

ÚZEMNÍ PLÁN ÚJEZDEČEK

ZADÁNÍ

/NÁVRH K PROJEDNÁNÍ PODLE § 47 STAVEBNÍHO ZÁKONA/

Duben 2023

OBSAH ZADÁNÍ

Základní údaje	3
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	4
a).1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, stanovení cílů zlepšování dosavadního stavu, rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, požadavky na změnu charakteru obce a jejího vztahu k sídelní struktuře	4
a).2 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	7
a).3 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn	9
a).4 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	12
a).5 Požadavky vyplývající pro základní koncepci rozvoje obce z politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a z územně analytických podkladů	13
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	16
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	16
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	17
e) Případný požadavek na zpracování variant řešení	17
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	18
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	19

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Pořizovatel:

Obecní úřad Újezdeček
Náměstí Boženy Němcové 2
415 01 Újezdeček

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. arch. Zdeňka Táborská
pověřená výkonem územně plánovacích činností
pro pořízení zadání ÚP Újezdeček podle § 24
odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování
a stavebním řádu (stavební zákon)

Určený zastupitel:

Květoslav Koutník, starosta obce Újezdeček

Projektant:

Ing. Václav Jetel

Orgán příslušný ke schválení zadání a vydání ÚP Újezdeček:

Zastupitelstvo obce Újezdeček

Datum zpracování zadání:

Návrh zadání k projednání podle § 47 stavebního zákona: 04/2023

Počet stran:

19 x A4

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

a). 1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, stanovení cílů zlepšování dosavadního stavu, rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, požadavky na změnu charakteru obce a jejího vztahu k sídelní struktuře

Základním požadavkem na zpracování územního plánu je vytvořit předpoklady a stanovit podmínky pro všestranný a vyvážený rozvoj obce, úměrný její velikosti a významu v systému osídlení.

Územní plán vytvoří podmínky pro doplnění a zlepšení kvality stávající struktury zástavby uvnitř zastavěného území obce a navrhne dostatečné, pro území však přiměřené a únosné množství rozvojových ploch mimo zastavěné území.

Územní plán se zaměří především na vytváření příznivých podmínek pro stávající obyvatele obce i pro nové zájemce o bydlení vytvářením podmínek pro zlepšení kvality současného **bydlení** a nabídkou ploch pro novou výstavbu pro bydlení. Předpokládá se především forma individuálního bydlení v rodinných domech v rozvojových plochách vymezených v doposud platném ÚP Újezdeček.

Územní plán prověří možnosti pro rozvoj zejména **místního občanského vybavení**.

Ve **sféře výrobní a podnikatelské** se nepředpokládá zásadní rozšiřování ploch pro výrobu nad rámec stávajících areálů v obci, popř. vymezených v platném ÚP Újezdeček. Činnosti výrobní a skladovací, různé druhy podnikatelských záměrů apod. by měly být pouze nerušícím doplněním obytných funkcí území. Bude upřednostňováno účelné využití stávajících areálů (např. areál za osadou Dukla, areál bývalých Krušnohorských strojíren...), mimo zastavěné území bude prověřeno využití ploch pro ekonomické aktivity vymezených ve stávajícím ÚP Újezdeček. Další rozsáhlejší zastavitelné plochy pro výrobu, kromě výše uvedených se nepožadují a nejsou žádoucí.

Zohledněn bude požadavek na využití potenciálu území pro **sport a rekreaci** vytvořením příznivých podmínek pro rozvoj rekreačních, sportovních a volnočasových aktivit.

Za tímto účelem územní plán zejména:

- prověří možnosti a vytvoří podmínky pro všestranný rozvoj obce, pro celkové zlepšení obrazu obce, jako příjemného místa pro trvalé bydlení obyvatel obce,
- podpoří rozvoj obce především ve smyslu zlepšování jeho dosavadního stavu, nikoliv jako expanze do dosud nezastavěné krajiny, rozvoj bude chápán především jako zintenzivnění, zkvalitnění a zlepšení obrazu obce,

- bude požadovaný rozvoj v zastavěném území obce spatřovat v posilování kulturních hodnot území a kvality života v obci, prověří možnosti doplnění stávající zástavby nebo navrhne plochy přestavby v územích s nevyhovující nebo narušenou strukturou zástavby nebo funkčním využitím území,
- v území nezastavěném bude chránit hodnoty volné krajiny a přírodní hodnoty v území,
- prověří a vymezí rozvojové plochy mimo zastavěné území obce pro zajištění optimální míry rozvoje bydlení, lokálního vybavení, podnikatelských záměrů, rekreace a sportu v rozsahu odpovídajícím zájmům a potřebám obce,
- navrhne koncepci veřejné dopravní a technické infrastruktury kapacitně vyhovující navrhovanému rozvoji obce,
- prověří vliv limitů využití území na omezení využití řešeného území,
- vytvoří předpoklady pro udržitelný rozvoj území (vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel),
- zajistí koordinaci se sousedními obcemi (Košťany, Dubí, Teplice), s jejich platnými popř. rozpracovanými územně plánovacími dokumentacemi.

Základní koncepce rozvoje obce musí být navržena v míře zajišťující vytvoření podmínek pro rozvoj a ochranu kulturních, civilizačních a přírodních hodnot v území.

Hodnoty kulturní

Za hodnoty kulturní, historické a urbanistické je třeba považovat zejména:

- původní soustředěnou zástavbu venkovských domů v centru obce a podél komunikace vedoucí severně z centra obce a zachování veřejných prostranství,
- urbanisticky hodnotný obytný celek osady Dukla s centrálním prostorem,
- území s archeologickými nálezy.

Památkově chráněné objekty a areály se v území nevyskytují.

Územní plán bude splňovat podmínky ochrany kulturních hodnot:

- směřováním k zachování původních prostorových kompozic obce včetně požadavku na dodržování uličních čar a základních architektonických principů původní zástavby.

Hodnoty civilizační

Za významné civilizační hodnoty v řešeném území je nutné považovat zejména významné plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury. Na území obce Újezdeček jsou to zejména:

- veřejná dopravní infrastruktura silniční a železniční,
- veřejná technická infrastruktura.

Územní plán bude splňovat podmínky ochrany civilizačních hodnot:

- **Dopravní a technická infrastruktura:** budou respektovány stávající stavby dopravní infrastruktury a technické infrastruktury a jejich ochranná pásma.
- **Požární ochrana:** Bude řešena koncepce dostatečného zásobování požární vodou, dopravní infrastruktura bude řešena způsobem umožňujícím přístup, průjezdnost a

sjízdnost pro potřeby jednotek požární ochrany dle příslušných ČSN a právních předpisů.

- **Ochrana obyvatelstva:** Budou dodrženy zásady zpracování dokumentace územního plánu v souladu s § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.
- **Ochrana ovzduší:** je nutno respektovat požadavky na ochranu ovzduší, k zabezpečení jeho odpovídající kvality v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek.
- **Ochrana před povodněmi:** Budou respektovány požadavky na vytváření podmínek pro preventivní ochranu území před povodněmi dle PÚR ČR kap. 2 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a dle priorit pro ochranu území před potenciálními riziky a přírodními riziky stanovenými v ZÚR ÚK. Na území obce Újezdeček je stanoveno záplavové území a vymezena jeho aktivní zóna pro Sviní potok. Z hlediska povodňového nebezpečí je problematické nedořešení odtoku nádrže ČSM a v důsledku toho neustále se měnící hladina. Opatření k řešení problému odtoku je navrženo v nyní platném ÚP Újezdeček a bude do nového územního plánu převzato.
- **Ochrana veřejného zdraví:** Územní plán bude splňovat požadavky zákona č. 258/200Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Zejména při vymežování zastavitelných ploch pro bydlení je třeba zohlednit nutnost zajištění ochrany před nepříznivými účinky hluku z dopravy.

Hodnoty přírodní

Za významné přírodní hodnoty v řešeném území je nutné považovat zejména:

- vodní toky a vodní plochy (Sviní potok, Lesní potok, nádrže Dukla a Dukla II, část nádrže ČSM, nádrž díra),
- sídelní zeleň, a přírodní zeleň v krajině,
- územní systém ekologické stability území (ÚSES), na území zastoupen pouze lokální
- zemědělskou půdu,
- pozemky plnící funkci lesa,
- ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Teplice I. stupně - I.A a I.B a II. stupně - II.A a II.C.

Na území obce Újezdeček nejsou registrovány žádné významné krajinné prvky, nevyskytují se zde zvláště chráněná území, ptačí oblasti ani evropsky významné lokality.

Územní plán bude splňovat podmínky ochrany přírodních hodnot:

- **Ochrana přírody a krajiny:** je nutné respektovat všechny plochy a objekty ochrany přírody (tj. prvky všeobecné ochrany přírody dle zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění) a všechny přírodně hodnotné plochy a objekty. Veškeré znázornitelné limity využití území vyplývající ze zákona budou zakresleny v koordinačním výkresu odůvodnění územního plánu.
- **Ochrana zemědělského půdního fondu:** územní plán bude zpracován v souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) dle § 4 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF. Vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF bude součástí odůvodnění územního plánu, bude zpracováno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF. Návrh ploch se zábořem ZPF bude odůvodněn.

- **Ochrana lesního půdního fondu:** územní plán bude řešen v souladu se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění. Je třeba dbát zachování lesa a jeho účelného obhospodařování podle lesního zákona. Nové zastavitelné plochy nebudou pokud možno navrhovány na lesních pozemcích a v ochranném pásmu lesa. Pokud ve zvlášť odůvodněných případech bude zábor lesních pozemků nezbytný, bude vyhodnocení předpokládaného záboru součástí odůvodnění územního plánu, bude obsahovat textovou, tabulkovou a grafickou část a každý předpokládaný zábor bude řádně odůvodněn.
- **Nerostné suroviny:** Na území obce byla těžba ukončena a území po těžbě byla rekultivována, tj. zalesněna. Na území obce se v současnosti nenachází CHLÚ ani výhradní ložisko nerostných surovin. Na území Újezdečka jsou evidována poddolovaná území a stará důlní díla.

a). 2 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Úkolem územního plánu je vytvoření ucelené urbanistické koncepce, upřednostňující intenzivní rozvoj území před neuváženou, neodůvodněnou expanzí do okolní přírody.

Urbanistická koncepce (vymezení zastavěného území a návrh nových rozvojových - zastavitelných ploch, způsob jejich využití a prostorového uspořádání) bude splňovat požadavky na rozvoj obce popsány v předchozí kapitole zadání, za podmínek ochrany kulturních, historických a přírodních hodnot v území.

V územním plánu bude vymezeno zastavěné území obce v souladu s § 58 stavebního zákona.

V zastavěném území budou na základě prověření vymezeny **plochy stabilizované**, nevyžadující změnu využití území (způsobu využití ani charakteru zástavby) a plochy, které vzhledem ke svému současnému nevyhovujícímu stavebně-technickému stavu nebo způsobu využití vyžadují změny využití území nezbytné k naplnění navrhovaného rozvoje obce - **plochy přestavby**.

Pro zajištění rozvoje obce budou v dosud nezastavěném území vymezeny **zastavitelné plochy**. Návrh zastavitelných ploch bude vycházet z charakteristické struktury stávající zástavby obce. Zastavitelné plochy budou navrženy v rozsahu odpovídajícímu aktuálnímu stavu území a jeho předpokládanému vývoji s ohledem především na předpokládané trendy demografického, hospodářského a socioekonomického vývoje území.

Jako podklad pro vymezení zastavitelných ploch bude použito zejména:

- prověření a vyhodnocení dosud nevyužitých návrhových ploch vymezených v dosavadním Územním plánu Újezdeček,
- prověření a vyhodnocení dalších konkrétních známých záměrů vlastníků pozemků a staveb i dalších fyzických a právnických osob,

Pro potřebu stanovení urbanistické koncepce bude území obce členěno na plochy podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití - **plochy s rozdílným způsobem využití** a podle jejich významu s ohledem na specifické podmínky a charakter území.

Při stanovování podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití bude přihlédnuto k podmínkám využití ploch v doposud platném Územním plánu Újezdeček, budou však formulovány v souladu se současnými právními předpisy, zejména vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. S ohledem na specifické podmínky a charakter území je v odůvodněných případech možné podrobnější členění ploch, ve výjimečných, zvláště odůvodněných případech lze stanovit způsob využití odlišně s ohledem na specifické podmínky v daném území.

Pro plochy s rozdílným způsobem využití budou stanoveny podmínky hlavního využití, přípustného, popř. podmíněčně přípustného a nepřípustného využití a stanoveny podmínky jejich prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Nepředpokládá se nutnost stanovení etapizace.

Územní plán vymezí architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může zpracovávat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt, pouze bude-li to účelné a odůvodnitelné zejména s ohledem na ochranu přírodních, urbanistických a architektonických hodnot.

Řešení urbanistické koncepce se zaměří zejména na:

- Návrh urbanistické koncepce bude odpovídat předpokládanému navýšení na cca 1.500 stálých obyvatel Újezdečku.
- Respektování původního urbanistického utváření obce.
- Vyhodnocení (přehodnocení) stávajících ploch přestavby a zastavitelných ploch vymezených ve stávajícím ÚP Újezdeček a jejich vymezení v novém územním plánu.
- Prověření ve stávajícím ÚP Újezdeček vymezené plochy přestavby P1 pro bydlení příměstské (BP), její zrušení a ponechání stávající zahrádkářské osady beze změny využití, prověření změny využití části plochy na p.č. 465/1 v k.ú. Újezdeček na plochu pro podnikání (lehká smíšená výroba apod.). Podél jižní hranice zahrádkářské osady na pozemku p.č. 465/2 v k.ú. Újezdeček prověřit možnost vymezení místní účelové komunikace za účelem zpřístupnění zahrádek.
- V souvislosti se zrušením plochy přestavby P1 prověřit možné zrušení zastavitelné plochy Z4 vymezené pro bydlení příměstské (BP) ve stávajícím ÚP Újezdeček, popř. její redukci pouze pro možnost zástavby na části pozemku p.č. 461/1 v proluce mezi stávající stavbou bez č.p. a mateřskou školou v Rohové ulici.
- Provéřit využití stávající plochy hromadných garáží za areálem Krušnohorských strojírny (v současné době provádí obec sanaci garáží) za účelem vymezení plochy pro účely odpadového hospodářství obce, zřízení sběrného dvora apod..
- Zhodnocení rekreačního potenciálu území a případné vymezení ploch pro drobná rekreační zařízení a vybavenost. Požadováno je zachování stávající plochy hřiště ve východní části obce v návaznosti na lesopark, zachování ve stávajícím ÚP Újezdeček vymezené zastavitelné plochy pro sport Z9 (OS) a plochy přestavby pro sport P2 (OS).
- Nové plochy pro chatové a zahrádkářské osady nejsou žádoucí kromě ve stávajícím ÚP Újezdeček již navržené zastavitelné plochy Z12.

Zásady pro prověření a vyhodnocení záměrů obce i soukromých subjektů:

- eliminovat záměry, které by mohly nevhodně zasahovat do krajinného rázu,
- eliminovat nebo korigovat záměry, které jsou ve střetu se zájmy např. ochrany přírody i dalších zájmů podle zvláštních právních předpisů,

- vyloučit, popř. korigovat záměry, které by svým vlivem mohly obtěžovat okolí, zejména kvalitu bydlení,
- korigovat rozsah zastavitelných ploch v závislosti na kapacitě technické infrastruktury.

a). 3 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

a). 3. 1 VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Silniční doprava

Předpokládá se zachování stávajícího silničního skeletu tvořeného silnicí III. třídy III/25338.

Místní komunikační síť

Dotváří komplexní systém dopravy obce i celého řešeného území. Místní komunikace v Újezdečku jsou vázány na průtah silnice III/25338. Síť místních komunikací je v území stabilizovaná, dle potřeby vyvolané navrhovaným rozvojem obce bude eventuální rozšíření pro potřebu obsluhy zastavitelných ploch.

Železniční doprava

Územím obce Újezdeček prochází celostátní elektrifikovaná trať č. 130 Ústí nad Labem – Teplice – Most – Chomutov a regionální tratě č. 097 Teplice Řetenice – Lovosice, č. 132 Děčín – Teplice Lesní Brána – Oldřichov u Duchcova, č. 134 Teplice – Oldřichov u Duchcova – Litvínov (vedena v trase trati č. 130). Nejbližší železniční stanice je na území města Teplice v Řetenicích ve vzdálenosti cca 800 m od centra obce.

ZÚR ÚK vymezují na území obce **koridor železniční tratě č. 140 a č.130 Klášterec nad Ohří – Ústí nad Labem, optimalizace VPS – i**. Šířka koridoru je v ZÚR ÚK stanovena 250 m. V územním plánu Újezdeček bude koridor respektován a zpřesněn.

Drážní doprava je v území stabilizovaná a kromě výše uvedeného koridoru pro optimalizaci tratě č. 130 nejsou vyžadovány žádné další požadavky na její úpravu.

Cyklistické a pěší trasy

Jižní částí území, kolem koupaliště „Pudlák“ prochází cyklotrasa č. 3083 Teplice - Újezdeček - Košťany - Jeníkov.

Klidová doprava

Požadavek na zajištění parkování v zastavitelných plochách na vlastních pozemcích.

Hromadná doprava

Hromadná doprava osob je zajištěna autobusovou dopravou, popř. železniční dopravou ze zastávky Teplice – Řetenice. Nejsou žádné územní požadavky.

Řešení koncepce veřejné dopravní infrastruktury se zaměří zejména na:

- doplnění stávající dopravní koncepce odpovídající navrženému rozvoji,
- respektování stávajících ploch a koridorů veřejné dopravní infrastruktury, jejich ochranná pásma budou v návrhu územního plánu zohledněna a jako limit využití

území budou popsána v textové části odůvodnění a znázorněna v koordinačním výkresu odůvodnění územního plánu.

a). 3. 2 VEŘEJNÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásobování pitnou vodou

Obec je zásobována ze skupinového vodovodu Teplice OP-SK-TP.037 vodovodem OPSK-TP.037.2., LT 150. Vodovodní síť obce je propojena s vodovodní sítí města Teplice. Na vodovod je napojeno 100 % obyvatel.

Řešení koncepce zásobování pitnou vodou:

- bude zachována stávající koncepce zásobování pitnou vodou, doplněna pro potřebu zásobování nové zástavby v zastavitelných plochách.

Požární voda

Pro potřebu požární vody jsou v obci zřízena odběrná místa u nádrže Dukla a u požární nádrže za budovou obecního úřadu. Tato koncepce zůstane zachována.

Kanalizace

Na území obce se nenachází čistírna odpadních vod. Splaškové vody z obce jsou odváděny hlavním kanalizačním sběračem na ČOV Bystřany.

Řešení koncepce kanalizace:

- bude zachována stávající koncepce čištění odpadních vod, doplněna pro potřebu zásobování nové zástavby v zastavitelných plochách.

Likvidace srážkových vod

Koncepce likvidace dešťových vod bude v územním plánu řešena v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, upřednostňována bude pokud možno likvidace na vlastních pozemcích (vsakováním, výparem, akumulací).

Zásobování elektrickou energií

Územím prochází 1x dvojitě nadzemní vedení 110 kV. V zájmovém území se nachází distribuční síť VN 35 kV a 10 kV. Distribuci elektrické energie ke konečným spotřebitelům zajišťují sítě NN, které se nacházejí v zastavěných částech obcí.

Řešení koncepce zásobování elektrickou energií:

- návrh koncepce bude vycházet ze stávajícího systému s doplněním pro potřebu zásobování nové zástavby v zastavitelných plochách,
- budou respektovány stávající sítě a zařízení včetně jejich ochranných pásem,
- územní plán prověří a navrhne podmínky pro umístování zdrojů elektrické energie z obnovitelných zdrojů, popř. pro vyloučení možnosti umístování zdrojů elektrické energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Zásobování plynem

Řešené území je zásobováno zemním plynem z nadřazené sítě VTL plynovodů prostřednictvím jedné vysokotlaké regulační stanice VTL/STL. Distribuční síť je provozována středotlakými a nízkotlakými rozvody. Kapacita primární úrovně (VTL síť a regulační stanice) je dostatečná.

Řešení koncepce zásobování plynem:

- návrh koncepce bude vycházet ze stávajícího systému s doplněním pro potřebu zásobování nové zástavby v zastavitelných plochách,
- budou respektovány stávající plynárenské sítě a zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem,
- ve stávajícím ÚP Újezdeček je navržena přeložka VTL plynovodu z lokalit Z1, Z2 do navrhovaného koridoru sítí západně od lokalit a v souběhu s tratí ČD č. 132 včetně nové regulační stanice VTL/STL a zrušení regulační stanice u školy. Toto řešení bude převzato do nového územního plánu.

Zásobování teplem

Hlavním zdrojem tepla je vytápění plynem. U většiny objektů převažuje spalování v kotlích ústředního vytápění. Částečně a dodatečně je využívána i elektrická energie. Z obnovitelných zdrojů energií je využíváno hlavně palivové dřevo. V obci je provozován dále místní systém centrálního/společného vytápění elektrokotelnou u skupiny obytných domů východně od centra.

Řešení koncepce zásobování teplem:

- návrh koncepce bude vycházet ze stávajícího systému s doplněním pro potřebu zásobování nové zástavby v zastavitelných plochách.

Spoje a spojová zařízení

Kromě nutnosti respektování stávajících sítí a ochranných pásem nejsou na spoje a spojová zařízení žádné požadavky.

Odpadové hospodářství

Na území obce není provozována skládka TKO. Svoz odpadu je zajištěn dodavatelsky, je prováděn v pravidelných intervalech, včetně bioodpadu. Svoz odpadu zajišťuje obec smluvně s firmou Marius Pedersen, a.s. Stávající systém likvidace komunálního odpadu bude zachován. Pro potřebu sběrného dvora a odpadového hospodářství obce bude prověřena možnost vymezení plochy přestavby na místě stávajících hromadných garáží za areálem Krušnohorských strojíren, které jsou obcí v současné době odstraňovány.

a). 3. 3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Územní plán prověří možnost vymezení ploch pro místní vybavení veřejné i komerční, včetně možností pro zlepšení turistického ruchu a rekreace.

Plochy pro jejich umístění vybavení (veřejného i komerčního) budou řešeny buď samostatně nebo v rámci návrhu přípustného či podmíněného využití jiných ploch s rozdílným způsobem využití.

a). 3. 4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Veřejná prostranství se významně podílejí na obrazu obce a tvoří kvalitní společné prostory pro všechny jejich uživatele. Za tímto účelem budou pro plochy a koridory veřejných prostranství stanoveny podmínky jejich využití a uspořádání podle jejich polohy a významu.

Budou vymezena v buď jako samostatné plochy nebo koridory nebo v rámci návrhu přípustného či podmíněného využití jiných ploch s rozdílným způsobem využití.

a). 4 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

Návrh koncepce uspořádání krajiny musí splňovat výše uvedené požadavky na rozvoj obce, zároveň musí vyhovět požadavkům na zajištění ochrany okolní přírody a krajiny.

Koncepce uspořádání krajiny bude založena na vyváženém souladu funkcí přírodních a funkcí urbanizovaného území. Bude podporovat ochranu přírodních hodnot a zachování a posílení ekologické stability území.

Významnou součástí koncepce uspořádání krajiny a ochrany hodnot přírody a krajiny bude vymezení územních systémů ekologické stability území tak, aby vytvářely předpoklady pro udržení a obnovení ekologické stability krajiny. Vymezení skladebných částí ÚSES bude odpovídat platné legislativě, metodikám a metodickým pokynům, bude vycházet z vymezení ÚSES v platném ÚP Újezdeček. Na území obce jsou zastoupeny pouze lokální prvky ÚSES.

Pro potřebu stanovení koncepce uspořádání krajiny bude nezastavěné území obce (podobně jako území urbanizované) členěno na plochy podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití - **plochy s rozdílným způsobem využití** a podle jejich významu s ohledem na specifické podmínky a charakter krajiny – na **stabilizované plochy krajiny**, nevyžadující změnu stávajícího využití území a **plochy změn v krajině** vymezené za účelem změn využití v nezastavěném území.

Způsob využití ploch krajiny bude stanoven v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů. S ohledem na specifické podmínky a charakter území je v odůvodněných případech možné podrobnější členění ploch, ve výjimečných, zvláště odůvodněných případech lze stanovit způsob využití odlišně s ohledem na specifické podmínky v daném území.

Pro jednotlivé plochy budou stanoveny podmínky s určením převažujícího (hlavního), přípustného, popř. podmíněčně přípustného a nepřípustného využití a stanoveny podmínky jejich prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Pokud se na základě prověření ploch nezastavěného území prokáže nezbytnost vyloučit v některých z nich umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, potom budou tyto plochy v územním plánu vymezeny s tím, že bude konkrétně stanoveno, které stavby, zařízení nebo jiná opatření jsou v dané ploše vyloučeny.

Řešení koncepce uspořádání krajiny se zaměří zejména na:

- na možnosti zlepšení stavu krajiny a zlepšení prostupnosti krajiny,
- respektování stávající strukturní zeleně v krajině resp. navrhnout zvýraznění a doplnění (též ve vazbě na ÚSES),
- plné respektování vodních toků Sviní potok Lesní potok a vodních ploch, na možnosti dotvoření břehových vegetačních doprovodů,
- prověření a vymezení propojení vodních nádrží ČSM a Dukla,
- prověření možnosti doplnění chybějící doprovodné zeleně podél komunikací,
- vytváření podmínek pro zvýšení ekologické stability území, vymezení ÚSES, nefunkční části ÚSES navrhnout jako veřejně prospěšná opatření,
- ochranu chráněných druhů zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany,
- udržení stávající výměry lesa a posilování jeho přírodě blízkého a přírodního charakteru,
- prověření možnosti vytvoření podmínek pro rekreaci a sportovní vyžití v krajině využívající a zároveň respektující přírodní ráz krajiny,

a). 5 Požadavky vyplývající pro základní koncepci rozvoje obce z politiky územního rozvoje, ze zásad územního rozvoje a z územně analytických podkladů

a). 5. 1 Požadavky vyplývající pro základní koncepci rozvoje obce z politiky územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1 až 5 závazném od 1. 9. 2021 (dále jen PÚR ČR) vyplývá pro území obce Újezdeček požadavek na respektování požadavků vyplývajících z polohy obce v **rozvojové oblasti OB6 Rozvojová oblast Ústí nad Labem**. Důvodem vymezení rozvojové oblasti Ústí nad Labem je „Území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Ústí nad Labem při spolupůsobení vedlejšího centra Teplice a urbanizovaného osídlení. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž převážná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha na I. a IV. TŽK a vazby dálnice D8 na statutární město Děčín přivaděčem z dálnice - koridor nové stopy silnice I/13 uvedený v čl. (120)“.

Území obce Újezdeček je dle PÚR ČR také součástí specifické oblasti **SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**.

Pro obec Újezdeček budou, vzhledem k velikosti a významu obce, směrodatné spíše požadavky na OB6 upřesněné v Zásadách územního rozvoje Ústeckého kraje (viz následující kapitola), přesto bude v územním plánu vyhodnocen soulad s důvodem vymezení OB6 dle PUR ČR. SOB09 není v ZÚR ÚK vymezena, proto bude územní plán vyhodnocen s úkoly stanovenými pro územní plány v PÚRČR pro tuto oblast.

Dalším požadavkem vyplývajícím z PÚR ČR je vytváření předpokladů pro **naplňování republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje**. Územní plán musí všechny priority, které se týkají územní obce Újezdeček respektovat a navrhovaná řešení s nimi musí být v souladu a musí splňovat předpoklady k jejich naplňování.

V PÚR ČR nejsou na území obce Újezdeček vymezeny žádné plochy nebo koridory dopravní a technické infrastruktury republikového významu.

Územní plán musí být v souladu s PÚR ČR, vyhodnocení souladu bude součástí odůvodnění územního plánu.

a). 5. 2 Požadavky vyplývající pro základní koncepci rozvoje obce ze zásad územního rozvoje

Platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění 1. až 4. Aktualizace, které nabylo účinnosti dne 4. 2. 2023 (dále jen ZÚR ÚK).

Územní plán musí být zpracován v souladu se ZÚR ÚK, zejména s úkoly územního plánování, které vyplývají z následujících kapitol ZÚR ÚK:

Kap. 1. ZÚR ÚK

Územní plán musí respektovat a ve svém řešení rozvoje území zohlednit a vytvořit podmínky k naplňování priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, které se týkají řešeného území.

Kap. 2. ZÚR ÚK

Obec Újezdeček leží ve zpřesněné rozvojové oblasti **OB6 – Rozvojová oblast Ústí nad Labem**.

Územní plán musí být v souladu s úkoly pro územní plánování pro usměrňování územního rozvoje stanovenými pro tuto oblast a týkající se řešeného území obce.

Kap. 3. ZÚR ÚK

Obec Újezdeček není součástí specifických oblastí vymezených v PÚR ČR ani dalších oblastí nadmístního významu.

Kap. 4. ZÚR ÚK

ZÚR ÚK vymezují **koridor železniční tratě č. 140 a č.130 Klášterec nad Ohří – Ústí nad Labem, optimalizace VPS – i**. Šířka koridoru je stanovena 250 m.

V Územním plánu Újezdeček bude koridor respektován a event. zpřesněn.

Kap. 5. ZÚR ÚK

Územní plán bude v souladu se zásadami stanovenými v ZÚR ÚK pro zajištění ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje, které se na území obce nacházejí.

Kap. 6. ZÚR ÚK

Území obce Újezdeček leží dle ZÚR ÚK převážně ve vymezeném krajinném celku **KC Severočeská devastovaná a souvisle zastavěná území (14)**, část na severním okraji obce leží v **KC Severočeské nížiny a pánve (13)**.

Územní plán Újezdeček vytvoří podmínky pro naplňování cílových kvalit těchto typů krajiny.

Kap. 7. ZÚR ÚK

ZÚR ÚK vymezují na území obce Újezdeček veřejně prospěšnou stavbu **VPS – i železniční trat č. 140 a č.130 Klášterec nad Ohří – Ústí nad Labem, oprávnění**. Koridor pro VPS je vymezen v šíři 250 m.

V Územním plánu Újezdeček bude stavba rovněž vymezena a event. zpřesněna jako veřejně prospěšná stavba.

Kap. 8. ZÚR ÚK

ZÚR ÚK stanoví na území obce Újezdeček požadavek na koordinaci koridoru **VPS i, úkolů v rámci OB6 a krajinných celků K13 a K14**.

Územní plán Újezdeček musí být v souladu se ZÚR ÚK, vyhodnocení souladu bude součástí odůvodnění územního plánu.

a). 5. 3 Požadavky vyplývající pro základní koncepci rozvoje obce z územně analytických podkladů

Posledními územně analytickými podklady jsou ÚAP ORP Teplice ve znění úplné aktualizace z roku 2020. Problémy vyplývající z rozboru udržitelného rozvoje území pro obec Újezdeček řešitelné v rámci zpracování územního plánu jsou v jednotlivých kapitolách zpracovány.

Na území obce Újezdeček je třeba respektovat tyto limity využití území specifikovaná v ÚAP ORP Teplice:

- Sesuvné území
- Poddolované území
- Záplavové území
- Velmi vysokotlaký plynovod
- Elektrické vedení velmi vysokého napětí

Problémy k řešení na Území obce Újezdeček identifikované v ÚAP:

Popis problému	Možnost řešení problému v ÚP Újezdeček
Železnice zatěžuje zastavěné území.	Na této skutečnosti nelze v územním plánu nic změnit. Železnice je v území stabilizovaná.
Dopravní napojení na silnici II. tř.	Na této skutečnosti nelze v územním plánu Újezdečku nic změnit. Komunikace III/25338 je na silnici II/254 napojena mimo území obce.
Těžká nákladní doprava projíždějící obcí - zdroj z areálů v ul. Tolstého a Za Drahou.	Na této skutečnosti nelze v územním plánu Újezdečku nic změnit. Nákladní dopravu zatěžující území obce Újezdeček (zejména z areálu LANNUTI CZECH s r.o.) není možné v současné době odklonit na území obce mimo zastavěné území. Problém je řešitelný na území Teplic.
DG nemá funkci garáží. Zdroj ekologické zátěže. Obec sanuje na příkaz MŽP na vlastní náklady.	V novém ÚP Újezdeček bude prověřena možnost vymezení plochy přestavby pro účely odpadového hospodářství obce.

Popis problému	Možnost řešení problému v ÚP Újezdeček
Zahrádková kolonie - přestavby a stavby celoročních chat a zahr. domků - Změna BP na RZ.	V novém ÚP Újezdeček bude řešena úprava území zahrádkářské kolonie a navazujícího území (v dosavadním ÚP plocha přestavby P1).
Zastavěné území v záplavovém území.	Na této skutečnosti nelze v územním plánu nic změnit.

b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Plochy nebo koridory územních rezerv budou v územním plánu vymezeny, pouze pokud se jejich nezbytnost prokáže v průběhu zpracování návrhu územního plánu k naplnění cílů rozvoje obce nebo rozvoje a ochrany jejích hodnot.

Vymezení územních rezerv se nepředpokládá, budou-li však vymezeny plochy nebo koridory územních rezerv, bude v územním plánu podle konkrétního charakteru území stanoveno jejich možné budoucí využití a podmínky jeho prověření.

Z PÚR ČR, ZÚR ÚK ani ÚAP nevyplývají žádné konkrétní požadavky na vymezení územních rezerv.

c) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace budou v územním plánu vymezeny na základě prověření nutnosti zabezpečení hlavních cílů a požadavků rozvoje obce, ochrany a rozvoje jejích přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Veřejně prospěšné stavby (VPS) budou v územním plánu vymezeny v rozsahu nezbytném pro realizaci navrženého rozvoje obce a její urbanistické koncepce, zejména pro stavby veřejné infrastruktury.

Veřejně prospěšná opatření (VPO) budou v územním plánu vymezena v rozsahu nezbytném pro realizaci záměrů nestavební povahy, určených zejména pro doplnění územních systémů ekologické stability území, opatření ke snižování ohrožování území, k rozvoji a ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území.

Rozlišeny budou veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění a veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství pro uplatnění předkupního práva.

U veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství určených k uplatnění předkupního práva, pokud budou vymezeny, bude uvedeno, v čí prospěch má být předkupní právo

zřízeno, název katastrálního území, parcelní čísla pozemků, popř. další údaje podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.

Plochy asanací

Nepředpokládá se nutnost vymezení asanací.

Požadavky na vymezení VPS, VPO a asanací vyplývající z PÚR ČR a ZÚR ÚK

ZÚR ÚK vymezují na území obce Újezdeček veřejně prospěšnou stavbu **VPS – i železniční trat č. 140 a č.130 Klášterec nad Ohří – Ústí nad Labem, oprávnění**. Koridor pro VPS je vymezen v šíři 250 m.

V Územním plánu Újezdeček bude stavba rovněž vymezena a event. zpřesněna jako VPS.

Požadavky na vymezení VPS, VPO a asanací vyplývající z ÚAP

Z ÚAP nevyplývají na vymezení VPS, VPO a asanací žádné další konkrétní požadavky.

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

Plochy a koridory, ve kterých podmínkou rozhodování je vydání regulačního plánu

Nepožaduje se vymezení ploch ani koridorů, ve kterých je podmínkou rozhodování vydání regulačního plánu.

Nepožaduje se ani podrobnější regulace prostorového uspořádání území, tzn. vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu.

Plochy a koridory, ve kterých podmínkou rozhodování je zpracování územní studie

Nepožaduje se vymezení ploch nebo koridorů, ve kterých podmínkou rozhodování je zpracování územní studie. Velké zastavitelné plochy vymezené ve stávajícím ÚP Újezdeček, jejich převzetí do nového územního plánu se předpokládá (Z1, Z2, Z3, Z8) jsou již nyní v různých fázích přípravy výstavby (provedena parcelace, zpracovává se dokumentace k územním a stavebním řízením).

Plochy a koridory, ve kterých je podmínkou rozhodování uzavření dohody o parcelaci

Nepožaduje se vymezení ploch nebo koridorů, ve kterých je podmínkou rozhodování uzavření dohody o parcelaci.

Z PÚR ČR, ZÚR ÚK ani ÚAP nevyplývají žádné konkrétní požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude podmínkou rozhodování vydání regulačního plánu, zpracování územní studie nebo uzavření dohody o parcelaci.

e) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Nepožaduje se zpracování variant řešení.

Z PÚR ČR, ZÚR ÚK ani ÚAP nevyplývají žádné konkrétní požadavky na zpracování variant řešení.

f) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Územní plán bude splňovat požadavky na obsah a strukturu stanovené v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Územní plán bude obsahovat textovou a grafickou část návrhu a textovou a grafickou část odůvodnění.

Textová část návrhu územního plánu:

Bude zpracována v rozsahu dle přílohy č. 7 bodů I.(1) a I.(2) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Grafická část návrhu územního plánu:

Výkresy budou zpracovány digitálně nad katastrální mapou, v souladu s bodem I.(3) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Tiskem budou v měřítku 1:5.000 vydány výkresy:

- výkres základního členění,
- hlavní výkres,
- výkres veřejně prospěšných staveb a opatření,
- výkres pořadí změn v území (etapizace), pokud bude stanovena.

V případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech.

Grafická část může být doplněna schémata.

Textová část odůvodnění územního plánu:

Bude obsahovat zdůvodnění navrhovaného řešení v rozsahu stanoveném v bodu II.(1) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Grafická část odůvodnění územního plánu:

Bude zpracována digitálně nad katastrální mapou, v souladu s bodem II.(2) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Tiskem budou v měřítku 1:5.000 vydány výkresy:

- koordinační výkres,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

V měřítku výkresu ploch a koridorů ZÚR ÚK nebo větším bude zpracován:

- výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí.

Počet vyhotovení dokumentace:

Návrh územního plánu bude po dokončení předán pořizovateli v předběžně stanoveném min. počtu:

- ve 2 vyhotoveních pro společné jednání o návrhu územního plánu (§ 50 stavebního zákona),
- v 1 vyhotovení pro veřejné projednání návrhu územního plánu (§ 52 stavebního zákona),
- v 1 vyhotovení pro vydání územního plánu (§ 53 stavebního zákona),
- ve 4 vyhotoveních po vydání územního plánu (§ 54 stavebního zákona).

Počet vyhotovení je pouze orientační, pro potřeby projednání a vydání dokumentace může být změněn podle aktuálních potřeb.

Pro každý stupeň jednání bude předáno rovněž digitální vyhotovení dokumentace pro možnost zveřejnění na webových stránkách obce ve formátu pdf.

Územní plán bude zpracován digitálně a odevzdán bude ve strojově čitelném formátu, data budou strukturována dle jednotného standardu územního plánu.

g) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Požadavky na zpracování návrhu Územního plánu Újezdeček jsou takového rozsahu a charakteru, že se nepředpokládá nezbytnost vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Nepředpokládá se vymezení záměrů, které by bylo nezbytné vyhodnotit z hlediska vlivů na životní prostředí, na území obce se nevyskytují žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

Kapitola bude doplněna na základě stanovisek příslušného úřadu a příslušného orgánu ochrany přírody.

Návrh zadání bude podle § 47 odst. 4 stavebního zákona upraven na základě výsledků projednání.