

Změna č.1 územního plánu Lkáň *návrh zadání*

Akce: ZMĚNA č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU LKÁŇ

Část: Návrh zadání

Objednatel: Obec Lkáň, Lkáň 83, 410 02 Lovosice 2

Pořizovatel: Městský úřad Lovosice
odbor regionálního rozvoje a správy města
Školní 2, 410 30 Lovosice

Projektant: Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý
Architekti Černí
Záhorského 885, 152 00 Praha 5
architekti@cerni.cz

Spoluautoři: Ing. arch. Hana Černá

Datum: červen 2008

Obsah:

- a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů,
- b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) požadavky na rozvoj území obce,
- d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny),
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,
- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,
- g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace,
- h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),
- i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území,
- j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose,
- k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií,
- l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem,
- m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevykloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast,
- n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant,
- o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Předmět změny č. 1 územního plánu Lkáň:

Změna se týká katastrálního území Lkáň, a to parcel č. 59/2, 59/1 a 155, které jsou v platném územním plánu navrženy jako nezastavitelné, označené jako poldr. Parcely se nacházejí mimo zastavěné území. Cílem změny je umožnit na těchto pozemcích výstavbu fotovoltaické elektrárny.

Druhým požadavkem je změna navrhovaného funkčního využití parcel č. 60/2 a 60/3 z plochy pro bydlení na plochu občanské vybavenosti. V územním plánu obce je tato plocha označená B2 a je v zastavěném území.

Třetím požadavkem je upřesnění regulativů v ploše navržené územním plánem pro nerušící výrobu a služby a označenou písmenem K, tak aby v přípustném využití byla explicitně vyjádřena bioplynová stanice.

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Politika územního rozvoje

Správní území obce Lkáň je součástí obvodu Lovosic, obce s rozšířenou působností. Tato ORP spadá do rozvojové osy OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR. Rozvojová osa odpovídá propojení západní části ČR s východními oblastmi SRN včetně Berlína; tato orientace (spolu s atrakčním efektem nové dálnice D8 Praha–Ústí nad Labem–SRN a již existujícím průtahem I. tranzitního železničního koridoru) zřejmě vyvolá mezinárodní inovační a rozvojové podněty v přilehlém územním pásu. Lkáň je však v dosti odlehle poloze, takže zmíněné rozvojové tendence se jí bezprostředně netýkají.

Stejně tak leží Lkáň v okrajové poloze rozvojové oblasti OB6 Ústí nad Labem. V Politice jmenované cíle a úkoly pro tuto oblast se Lkáň netýkají.

Jinak není Lkáň zahrnuta do žádné rozvojové osy ani dalších koridorů ani do žádné specifické oblasti.

Územní plán velkého územního celku

Území Lkáň je součástí území řešeného územně plánovací dokumentací velkého územního celku okresu Litoměřice. Územní plán VÚC okresu Litoměřice, který zpracoval Terplan, a. s., Praha, byl schválen usnesením vlády ČR č. 110 ze dne 7. 2. 1996. Z tohoto dokumentu nevyplývají pro obec Lkáň žádné požadavky.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Obec má platný územní plán, schválený v roce 2006. Součástí jeho zpracování byly i průzkumy a rozborů. Územně analytické podklady zatím pro obec vypracovány nejsou. Pro plochy změn byly vypracovány doplňující průzkumy a rozborů. Nevyplývají z nich žádné nové skutečnosti, které by už nebyly zapracovány v územním plánu.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Lkáň je ve struktuře osídlení umístěna mimo dopravní tahy. Jde o typickou zemědělskou obec, která v době útlumu zemědělské výroby se stává obcí čistě rezidenční s určitým podílem rekreační funkce. Je téměř výlučně závislá na vyjíždě za prací, do škol, za nákupy, službami. Je proto logické hledání nových aktivit, které by mohly v obci existovat – takových, které nebudou narušovat rezidenční funkci, které mohou její standard podstatně vylepšit (centrální zdroj tepla) a vylepšit významně i hospodaření obce.

Rozvojové plochy pro bydlení, navržené v územním plánu, jsou zatím dostatečné, nenaplněné. Předmětem změny jsou tedy především plochy výrobní a plocha občanské vybavenosti.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Ve změně zemního plánu budou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití

Plocha č. 1 (parcely č. 59/1, 59/2, 155)

V platném územním plánu navrženy jako nezastavitelné, označené jako poldr (trvalý travní porost). Parcely se nacházejí mimo zastavěné území. Změna územního plánu navrhne na těchto plochách fotovoltaickou elektrárnu. Požadavkem je zachování biokoridoru při jižní straně pozemků. Plošné a prostorové uspořádání vyplývá z vlastní technologie a z budoucího projektu investora. Jde o zařízení kotvené jednoduchou konstrukcí do země, případně je montované na zemi. Areál bude doplněn jednoduchou technologickou stavbou.

Plocha č. 2 (parcely č. 60/2 a 60/3)

Ve změně územního plánu se požaduje změna funkčního využití parcel z plochy pro bydlení na plochu občanské vybavenosti. V územním plánu obce je tato plocha označená B2 a je v zastavěném území. Občanská vybavenost navazuje na současné plochu občanské vybavenosti a dále má vazbu na plochu sportu na západě. Podrobnější využití se nenavrhuje, tak aby byla možná široká škála zařízení sloužících obyvatelům obce. Prostorové uspořádání musí reagovat na okolní zástavbu.

Plocha č. 3

Upřesnění regulativů v ploše navržené územním plánem pro nerušící výrobu a služby a označenou písmenem K má zajistit bez rozporů možnost umístění bioplynové stanice. Plošné i prostorové uspořádání areálu bude dané projektovou dokumentací.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Změna územního plánu bude provedena tak, aby nově vzniklá zastavitelná plocha byla obslužitelná technickou i dopravní infrastrukturou. Plocha č. 1 bude dopravně obslužena buď účelovou komunikací od východu (ze zástavby), nebo přímým napojením ze státní silnice od jihu (případně toto jižní napojení může být jen dočasné během stavby). Napojení na technickou infrastrukturu (s výjimkou elektrického vedení) tato plocha nevyžaduje. Plocha 2 i 3 jsou v dosahu místních komunikací i napojitelné na inženýrské sítě.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Nadřazená dokumentace ani samotný územní plán v řešených místech neuvádějí hodnoty, které by mohly být výstavbou na rozvojových plochách ohroženy.

V ploše č. 1 bude zábor zemědělského půdního fondu – i když samotná půda zůstává pod fotovoltaickými články v podstatě i nadále využitelná (např. pastva) a po případné demontáži zařízení bude možné pozemky vrátit do ZPF. Tato plocha je také v kontaktu s vodním tokem a břehovou zelení, kudy je veden lokální biokoridor. Ten je nutné zachovat.

Zábory ZPF v případě ostatních dvou ploch už byly specifikovány v územním plánu.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

V souvislosti s plochami změn nebudou specifikovány nové veřejně prospěšné stavby.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Ze jmenovaných oblastí se, při respektování platné legislativy dotýkající se územního plánování, nespecifikují žádné nové požadavky na řešení změny č.1 územního plánu.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Touto změnou bude upravován regulativ pro plochu 3, označenou písmenem K, pro potřeby umístění bioplynové stanice (BPS). Dle nařízení vlády č. 615/2006 Sb., o stanovení emisních limitů a dalších podmínek provozování ostatních stacionárních zdrojů znečištění ovzduší, byly bioplynové stanice kategorizovány mezi velké zdroje znečištění ovzduší. Pro stavbu BPS je důležité posouzení celé technologie v dané lokalitě, posouzení vstupů a výstupů, především s ohledem na hodnoty znečištění ovzduší a dodržení odstupových vzdáleností od obytné zástavby a stanovit ochranné pásmo. U BPS vznikají značné přepravní nároky a obtěžování pachem. Plocha pro BPS je třeba vymezit územním plánem nebo jeho změnou.

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Z polohy obce v sídelní struktuře, rozvojové oblasti, resp. rozvojové ose, nevyplývá potřeba na vymezení zastavitelných ploch.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Nestanovují se žádné plochy ani koridory, jejichž řešení by bylo třeba prověřit prostřednictvím územní studie.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Nestanovují se žádné plochy ani koridory, kde by podmínky pro rozhodování měl stanovit regulační plán.

- m) **Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

Na území obce se nenachází žádná plocha systému Natura 2000.

Potřeba vyhodnocení vlivu na životní prostředí vyplývá z projednání zadání.

- n) **Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Nestanovuje se požadavek na zpracování konceptu.

- o) **Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Změna č.1 územního plánu Lkáň bude obsahovat textovou a grafickou část. Návrh změny č.1 územního plánu bude zpracován podle § 13 odstavce 1) vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky).

Výkresy budou zpracovány nad mapovým podkladem katastrální mapy a vydány v měřítku katastrální mapy. Výkres širších vztahů bude zpracován v měřítku nadřazené územně plánovací dokumentace.

Návrh změny č.1 územního plánu obce bude vyhotoven

a) pro společné jednání podle § 50 zákona č. 183/2006. - 2 paré

b) pro posouzení podle § 51 zákona č. 183/2006 Sb. - 1 paré

c) pro posouzení podle § 52 zákona č. 183/2006 Sb. - 2 paré

d) pro vydání územního plánu podle § 54 zákona č. 183/2006 Sb. - 1 paré

e) čistopis 4 paré

f) každá výše uvedená etapa bude předána i v elektronické podobě a to: *.shp, *.jpg a *.pdf