století.

#### ÚP prověří následující možnosti navržení:

- a. ÚP navrhne v řešeném území čistírnu odpadních vod pro celou obec.
- b. ÚP umožní novou výstavbu trafostanic a nového podzemního vedení el. energie.
- c. Nové vodovodní řady k navrhovaným plochám bydlení v obci Úpohlavy.
- d. Nová splašková kanalizace k navrhovaným plochám bydlení v obci Úpohlavy.
- e. Likvidace srážkových vod z jednotlivých nemovitostí vsakem či akumulací s následným využitím zachycené vody k zavlažování zeleně.
- f. Podmínkou pro nové výstavby je řádné odkanalizování v souladu s § 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dále stanovuje, že je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry

z povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. aby nemohlo docházet ke zhoršování odtokových poměrů.

- g. Nový STL plynovod k navrhovaným plochám bydlení v obci Úpohlavy.
- h. ÚP prověří možnost zajištění požární vody, ne však zkapacitněním rozvodů vodovodní sítě, neboť by mohla být negativně ovlivněna jakost pitné vody a ve smyslu vyjádření správce sítě nelze vodovod využít k hasebním účelům. Pokud není v řešeném území uvažována hydrantová síť, musí být k tomuto účelu odpovídajícím způsobem využity nebo vybudovány jiné vhodné vodní zdroje.
- i. Odběrní místa a zdroje vody pro hašení požárů musí být zajištěny k trvalé použitelnosti.
- j. Územní plán prověří aktuálnost dosud vymezených ploch pro veřejně prospěšné stavby v oblasti vodního hospodářství, energetiky a plynárenství. V případě potřeby vymezí nové plochy pro tyto stavby a zařízení jako plochy pro veřejně prospěšné stavby.
- k. Při koordinaci jednotlivých sítí musí být zohledněno ochranné pásmo vodovodu a kanalizace dle vodního zákona.
- l. Ochranná pásma energetických staveb, rozvodů a zařízení budou v územním plánu definována jako limity využití území a při návrhu koncepce rozvoje obce budou zohledněny.
- m. Případné umístění nových trafostanic VN/NN bude v rámci možností voleno co nejbližší k předpokládanému centru odběru včetně tras vedení VN a NN.

### **1.2.3 Občanská vybavenost**

Občanská vybavenost je na úrovni odpovídající velikosti obce Úpohlavy. V obci se nachází obchod se smíšeným zbožím, Hostinec Pod Kaštanem a obecní úřad. Dále se v obci nachází fotbalové hřiště s šatnami a dětské hřiště.

Územní plán vymezí plochy pro občanskou vybavenost, prověří aktuálnost uvažovaných ploch pro rozvoj občanské vybavenosti.

### **1.2.4 Veřejná prostranství**

Veřejná prostranství s množstvím vzrostlé zeleně se nachází v centru obce.

ÚP vymezí plochy veřejných prostranství a lokalizuje případné nové plochy veřejného prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace,

občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

### **1.3 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**

#### **1.3.1 Ochrana přírody a krajiny**

Krajina v řešeném území je v současné době silně pozměněna lidskou činností, dle koeficientu ekologické stability se jedná o krajinný typ A. Docházelo zde k povrchové těžbě vápence, byly zde budovány meliorace, došlo k narovnání drobných vodních toků a scelení zemědělské půdy do velkých celků. V současné době zde dochází k větrné erozi, především kvůli absenci zeleně v krajině. Do budoucna je žádoucím charakterem směřovat krajinu k její původní podobě. Vytvoření remízků, lesů a lépe hospodařit s vodou a maximálně ji zadržovat v krajině přírodními způsoby.

Obec Úpohlavy nepatří do chráněných území dle zákona č. 114/1992 SB., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů. Zároveň v území není zastoupen nadregionální ani regionální ÚSES.

#### Krajinné celky

- Dle ZÚR ÚK patří obec do KC Severočeské nížiny a pánve (13)
  - respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství),
  - napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES),
  - napravovat či zmírňovat narušení krajiny lokálně postižené zejména velkoplošnou těžbou šterkopísků, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivacemi, tak aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami,

- stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,
- uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,
- individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.

#### Požadavky na řešení:

- a. Respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství).
- b. Napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES).
- c. Napravovat či zmírňovat narušení krajiny lokálně postižené zejména velkoplošnou těžbou štěrkopísků, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivacemi tak, aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami.
- d. Uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí.
- e. Individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.
- f. Začlenit ÚSES v rámci programu ochrany přírody a životního prostředí do celkové obnovy a budoucí tvorby krajiny na správním území obce s tím, že by krajinná zeleň měla tvořit integrální součást parkově upravené zeleně v zastavěném území obce.
- g. ÚP nově stanoví koncepci uspořádání krajiny, která bude promítnuta do ploch s rozdílným způsobem využití. K plochám budou stanoveny územní podmínky pro činnosti, které se vzájemně doplňují, podmiňují nebo nekolidují. V těchto plochách bude stanovena ochrana veřejných zájmů, což znamená ochrana přírodního a kulturního dědictví a ochrana hodnot civilizačních, architektonických a urbanistických.

- h. Budou navrženy podmínky ochrany krajinného rázu. Při řešení budou zohledněny hodnoty krajiny a v případě potřeby budou vymezeny základní prostorové a kompoziční prvky a vazby v území.
- i. ÚP prověří aktuálnost ploch skladebných prvků územního systému ekologické stability dle dosud platné územně plánovací dokumentace (nadřazené ÚPD), aktualizace územně analytických podkladů řešeného území, koncepce uspořádání krajiny zohlední významné krajinné prvky zastoupené v řešeném území a prověří migrační koridory, a to i pro velké savce.
- j. Prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy bude řešena v rámci návrhu koncepce uspořádání krajiny přiměřeně s ohledem na zastavěnost území.
- k. Respektování funkční i navržené lokální prvky ÚSES.
- l. Navrhnout nové rozvojové plochy v rámci nezastavitelného území – zeleň ochranná a izolační.
- m. Při řešení návrhu koncepce uspořádání krajiny územní plán prověří aktuálnost údajů z Plánu ÚSES.
- n. Rekreační využití musí být řešeno s ohledem na zájmy ochrany přírody, přírodní a estetické hodnoty krajiny a její zemědělské využívání.

### **1.3.2 Ochrana zemědělského půdního fondu**

V řešeném území převažují zemědělské půdy s nejvyššími třídami ochrany (I. a II. třída).

#### Požadavky na řešení:

- a. ÚP prověří návrhem vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení územního plánu na zemědělský půdní fond. Lokality budou doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách. Požadované podklady musí být zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ust. § 4 zákona č. 334/1992 Sb. a ust. § 3 a 4 vyhl. č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a přílohy č. 3 k vyhlášce.
- b. V plochách orné půdy budou v případě potřeby doplněny plochy zeleně (meze, remízky, plochy nelesní zeleně), protierozní opatření (zasakovací pásy, větrolamy), v rámci řešení prostupnosti krajiny může být doplněna cestní

síť v krajině nebo účelové komunikace. Zemědělský půdní fond bude šetrně využíván s ohledem na ochranu půdy, kvalitu vody, retenční schopnost a biologickou rozmanitost území.

### 1.3.3 Přírodní hodnoty

Východní část řešeného území je zasažena lokalitou povrchové těžby vápence. V současnosti je na území Úpohlav těžba ukončena a pokračování těžby se zde neplánuje. V budoucnosti by mělo dojít k rekultivaci lomu.

Katastrálním územím obce Úpohlavy protéká vodní tok Modla. Z hlediska správy a plánování patří povrchové toky v ORP Lovosice do oblasti povodí Ohře a Dolního Labe. Ve sledovaném území se nenachází záplavové území ani území zvláštní povodně pod vodním dílem.

#### ÚP prověří následující možnosti navržení:

- a. V ÚP respektovat dobývací prostor nerostných surovin č. 229 Úpohlavy.
- b. V ÚP respektovat ložiska nerostných surovin č. 3178100 Úpohlavy – západ a č. 3063700 Úpohlavy – Chotěšov.
- c. V ÚP respektovat chráněná ložisková území č. 106426 Úpohlavy a č. 107292 Úpohlavy I.
- d. V souladu s úkoly územního plánování, spočívající ve vytváření podmínek v území pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem, prověří nový územní plán možnou ochranu u vybraných stávajících objektů situovaných v blízkosti vodního toku a v případě potřeby v souladu s ustanoveními vyplývajícími z omezení činností v záplavovém území stanoví podmínky jejich užívání.
- e. ÚP stanoví podmínky pro vhodné využívání území s vodními plochami, koordinuje zájmy ochrany přírody s rekreačním potenciálem tohoto území.
- f. ÚP bude dodržovat ustanovení stanové zákonem č. 254/2001 Sb. o vodách.
- g. V území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou, tj. aby nemohlo docházet ke zhoršování odtokových poměrů.

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

- a. Územním plánem bude prověřena aktuálnost ploch pro územní rezervy („výhled“), vyplývající z dosud platné územně plánovací dokumentace – PÚR ČR, ZÚR ÚK.
  
- b. V souladu s navrženou urbanistickou koncepcí i koncepcí veřejné infrastruktury mohou být vymezeny plochy pro územní rezervy a stanoveny podmínky pro využití těchto ploch.
  
- c. Územní rezervy mohou být vymezeny jako jeden z nástrojů etapizace rozvoje území, které zajistí ochranu území před nežádoucími změnami vůči uvažovaným záměrům.



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

Územní plán dle potřeby vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanace (ozdravění území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných opatření odejmout nebo omezit v rozsahu ustanovení § 170 stavebního zákona. Veřejná infrastruktura je zřizována a využívána ve veřejném zájmu. Tento fakt bude zohledněn při vymezení veřejně prospěšných staveb.

Veřejně prospěšné stavby mohou být územním plánem vymezeny pro:

- nadřazené trasy dopravní infrastruktury a nutné přeložky stávajících komunikací;
- vybrané navržené komunikace pro obsluhu rozvojových ploch, koridorů inženýrských sítí a objektů technického vybavení území včetně napojení rozvojových ploch;
- významné stavby občanského vybavení a další stavby veřejné infrastruktury určené k rozvoji a ochraně území.

Veřejně prospěšná opatření mohou být územním plánem vymezena:

- pro založení prvků ÚSES, k ochraně krajinářsky cenných území, k založení veřejné zeleně a nových veřejných prostranství, ke zvyšování retenčních schopností a k ochraně území před povodněmi.

V případě potřeby lze rovněž uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch má být vloženo.

Požadavky na řešení:

- a. Navrhnout lokalizaci nových veřejně prospěšných staveb, zejména těch, které vyplývají z návrhu na řešení technické infrastruktury (komunikace, vodovodní řády, kanalizační řády, plynovodní řády, trafostanice a další) a těch, které slouží jako nekomerční občanská vybavenost.
- b. Územní plán prověří aktuálnost ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření vymezených územně plánovací dokumentací (PÚR ČR, ZÚR ÚK) a dále prověří, v jakém rozsahu byly záměry veřejně

prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření – asanačních opatření realizovány.

- c. Územní plán komplexně prověří dopravní koncepci správního území obce Úpohlavy, zejména s ohledem na již realizovaný systém komunikací k rozvojovým lokalitám. V případě potřeby navrhne další plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby v oblasti dopravy s cílem vyřešit dopravní obslužnost celého správního území obce Úpohlavy.
- d. Územní plán rovněž komplexně prověří koncepci technické infrastruktury, zejména s ohledem na již realizované trasy rozvodů a zařízení v oblasti vodního hospodářství a energetiky. V případě potřeby navrhne další plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby v oblasti technické infrastruktury.
- e. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR ÚK mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 59 odst. 7 stavebního zákona nevyloučí.

- 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**
- a. Vymezení ploch, u kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, se nepředpokládá.
  - b. Pokud bude uplatněn požadavek na pořízení územní studie, bude v návrhu územního plánu stanovena lhůta pro její pořízení.
  - c. Územní plán vymezí v případě potřeby plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením smlouvy o parcelaci. Půjde zejména o rozvojové plochy pro bydlení, kde bude vhodné uzavřít smlouvu s vlastníky pozemků a staveb dotčených navrhovaným řešením, aby byl zajištěn jejich souhlas se záměrem, s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací staveb, dále v případě že současný stav rozdělení pozemků neumožňuje jejich dopravní obslužnost nebo v případě, že bude sledován veřejný zájem na tvorbě veřejných prostranství.

## **5 Případný požadavek na zpracování variant řešení**

- a. Z dosud uplatněných požadavků obce Úpohlavy ani z vyhotovených nezbytných doplňujících průzkumů a rozborů nevyplývá potřeba prověřit řešení ve variantách.
  
- b. Požadavek na zpracování variant řešení může vyplynout z podnětu dotčeného orgánu, z koordinace územně plánovací činnosti obcí, případně z ověření umístění veřejně prospěšné stavby v plochách, či koridorech vymezených dosud platnou územně plánovací dokumentací obce, zásadami územního rozvoje kraje nebo v Politice územního rozvoje ČR.
  
- c. Pokud z veřejného projednání návrhu zadání vyplyne požadavek na zpracování variant, bude zadání obsahovat rovněž požadavky a podmínky pro jejich posuzování.

## **6 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

- a. Územní plán bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy, a to zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

### Obsah územního plánu:

Textová část výroku územního plánu bude zpracována v rozsahu přílohy č. 7 část I., odst. (1) a pokud to bude účelné i odst. (2) vyhl. č. 500/2006 Sb.,

Grafická část výroku územního plánu bude zpracována dle přílohy č. 7 část I., odst. (3) vyhl. č. 500/2006 Sb., může obsahovat i schémata a bude minimálně obsahovat tyto výkresy:

- Výkres základního členění území v měřítku 1 : 5 000
- Hlavní výkres v měřítku 1 : 5 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací v měřítku 1 : 5 000

### Obsah odůvodnění územního plánu:

Textová část odůvodnění v rozsahu bude zpracována v rozsahu přílohy č. 7 část II., odst. (1) vyhl. č. 500/2006 Sb.

Grafická část odůvodnění bude zpracována dle přílohy č. 7 část II., odst. (2) vyhl. č. 500/2006 Sb. a bude obsahovat minimálně tyto výkresy:

- Koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000
- Výkres širších vztahů v měřítku 1 : 100 000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000

- b. Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, se zpracovávají nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5 000 a vydávají se v měřítku 1 : 5 000 nebo příp. 1 : 10 000. Výkres

širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku výkresu ploch a koridorů zásad územního rozvoje nebo větším. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech se vyznačí hranice řešeného území.

- c. Pro digitální zpracování územního plánu bude využit datový model Ústeckého kraje.
- d. Součástí návrhu územního plánu bude předtištěný „záznam o účinnosti dle § 14, odst. 1 vyhl. č. 500/2006 Sb. v textové i grafické části územně plánovací dokumentace.
- e. Návrh územního plánu ke společnému jednání (dle § 50 stavebního zákona) bude odevzdán pořizovateli ve 3 vyhotoveních v tištěné i elektronické podobě.
- f. Upravený návrh pro řízení o územním plánu dle § 52 stavebního zákona bude odevzdán ve 2 vyhotoveních v tištěné i elektronické podobě.
- g. Územní plán pro vydání podle § 54 stavebního zákona bude odevzdán ve 4 vyhotoveních v tištěné i v elektronické podobě. Textová část ve formátu Microsoft word, grafická část ve formátu \*.shp, a \*.pdf. Obojí v datovém formátu Ústeckého kraje.

## **7 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

- a. Případné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou do výsledné verze zadání doplněny na základě stanovisek uplatněných dotčenými orgány v průběhu procesu projednávání návrhu zadání územního plánu podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona.
  
- b. V případě zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území bude vyhodnocení zpracováno v souladu s přílohou č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a s přílohou ke stavebnímu zákonu „Rámcový obsah vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí pro účely posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí (část A vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území).