

# Územní plán

# BLŠANY U LOUN

## Návrh zadání

Zpracovaný v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších platných předpisů, zpracovaný v souladu s § 11 a s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

**Žadatel:** Obec Blšany u Loun

**Pořizovatel:** Městský úřad Louny, odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení územního plánování a památkové péče

**Pověřený zastupitel:** Dobromil Konečný

Zastupitelstvo obce Blšany u Loun dne 23.05.2012 rozhodlo v souladu s ustanovení § 44 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) o pořízení nového Územního plánu. Zastupitelstvo na svém jednání dne 18.06.2012 pod bodem jednání č. 5 vybralo Dobromila Konečného jako určeného zastupitele pro pořízení územního plánu.

Obec má v současné době platnou územně plánovací dokumentaci platnou (územní plán sídelního útvaru) do roku 2020, ke které byla pořízena v roce 2008 změna ÚPn SÚ č. 1.

Zastupitelstvo obce vybralo projektanta pro zpracování územního plánu - pana Ing. Stanislava Zemana (AUA – Agrourbanistický ateliér Praha), číslo autorizace České komory architektů 02 220.

Doplňující průzkumy a rozborů v rozsahu ÚAP byly předány pořizovateli v srpnu 2012.

Na základě zpracovaných průzkumů a rozborů byl Městským úřadem Louny, odborem stavebního úřadu a životního prostředí, oddělením územního plánování a památkové péče jako úřadem územního plánování (dále jen „pořizovatel“), ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracován NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BLŠANY U LOUN. Doplňující průzkumy a rozborů byly umístěny na webovou adresu Úřadu územního plánování Louny [www.mulouny.cz/uup/](http://www.mulouny.cz/uup/).

Návrh zadání Územního plánu Blšany u Loun je zpracován v rozsahu přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Návrh zadání stanovuje hlavní cíle a požadavky na zpracování územního plánu Blšany u Loun, který bude řešit celé správní území obce, tj. katastrální území Blšany u Loun.

Důvodem pořízení nového územního plánu je zajistit územně plánovací dokumentaci, která bude v souladu s § 43-55 a § 188 odst.(1) zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) a vyhlášky č. 500/2006 Sb. a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území.

Hlavním cílem řešení územního plánu bude vytvořit předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území obce, vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel obce.

## Obsah návrhu zadání

<b>a)</b>	<b>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 .....</b>	<b>1</b>
a.1	<i>Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....</i>	<i>1</i>
a.2	<i>Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.....</i>	<i>4</i>
a.3	<i>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 .....</i>	<i>5</i>
a.4	<i>Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území.....</i>	<i>6</i>
a.5	<i>Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje.....</i>	<i>6</i>
a.6	<i>Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem .....</i>	<i>7</i>
a.7	<i>Požadavky vyplývající z problémů určených k řešení v doplňujících průzkumech a rozborech .....</i>	<i>8</i>
a.8	<i>Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů vydaných krajem .....</i>	<i>9</i>
<b>b)</b>	<b>Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....</b>	<b>9</b>
<b>c)</b>	<b>Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....</b>	<b>9</b>
<b>d)</b>	<b>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.....</b>	<b>9</b>
<b>e)</b>	<b>Požadavky na zpracování variant řešení.....</b>	<b>10</b>
<b>f)</b>	<b>Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....</b>	<b>10</b>
<b>g)</b>	<b>Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....</b>	<b>11</b>

**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**

Územní plán prověří současnou základní koncepci rozvoje území obce a v případě potřeby navrhne její změnu. Základní koncepce bude stanovena na základě zjištěného stavu současné koncepce a její dlouhodobé udržitelnosti ve vztahu k udržitelnému rozvoji území a vztahům k sousedním obcím. Podmínkou pro změnu základní koncepce je zásadní změna ve veřejné infrastruktuře nebo její dostupnosti. V základní koncepci bude jednoznačně určen typ obce (obec obsluhovaná, obec obsluhující). V případě změny základní koncepce bude odůvodnění územního plánu obsahovat vyhodnocení předpokládaných důsledků změn na území obce a území obcí v širších vztazích.

**a.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

Stanovení urbanistické koncepce územního rozvoje obce se bude odvíjet z historického vývoje sídla, z jeho geografické polohy, dopravní dostupnosti a stavu a kapacity veřejné infrastruktury.

Návrh zastavitelných ploch mimo zastavěné území obce bude vycházet z demografického vývoje obce a bude podložen výpočtem. Výpočet bude založena na kvalifikovaném odhadu vývoje počtu obyvatel, který bude v minimu vycházet ze statistických ukazatelů 15 po sobě následujících let. Délku výpočtového období, počet obyvatel jednoho rodinného domu a plochu pro jeden rodinný dům v rámci dále stanovených limitů zvolí projektant a řádně ji zdůvodní. Z hlediska jednotnosti a srozumitelnosti územního plánu budou tyto údaje jednotné pro veškeré ostatní výpočty.

**Požadavky na urbanistickou koncepci:**

- hranice zastavěného území budou vymezeny podle skutečného stavu zjištěného k datu zpracování návrhu územního plánu; tento datum bude uveden i v grafické části ve všech výkresech, ve kterých se bude hranice zastavěného území vyskytovat,
- stávající urbanistická koncepce, charakter sídla včetně výškové hladiny zástavby obce zůstanou zachovány,
- budou respektovány dominanty obce a jejich výšková hladina, která bude v zastavěném území považována za nepřekročitelnou,
- v urbanistické koncepci budou vyznačeny všechny památkově chráněné objekty a areály a navržena opatření k zachování kvalitní místní architektury,
- urbanistická koncepce bude respektovat stávající zeleň v zastavěném území a případně navrhne její rozšíření; bude prověřen stav zeleně v okolí komunikací a výrobních areálů a bude navrženo její doplnění,
- územní plán navrhne plošnou a prostorovou regulaci zastavěného území a zastavitelných ploch; regulační podmínky budou vycházet ze současné urbanistické struktury a charakteru obce, včetně zohlednění míst krajinného rázu; regulační podmínky pro zastavitelné plochy budou respektovat měřítko a výškovou hladinu sousedícího zastavěného území,
- územní plán stanoví maximální intenzitu zastavitelnosti pozemků (tj. poměr mezi zastavěnou plochou včetně zpevněných ploch a plochou nezastavěnou), která zohlední hydrogeologické poměry v území a způsob využití pozemku; intenzita zastavitelnosti bude dále rozdělena pro zastavěné území a zastavitelné plochy,
- územní plán prověří a vymezí místa a oblasti krajinného rázu a stanoví jejich charakteristiky, podmínky využití a podmínky ochrany; v případě, že v území nebude

nalezeno místo nebo oblast s významným krajinným rázem, které je třeba ochránit, bude tato skutečnost uvedena v textu odůvodnění územního plánu,

- zemědělské plochy v zastavěném území budou členěny na plochy s možností umístění staveb (zastavitelné zahrady) a bez možnosti umístění staveb; budou konkretizovány stavby, které je možné umisťovat na zastavitelných zahradách a budou určeny podmínky plošné a prostorové regulace,
- vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu bude zpracováno z hlediska ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů v území; návrhy jednotlivých lokalit záborů zemědělské půdy budou v tabulkové a textové části zemědělské přílohy zpracovány a bilancovány, jak v zastavěném území, tak mimo zastavěné území,
- v zastavěném území bude prověřena kapacita technické a dopravní infrastruktury a v případě, že některá její součást nebude odpovídat požadované kapacitě, budou přijat územním plánem opatření, která povedou k nápravě a splnění požadavků vyplývajících z platné legislativy a norem,
- bude vyhodnoceno dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa a vzdálenosti 50 metrů od lesa.

#### **Požadavky na návrh nových zastavitelných ploch:**

- zastavitelné plochy budou mimo zastavěné území navrhovány na půdách s III. stupněm ochrany anebo nižším;
- na půdách s I. a II. stupněm ochrany lze zastavitelné plochy navrhnout pouze v odůvodněných případech s prokázáním nemožnosti navrhnout zastavitelné plochy na půdách s nižší stupněm ochrany; odůvodnění bude obsahovat prokázání převahy jiných veřejných zájmů nad zájmy ochrany zemědělského půdního fondu;
- zastavitelné plochy budou respektovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu a budou co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,
- bude upřednostňována zástavba proluk a pozemků navazujícím na zastavěné území bez zbytkových enkláv zemědělské půdy a proluk mezi stavbami, které nelze efektivně zemědělsky obhospodařovat,
- zastavitelné pozemky budou navrženy tak, aby bylo možné sousední zemědělské pozemky nadále efektivně zemědělsky využívat a byl zachován přístup pro zemědělskou techniku,
- nové zastavitelné plochy budou navrženy s ohledem na současný stav technické a dopravní infrastruktury v zastavěném území a minimalizovány náklady vynaložené z veřejných rozpočtů na jejich zkapacitnění,
- návrh územního plánu bude respektovat požadavky na ochranu zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací,
- bude stanoven způsob likvidace dešťových vod; přednostně bude navrhováno vsakování v místě jejich spadu (závisí na hydrogeologických podmínkách a intenzitě zastavění pozemků) nebo akumulace dešťových vod za účelem jejich následného využití,
- výměra pozemků pro bydlení v rodinných domech včetně zahrady na půdách s I. nebo II. třídou ochrany bude omezena na maximálně 1200 m<sup>2</sup>,

#### **Požadavky na zpracování urbanistické koncepce:**

- označení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití včetně samotného způsobu využití bude jednoznačné a bude odpovídat platné legislativě; z grafické části bude patrné, na které ustanovení se konkrétní způsob využití odkazuje,
- v odůvodněných případech a pokud to bude účelné je možné plochy s rozdílným způsobem využití členit a omezit, tak způsob využití; podzpusob využití plochy s rozdílným způsobem využití bude odpovídat platné legislativě a bude z něj patrné na jaké ustanovení se odkazuje; důvody pro které bylo přistoupeno k členění způsobů využití bude součástí odůvodnění územního plánu,
- plochy s rozdílným způsobem využití budou členěny na hlavní způsob využití, přípustný

způsob využití, podmíněčně přípustný způsob využití a nepřípustný způsob využití; součástí podmíněčně přípustného využití budou konkrétní věcné podmínky způsobu využití.

### **Lokality k prověření:**

- plocha individuálního bydlení v severozápadní části obce Blšany u Loun – malá plocha je vymezena mezi železniční tratí a silnicí III/22491, snadné napojení na inženýrské sítě, které jsou vedeny v této komunikaci,
- plocha individuálního bydlení v jižní části obce Blšany u Loun – plocha navazuje na současně zastavěné území, plocha je vymezena podél silnice III/22491, plocha je snadno napojitelná na inženýrské sítě, které jsou vedeny ve stávající komunikaci,
- plocha individuálního bydlení západně od obce Blšany u Loun – plocha vyplňuje proluku mezi železniční tratí a Blšanským chlumem, od kterého bude odcloněna plochou zeleně, plocha je dopravně napojitelná na navrhovanou místní komunikaci podél jejího severního okraje a na inženýrské sítě, které budou vedeny v této komunikaci,
- plocha individuálního bydlení západně od obce Blšany u Loun – plocha vyplňuje proluku mezi zastavěným územím města Louny a Blšanským chlumem, od kterého bude odcloněna plochou zeleně, plocha je dopravně napojitelná na navrhovanou místní komunikaci podél jejího severního okraje a na inženýrské sítě, které budou vedeny v této komunikaci,
- plochy hromadného bydlení západně od obce Blšany u Loun – plochy budou součástí rozsáhlého obytného souboru, který vyplňuje proluku mezi zastavěným územím města Louny a Blšanským chlumem, plochy jsou dopravně napojitelné na navrhovanou místní komunikaci podél jejich jižního a severního okraje a na inženýrské sítě, které budou vedeny v této komunikaci,
- plocha veřejné občanské vybavenosti západně od obce Blšany u Loun – plocha bude součástí rozsáhlého obytného souboru, který vyplňuje proluku mezi zastavěným územím města Louny a Blšanským chlumem, plocha je dopravně napojitelná na navrhovanou místní komunikaci podél jejího severního okraje a na inženýrské sítě, které budou vedeny v této komunikaci,
- plocha pro tělovýchovu a sport západně od obce Blšany u Loun – plocha bude součástí rozsáhlého obytného souboru, který vyplňuje proluku mezi zastavěným územím města Louny a Blšanským chlumem, plocha je dopravně napojitelná na navrhovanou místní komunikaci podél jejího jižního okraje a na inženýrské sítě, které budou vedeny v této komunikaci,
- plocha individuální rekreace ve východní části obce Blšany u Loun – plocha vyplňuje proluku mezi zastavěným územím obce a Smolnickým potokem, plocha je dopravně napojitelná na stávající místní komunikaci a inženýrské sítě, které jsou vedeny v této komunikaci,
- plocha pro tělovýchovu a sport východně od obce Blšany u Loun – plocha vyplňuje proluku mezi zastavěným územím obce a Smolnickým potokem, plocha je dopravně napojitelná na stávající místní komunikaci a inženýrské sítě, které jsou vedeny v této komunikaci,
- plocha zemědělské a lesnické výroby jižně od obce Blšany u Loun – plocha je vymezena při silnici III/22941 podél Smolnického potoka,
- prověřit možnosti přestavby areálu zemědělské výroby v severovýchodní části obce Blšany u Loun na plochy drobné výroby a výrobních služeb,
- prověřit možnosti přestavby areálu fotovoltaické elektrárny v severozápadní části obce Blšany u Loun na plochy drobné výroby a výrobních služeb,
- prověřit možnosti přestavby areálu zemědělské výroby v jihozápadní části obce Blšany u Loun na plochy individuálního bydlení,
- prověřit možnosti přestavby areálu fotovoltaické elektrárny v jihozápadní části obce Blšany u Loun na plochy individuálního bydlení.

## **a.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn**

Koncepce veřejné infrastruktury bude posouzena jak z hlediska současných potřeb obce, tak i z hlediska dlouhodobých záměrů na využití území v souladu se širšími vztahy obce.

### ***Dopravní infrastruktura:***

- respektovat stabilizované dopravní plochy, silnici III. třídy a místní komunikace vč. ochranných pásem,
- respektovat železniční trať č.110 vč. ochranného pásma,
- uvést v grafické části dokumentace čísla pozemních komunikací, železniční tratě, zakreslit ochranná pásma silnic a železniční tratě,
- vymežit plochy a koridory veřejně prospěšných dopravních staveb,
- rozšířit stávající uliční systém o nové místní komunikace o minimální šířce 8 m (6 m vozovka + 2 m chodník) tak, aby plnily úlohu veřejných prostranství,
- řešit nové odstavné a parkovací plochy mimo ty, které budou vymezeny v rámci parcel jednotlivých rodinných domů,
- řešit cyklotrasy a trasy pro pěší,
- dopravní napojení na silnice musí splňovat požadavky pro připojování pozemních komunikací na nemovitosti dle ust. §10 zákona č.13/1997 Sb., ZPK,
- připojení místních komunikací na silnice III. třídy musí být provedeno v souladu s platnými právními předpisy a ČSN,
- minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jakož i počty křižovatek a místních komunikací se silniční sítí,
- dbát na rozhledové poměry při připojování křižovatek a stanovení dopravního značení,
- řešit vhodnost umístění a počet autobusových zastávek,
- minimalizovat negativní účinky dopravy na novou a stávající obytnou zástavbu; nenavrhopvat rozvojové plochy do míst ohrožených těmito negativními účinky,
- navrhnout u rozvojových ploch jejich dopravní obslužnost, resp. vjezdy na pozemky.

### ***Technická infrastruktura:***

- respektovat stávající funkční systémy technické infrastruktury, včetně ochranných pásem,
- napojit nové rozvojové lokality na síť technické infrastruktury,
- prověřit koncepci systému nakládání s odpady a jejich odvoz a likvidaci mimo území obce,
- nenavrhopvat podélné uložení vedení v tělesech silnic mimo zastavěné území obce a na silničních pomocných pozemcích,
- prověřit možnost likvidace dešťových vod zasakováním na pozemku,
- posoudit vliv zástavby na odtokové poměry v území a návrh zásad nutných opatření.

### ***Občanská vybavenost:***

- respektovat stávající plochy občanské vybavenosti, prověřit jejich funkčnost a dostatečnost,
- prověřit možnost rozvoje občanské vybavenosti v těchto lokalitách:
  - plocha veřejné občanské vybavenosti západně od obce Blšany u Loun – plocha bude součástí rozsáhlého obytného souboru, který vyplňuje proluku mezi zastavěným územím města Louny a Blšanským chlumem, plocha je dopravně napojitelná na navrhovanou místní komunikaci podél jejího severního okraje a na inženýrské síti, které budou vedeny v této komunikaci,
  - plocha pro tělovýchovu a sport západně od obce Blšany u Loun – plocha bude součástí rozsáhlého obytného souboru, který vyplňuje proluku mezi zastavěným územím města Louny a Blšanským chlumem, plocha je dopravně napojitelná na navrhovanou místní komunikaci podél jejího jižního okraje a na inženýrské síti, které

- budou vedeny v této komunikaci,
- plocha pro tělovýchovu a sport východně od obce Blšany u Loun – plocha vyplňuje proluku mezi zastavěným územím obce a Smolnickým potokem, plocha je dopravně napojitelná na stávající místní komunikaci a inženýrské sítě, které jsou vedeny v této komunikaci.

#### **Veřejná prostranství:**

- v zastavěném území obce budou vymezeny plochy stávajících veřejných prostranství,
- v rozvojových plochách s celkovou výměrou nad 2 ha bude stanovena podmínka vymezení veřejného prostranství s výměrou minimálně 1000 m<sup>2</sup>.

<p><b>a.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</b></p>
---

Koncepce uspořádání krajiny bude respektovat především skutečnost, že se území obce nachází v tradiční intenzivně obhospodařované zemědělské krajině s mimořádně hodnotným půdním fondem. S ohledem na vysokou kvalitu zemědělské půdy a zejména s ohledem na hodnotu krajinného prostředí je nutno na území obce (tj. v celém řešeném území) minimalizovat narušení zdejšího krajinného rázu prostřednictvím staveb a zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu apod., které lze realizovat v nezastavěném území dle §18 stavebního zákona v platném znění.

#### **Požadavky na koncepci uspořádání krajiny:**

- respektovat základní podmínky ochrany krajinného rázu dle Vyhlášky č.500/2006 Sb., v platném znění,
- respektovat nadregionální biokoridor K21 „Oblík, Raná (18) – Pochvalovská stráž (21)“,
- respektovat soustavu Natura 2000 – EVL Blšanský chlum (ochrana přástevníka kostivalového),
- respektovat lokální biocentra: LBC 13 „Niva Smolnického potoka“, LBC 14 „Rybník v Blšanech“, LBC 16 Blšanský Chlum“,
- respektovat lokální biokoridory: LBK 39, LBK 41,
- respektovat interakční prvky: IP 59, IP 60, IP 61, IP 62, IP 63, IP 65,
- respektovat registrovaný významný krajinný prvek VKP 4 „Blšanský chlum“,
- naplnit cílové charakteristiky krajiny v rámci krajinného celku KC Severočeské nížiny a pánve (13),
- respektovat stávající krajinnotvorné prvky, včetně doprovodných porostů a dochovaných remízů, posoudit návrh na jejich doplnění,
- prověřit návrh ploch přírodních v návaznosti na Blšanský chlum západně od obce a podél polní cesty jihovýchodně od obce,
- prověřit návrh ploch sídlení zeleně v rámci navrhovaného obytného komplexu západně od obce,
- prověřit návrh parku, historické zahrady v lokalitě bývalého zámeckého parku a na plochách v jižní části obce podél Smolnického potoka,
- prověřit návrh ploch krajinné zeleně východně, jižně, západně a severozápadě od obce,
- prověřit návrh ploch ostatní a specifické zeleně (ochranné a izolační zeleně) na severozápadním a jižním okraji obce,
- prověřit návrh ploch zemědělských – trvalých travních porostů východně od obce,
- prověřit návrh lesních ploch jižně od obce,
- prověřit návrh vodních a vodohospodářských ploch jižně a jihovýchodně od obce,
- stanovit podrobné podmínky pro ochranu nezastavěného území (§18 Stavebního zákona) s využitím možnosti vyloučit zcela stavby ve volné krajině,

- vyloučit vodní toky s doprovodným břehovým porostem z rozvojových ploch,
- vodní toky chránit v rámci zákona č.254/2001 Sb., o vodách v platném znění. Podrobně stanovit způsob provádění činnosti související se správou vodních toků a vymezit ochranné pásmo a manipulační prostor pro údržbu jejich koryta,
- vzhledem k ochraně půdního fondu velice citlivě přistupovat k záborům orné půdy; pro zastavitelné plochy bude provedeno zdůvodnění a vyhodnocení navrhovaných záborů ZPF,
- plně respektovat plošné meliorace, jak drenáže, tak hlavní odvodňovací meliorační zařízení,
- respektovat pozemky určené k plnění funkcí lesa vč. vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

#### **a.4 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Územní plán zajistí účinnou ochranu historických, kulturních, estetických, duchovních, přírodních i technických hodnot území v souladu s výše uvedenými požadavky, a to především:

- respektováním stávajících hodnot a limitů využití území,
- stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, zajišťujících účinnou ochranu všech hodnot,
- ochrana kulturního dědictví:
  - respektovat nemovitě kulturní památky:
    - zámek – zámeček č.p.1 (zámeček, sýpka, chlěvy s obytnou částí čp.32, konírna, chlěvy čp.31, hospodářský objekt, hospodářský objekt čp.77, stodoly, ohradní zeď, zámecký park, rybník v zámeckém parku, potok v zámeckém parku, branka) – č.r.42653/5-1149,
  - respektovat architektonicky cenné stavby,
  - respektovat historicky významné stavby,
  - výstavbu, případně obnovu domů v blízkosti architektonicko-urbanistických cenných objektů provádět citlivě a v souladu s rázem této cenné zástavby,
  - nové rozvojové plochy v obci situovat v návaznosti na zastavěné území; při jejich realizaci respektovat současnou architektonicko-urbanistickou strukturu obce.
- respektovat území s archeologickými nálezy.

#### **a.5 Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje**

Z Politiky územního rozvoje ČR, schválené usnesením vlády ČR č.929 dne 20.7.2009, platí pro zpracování územního plánu Blšany u Loun obecné požadavky v rámci republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, neboť se dle schválené Politiky územního rozvoje České republiky nacházejí mimo rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti.

##### **Republikové priority – (kapitola 2):**

- vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel v území,
- vytvářet v území podmínky pro zkvalitnění veřejné infrastruktury,
- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice,
- při stanovování funkčního využití území zvažovat jak ochranu přírody, tak i hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel; hledat při tom vyvážená řešení ve spolupráci s obyvateli a dalšími uživateli území,

- stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území; vytvářet předpoklady především pro max. využívání průmyslových areálů a technických ploch,
- vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat zastavěné území (např. formou podpory přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně,
- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika),
- podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a místních částí při zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny; dopravní a technickou infrastrukturu umísťovat s ohledem na minimalizaci fragmentace krajiny,
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potencionálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod; nevymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích nebo jen ve výjimečných a zvláště zdůvodněných případech.

#### **a.6 Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem**

Řešené území je předmětem řešení „Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje“ (ZÚR ÚK), které byly vydány dne 5.10.2011 na základě usnesení Zastupitelstva Ústeckého kraje č. 23/25Z/2011 ze dne 7.9.2011. Dne 20.10.2011 nabyly ZÚR ÚK účinnosti.

Hlavním obsahem ZÚR je zejména stanovení základních požadavků na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezení ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu jako veřejně prospěšných staveb, vymezení územního systému ekologické stability jako veřejně prospěšných opatření, atd.

##### **Požadavky k naplnění a prověření:**

- stanovení priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území z hlediska životního prostředí, hospodářského rozvoje, rozvojových oblastí a os, dopravní a technické infrastruktury, sídlení soustavy a rekreace, sociální soudržnosti obyvatel, ochrany území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami,
- zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR ČR 2008 a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a osy):
  - o řešené území obce Blšany u Loun je součástí rozvojové oblasti nadmístního významu: NOB4 – Žatecko, Lounsko, ve které ZÚR ÚK stanovují pro územní plánování tyto úkoly:
    - (1) podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány,
    - (2) podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch typu brownfields,
    - (3) chránit a kultivovat krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty rozvojové oblasti, rozvíjet pozitivní znaky území,
  - o řešené území obce Blšany u Loun je součástí rozvojové osy nadmístního významu: NOS1 – Rozvojová osa nadmístního významu Louny – Chomutov – hranice ČR/SRN (-Chemnitz), ve které ZÚR ÚK stanovují pro územní plánování tyto úkoly:
    - (1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány.
    - (2) Revitalizace opuštěných prostor a areálů typu brownfield.
    - (3) Chránit a kultivovat typické či výjimečné přírodní a kulturní hodnoty na území

- rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.
- zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR 2008 a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňující území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv:
    - o ZÚR ÚK vymezují na území obce Blšany u Loun nadregionální biokoridor NRBK K 21 „Oblík, Raná (18) – Pochvalovská stráž (21)“ /funkční, k založení/,
  - upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje:
    - o za přírodní hodnoty nadmístního významu jsou na území obce Blšany u Loun pokládány: Lokalita NATURA 2000 – EVL Blšanský chlum, ÚSES nadregionální úrovně NRBK K 21,
    - o za civilizační hodnoty nadmístního významu jsou na území obce Blšany u Loun pokládány: železniční trať č.110, venkovní vedení elektrické energie VVN 110 kV, relativně výhodná geografická poloha s úzkou vazbou zejména na hlavní město Prahu, na hospodářsky významný středočeský a východočeský prostor a na ostatní část ČR,
    - o za kulturní hodnoty jsou na území obce Blšany u Loun pokládány: nemovitá kulturní památka, území archeologického zájmu, významný vyhlídkový bod.
  - vymezení cílových charakteristik krajiny:
    - o území obce Blšany u Loun je součástí krajinného celku KC Severočeské nížiny a pánve (13) s těmito dílčími kroky naplňování cílových charakteristik krajiny:
      - 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 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,
      - d) stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,
      - e) uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,
      - f) individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.
  - vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:
    - o NRBK K 21 Oblík, Raná (18) – Pochvalovská stráž (21),
  - stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídlení struktury:
    - o NRBK K 21 Oblík, Raná (18) – Pochvalovská stráž (21) – funkční,
    - o NRBK K 21 Oblík, Raná (18) – Pochvalovská stráž (21) – k založení,

<p><b>a.7 Požadavky vyplývající z problémů určených k řešení v doplňujících průzkumech a rozbořech</b></p>
--

Z průzkumů a rozborů obce Blšany u Loun vyplývají tyto architektonicko – urbanistické závady:

- zemědělský areál (severovýchodní a jihozápadní část obce),
- areál fotovoltaické elektrárny (severozápadní a jihozápadní část obce),
- bývalé vojenské cvičiště (západní okraj řešeného území).

Z průzkumů a rozborů obce Blšany u Loun vyplývají tyto hygienické závady:

- stará ekologická zátěž ve východní části obce (bývalá skládka),
- řešené území se nachází v OP vzletových a přistávacích drah letiště Panenský Týnec.

Z průzkumů a rozborů obce Blšany u Loun vyplývají tyto dopravní závady:

- nedostatečná dopravní obslužnost některých obytných ploch (úzký průjezdný profil komunikací, nekvalitní povrch),
- panelová cesta do Loun v západní části řešeného území,
- nedostatečná šířka vozovky na mostu přes železniční trať,
- nedostatečná přístupnost železniční stanice.

#### **a.8 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů vydaných krajem**

Územní plán bude respektovat limity využití území. Vytvoří podmínky pro ochranu a rozvoj urbanistických, architektonických, krajinářských a civilizačních hodnot území. Prověří záměry a navrhne plochy a koridory pro jejich realizaci. Územní plán dále navrhne řešení zjištěných problémů s případným vymezení ploch a koridorů.

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

Územní plán prověří potřebu vymezení ploch pro územní rezervy s využitím pro bydlení, zvláště s ohledem na požadavky přiměřeného rozvoje obce a s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu.

Koridory územních rezerv nejsou uvažovány.

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

Územní plán vymezí veřejně prospěšné stavby pro veřejnou infrastrukturu v členění na:

- stavby a plochy dopravní infrastruktury,
- liniové stavby a plochy technické infrastruktury,
- plochy pro občanské vybavení a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu.

Územní plán dále vymezí veřejně prospěšná opatření nestavební povahy, určená ke snižování ohrožení území, k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví (včetně Územního systému ekologické stability).

Návrh na stanovení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření bude v průběhu prací na územním plánu konzultován s pořizovatelem, s obcí Blšany u Loun a se zpracovatelem ÚP.

V návaznosti na ustanovení § 101 a § 170 stavebního zákona v platném znění bude rozhodnuto, zda pro navrhované veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření bude uplatněno předkupní právo, či pro kterou VPS a VPO lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

O návrhu asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, se na území obce Blšany u Loun neuvažuje.

#### **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 bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nejsou uvažovány.

Plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, budou stanoveny na základě požadavku obce v průběhu

zpracování návrhu ÚP, případně na základě stanovisek dotčených orgánů. Měly by to být v zásadě pouze takové plochy, ve kterých nelze jiným způsobem zajistit ochranu území před živelnou a neuspořádanou výstavbou, případně je nutno zajistit prostupnost území a možnou návaznost na další lokality, které by mohly být vymezeny pro výstavbu po vyčerpání zastavitelných ploch v obci.

Plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, se stanoví na základě určení ploch, jejichž využití bude podmíněno zpracováním územní studie.

#### **e) Požadavky na zpracování variant řešení**

Požadavek na vymezení variant řešení nebyl stanoven.

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

Návrh bude zpracován na podkladě katastrální mapy a v jejím měřítku. Návrh územního plánu a jeho odůvodnění bude zpracováno digitálně ve formátu ESRI v souřadnicovém systému S-JTSK. Textová a grafická část bude v rozsahu přílohy č.7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Data budou strukturována dle požadovaného datového modelu KÚ ÚK a grafická část bude respektovat symboliku a vizualizaci jevů.

##### **Počet vyhotovení**

- pro společné jednání podle § 50: 2x na CD ve formátu \*.PDF + 3x tištěná
- pro veřejné projednání podle § 52: 1x na CD ve formátu \*.PDF + 2x tištěná
- čistopis: 2x na CD ve formátu \*.PDF a ve formátu pro KÚ ÚK + 4x tištěná

##### **Textová část územního plánu**

Bude obsahovat údaje o vymezení zastavěného území, koncepci rozvoje a ochrany území, urbanistickou koncepci včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému veřejné zeleně, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny, stanovení podmínek pro využití ploch, vymezení veřejně prospěšných staveb a údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů.

##### **Textová část odůvodnění územního plánu**

Přezkoumání návrhu územního plánu - soulad s PÚR ČR 2008 a ÚPD kraje, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky zákona a stanovisky dotčených orgánů a vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch. Odůvodnění územního plánu bude dále obsahovat konkrétní vyhodnocení navrženého řešení se ZÚR ÚK včetně zdůvodnění jak jsou naplňovány jednotlivé body kapitoly č. 1 a 5 priority, úkoly a dílčí kroky. Toto vyhodnocení bude provedeno u všech požadavků obsažených v kapitolách č. 1 a 5 u ostatních kapitol postačí provést vyhodnocení požadavků uvedených v tomto zadání. Údaje o splnění zadání a vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF a PUPFL. Vyhodnocení záboru bude zpracováno z hlediska ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů v území.

##### **Vyhodnocení požadavků vyplývajících ze ZÚR ÚK bude obsahovat:**

- posouzení souladu navrženého řešení s požadavky,
- způsob jakým byly jednotlivé požadavky naplněny,
- výčet nástrojů územního plánování, které byly použity k naplnění jednotlivých požadavků,
- zdůvodnění navrženého řešení v souvislosti s místními a širšími vztahy v území,
- uvedení důvodu, proč nebyl požadavek řešen (týká se pouze věcně nebo místně nesouvisejících požadavků).

### **Grafická část územního plánu**

Výkres základního členění	1 : 5 000
Hlavní výkres (urbanistická koncepce)	1 : 5 000
Koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
Koncepce technické infrastruktury – doprava, energetika, voda	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1 : 5 000

### **Grafická část odůvodnění územního plánu**

Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres širších vztah	1 : 50 000
Výkres záborů ZPF	1 : 5 000

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

Lze vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy NATURA 2000. Navrhované plochy bydlení budou od evropsky významné lokality „Blšanský chlum“ dostatečně odcloněny plochami zeleně. Zároveň se nepředpokládá významný negativní vliv na životní prostředí, neboť budou prověřeny pouze takové plochy, které by svým charakterem neměly negativně ovlivnit životní prostředí ani udržitelný rozvoj území.

Zpracoval: Bc. Zbyněk Zeibich .....

Kontrolovala: Ing. Ivanka Makariusová .....

Projednáno se zastupitel: Dobromil Konečný .....

V Lounech dne 19.03.2013