

Návrh Zadání územního plánu Bílence

podle §47 zákona 183/2006 Sb. (Stavební zákon) a přílohy č.6 vyhlášky o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhl. č.500/2006 Sb.v platném znění

Pořizovatel: Magistrát města Chomutova
Odbor rozvoje, investic a majetku města
Zborovská 4602, 430 28 Chomutov

Určený zastupitel: František Žák, starosta obce

Technická pomoc: Ing. arch. Vladimír Charvát

Datum: duben 2014

Obsah:

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

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

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

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

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 předkupní právo

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

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Požadavky na základní koncepci

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 lze upřesnit a doplnit následovně:

- upřesněním požadavků z Politiky územního rozvoje 2008 ČR (PÚR)
- upřesněním požadavků ze Zásad územního rozvoje (ZÚR) Ústeckého kraje (ZÚR)
- upřesněním požadavků vyplývajících z Průzkumů a rozborů (P+R)

Rámcem pro stanovení základní koncepce rozvoje území je soulad územního plánu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) - ve kterých jsou doplněny a konkretizovány republikové priority i zapracovány pokyny a úkoly vyjádřené v PÚR ČR. Krajské a republikové priority bude návrh územního plánu s ohledem na specifika řešeného území respektovat (území v NSOB2). Dalšími podklady ze kterých jsou čerpány relevantní informace pro stanovení základní koncepce jsou zejména Územně analytické podklady Ústeckého kraje (ÚAP ÚK), Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Chomutov (ÚAP ORP), doplňující Průzkumy a rozborů územního plánu Bílence (2013).

Územní plán v rámci regulativů vymezí výstavbu v zastavěném území obce a na nově vymezených plochách a stanoví pro tyto plochy regulativy prostorového a funkčního využití.

Relevantní pokyny pro stanovení základní koncepce rozvoje území jak z hlediska polohy ve specifické oblasti republikového významu tak i na rozvojové ose republikového a nadmístního významu, vyplývající z uvedené nadřazené územně plánovací dokumentace a dalších podkladových materiálů, jsou následující:

- Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území - podmínky udržitelného rozvoje, způsobovat jeho poškození, a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území,
- Přispět k vytvoření územních podmínek pro využití potenciálu obce,
- Vytvářet územní podmínky pro zamezení nepříznivého demografického vývoje a pro zlepšování sociodemografických ukazatelů
- Chránit a kultivovat typické či výjimečné přírodní, památkové a kulturní hodnoty v řešeném území, které vytvářejí charakteristické identifikační znaky území, rozvíjet pozitivní znaky území, zvýšit tím atraktivitu specifické oblasti,
- Vytvářet předpoklady pro koordinaci a zlepšení vzájemných dopravních vztahů se sousedními obcemi

- Navrhnout sestavu ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území - v platném znění a přizpůsobit ji specifickým podmínkám území; podle potřeby členit jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití podrobněji, případně je doplnit a tyto změny řádně odůvodnit. Návrh řešení bude koordinován s územně plánovací dokumentací sousedních obcí.
- Při navrhování ploch s rozdílným způsobem využití je zapotřebí sledovat vyvážený podíl jednotlivých funkcí a upřednostňovat flexibilní možnosti využití. Plochy s rozdílným způsobem využití budou vymezovány s ohledem na limity využití území, ochranu hodnot území, architektonického a krajinného rázu.
- při vymezování zastavitelných ploch brát zřetel na velikost přirozeného spádového území a specifické podmínky a limity využití území (CHLÚ, DP, apod.)

Z dokumentace ZÚR vyplývá:

- obec leží v oblasti NSOB2 - specifická oblast nadmístního významu
- obec leží v NOS1 - rozvojová osa nadmístního významu
- administrativním územím procházejí regionální koridory 573 a 574 (stav), 573 a 583 (návrh)

Obec Bílence se bude i nadále rozvíjet ve třech sídlech - Bílence , Voděradý a Škrle, jejichž osou je vodní tok Chomutovky a místní komunikace, jež všechna tři sídla propojuje.

Veřejná infrastruktura je zastoupena dopravní sítí, energetickými sítěmi, vodním hospodářstvím (vodovod) a sběrnými místy. Silnice III/25116 tvoří hlavní dopravní páteř obce. Ta prochází údolím Chomutovky a postupně zpřístupňuje zde se nacházející sídla - Nezabylice - Hořenec - Bílence - Voděradý - Škrle a Velemyšleves. Silnice je napojena na nadřazenou státní silniční síť - silnici I/7 a I/27.

V obci je zastoupena občanská vybavenost pouze sportovně rekreačními plochami a hřbitovem. V obci není žádný obchod ani jiné zařízení občanské vybavenosti. Jako občanskou vybavenost lze využít objekt zámku Škrle.

Cíle územního rozvoje

Cílem zlepšování dosavadního stavu je vytvoření rozvojových ploch v obci, a to ve všech třech částech, z nichž největší váhu má sídlo Bílence a Škrle. Rozvoj bude navržen formou rodinného bydlení. Obec bude doplněna plochami pro sport a rekreaci. Je třeba přehodnotit výstavbu kanalizační soustavy a ČOV.

Ochrana hodnot

Při tvorbě urbanistické koncepce je nutné vycházet z charakteristického krajinného rázu, jež je dán údolím Chomutovka a svahy nad ní, umístění sídel v krajině s dominantami, budou plně respektovány zájmy ochrany přírody (biokoridor Chomutovka) a záplavové území Chomutovky, dále ochrana zemědělského charakteru území. Návrh územního plánu bude obsahovat územní systém ekologické stability, ochranu PP Slanisko u Škrle a vymezené prvky VKP. Dalším důležitým prvkem ochrany jsou kvalitní sprašové půdy v bonitě I. a II.

Hodnotné prostory Bílence:

- areál kostela sv. Bartoloměje a bývalé školy: Areál je součástí jádrových ploch obce.
- sportovní areál: Je ponechán a dále rozšířen na opačný břeh Chomutovky včetně nové cyklostezky spojující Bílence a Voděřady.

Hodnotné prostory Voděřady:

- sprašová skála: Bílá stráž mimo urbanizované území obce
- jádrové plochy obce okolo kapličky a železného kříže: Prostor kapličky jako jádrová část obce. Prostor železného kříže bude ponechán v současném stavu.
- kamenný most přes Chomutovku - ponechána doprava - místní komunikace s omezením na hmotnost 3,5 t.

Hodnotné prostory Škrle:

- zámek, prostor kostela sv. Jakuba Většího - prostory jsou součástí jádrových ploch obce bez další urbanizace
- lesní hřbitov - prostor ponechán, přivedena cyklostezka Voděřady - Škrle.
Charakter obce nesmí být urbanistickou koncepcí změněn.

V návrhu územního plánu bude navrženo technické uspořádání území, zásobování území energiemi a stanoveny vodohospodářské zásady. Vztah k sídelní struktuře - je snadno dostupné jádro aglomerace - Chomutov, je dobrá dostupnost Mostecká silnicí I/27, blízkost zóny Triangle. Bílence jsou součástí urbanizované krajiny podél Chomutovky: Údlice - Přečaply - Nezabylice - Bílence - Voděřady - Škrle - Zálezly, přičemž nejslabší článek tohoto prostoru je mezi Bílenci a Zálezly.

Hlavními požadavky na urbanistickou koncepci je vymezení přiměřeného počtu rozvojových ploch. Je třeba plochy územního plánu přehodnotit a rozvoj obce na 800 obyvatel. Je třeba stávající rozvojové plochy územního plánu redukovat tak, aby nedošlo k nárokům na náhrady.

Plochy pro bydlení budou vymezeny jako plochy bydlení individuálního.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení jejich využití

Požadavky nejsou známy.

C) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Veřejná infrastruktura je zastoupena:

- energetickou sítí nadřazenou (VVN) a místní (VN + TS)
- dopravní sítí - silnice III. třídy, místní komunikace
- vodohospodářskou sítí - vodovod

Veřejně prospěšné stavby budou prověřeny:

- místní komunikace Škrle – Voděrady
- jako veřejně prospěšná opatření budou prověřeny prvky systému ÚSES.

Ostatní VPS mohou být prověřeny návrhem.

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

Požadavky nejsou známy. Regulační plán ani územní studie nebudou zpracovány.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení,

Požadavek na zpracování variantní řešení není.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení, pro část území města

Návrh Územního plánu Bílence bude zpracován v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Výkresová část územně plánovací dokumentace bude obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Územní plán bude předán i na CD ve formátu : *.SHP,PDF v datovém modelu ÚPD jednotném pro Ústecký kraj včetně symboliky.

Textová část:

Obsah textové části bude v souladu s přílohou č.7 k vyhl.č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a dle metodického pokynu MMR ČR. Kapitoly budou číslovány.

Grafická část:

Pro grafickou část návrhu bude zvoleno měřítko 1:10.000, 1 : 5000. ÚP bude zpracován nad katastrální mapou s vrstevnicemi celého správního území obce a bude obsahovat tyto výkresy:

Výkres základního členění území

Hlavní výkres - využití území a urbanistická koncepce

Hlavní výkres - koncepce uspořádání krajiny

Hlavní výkres - koncepce veřejné infrastruktury

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Dle potřeby je možné zpracovat výkres pořadí změn v území (etapizace). Grafická část může být doplněna schémata.

Pro grafickou část odůvodnění bude zvoleno měřítko 1:100.000, 1 : 5000. ÚP bude zpracován nad katastrální mapou s vrstevnicemi celého správního území obce. A bude obsahovat tyto výkresy:

Koordinační výkres

Výkres širších vztahů,

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Počty požadovaných paré v jednotlivých etapách:

- | | |
|--|--------|
| - návrh ÚP § 50 odst. 1,2 stavebního zákona | 2 paré |
| - pro posouzení dle § 50 odst. 7 stavebního zákona | 1 paré |
| - návrh podle § 52 stavebního zákona – veř. projednání | 2 paré |
| - vydání ÚP Bílence § 54 stavebního zákona | 4 paré |

Všechny etapy budou odevzdány i v elektronické podobě pro možnost vyvěšení na webu.

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

Na základě posouzení dotčeným orgánem se rozhodne o zpracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí. Vyhodnocení předpokládaných vlivů je vázáno na způsob využití území, resp. jeho zátěží.

Avšak vzhledem k tomu, že Zadání neobsahuje záměry, které by bylo nutné posoudit z hlediska vlivu na životní prostředí ani na soustavu NATURA 2000 nepředpokládáme uplatnění požadavku na vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP na životní prostředí ani na NATURU 2000.