

N Á V R H Z A D Á N Í

ÚZEMNÍHO PLÁNU **PODBOŘANSKÝ ROHOZEC**

zpracovaný v souladu s §47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, § 11 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a přílohou č. 6 vyhlášky 500/2006 Sb.



pořizovatel: ÚÚP ORP Podbořany

únor 2010

OBJEDNATEL:**Obec Podbořanský Rohozec**

zastoupené starostou Karlem Kubáskem
Podbořanský Rohozec 6, 44101 Podbořanský Rohozec
pověřený zastupitel Pavel Žilák, zástupce starosty

POŘIZOVATEL:**MěÚ Podbořany – stavební úřad**

Úřad územního plánování
Mírová 615, 441 17 Podbořany
zastoupený Irenou Herejkovou

TECHNICKÁ POMOC PRO ZPRACOVÁNÍ ZADÁNÍ ÚP:**Ing. Václav Jetel**

autorizovaný architekt pro územní plánování - ČKA 3541
Trojská 365/145, 17100 Praha 7
vaclavjetel@seznam.cz

ROZHODNUTÍ O POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Podbořanský Rohozec nemá platnou územně plánovací dokumentaci. Usnesením č.02/09 (bod 5) zastupitelstva obce ze dne 4.3.2009 bylo schváleno pořízení územního plánu obce. Návrh územního plánu bude zpracován v digitální podobě (GIS) podle datového modelu Krajského úřadu Ústeckého kraje.

Obsah zadání územního plánu (dle přílohy č. 6 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

A) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů	4
B) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	5
C) požadavky na rozvoj území obce	6
D) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	7
E) požadavky na řešení veřejné infrastruktury	9
F) požadavky na ochranu rozvoje hodnot území	12
G) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	13
H) další požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	14
I) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	14
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	15
K) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	15
L) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem	16
M) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevykloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast	16
N) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant	16
O) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	16

Zadání územního plánu obce Podbořanský Rohozec

Zastupitelstvo obce Podbořanský Rohozec stanovuje pro zpracování územního plánu následující požadavky:

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

- Z Politiky územního rozvoje České republiky, schválené Vládou ČR dne 20.července 2009, vyplývají pro zpracování územního plánu Podbořanského Rohozce tyto požadavky:
 - obecně je nezbytné zajistit vyšší kvalitu dopravy, nalézt nejméně konfliktní řešení s ochranou přírody a krajiny a zabezpečit podmínky mezinárodních dohod;
 - zohlednit vymezení území vykazujících relativně vyšší míru problémů, zejména z hlediska udržitelného rozvoje území Rakovnicko – Kralovicko – Podbořansko.
- Dále je třeba respektovat obecné celorepublikové priority.
 - Vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území;
 - chránit a rozvíjet přírodní civilizační a kulturní hodnoty území;
 - stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území;
 - vytvářet podmínky pro vznik ÚSES a souvislých ploch veřejně přístupné zeleně;
 - vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu;
 - vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny;
 - vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území;
 - stanovit v územně plánovací dokumentaci podrobnější podmínky pro využití a uspořádání území;
 - předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově-sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel atd.
- Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen „ZÚR ÚK“) nejsou dosud schváleny. Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou Ústeckým krajem je Územní plán velkého územního celku Severočeské hnědouhelné pánve (dále jen „ÚP VÚC SHP“), ve znění „2.

změn a doplňků ÚP VÚC Severočeské hnědouhelné pánve“ (Terplan a. s. Praha, 2001) – obecně závazná vyhláška Ústeckého kraje č. 1/2001, kterou se vymezuje závazná část ÚPD „2. změny a doplňky ÚP VÚC SHP“ vydaná Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 12.12.2001, a úpravy přílohy č.1 k OZV č. 1/2001 s platností od 1.1.2007 (příloha je upravena dle ust. § 187 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb.).

- Z „2. změny a doplňků územního plánu velkého územního celku Severočeské hnědouhelné pánve“, schváleného usnesením zastupitelstva Ústeckého kraje 12.12.2001 a upraveným dle ust. § 187 odst. 7 stavebního zákona vyplývají pro územní plán obce Podbořanský Rohozec následující požadavky:
 - respektovat nadřazený územní systém ekologické stability;
 - respektovat limity využití území.
- Z připravovaných ZÚR ÚK (dle schváleného Zadání ze dne 7.11.2007 a zpracovaného Návrhu z května 2008) budou zohledněny požadavky zpřesňující záměry PÚR ČR 2008.
- Z hlediska širších územních vztahů bude územní plán respektovat schválené ÚPD sousedních obcí, vojenského újezdu Hradiště a koordinovat řešení s rozpracovanými ÚPD. Dále bude územní plán respektovat strategické dokumenty vydané Ústeckým krajem např. Strategii udržitelného rozvoje Ústeckého kraje, Koncepti ochrany přírody a krajiny ÚK, Územně energetickou koncepci ÚK, Plán odpadového hospodářství na území ÚK, Plán rozvoje vodovodů a kanalizací ÚK ad.

B) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Z územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“) pro řešení územního plánu vyplývají následující požadavky:

- Respektovat limity využití území:
 - silnice II/221, II/194 a III/ 22117 včetně ochranného pásma;
 - elektroenergetická zařízení a jejich ochranná pásma;
 - pozemky určené k plnění funkce lesa a pozemky do vzdálenosti 50m od okraje lesa;
 - památkově chráněné objekty a soubory;
 - Natura 2000 – ptačí oblast Doupovské hory
 - Natura 2000 – evropsky významná lokalita Doupovské hory;
 - ochranné pásmo plochy důležité pro obranu státu;
 - prvky územního systému ekologické stability atd.

- Respektovat rozbor udržitelného rozvoje území, tj.
 - vytvořit podmínky pro využití silných stránek a příležitostí;
 - vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek a hrozeb;
 - stabilizovat zastavěné a zastavitelné území jako smíšené s přípustností ploch pro podnikání živnostenského charakteru a to v závislosti na hustotě sídla, pozice stavby v něm a návazností na dopravní trasy;
 - vhodná je další fragmentace orných ploch do menších celků se zřízením liniové zeleně s protierozním účinkem, v jejím koridoru lze realizovat územní systém ekologické stability a vedení pěších, cyklo, popř. hipostezek;
 - v území by neměly vznikat žádné solitérní typy zástavby – podnikání, individuální rekreace;
 - stabilizovat území jako provázaný kompaktní prostor orientovaný na residenční funkci, občanskou vybavenost, činnosti a servis pro zemědělskou oblast;
 - novou zástavbu navrhovat zásadně nízkopodlažní do 12 m s respektováním historických dominant sídla.

Z ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů vyplynuly požadavky vyjádřené v kapitolách c)-j) tohoto návrhu zadání ÚP.

C) požadavky na rozvoj území obce

V územním plánu budou vymezeny rozvojové plochy (zastavitelné plochy a plochy přestavby) v souladu s rozvojovou vizí a cíly obce dle Strategického plánu rozvoje obcí Podbořanska. Na základě tohoto dokumentu bude návrh územního plánu rozvíjet silné stránky území, odstraňovat jeho slabé stránky, využívat příležitostí pro další rozvoj území a navrhovat opatření proti možnému ohrožení.

V rámci požadavků na rozvoj území budou vymezeny především plochy pro:

- bydlení popř. smíšené obytné v rozsahu odpovídajícímu potřebám obce (včetně přiměřené územní rezervy). Při rozvoji obytného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území (využití proluk) a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území,
- veřejná prostranství,
- dopravní a technickou infrastrukturu vyplývající z potřeb současného stavu a nově vymezených rozvojových ploch (nové místní a účelové komunikace, garáže, travnatá plocha pro ultralehká letadla, plochy pro umístění nových trafostanic, pro novou ČOV apod.),
- občanské vybavení (hřiště apod.),
- rekreaci, především na okraji sídla a v blízkosti vodních ploch.

Obecně je nezbytné

- vyčlenit nevhodné plochy pro zástavbu z hlediska polohy (střet s limity a hodnotami území) a zejména únosnost území (zamezit nežádoucímu neúměrnému rozvoji obce). Nové rozvojové plochy pro bydlení navrhnout do území zajišťujícího pohodu bydlení při zachování harmonie s okolní krajinou;
- zajistit nezbytnou veřejnou infrastrukturu – prioritně odkanalizování, dostatek pitné vody a energií, ale i zkvalitnění silniční dopravy;
- pro rozvoj ekonomické sféry (zajištění zaměstnanosti) se zaměřit a vytvářet podmínky pro malé a střední podnikání bez negativních vlivů na okolí. V územním plánu budou prověřeny a navrženy další plochy zejména pro drobnou zemědělskou výrobu a služby, v úměrné skladbě a rozsahu, který umožní vytvořit nové pracovní příležitosti.
- pro posílení rekreačního významu sídel a krajiny vytvoří řešení ÚP územní předpoklady pro různé formy rekreačního využití (cyklotrasy, plochy veřejné zeleně, optimalizace využití sportovních ploch vč. rozvoje, využití vhodných objektů pro turistickou infrastrukturu – služby, stravování, ubytování, kulturu, apod.);
- rozvoj sídel musí respektovat přírodní podmínky území, zejména omezení vyplývající z ochrany Natura 2000 - ptačí oblasti Doupovské hory, Přírodního parku Doupovská pahorkatina, dále terénní reliéf, vodoteče a vodní plochy, přírodní hodnoty a potenciální vliv na krajinný ráz;
- nová zástavba bude respektovat trasy inženýrských sítí a jejich ochranná pásma, trasy dopravních staveb a jejich OP;
- nová zástavba bude respektovat urbanistické, památkové, kulturní a krajinářské hodnoty území.

V zastavitelných plochách a v zastavěném území budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím.

Podkladem pro řešení budou též doručené žádosti o změny ve využití území přičemž jejich zahrnutí do řešení územního plánu je podmíněno souladem s celkovou koncepcí a dalšími požadavky na rozvoj, s ochranou hodnot a nekonfliktností s limity využití území.

Rozvoj území bude v souladu s Programem rozvoje Ústeckého kraje.

D) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Cílem nového územního plánu je nově vymezit koncepci plošného a prostorového uspořádání celého správního území obce Podbořanský Rohozec. Územní plán vymezí obecné podmínky na využívání území, ochranu

přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Územní plán dále vymezí podmínky pro využívání zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby (eventuálně ploch územních rezerv), stanoví podmínky pro ochranu nezastavěného území.

Na základě ÚAP a zpracovaných doplňujících průzkumů a rozborů byly uplatněny požadavky na rozvoj ploch bydlení, rekreace, dopravy, zemědělské výroby a ploch občanského vybavení. Územní plán na základě požadavků obce a občanů posoudí a určí vhodná území pro výše uvedené požadavky.

Správní území obce bude rozčleněno do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky č.501/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb., a to s ohledem na specifické podmínky a charakter území.

Návrh řešení bude koordinován s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí.

Urbanistická koncepce

- Základní urbanistická koncepce bude definována prostřednictvím zastavěného území a zastavitelných ploch, které budou respektovat stávající strukturu obce (s vazbou na okolní krajinu) a chránit jeho hodnoty;
- budou stanoveny plošné a prostorové regulativy zástavby, a to maximálně tak, aby nezabíhaly do podrobnosti regulačních plánů a územních rozhodnutí popř. územních souhlasů;
- zastavitelné plochy budou navrhovány do lokalit s možností kvalitní dopravní a technické obsluhy s návazností na stávající zastavěné území;
- při vymezování rozvojových ploch respektovat limity využití území;
- návrh nových rozvojových ploch podmínit dostatečnou kapacitou veřejné infrastruktury;
- zajistit ochranu a rozvoj ploch zeleně jako významné součásti sídelní struktury.

Koncepce krajiny

- Respektovat Koncepci ochrany přírody a krajiny Ústeckého kraje;
- zajistit prostupnost krajiny pro biotu a člověka;
- v plochách orné půdy budou doplněny plochy zeleně (meze, remízky, plochy nelesní zeleně), protierozní opatření (zasakovací pásy, větrolamy), v případě potřeby zprůchodnění krajiny i účelové komunikace;
- šetrně využívat zemědělský půdní fond s ohledem na ochranu půdy, kvalitu vody, retenční schopnost a biologickou rozmanitost;
- omezit ztráty pozemků určených k plnění funkce lesa;

- ve vztahu k ochraně krajiny šetrně navrhovat především stavby dopravní a technické infrastruktury;
- vymezit prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) v souladu s prostorovými parametry a dalšími kritérii pro vymezování prvků ÚSES, včetně zajištění návaznosti na správní území sousedních obcí. Při vymezování regionálních a nadregionálních prvků ÚSES vycházet z platné ÚPD vydané Ústeckým krajem a sledovat proces pořizování návrhu zásad územního rozvoje (ZÚR) Ústeckého kraje;
- v záplavovém území nebudou navrhovány zastavitelné plochy;
- v koordinaci s návrhem urbanistické koncepce sídel řešit přechodovou zónu sídlo – krajina. Stabilizovat existující přechodové zóny a doplnit jejich chybějící části. Přechodová zóna se stane součástí celosídelního systému zeleně.

E) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

▪ Silniční doprava

- Respektovat ochranné pásmo silnic (II., III. třídy – 15m);
- navrhnout kvalitní napojení rozvojových ploch na stávající síť silnic a místních komunikací.

▪ Doprava v klidu

- ÚP v případě potřeby navrhne plochy pro parkování.

▪ Veřejná doprava

- Vytvořit předpoklady pro zkvalitňování dopravní infrastruktury pro systém veřejné dopravy.

▪ Cyklistická doprava

- vyčlenit plochy pro budování cyklostezek dle „Strategie rozvoje svazku obcí Podbořansko“;
- navrhované trasy a stezky budou vedeny převážně po místních a účelových komunikacích;
- vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu například propojením atraktivních míst cykloturistickými cestami.

Technická infrastruktura

- Koncept řešení systémů technické infrastruktury navrhovat s důrazem na ochranu životního prostředí (ZPF, PUPFL, vodní režim a ovzduší);

- v návrzích zohlednit současný stav technického vybavení území a jeho intenzitu využití;
- pro trasování navrhovaných inženýrských sítí sledovat pravidla koordinace vedení TVÚ dle ČSN 73 6005 a jejich optimalizace v souladu s budoucím rozvojem území;
- v rámci koncepce TI chránit veřejná prostranství a navrhovat dostatečné profily dopravních komunikací v rozvojových zónách, pokud budou takto detailně navrženy;
- ve vhodných lokalitách navrhovat sdružené trasy inženýrských sítí dle ČSN 73 7505;
- vymezit plochy technické infrastruktury tak, aby neměly negativní dopad na ostatní funkce v území a nepůsobily rušivě v krajině.

▪ **Zásobování vodou**

- Návrh řešení rozvoje, zkapacitnění a obnovy veřejného vodovodu musí splňovat podmínky kvalitního, spolehlivého a variabilního zásobování na podkladě vyhodnocení bilance potřeby vody a tlakových poměrů;
- při návrhu koncepce zásobování vodou postupovat v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje (PRVKÚK) a dle zákona č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu;
- prověřit podmínky pro využívání systému zásobování území užitkovou vodou včetně protipožárního zabezpečení.

▪ **Odvádění a čištění odpadních vod**

- Při návrhu koncepce kanalizace postupovat v souladu s PRVKÚK a dle zákona č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu;
- navrhnout úseky veřejné kanalizace včetně čistírny odpadních vod;
- odkanalizování území řešit ve vazbě na zásobování vodou a na čistotu vodních toků včetně protipovodňové ochrany;
- pro návrh nových rozvojových zón posoudit kapacitu jednotné kanalizace s ohledem na odvádění dešťové vody, zohlednit ekonomické a ekologické hledisko;
- nabídnout koncepční řešení hospodaření s dešťovou vodou, dosáhnout zpomalení odtoku povrchových vod na území obce;
- v území preferovat oddílnou kanalizaci a navrhovat opatření ke zpomalení odtoku vody z území nebo umožnit řešení odtoku přímo na pozemcích prostřednictvím vsakovacích jám apod.;
- v oblasti odkanalizování a čištění odpadních vod zajistit naplňování Směrnice č. 91/271 EHS o čištění městských odpadních vod.

▪ Zásobování plynem

- Koncepce rozvoje technické infrastruktury nebude počítat s plynofikací obce.

▪ Zásobování teplem

- V rozvojových lokalitách bude dodávka tepla řešena podle druhu využití ploch, předpokládá se především vytápění tuhými palivy;
- návrh ÚP posoudí možnost využití alternativních zdrojů energie pro vytápění.

▪ Zásobování elektrickou energií

- Respektovat ochranná pásma vedení elektrické energie a jejich technologických objektů;
- pro rozvojové plochy dle bilance navrhnout nové vedení VN včetně nových transformoven.

▪ Veřejná komunikační síť

- Veřejná telekomunikační síť bude zachována;
- respektovat ochranná pásma komunikačních zařízení.

▪ Odpadové hospodářství

- Koncepce nakládání s odpady bude respektovat současný stav;
- stanovit koncepci řešení sběru separovaného odpadu s důrazem na biologickou složku odpadu.

Občanské vybavení

Koncepce občanského vybavení bude sledovat současnou poptávku obyvatel obce.

ÚP plán:

- navrhne nové rozvojové lokality občanského vybavení;
- rozšíří možnosti sportovního a rekreačního vyžití vymezením nových ploch pro sport a rekreaci;
- podpoří svou koncepcí rozvoj služeb a obchodu;
- bude respektovat hřbitov s jeho ochranným pásmem včetně záměru na jeho rozšíření.

Veřejná prostranství

Chránit v ÚP stávající veřejná prostranství stanovená dle kapitoly c) tohoto zadání s důrazem na veřejnou zeleň a navrhnout nezbytně nutná nová veřejná prostranství v rozvojových lokalitách především pro zajištění technické obsluhy sídel a pro vytváření nových přirozených center významných rozvojových lokalit pokud to podrobnost zpracování ÚP umožní.

F) požadavky na ochranu rozvoje hodnot území

ÚP bude navrhovat využití území s důrazem na ochranu hodnot území a jejich rozvoje vyplývajících z legislativy, ze strategických dokumentů ČR, Ústeckého kraje a obce. Dále zohlední hodnoty stanovené ÚAP ORP Podbořany a v doplňujících průzkumech a rozborech.

Přírodními hodnotami v území jsou především:

- Natura 2000 – ptačí oblast Doupovské hory
- Natura 2000 – evropsky významná lokalita Doupovské hory;
- Přírodní park Doupovská pahorkatina;
- vodní plochy a rybníky;
- zemědělský půdní fond (I. a II. třídy ochrany ZPF);
- významné krajinné prvky, významné linie vzrostlé zeleně - liniová zeleň nivy Rohozeckého a Doláneckého potoka;
- lesní plochy;
- místo krajinného rázu;
- chráněné ložiskové území;
- dobývací prostor ostatní;
- výhradní ložisko ostatní;
- prognózní zdroje.

Významnými kulturními hodnotami v území jsou:

- nemovité kulturní památky;

Tab. Nemovité kulturní památky

číslo rejstříku	uz	část obce	čp.	Památk	č.or.	HZ	R
43043/5-1330	S	Podbořanský Rohozec		tvrz Budiš, archeologické stopy		Č	
43014/5-1331	S	Podbořanský Rohozec		kaple Notburgy		Č	
43228/5-1332	S	Podbořanský Rohozec		hrad Křečov		Č	

- urbanisticky hodnotná území;
- území s archeologickými nálezy.

Tab. Státní archeologický seznam ČR - významné archeologické lokality

Poř.č.SAS	Název UAN	Kategorie UAN	Reg. správce	Katastr	Okres
11-22-25/3	jádro středověké a novověké vesnice	II	ÚAPP Most	Podbořanský Rohozec	Louny
11-24-05/3	hrad Křečov	I	ÚAPP Most	Podbořanský Rohozec	Louny

V územním plánu budou stanoveny regulativy stavební činnosti u zástavby a stanoveny regulativy ochrany prostoru návsi a ostatních veřejných prostranství.

Dále budou v územním plánu budou stanoveny regulativy a limity využití území také mimo zastavěné území zejména s ohledem na zachování přírodních a krajinných hodnot a zachování harmonického měřítka krajiny.

Územní plán zpracovává regionální prvky ÚSES dle dokumentace „2. změny a doplňky územního plánu velkého územního celku Severočeské hnědouhelné pánve“, schválené usnesením zastupitelstva Ústeckého kraje 12.12. 2001 a upravené dle ustanovení § 187, odst. 7, stavebního zákona; dále budou zpracovány lokální prvky ÚSES dle Plánů územních systémů ekologické stability zpracované pro k.ú. Podbořanský Rohozec a následně začleněn do návrhu ÚP.

G) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

V souladu se stavebním zákonem budou veřejně prospěšné stavby vymezeny:

- u všech navržených nadřazených tras dopravní infrastruktury a nutných přeložek stávajících komunikací,
- u vybraných navržených komunikací pro obsluhu rozvojových ploch, koridorů inženýrských sítí a objektů technického vybavení území včetně napojení rozvojových ploch,
- u významných staveb občanského veřejného vybavení a u dalších staveb veřejné infrastruktury určených k rozvoji či ochraně území.

Veřejně prospěšná opatření budou v území vymezena:

- pro založení prvků ÚSES,
- k ochraně krajinně cenných území,
- k založení veřejné zeleně a nových veřejných prostranství,
- k ochraně kulturního, přírodního a archeologického dědictví,
- ke zvyšování retenčních schopností území a ochraně před povodněmi.

VPS a VPO budou přednostně navrhovány na pozemcích ve vlastnictví ČR, kraje a obce.

U VPS a VPO bude uvedeno, pro které stavby a pozemky lze práva omezit (pro účely zákona č.184/2006 Sb.) a pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch má být vloženo.

Asanace, pro která lze práva k nemovitostem omezit, budou v území navrhovány pro řešení dopravních závad, pro napojení navrhovaných dopravních staveb na stávající dopravní infrastrukturu a pro řešení starých ekologických zátěží popř. nevyužívaných staveb v havarijním stavu.

Vymezení VPS, VPO a ploch asanací bude graficky znázorněno v grafické části ÚP a výčtem dotčených pozemků v textové části ve fázi návrhu ÚP.

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

ÚP bude respektovat:

- podmínky ochrany zdravých životních podmínek v souladu se zákonem č.258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví,
- zájmy civilní a požární ochrany pro zvýšení bezpečnosti obyvatel a návštěvníků území především dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému,
- záplavová území, kde nebudou umístovány trvalé stavby.

Řešené území sousedí s Vojenským újezdem Hradiště tj. s plochou určenou k obraně státu a zasahuje do území jeho ochranné pásma.

Budou respektována ložiska nerostných surovin v souladu se zákonem č.44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství, a to zejména CHLÚ Dětaň IV. č.22880100, DP Dětaň IV. č.71065 a vymezené prognózní zdroje.

I) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

V územním plánu je třeba vyřešit následující závady, vzájemné střety a problémy v území:

- 1) Vytvořit územní podmínky pro řešení urbanistických, dopravních a hygienických závad.
- 2) Řešit vzájemné střety zájmů a záměrů na provedení změn v území a střety s limity využití území.

3) Výrazně snížit nebo odstranit nevyváženost mezi územními podmínkami pro udržitelný rozvoj území obce.

4) Vyřešit problémy v území stanovených na základě ÚAP ORP Podbořany a vlastních doplňujících průzkumů a rozborů.

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

Obec Podbořanský Rohozec neleží v rozvojové oblasti ani rozvojové ose, které jsou stanoveny v PÚR ČR 2008.

S ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury správního území obce se předpokládá vymezení následujících zastavitelných ploch, které budou respektovat stávající urbanistickou strukturu sídel:

- plochy bydlení,
- plochy rekreace,
- plochy občanského vybavení,
- plochy veřejných prostranství,
- plochy smíšené obytné,
- plochy dopravní infrastruktury,
- plochy technické infrastruktury,
- plochy vodní a vodohospodářské,
- plochy zemědělské výroby.

Nové rozvojové plochy vymezovat s ohledem na možnosti dopravního napojení a na vazbu na okolní krajinu.

Při návrzích na změnu využití území upřednostňovat podvyužívané plochy - brownfields.

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

Nepředpokládá se vymezení těchto ploch územní studií, ale v případě potřeby mohou být navrženy.

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

Prověření změn využití území pomocí regulačního plánu nebude stanoveno.

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

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území bude/nebude zpracováno na základě požadavku dotčeného orgánu. (bude doplněno)

N) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Součástí zpracování územního plánu nebude koncept ÚP, neboť není požadováno zpracování variant.

O) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán bude zpracován dle zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, 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, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.

Obsah ÚP bude dodržovat osnovu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., pokud není dále uvedeno jinak.

I.Obsah konceptu/návrhu územního plánu:

I.A) Textová část

- a) vymezení zastavěného území,
- b) koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,

i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

Pokud to bude účelné, textová část územního plánu dále bude obsahovat:

j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,

l) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9,

m) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),

n) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt,

o) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona,

p) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

I.B) Grafická část

I.1 Výkres základního členění území (1: 10 000)

I.2. Hlavní výkres (1: 5000)

I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1: 5000)

I.4 Výkres pořadí změn v území (1:10 000) – v případě potřeby

Celou část I. (obsah ÚP) zpracuje projektant (autorizovaná osoba).

II.Obsah odůvodnění konceptu/návrhu územního plánu:

II.A) Textová část

a) postup při pořízení územního plánu,

b) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a politikou územního rozvoje,

- c) vyhodnocení souladu ÚP s cíli a úkoly územního plánování,
- d) vyhodnocení souladu ÚP s požadavky zákona č.183/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek,
- e) vyhodnocení souladu ÚP s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů,
- f) údaje o splnění zadání,
- g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území,
- h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informaci, jak bylo respektováno stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno,
- i) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,
- j) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
- k) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění,
- l) vyhodnocení připomínek.

Textovou část II.A odst. a), b), c), d), e), i), k) a l) zpracuje pořizovatel dle §53 stavebního zákona.

Textovou část II.A odst. f), g), h) a j) zpracuje projektant (autorizovaná osoba).

II.B) Grafická část

II.4 Koordinační výkres (1: 5 000)

II.5 Výkres širších vztahů (1: 50 000)

II.6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1: 5 000)

Grafickou část II.B zpracuje projektant (autorizovaná osoba).

Dokumentace konceptu a návrhu územního plánu bude předána v tištěné podobě a v elektronické podobě na nosiči CD, případně DVD, a to v následujícím počtu paré dle jednotlivých etap:

- | | |
|---|----|
| ▪ Návrh územního plánu ke společnému jednání | 2x |
| ▪ Návrh územního plánu k veřejnému projednání | 2x |
| ▪ Čistopis územního plánu k vydání | 4x |

Textová část bude elektronicky zpracována ve formátu Word (*.doc), tabulková část ve formátu Excel (*.xls) a grafická část nad katastrální mapou (s výjimkou výkresu širších vztahů) v georeferencovaném formátu ESRI (*.shp) v datovém modelu T-mapy dle metodiky Krajského úřadu Ústeckého kraje. Kompletní dokumentace bude předána elektronicky rovněž ve formátu *.pdf.