

ÚZEMNÍ PLÁN CHODOVLICE

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: duben 2014

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.

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce s cílem zachovat současný hodnotný architektonicko-urbanistický charakter obce daný kompaktním, relativně stejnorodě utvářeným urbanistickým půdorysem. Ten je charakteristický převážně jednotně řešenými klasickými venkovními stavbami, v rámci kterých převažují rodinné domy, a to jako původní selské usedlosti, tak i jako individuální rodinné domy. Mezi nejvýraznější hodnoty obce, vyžadující ochranu, patří upravené veřejné prostranství v centru obce a dále její zarovnaný půdorys bez nežádoucích výběžků zastavených území do okolí zemědělské krajiny zvýrazněné rozsáhlými sady a plochami orných půd prostoupených četnou zelení. Zvláště hodnotná je kompaktní výrazná krajinnotvorná břehová zeleň podél toku Modlavy.

V rámci širších územních vztahů neplní obec žádné nadmístní funkce, přesto musí územní plán řešit polohu obce u rozvojové osy OS2 vymezené v „Politice územního rozvoje“. Základem osy OS2 je dálnice D8. Z hlediska dostupnosti veřejné infrastruktury musí územní plán řešit vztah k sídlům Třebenice zejména s ohledem na zdravotnictví a školství a dále vztah k sídlům Klapý, Lovosice a Libochovice, kde existují další zařízení vyšší občanské vybavenosti. Důležité bude i zachování vztahu k obci Pnětluky, odkud má obec zajištěný přívod pitné vody.

Územní plán nebude řešit návrhy, které by požadovaly změnu stávajícího charakteru obce. Ten je nutno hodnotit jako kvalitní, architektonicko-urbanisticky jednotný, daný stejnorodým prostorovým i výškovým uspořádáním jednotlivých budov.

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

Urbanistická koncepce budoucího využití ploch určených k výstavbě musí být zaměřena především na využití ploch v současně zastaveném území. Za tímto účelem bude vhodné řešit využití zejména dnes již nevyužívaných ploch a staveb po bývalých areálech Jednotného zemědělského družstva, zejména těch, které navazují na centrum obce. Zde je, zejména v severozápadním sektoru centra obce, těchto účelových stájových a skladovacích objektů nejvíce. Další případné zastavitelné plochy vymezí územní plán pouze v prolukách a v bezprostřední návaznosti na zastavené území.

Demografický rozvoj obce ukazuje vhodnost této lokality. V roce 2001 měla obec 134 obyvatel a v roce 2013 již 156 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 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 zemědělská 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 a návesním prostorem.

Požadavky na plošné a prostorové upřádání 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 zvláště odůvodněných případech.

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

Navrhovaný rozvoj obce bude řádně odůvodněn, zejména na ohledy záboru zemědělského půdního fondu a v souladu s cíly a úkoly územního plánování (§§ 18 a 19 stavebního zákona). Navrhované plochy pro bydlení budou řádně odůvodněny a vyčísleny, že navrhovaný rozvoj bydlení v obci je nezbytně dostačující a není zbytečně přehnaný.

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

Návrh na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu musí územní plán řešit případnými úpravami průjezdné silnice III/236 a zejména vhodnou strukturou místních komunikací, které jsou většinou velmi úzké.

V rámci rozvodu elektrické energie nebudou nutné žádné úpravy. Stávající trafostanice jsou rozmístěny na místech, odkud lze zásobovat celou obec, včetně nové zástavby. V rámci rozvodu elektrické energie VVN bude muset územní plán prověřit a vyhodnotit důsledky záměru uvedeného v „Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje“. Jedná se o územní ochranu koridoru pro zdvojení stávajícího vedení 400 kV TR Výškov - TR Babylon. Koridor je sledován v ZÚR ÚK jako územní rezerva ER6. Šířka koridoru v souběhu se stávajícím vedením je stanovena 400 m.

Zásobování obce pitnou vodou je bez problému. Obec odebírá vodu z vodních zdrojů na katastrálním území Pnětluky. Zásadní bude pouze řešení čištění odpadních vod, proto bude nezbytné navrhnout a vymežit plochu pro novou čistírnu odpadních vod. Pokud jde o veřejnou infrastrukturu, musí územní plán řešit okolí nově opraveného kulturního domu zejména s ohledem na parkování a dle rozšíření prodeje základních potravin. Rovněž je nutné vymežit plochu pro tělovýchovu a sport a řešit otázky spojené s rozvojem cykloturistiky.

V návrhu územního plánu budou respektovány:

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

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 umístování 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 Politiky územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR 2008“) a Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen „ZÚR ÚK“)

Dle vydané PÚR 2008 a ZÚR ÚK spadá území obce 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 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:

- regionální biokoridor RBK 618
- lokální biocentra č. 8 a 9
- lokální biokoridor „g“

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 výrobních 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:

- regionální ÚSES ze ZÚR ÚK,
- vzdálenost 50m od okraje pozemků plnící funkci lesa,
- území s archeologickými nálezy
- poddolované území a sesuvy
- ochranné pásmo vodovodu,
- ochranné pásmo kanalizace,
- ochranné pásmo nadzemního vedení elektrické energie,

- ochranné pásmo trafostanic,
- ochranné pásmo silnic II. třídy, místní komunikace

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

Provéřit 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:

- regionální biokoridor RBK 618
- koridoru pro zdvojení stávajícího vedení 400 kV TR Výškov – TR Babylon

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 Chodovlice bude obsahovat:

1) Návrh

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

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, zákona č.183/2006 Sb. ve 3 paré a třech vyhotoveních digitálních *.pdf,
- b) pro posouzení podle § 52, zákona č.183/2006 Sb. ve 2 paré a dvou vyhotoveních digitálních *.pdf,
- c) pro vydání územního plánu podle § 54 zákona č. 183/2006 Sb. 1 paré
- d) po vydání územního plánu dotisk 4 paré včetně 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.

9) ostatní

Ustanovení § 56 stavebního zákona určuje, je-li při zpracování a projednávání návrhu zadání nebo návrhu územního plánu překročena lhůta 1 roku od předchozího rozhodnutí zastupitelstva obce, a činnost pořizovatele je zajišťována podle § 6 odst. 1 písm. c), je pořizovatel povinen bez zbytečného odkladu předložit zastupitelstvu obce, pro kterou je územní plán pořizován, návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování územního plánu, pokud zastupitelstvo obce při zadání územního plánu neurčí delší dobu. Na základě tohoto ustanovení § 56 zastupitelstvo obce stanovuje novou lhůtu a to 2 roky.