

knyp



OBECNÍ ÚŘAD BITOZEVES

440 01 Bitozeves č.p. 50

Č.j.: Z3 UPO/NZ/2008

Bitozeves 4.8. 2008

2202/133690/7PZ/2008/UP-MO

ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE BITOZEVES PROJEDNÁVÁNÍ ZADÁNÍ

Obecní úřad Bitozeves, jako pořizovatel změny č.3 územního plánu obce Bitozeves, příslušný podle § 6 odst. 2 v souladu s § 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), Vám podle § 47 odst. 2 stavebního zákona

**oznamuje
projednávání zadání změny č. 3 územního plánu obce Bitozeves,**

a přílohou zasilá úplné znění návrhu zadání včetně grafické přílohy.

Do 30 dnů ode dne obdržení návrhu mohou dotčené orgány a krajský úřad uplatnit u pořizovatele své požadavky na obsah změny územního plánu vyplývající ze zvláštních právních předpisů a požadavek na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí, včetně jeho obsahu a rozsahu podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Ve stejné lhůtě mohou uplatnit u pořizovatele své podněty sousední obce.

K požadavkům dotčených orgánů, krajského úřadu a k podnětům sousedních obcí uplatněným po uvedené lhůtě se nepřihlíží.

V případě potřeby prosím kontaktujte pověřenou úřední osobu pořizovatele: Ing.arch. Zdeňku Táborskou, č. tel. 724 121 904, e-mail: zdenkataborska@seznam.cz.

Krajský úřad Ústeckého kraje podatelna Ústecký kraj	registrační v listě
DOŠLO: - 5. 08. 2008	čas doručení:
Č. ev.: <i>132017</i>	průběžné číslo:
Č. j.:	Pril.:

Zdeňka Táborská

Ing.arch. Zdeňka Táborská
pověřená výkonem územně plánovacích činností pro pořízení
změny č.3 ÚPO Bitozeves podle § 24 odst. 1 stavebního zákona
uzavřením smlouvy ze dne 21.11. 2007

**OBECNÍ ÚŘAD
BITOZEVES**

Příloha:
1x Zadání /návrh/ změny č.3 ÚPO Bitozeves

ZMĚNA č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE BITOZEVES

ZADÁNÍ /NÁVRH/

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Bitozeves
440 01 Bitozeves č.p. 50

POVĚŘENÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:

Ing.arch. Zdeňka Táborská
/pověřená výkonem územně plánovacích činností
pro pořízení změny č. 3 ÚPO Bitozeves podle § 24 odst. 1
zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování
a stavebním řádu (stavební zákon) uzavřením smlouvy
ze dne 21.11. 2007/

ORGÁN PŘÍSLUŠNÝ K VYDÁNÍ ZMĚNY č. 3:

Zastupitelstvo obce Bitozeves

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

06/2008

Počet stran: 7stran textu A4 + 1x grafická příloha A3

I. ÚVODNÍ A OBECNÁ ČÁST

ROZHODNUTÍ O POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A O ZPŮSOBU POŘÍZOVÁNÍ

Platný územní plán obce Bitozeves byl schválen Zastupitelstvem obce Bitozeves v 10/1998, dále byly v následujících letech pořízeny a schváleny změny č. 1 a 2 územního plánu.

O pořízení změny č. 3 rozhodlo zastupitelstvo obce svým usnesením č. 5 ze dne 21.11.2007. Tímto usnesením také zvolilo zastupitelstvo tzv. určeného zastupitele, kterým je Václav Šístek, starosta obce.

Dále musela obec řešit otázku způsobu pořízení, neboť obecní úřad nemá pracovníky splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovacích činností. Zastupitelstvo obce usnesením č. 5/2007 ze dne 21.11. 2007 schválilo uzavření smlouvy o výkonu územně plánovacích činností pro pořízení změny č.3 ÚPO s fyzickou osobou tyto požadavky splňující – Ing.arch. Zdeňkou Táborskou, Na Červeném vrchu 3117, Teplice (IČ 74517431).

Změna č.3 ÚPO bude pořízena postupem podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ZMĚNY č.3 ÚPO A JEJÍ ROZSAH

Důvodem pro pořízení změny č. 3 ÚPO Bitozeves jsou požadavky obce a vlastníků pozemků na některé změny oproti platnému územnímu plánu týkající se převážně vymezení nových ploch pro rekreaci (zastavitelných i nezastavitelných), změn využití stávajících zastavitelných ploch, vymezení nových zastavitelných ploch smíšených obytných a dále na změny některých staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury. Zvýšené požadavky na vytvoření nových možností pro bydlení vyplývají z nutnosti vytvoření možností bydlení jednak pro vlastní obyvatele obce, ale i jako obytné zázemí pro průmyslovou zónu Triangle. V rámci průmyslové zóny je dále třeba lokalizovat plochu pro Triangle City (zázemí průmyslové zóny – drobná výroba, obchod, služby a vymežit plochu pro ČOV).

Rozsah všech dílčích změn platného územního plánu, které zahrnuje změna č. 3 ÚPO je popsán v následující tabulce:

PŘEHLED NAVRHOVANÝCH ZMĚN:

Katastrální území	Číslo dílčí změny	Požadovaný způsob změny
Nehasice	Z3/R1	Nová zastavitelná plocha smíšená obytná
	Z3/R2	Změna funkčního využití plochy výrobní na smíšenou obytnou
	Z3/R3	Plocha veřejné zeleně
	Z3/R4	Nová zastavitelná plocha smíšená obytná
	Z3/V15	Změna koncepce odkanalizování (společná ČOV pro Nehasice a Tatinnou)
	Z3/R6	Nová plocha pro rekreaci -nezastavitelná
Tatinná	Z3R7	Triangle City + ČOV Triangle
Bitozeves	Z3/R8	Nová plocha rekreace (hipoturistika) – nezastavitelná
	Z3/R9	Nová plocha rekreace (hipoturistika) – zastavitelná
	Z3/R10	Nová zastavitelná plocha smíšená obytná
	Z3/R11	Nová zastavitelná plocha smíšená obytná
	Z3/R12	Plocha veřejné zeleně
	Z3/R13	Nová zastavitelná plocha smíšená obytná
	Z3/R14	Nová zastavitelná plocha smíšená obytná
	Z3/R15	Nová plocha rekreace (golf) – zastavitelná
	Z3/R16	Nová plocha rekreace (golf) – nezastavitelná
	Z3/R17	Nová plocha rekreace (golf) – nezastavitelná
	Z3/V18	Příjezdová komunikace
	Z3/R19	Plocha pro zemědělskou výrobu

Graficky jsou výše uvedené plochy, ve kterých se změny navrhuji, orientačně znázorněny v příloze zadání.

ŘEŠENÉ ÚZEMÍ

Správní území obce Bitozeves zahrnuje katastrální území Bitozeves, Nehasice, Tatinná a Vidovle. Dílčí změny budou provedeny ve všech katastrálních územích kromě k.ú. Vidovle.

II. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY č.3 ÚPO BITOZEVES

a) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PÚR, ÚPD VYDANÉ KRAJEM, POPŘ. Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Z politiky územního rozvoje ČR schválené usnesením vlády ČR č. 561 ze dne 17.5. 2006 pro území obce nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

Budou respektovány priority pro zajištění udržitelného rozvoje a požadavky na vytváření podmínek pro preventivní ochranu území před povodněmi dle PÚR kap. 2 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou 2. změny a doplňky ÚPN VÚC SHP schválené Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 12.12. 2001, upravené ve smyslu ust. § 187 odst. 7 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Požadavky vyplývající z této nadřazené dokumentace budou ve změně č. 3 respektovány.

Z hlediska širších územních vztahů má obec bezprostřední vazby na sousední obce Blažim, Velemyšleves, Staňkovice, Lišany, Výškov a Postoloprty. Změna ÚPO nebude mít zásadní vliv na koncepci rozvoje sousedních obcí vyplývajících z jejich platných územně plánovacích dokumentací.

b) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚAP

Pro správní území obce s rozšířenou působností Žatec nebyly v době zahájení pořizování změny dosud územně analytické podklady pořizeny.

Z průzkumů a rozborů zpracovaných pro platný územní plán obce Bitozeves nevyplývají, kromě požadavků uvedených v jednotlivých kapitolách tohoto zadání, žádné zvláštní požadavky.

c) POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

Změnou č.3 ÚPO se zásadním způsobem nemění schválená koncepce rozvoje území obce podle platného územního plánu. Dílčí navrhované změny jsou v souladu s programovými cíli obce i kraje. Umožní rozvoj bydlení, rekreace a služeb pro obyvatele obce i zázemí pro průmyslovou zónu Triangle, vlastníkům pozemků umožní realizaci vlastních stavebních záměrů.

d) POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ /URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY/

Rozsah změny č.3 ÚPO odpovídá požadavkům kladeným na předpokládaný demografický vývoj počtu obyvatel, neovlivní zásadním způsobem urbanistickou koncepci ani koncepci rozvoje obce včetně ochrany kulturních, historických a přírodních hodnot stanovených v platném územním plánu obce.

Návrh plošného a prostorového uspořádání řešených ploch musí odpovídat způsobu jejich využití a respektovat charakter okolí, musí vyhovět požadavkům za zajištění ochrany a rozvoje okolní přírody a krajiny.

V zastavěném a zastavitelném území bude respektována stávající urbanistická a architektonická struktura.

Budou stanoveny podmínky pro přípustné, podmíněčně přípustné a nepřípustné funkční využití řešených ploch.

e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- V návrhu změny č.3 ÚPO bude navrženo dopravní napojení řešených ploch v návaznosti na stávající komunikace.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- V návrhu budou navrženy změny technické infrastruktury (kanalizace) uvedené v tabulce „Přehled navrhovaných změn“ v návaznosti na koncepci technické infrastruktury obce dle platného územního plánu.
- Pro nové zastavitelné plochy bude stanovena koncepce jejich napojení na síť veřejné technické infrastruktury.
- Budou respektovány stávající sítě veřejné infrastruktury nacházející se v řešených územích. Jejich ochranná, popř. bezpečnostní pásma budou zakreslena v grafické části odůvodnění změny.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- Plochy pro občanské vybavení budou řešeny buď samostatně podle požadavků pořizovatele (viz. tabulka „Přehled navrhovaných změn“) nebo v rámci návrhu převažujících funkcí jednotlivých ploch řešených změnou.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- Změna nevyvolává požadavky na řešení nových veřejných prostranství kromě těch, která budou řešena v rámci jednotlivých ploch.

f) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území (přírodních, kulturních, civilizačních) budou zohledněny v jednotlivých řešených plochách stanovením podmínek pro jejich využití a plošné a prostorové uspořádání podle potřeb a specifik jednotlivých ploch v kontextu s okolním.

g) POŽADAVKY NA VPS, VPO A ASANACE

Pořizovatel požaduje vymezit veřejně prospěšné stavby:

- trasy veřejné dopravní a technické infrastruktury nezbytné pro uskutečnění záměrů, které jsou předmětem řešení změny.

Pořizovatel požaduje vymezení veřejně prospěšných opatření:

- prvky ÚSES, pokud dojde v řešených zemích k jejich úpravám.

h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ např. požadavky na ochranu veřejného zdraví civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými faktory

Ve změně č. 3 ÚPO budou respektovány požadavky dotčených orgánů vyplývající ze zvláštních právních předpisů:

- **ochrana přírody a krajiny:** budou respektovány všechny plochy a objekty ochrany přírody (tj. prvky všeobecné ochrany přírody dle zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění),
- **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 zemědělského půdního fondu:** je nutné postupovat dle § 5 zákona č. 334/1992 a § 3 vyhlášky 13/1994 Sb; a podle metodického pokynu MŽP ČR č.j. OOLP/1067/96,
- **ochrana lesů:** při případném záboru pozemků plnicích funkci lesa bude zpracováno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na lesní půdní fond, nutno postupovat dle § 13 a 14 zákona č. 289/1995 Sb. (lesního zákona),
- **požární ochrana:** územní plán musí splňovat požadavky požární ochrany, návrh dopravní koncepce musí umožňovat dostupnost jednotek požární ochrany, pro nové zastavitelné plochy bude řešeno dostatečné zásobování požární vodou zejména prostřednictvím vybudování podzemních nebo nadzemních hydrantů, požárních nádrží nebo přírodních zdrojů, upravených a svou kapacitou a tlakovými poměry odpovídajících potřebám požární ochrany,
- **ochrana obyvatelstva:** budou dodrženy zásady zpracování územního plánu v souladu s § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.,
- **ochrana výhradních ložisek nerostných surovin a horninového prostředí:** v řešeném území je nutné respektovat výskyt poddolovaných území, sesuvných území a chráněných ložiskových území,
- **ochrana před povodněmi:** v řešeném území je stanoveno záplavové území říčky Chomutovky Tato skutečnost bude v územním plánu uvedena jako limit v území a hranice záplavového území bude zakreslena v koordinačním výkresu. Návrh nových zastavitelných ploch bude záplavové území respektovat, budou zde omezeny aktivity zhoršující odtokové poměry a zvyšující povodňová rizika,
- **likvidace odpadů:** bude řešena v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a souvisejícími předpisy.

Pokud budou v průběhu projednání návrhu zadání uplatněny další požadavky dotčených orgánů vyplývající ze zvláštních právních předpisů, budou do této kapitoly zadání doplněny.

i) POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ A ZÁJMŮ V ÚZEMÍ

Požizovatel nemá v řešeném území žádné zvláštní požadavky na řešení střetů a zájmů 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

V návrhu budou vymezeny nové zastavitelné plochy uvedené v „Přehledu navrhovaných změn“, pokud jejich zařazení nebudou bránit oprávněné důvody ze strany dotčených orgánů. Požadavky na řešení ploch přestavby se nestanovují.

k) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Pokud se v průběhu zpracování návrhu změny prokáže nutnost některé řešené plochy prověřit územní studií, bude v návrhu 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

Regulační plán není pro plochy v řešeném území požadován.

m) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Není požadováno vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území. Změna ÚPO řeší pouze několik ploch pro smíšených obytných, pro zemědělskou výrobu, občanské vybavení a rekreaci a úpravu veřejné infrastruktury, u kterých se nepředpokládá nutnost zpracování posouzení vlivu na životní prostředí. V řešeném území se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

Tato kapitola bude doplněna na základě výsledku projednání návrhu zadání a po obdržení požadavků příslušného dotčeného orgánu k návrhu zadání.

n) POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKU NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT

Zpracování variant ani konceptu není pořizovatelem požadováno.

o) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ JEHO ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh změny územního plánu bude zpracován takovým způsobem, aby byl obsahově provázán s platným územním plánem obce, formálně musí přiměřeně splňovat obsahové náležitosti dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

Uspořádán bude do textové a grafické části.

Změna č. 3 ÚPO bude odevzdána pořizovateli v digitální a tištěné podobě v počtu:

- digitálně 2 x CD,
- vytištěné paré 4 x pro projednání návrhu změny,
- další vytištěná paré změny pro potřebu uložení u pořizovatele, na stavebním úřadu, úřadu územního plánování a krajského úřadu a pro vlastní potřebu obce budou vyhotovena v čístopisu po vydání změny v počtu dle dohody s pořizovatelem.

Textová část změny č. 3 ÚPO:

Bude zpracována přiměřeně dle přílohy č. 7 čl. I odst. 1 a 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, včetně regulativů využití a uspořádání řešených ploch, obsahově musí být provázána s textovou částí platného územního plánu obce.

Grafická část změny č.3 ÚPO: bude obsahovat:

Bude zpracována digitálně nad katastrální mapou v měřítku 1 : 5.000.

Textová část odůvodnění územního plánu zpracovaná projektantem:

Bude po stránce obsahové splňovat požadavky stanovené v čl. II odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část odůvodnění územního plánu zpracovaná projektantem:

Bude zpracována v rozsahu stanoveném v čl. II odst. 2 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., tiskem budou v měř. 1:5000 vydány výkresy:

- Koordinační výkres
- Výkres širších vztahů (v měř. 1:50.000, popř. 1:25.000)
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Schváleno Zastupitelstvem obce Bitozeves usnesením č. ze dne

Václav Šístek
starosta obce Bitozeves