

Návrh zadání územního plánu Čeradice



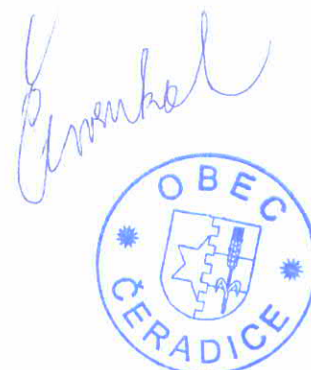
zpracovaný v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb. a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

objednatel: **Obec Čeradice**, Čeradice 25, 438 01 Žatec
pověřený zastupitel : Rudolf Červenka

pořizovatel: **Městský úřad Žatec**, odbor rozvoje města,
náměstí Svobody 1, 438 24 Žatec

projektant: **Ing.arch. Karel Chlouba**
Architektura * Projekty, 439 67 Ročov 40

datum zpracování: duben 2010



Obsah dokumentace

ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění.

Obsah zadání územního plánu:

1. Úvod - zdůvodnění zpracování nového územního plánu
2. Požadavky dle přílohy č. 6 k vyhl. 500/2006 Sb.
 - 2a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů,
 - 2b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů,
 - 2c) požadavky na rozvoj území obce,
 - 2d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny),
 - 2e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,
 - 2f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,
 - 2g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace,
 - 2h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),
 - 2i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území,
 - 2j) 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,
 - 2k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studii,
 - 2l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem,
 - 2m) 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,
 - 2n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant,
 - 2o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

1. Úvod - zdůvodnění zpracování územního plánu

Požadavek na zpracování územního plánu obce vychází z usnesení zastupitelstva obce. Pro obce Čeradice, Větrušice a Klíčín (dále jen obec) není zpracován územní plán, pouze urbanistická studie z roku 2002 Ing.arch. Karlem Chloubou, která v současné době věcně již zcela nevyhovuje potřebám obce a rovněž po formální stránce neodpovídá požadavkům a nárokům stavebního zákona na obsahový standard. Obec nemá dostatečné plochy na rozvoj a většina objektů určených pro zemědělskou výrobu v současné době chátrá, jelikož o zemědělství v této oblasti a v takovém rozsahu není zájem. Územní plán bude zpracován v digitální podobě pro geografický informační systém ve vektorovém formátu .shp a v souladu s datovým modelem Ústeckého kraje.

2. Požadavky dle přílohy č. 6 k vyhl. 500/2006 Sb.

2a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Politika územního rozvoje ČR

Při zpracování územního plánu Čeradice bude respektována Politika územního rozvoje ČR schválená usnesením vlády č. 929 ze dne 20.7.2009. Řešené území zahrnující k. ú. Čeradice, Větrušice, Klíčín není podle tohoto dokumentu zařazeno do žádné z rozvojových oblastí, rozvojových os, specifických oblastí. Územím prochází významný koridor infrastruktury:

Koridory a plochy technické infrastruktury - plynárenství

- čl. (154) P4, koridor pro umístění plynovodu VVTL DN 1400 vedoucím z okolí obcí Hora Svaté Kateřiny a Brandov v Ústeckém kraji do okolí obcí Rozvadov v Plzeňském kraji a Waidhaus na hranici ČR – Německo. Jedná se o projekt „Gazela“ v současné době se projednává územní rozhodnutí.

Hlavní priority (obecně):

- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice
- Dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhorší stav i hodnoty území
- Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí
- Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury
- Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území
- Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření, respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability, vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu
- Vymezit a chránit pozemky nezbytné pro vytvoření 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 zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod, vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody
- Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech
- Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury

- Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu
- Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch
- Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti
- Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí
- Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

nadřazená územně plánovací dokumentace

Při zpracování bude dále respektována nadřazená územně plánovací dokumentace - Územní plán velkého územního celku (ÚP VÚC) Severočeské hnědouhelné pánve, ve znění „2. změn a doplňků ÚP VÚC Severočeské hnědouhelné pánve“ (zprac. Terplan Praha, Ing. arch. K. Beránek) – obecně závazná vyhláška Ústeckého kraje č. 1/2001, kterou se vymezuje závazná část ÚPD „2. změny a doplňky ÚPN VÚC SH“ 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 č. 1 je upravena dle ust. § 187 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb.). Z této ÚPD nevyplývají pro řešení územního plánu Čeradice žádné speciální požadavky. Pro řešené území vyplývají tyto limity:

- respektovat nadregionální biocentrum 1 Stroupeč, regionální biokoridor 1079 – Stroupeč - Kličín
- respektovat 2x vodojem
- respektovat elektrické vedení 400 kV

Pro Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR) je schváleno zadání (schv. Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 7. 11. 2007). Návrh ZÚR byl dokončen v květnu 2008 (zprac. atelier T-plan), součástí je rovněž Vyhodnocení vlivů zásad územního rozvoje ÚK na udržitelný rozvoj území a Hodnocení vlivů koncepce na EVL a ptačí oblasti. Projednávání nebylo ukončeno, ZÚR dosud nebyly vydány. Navržené řešení územního plánu bude s tímto dokumentem koordinováno.

širší vztahy

Územní plán dále bude koordinován s územně plánovací dokumentací (i rozpracovanou) a územně plánovacími podklady okolních obcí a případně s existujícími dokumenty strategického plánování, tj. s Územním plánem Nové Sedlo, Čínov, Chudeřín, Sedčice, Žabokliky, projednané zadání Územního plánu Nové Sedlo, Územní plán Žatec, zadání Územního plánu Libočany, Územní plán Podbořany.

Dále budou respektovány koncepční materiály širšího území vydané Ústeckým krajem, zejména:

- Strategie udržitelného rozvoje Ústeckého kraje
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje
- Koncepce ochrany přírody a krajiny Ústeckého kraje
- Plán odpadového hospodářství na území Ústeckého kraje
- Územně energetická koncepce Ústeckého kraje
- Plán oblasti povodí Ohře a dolního Labe
- Vyhledávací studie lokalizace brownfields na území Ústeckého kraje

2b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu ustanovení § 26 stavebního zákona pro území obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Žatec byly zpracovány v prosinci 2008 (zprac. Hrdlička, s.r.o., ve spolupráci s Ing. arch. Charvátlem).

Bezprostředním podkladem pro vypracování návrhu zadání jsou průzkumy a rozborů k novému ÚP (dále P a R ÚP), zpracované po dohodě objednatele, pořizovatele a projektanta formou doplnění a konkretizace ÚAP pro potřeby vznikajícího územního plánu, včetně zapracování podnětů vlastníků pozemků. Požadavky vyplývající z P a R ÚP jsou zapracovány do zadání nového ÚP (textové údaje obsahující zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu limitů využití území, určení záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území s výsledným určením problémů k řešení nového ÚP).

Grafické údaje P a R ÚP obsahující přehledné informace s vazbou k zadání ÚP jsou obsažené ve výkresech elaborátu P a R ÚP:

- Výkres č. 1a – využití ploch
- Výkres č. 1b – využití vesnic
- Výkres č. 2 – prostorové proměny
- Výkres č. 3 – architektura, urbanismus
- Výkres č. 4 – limity využití území
- Výkres č. 5 – záměry a problémy

Při návrhu územního plánu Čeradice budou zohledněny limity využití území vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí v řešeném území. Limity vyplývající z ÚAP:

- Historicky významná stavba, soubor
- Architektonicky cenná stavba, soubor
- Území s archeologickými nálezy
- Místo krajinného rázu
- Územní systém ekologické stability
- Významný krajinný prvek registrovaný
- Natura 2000 – evropsky významná lokalita
- Lesy hospodářské
- Vzdálenost 50m od okraje lesa
- Bonitovaná půdně ekologická jednotka
- Hranice biochor
- Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti
- Zranitelná oblast
- Vodní útvar povrchový
- Vodní nádrž
- Povodí vodního toku, rozvodnice
- Záplavové území
- Poddolované území
- Sesuvné území a území jiných geologických rizik
- Technologický objekt zásobování vodou vč. ochranného pásma
- Vodovodní síť včetně OP
- Technologický objekt odvádění a čištění odpadních vod vč. OP
- Síť kanalizačních stok vč. OP
- Elektrická stanice vč. OP
- Nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy vč. OP
- Produktovod vč. OP
- Elektrokomunikační vedení vč. OP
- Komunikační vedení vč. OP
- Silnice III.třídy vč. OP
- Místní a účelové komunikace
- Letiště vč. OP
- Objekty důležité pro obranu státu vč. OP
- Ochranné pásmo hřbitova vč. OP

Požadavky vyplývající z ÚAP ORP Žatec a z průzkumů a rozborů pro územní plán Čeradice jsou zapracovány do následujících kapitol.

2c) Požadavky na rozvoj území obce

- Řešeným územím územního plánu bude správní území obce, které je tvořeno katastrálními územími: Čeradice, Kličín, Větrušice. Rozloha řešeného území je 1265 ha. Administrativní obec Čeradice má v současné době 295 trvale bydlících obyvatel (údaj k 1.1. 2010).
- Pro udržitelný rozvoj je důležité stabilizovat velikost obcí vymezením optimálního rozsahu kvalitních ploch u obce Čeradice pro rodinné bydlení a u obce Kličín a Větrušice plochy pro rekreaci (tzn. z uplatněných podnětů využít jen část, zejména tu s předpokladem reálné využitelnosti). Vzhledem k poslednímu demografickému vývoji předpokládat stabilizaci počtu obyvatel v obci vytvořením podmínek pro celkem cca 350 obyvatel.
- Omezující podmínky rozvoje obce jsou popsány v limitech využití území (omezení vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí) a v problémovém výkrese (ostatní omezení

vyplývající z využití území) – viz samostatný elaborát předcházející zpracování návrhu zadání („Územní plán Čeradice - Průzkumy a rozborů“, březen 2010).

- V územním plánu budou navrženy rozvojové plochy pro bydlení 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 téměř ve všech sídlech) a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území – některé z těchto ploch již byly stabilizovány dosud platným územním plánem. Jejich celkový rozsah bude přehodnocen s tím, že s nově uplatněnými požadavky musí zapadat do celkové koncepce rozvoje (urbanistické řešení, umístění, proporce a rozsah ploch).
- Vyčlenit nevhodné plochy pro zástavbu z hlediska polohy (střet s limity a hodnotami území) a zejména únosnosti území (zamezit nežádoucímu neúměrnému rozvoji obce). Nové rozvojové plochy pro bydlení navrhnout do území zajišťujícího pohodu bydlení při zachování harmonie s okolní krajinou.
- Pro optimální rozvoj obce je důležité zajištění nezbytné technické infrastruktury – prioritně odkanalizování, dostatek pitné vody a energií, právě tak jako zkvalitnění silniční dopravy.
- V rozvoji ekonomické sféry (zajištění zaměstnanosti) se zaměřit a vytvářet podmínky pro malé a střední podnikání bez negativních vlivů na okolí. Pro výrobu a další ekonomické aktivity využívat především stávající plochy v sídle, s předpokládanou transformací některých ploch (brownfields) – několik nevyužitých zemědělských areálů a objektů téměř ve všech sídlech. V územním plánu budou prověřeny a navrženy další plochy zejména pro drobnou výrobu a služby, v úměrné skladbě a rozsahu, který umožní vytvořit nové pracovní příležitosti, potažmo přispěje k optimálnímu fungování obce.
- Pro posílení rekreačního významu sídel a krajiny řešení ÚP vytvoří územní předpoklady pro různé formy rekreačního využití (cykloturistika, plochy veřejné zeleně, optimalizace využití sportovních ploch vč. rozvoje, využití vhodných objektů pro turistickou infrastrukturu - služby, stravování, příp. ubytování, kulturu apod.).
- Rozvoj sídel musí respektovat přírodní podmínky území, zejména terénní reliéf, vodoteče a vodní plochy, přírodní hodnoty a potenciální vliv na krajinný ráz.
- Nová zástavba bude respektovat trasy inženýrských sítí a jejich ochranných pásem, trasy dopravních staveb a jejich ochranných a hygienických pásem.
- Nová zástavba bude respektovat urbanistické, památkové, kulturní a krajinářské hodnoty území.
- Při formulaci návrhu regulativů bude posouzena možnost zohlednění rozdílného přístupu ke stanovení procenta zastavitelnosti u zastavitelných ploch (požadované % zastavitelnosti splnit pro každý pozemek) a u již zastavěných území (dle místních podmínek umožnit splnění % zastavitelnosti pro ucelený blok).
- Každý regulativ bude mít rozdělení na hlavní využití, přípustné, podmíněčně přípustné a nepřípustné využití.
- Provéřit využitelnost stávajících areálů armády.

2d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

2d1) Požadavky na urbanistickou koncepcí:

- Ve smyslu stavebního zákona bude v grafické části vymezeno zastavěné území s určením data, ke kterému bylo vymezení provedeno. V textové části pak bude uveden rámcový popis vymezení zastavěného území.
- Prioritou urbanistické koncepce sídel bude důraz na využití zastavěného území, jeho kvalitativní změny, transformace nevhodně či nedostatečně využitých ploch, vytvoření systému a doplnění vhodné náplně.
- V návrhu urbanistické koncepce budou respektovány významné prostory sídel. V územním plánu bude stanoven způsob ochrany těchto veřejných prostranství určujících obraz sídel.

- V územním plánu budou označeny významné objekty pro obraz sídel jako objekty architektonicky hodnotné a bude stanoven způsob jejich ochrany. Navržené řešení bude tyto objekty respektovat, vhodně se jim přizpůsobí a začlení je do struktury zástavby.
- Při návrhu ploch pro obytnou výstavbu je třeba především využít proluk a vhodných lokalit v zastavěném území obce. Nové plochy pro bydlení budou navrženy v návaznosti na stávající obytné území obce. Plochy navržené k zástavbě jejich vlastníky (uplatněné v rámci podaných podnětů) budou zpracovatelem prověřeny z odborných hledisek.
- Doplnění ploch vybavenosti přichází v úvahu zejména v sídle Čeradice a ve vazbě na rozvojové lokality. Vzhledem k velikosti sídla se bude jednat o ojedinělé záměry. Zřetel bude brán na zkvalitnění a druhovou skladbu vybavenosti v Čeradicích, možnou využitelnost i pro turistiku a cestovní ruch.
- Územním plánem stabilizovat veřejné prostory a pěší komunikace hlavně v centrech sídel – podpořit tím revitalizaci centra Čeradice.
- Pro případný rozvoj výrobních a skladových aktivit budou dle možností využívány především tzv. brownfields - několik nevyužitých zemědělských areálů a objektů.
- Plochy zemědělské výstavby zůstanou stabilizovány ve stávajících areálech. Rozvoj v jiných lokalitách se nepředpokládá.
- Sportovní a rekreační plochy – stávající sportovní plochy zůstanou zachovány (fotbalové a dětské hřiště v Čeradicích), v územním plánu budou případně vyčleněny plochy pro menší hřiště v ostatních sídlech (neorganizovaný sport). Dále budou dle možností navrženy vhodné plochy v rámci veřejných prostorů center – zejména pro rozšíření herních prvků sloužících předškolní a školní mládeži a plochy pro rekreaci (turistika, cykloturistika, agroturistiky apod.).
- Plochy pro individuální rekreaci jsou stabilizovány využitím řady neobydlených domů zejména v sídlech Kličín a Větrušice (chalupaření). Další chatová výstavba nebude podporována.
- Sídla budou rozvíjena přiměřeně své velikosti a charakteru. Tzn. že se zde předpokládá nová zástavba jen v minimálním rozsahu, bez extenzivního rozvoje, s možným rozvojem účelového rozšíření pro občanskou vybavenost, příp. i jiné ekonomické aktivity.
- Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití budou stanoveny regulativy využití území s určením činností hlavních, přípustných, popř. podmíněně přípustných.
- V územním plánu budou stanoveny základní prostorové regulativy zastavitelných ploch (max. % zastavitelnosti, min. % zeleně a max. hladina zástavby).
- Rozvojové lokality budou mj. navrženy s respektováním pohledových horizontů a dálkových pohledů.
- Budou stanoveny zásady možného umístování zařízení technické vybavenosti tak, aby nedocházelo k narušení krajinného rázu a přírodních hodnot území.

2d2) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

- V podrobnosti územního plánu řešit, zejména ve veřejném zájmu, prostupnost krajiny,
- Upřesnit vymezení prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) v souladu s prostorovými parametry a dalšími kritérii pro vymezení prvků ÚSES, včetně zajištění návaznosti na správní území sousedních obcí. Při vymezení regionálních a nadregionálních prvků ÚSES vycházet i z návrhu zásad územního rozvoje (ZÚR) Ústeckého kraje. Hlavní prvky krajiny, které budou respektovány.
- Při návrhu uspořádání krajiny vycházet z obecných požadavků na využívání území stanovených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. Na základě stávajícího nebo požadovaného způsobu využití rozčlenit krajinu na plochy s rozdílným způsobem využití. K plochám stanovit územní podmínky pro činnosti, které se vzájemně doplňují, podmiňují nebo nekolidují. V těchto plochách stanovit ochranu veřejných zájmů jako jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví a ochranu hodnot civilizačních, architektonických a urbanistických.

- Pro řešené území navrhnout principy pro obnovu vegetačního doprovodu komunikací, výsadbu rozptýlené zeleně v krajině, zalesnění vhodných ploch, zadržení vody v krajině, protierozní opatření.
- 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.
- Navrhnout propojení sídel a krajiny dalšími cyklostezkami, pěšími trasami a kultivací veřejně přístupných ploch krajinné zeleně.
- Územní plán navrhne základní podmínky ochrany krajinného rázu.

2e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy

- Navrhnout doplnění chodníků v sídle Čeradice a posoudit vybudování některých pěších tras v extravilánu.
- Vytipovat cyklotrasy a naučné stezky.

Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

- Na vodovodní síť je napojeno pouze sídlo Čeradice. Územní plán bude řešit napojení na veřejný vodovod nově navržené lokality po prověření kapacity stávajících vodovodních řadů. Dále prověří možnost napojení na vodovod sídla Větrušice a Kličín.
- Na kanalizační síť splaškovou i dešťovou je napojeno pouze sídlo Čeradice – s vlastní ČOV. Zbývající sídla odpadní vody jímají do žump. Územní plán bude řešit napojení nových rozvojových ploch v sídle Čeradice na ČOV. U sídel Kličín a Větrušice územní plán posoudí koncepční řešení a navrhne optimální řešení (např. zvážení možnosti napojení např. využití netradiční formy čištění odpadních vod).

Zásobování zemním plynem, teplem, produktovody

- Do žádného sídla není zaveden plyn.
- Rekonstrukce stávajících kotelen a rozvodů tepla, uvažovat s možným zřízením alternativních zdrojů tepla – tepelná čerpadla, využití biomasy ke spalování nebo jako zdroje bioplynu, využití solární energie.

Zásobování elektrickou energií

- Přenosová kapacita stávajícího vedení umožňuje zajištění současného požadavku el. energie a umožní i běžný požadavek na navyšování odběrů v případných rozvojových záměrech. Dle jednotlivého místa případného rozvoje bude lokálně posouzen způsob zajištění el. energie.

Spoje, zařízení spojů

- Vyhovující kapacita pro další rozšíření místní telefonní sítě – jen doplnění s ohledem k rozvoji zástavbových lokalit.

Nakládání s odpady

- Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, důraz na prohloubení systému separace, komunálního odpadu u vzniku. Prověřit potřebu separovat i bioodpad.

2f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Ochrana tradičních urbanistických a architektonických hodnot území

Za urbanistické hodnoty lze považovat kompaktní či rozvolněné uspořádání staveb kolem různé uspořádaných návší

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

Návrhem nových zastavitelných ploch bude dbáno na ucelený obraz sídel a respektovány dálkové pohledy na sídla.

Ochrana kulturních hodnot území

Respektovat nemovitě kulturní památky:

- Kostel sv. Jana Nepomuckého v Kličině

Respektovat další hodnotné stavby uvedené v průzkumech a rozborech:

- Čeradice - kostelík
- Větrušice – hrázdná stavba s dřevěnou lomenicí ve štítu čp. 12

Pro novou zástavbu budou v územním plánu stanoveny základní prostorové regulativy.

Ochrana přírodních hodnot území

Zvláště chráněná území – v řešeném území nejsou vyhlášené žádné ZCHÚ.

NATURA 2000 – do řešeného území zasahuje evropsky významná lokalita Doupovské hory – podél potoka Liboc. Ptačí oblast se v ř. ú. nenachází.

Významné krajinné prvky: v řešeném území jsou kromě obligatorních významných krajinných prvků (lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy, rašeliniště atd.) tyto registrované VKP:

Údolí Liboce s chráněnou rostlinou Kozlinec bezlodyžný

Ochrana krajinného rázu: 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 systém ekologické stability - v posuzovaném území jsou ve smyslu schváleného Naderegionálního a regionálního ÚSES České republiky (Územně-technický podklad) skladebné prvky nadregionální a regionální hierarchie (NRBC, RBC – biocentra, NRBK, RBK - biokoridory):

NRBC 1 - Stroupeč

RK 1079 – Stroupeč – Kličín

RB 51/4 – Liboc

Ochranné pásmo NRBK 42 – teplomilná doubravní osa

Skladebné prvky ÚSES na lokální úrovni, které jsou zapracovány do dosud platné Urbanistické studie budou prověřeny novým Místním ÚSESem (Tesařová), který bude zapracován do ÚP.

Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond bude obsahově zpracováno v souladu s ustanovením § 3 odst. 1, 2, 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a přílohy č. 3 k vyhlášce.

Dále bude postupováno v souladu s Metodickým pokynem odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí ze dne 1.10.1996 č.j.: OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF. Návrhy jednotlivých lokalit záborů zemědělské půdy budou v tabulkové a textové části vyhodnocení zpracovány a bilancovány, jak v zastavěném území, tak mimo zastavěné území, s uvedením údajů dle přílohy č. 1 k zákonu - s uvedením označení plochy, funkčního využití, celkového záboru a údajů dle katastru (název kat.území, čísla pozemků, druh pozemku, BPEJ s třídou ochrany); návrhové plochy budou v návrhu řádně odůvodněny z hlediska ochrany ZPF.

V lokalitách scelené orné půdy budou navržena protierozní opatření (větrolamy, zasakovací pásy apod.)

Nová výstavba bude respektovat plochy PUPFL a ochranné pásmo lesa. Bude přesně definován (název kat.území, čísla pozemků, druh pozemku, BPEJ s třídou ochrany) případný rozsah možného dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa a to jak rozsah případných záborů PUPFL, tak

dotčení ochranného pásma lesa. Tento rozsah bude doplněn o zdůvodnění navrhovaných řešení a vyhodnocení důsledků.

Pro pozemkové úpravy bude koncepce uspořádání krajiny umožňovat umístění opatření ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření, vodohospodářská opatření, opatření k ochraně a tvorbě ŽP, bude respektován stávající stav polních cest a možnost jejich doplnění.

2g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Požadavek na vymezení veřejně prospěšných staveb pro veřejnou infrastrukturu, veřejně prospěšná opatření a ploch pro asanaci jako součást řešení ÚP.

Veřejně prospěšné stavby: dopravní infrastruktura – návrhy místních komunikací, úpravy křižovatek, chodníky a samostatně vedené pěší trasy, případné cyklostezky, technická infrastruktura – nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (trafostanice, vodovodní úpravy, čerpací stanice, vodojemy, apod.), návrh zastavitelných ploch pro občanské vybavení komunálního typu, vymezení veřejných prostranství. Účelové komunikace nebudou stanoveny jako plochy dopravní infrastruktury VPS.

Veřejně prospěšná opatření: Požadavky na úpravu vymezení a založení prvků lokálního ÚSES, tj. vymezení biocenter a biokoridorů v řešení ÚP.

Plochy pro asanaci: Návrh ploch demoliční přestavby se změnou urbanistické struktury (v úvahu přichází některé objekty v rámci brownfieldů – bude předmětem řešení ÚP). Návrh cestní sítě pro zajištění prostupnosti krajiny.

Bude proveden výčet konkrétních pozemků pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření pro vyvlastnění a pro předkupní právo s rozdělením na stát, kraj a obec.

2h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

- Řešením nesmí dojít ke zhoršení zdravých životních podmínek. Územní plán bude obsahovat, jak se uvedené řešení projeví v jednotlivých oblastech životního prostředí a jaký bude mít vliv na veřejné zdraví.
- Respektovat požadavky §17 odst.2) zákona č. 256/2001 Sb. – vyznačit OP kolem hřbitova (uvést regulativa činností v tomto OP); respektovat požadavky zákona č. 258/2000 Sb. – hluk a vibrace

Požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu

- Respektovat požadavky z hlediska požární ochrany, požárně bezpečnostní zajištění s vazbou na přítomnost hydrantů na vodovodní síti a požárních nádrží, případně rybníky.
- Respektovat požadavky na obecnou ochranu obyvatelstva, ukrytí, evakuace a ubytování obyvatelstva, skladování materiálu, ochrana před povodní, nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou a elektrickou energií apod.
- Respektovat potenciální požadavky z hlediska zájmů obrany ČR.

Požadavky ochrany ložisek nerostných surovin

- V zájmovém území jsou evidována poddolovaná území
- Dle údajů Geofondu ČR se zde nachází 4 evidované potenciální sesuvné území (č. 576 – na svazích u potoka Liboc, č. 589 – na svazích SVB od Větrušic, č. 587 – na svazích J od Větrušic, č. 588 – na svazích severně od Větrušic). Riziko sesuvů musí být v exponovaných místech bráno v úvahu při projektování staveb.
- Územní plán bude respektovat veškerá omezení vyplývající z výše uvedených skutečností.

2i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Urbanistická struktura a využití zastavěného území

- Místo extenzivního rozvoje se více zaměřit na rehabilitaci zastavěného území, zhodnocovat různé zbytkové plochy v intravilánu, včetně koncepčního řešení parteru sídel, většího zapojení zeleně a celkového zobytnění území odpovídajícího současným a budoucím potřebám.
- Podmínky využití ploch v zastavěném i zastavitelném území budou respektovat stávající měřítko zástavby a její charakter. Zejména bude respektována původní parcelace v plochách sídelních útvarů.
- Vytvořit územní předpoklady pro přednostní využití brownfields před rozvojem zastavitelných ploch na zemědělské půdě - chátrající areály navrhnout k obnově (územním plánem budou navržena vhodná funkční využití, v řadě případů ale územní plán nemá k nápravě dostatečné nástroje - zejména kvůli vlastnickým vztahům).
- Území s nevhodným či nedostatečně odděleným funkčním využitím sousedních ploch (některé zemědělské areály) - omezení negativních vlivů sousedních ploch na bydlení důsledným trváním na realizaci opatření zabraňujících pronikání negativních vlivů (izolační pásy, valy), dále případným přehodnocením některých funkcí a regulativů.
- Devastované a neudržované plochy zahrnout do veřejných prostranství a navrhnout jejich obnovu a odstranění liniových závad.
- Záměry zastavitelných ploch navržených na hodnotném území, zejména na kvalitních půdách I. a II. třídy BPEJ – omezit s ohledem k žádoucí ochraně ZPF, ponechat jen v odůvodněných případech, tyto případy řádně zdůvodnit.
- Vytvořit podmínky pro obnovu sídelní zeleně, vymežit plochy pro náhradní výsadbu zeleně.
- Respektovat veškeré limity využití území.

Dopravní infrastruktura

- Řešit lokální dopravní závady
- Navrhnout koncepci dopravy v klidu s ohledem na možné narušení hodnotných veřejných prostranství
- Provéřít možnost vedení cyklotras, cyklostezek a naučných stezek v území

Občanská infrastruktura a veřejná prostranství

- Respektovat stávající veřejná prostranství

Technická infrastruktura

- Řešit splaškové a dešťové vody v sídlech obcí
- Řešit veškeré dostupné inž. sítě pro rozvojové plochy, vč. přestavby.
- Navrhnout územní podmínky pro spolehlivé dodávky elektrické energie v zastavěném území i na zastavitelných plochách (dostatečnou kapacitou trafostanic, zokruhování vedení, apod.)
- Navrhnout opatření pro likvidaci/zabezpečení uzavřených skládek

Hygienické závady a rizika narušení hodnot území (řešení většinou nepřísluší územnímu plánu)

- Omezení znečištění ovzduší dodržováním právních předpisů a motivací ke změně topného média
- Návrhem ploch izolační zeleně snížit negativní vlivy zdrojů znečištění ovzduší - zvýšená prašnost (například vlivy větrné eroze na obytná území apod.)

Závady ve využívání krajiny

- Zemědělsky obdělávanou krajinu doplnit zelení (např. posílením rekreační funkce krajiny členěním zelení, pěšími cestami a cyklostezkami, navržením dalších interakčních prvků, v rámci protierozních opatření, atd.).
- Provést revizi prvků ÚSES
- Navrhnout opatření, která zvýší ekologickou stabilitu krajiny.
- Z důvodu otevřenosti prostoru navrhnout protierozní ochranu sídel.
- Navrhnout opatření ke zvýšení retenční a akumulární schopnosti krajiny
- Zajistit ochranu charakteristického terénního reliéfu území.
- Navrhnout zvýšení mimolesní zeleně v krajině

2j) 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

Zastavitelné plochy budou vymezovány v návaznosti na zastavěné území.

Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby dle záměrů na provedení změn v území byly dokumentovány v P a R ÚP, včetně jejich vyhodnocení. Hlavní uplatněné podněty občanů – vlastníků pozemků a dalších oprávněných subjektů včetně záměrů obce jsou uvedeny v následujícím seznamu a v grafickém schématu. V rámci návrhu ÚP budou tyto rozvojové plochy, plochy změn využití a plochy přestavby prověřeny.

Podněty pro zapracování do územního plánu, jak byly uplatněny na základě oznámení objednatele, Obecního úřadu Čeradice, o možnosti podávání návrhů a podnětů od občanů.

Čeradice:

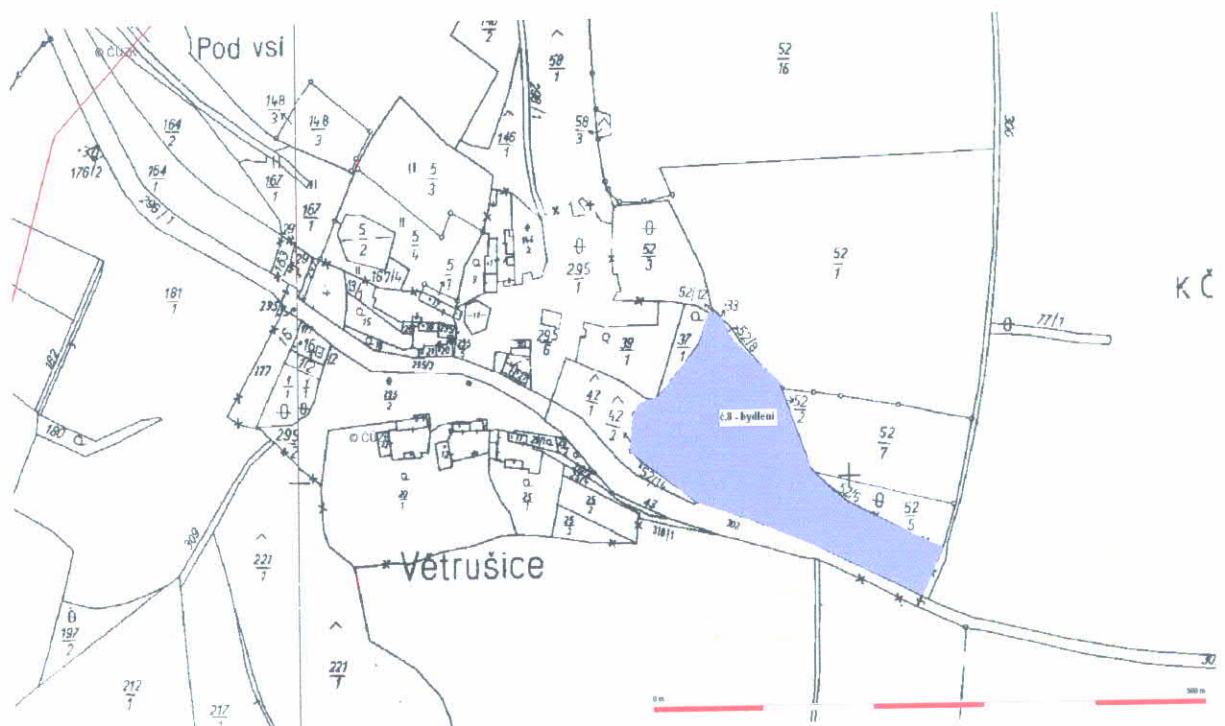
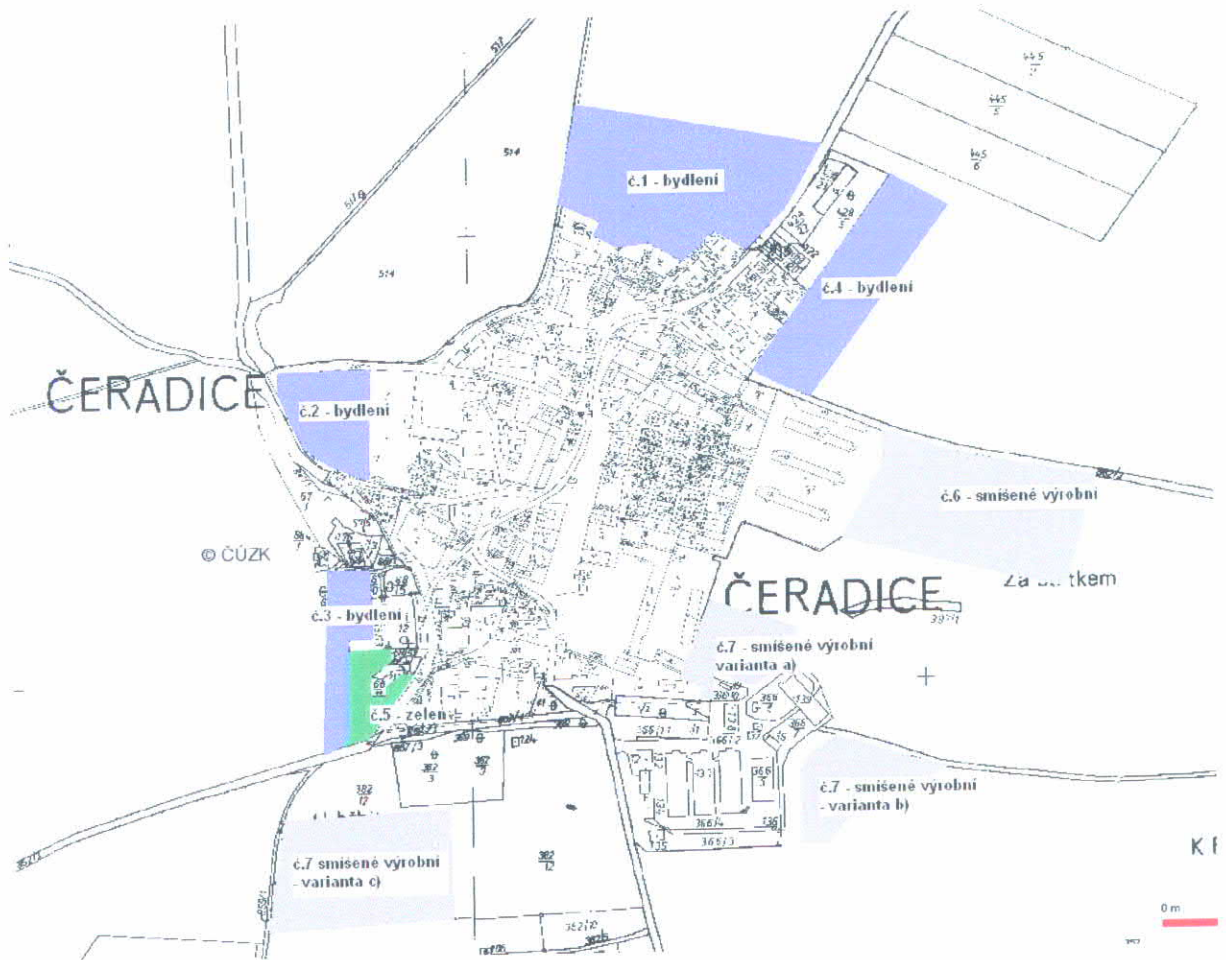
- č.1 – plocha pro bydlení – mimo zastavěné území
- č.2 – plocha pro bydlení – v zastavěném území - v rozporu s funkčním prvkem ÚSESu – bude prověřeno a případně upraveno
- č.3 – plocha pro bydlení – mimo zastavěné území - v rozporu s funkčním prvkem ÚSESu – bude prověřeno a případně upraveno
- č.4 - plocha pro bydlení – mimo zastavěné území
- č.5 – plocha veřejného prostranství – mimo zastavěné území (zeleň)
- č.6 – plochy smíšené výrobní – mimo zastavěné území
- č.7 - plochy smíšené výrobní – mimo zastavěné území – variantní řešení pro možnou výrobu bioplynu, po prověření nejhodnější varianty zpracovatelem, zůstane pouze jedna plocha

Větrušice:

- č.8 - plocha pro bydlení – v zastavěném území, přestavbová plocha – bývalý vojenský areál změněn na plochu s využitím pro bydlení, ubytování a při západním okraji solární ohřev vody pro danou lokalitu

Další záměry budou řešeny zpracovatelem v souladu s navrženou urbanistickou koncepcí. Výše uvedené záměry (podněty) a jejich zákresy v doprovodném schématu jsou pouze orientační, tzn. že jejich vymezení, rozsah a funkce budou konkretizovány. Mimo jiné budou nově vymezovány liniové záměry (vedení cyklostezek, chodníků, inženýrských sítí apod.).

Obrázek č.1 Schéma uplatněných podmětů pro zpracování do územního plánu



2k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Návrh záměrů k řešení ÚP zahrnující souvislé plochy vybraných částí rozvojových území s požadavky na ověření možností a podmínek změn v území.

Vymezení ploch a koridorů s prověřením jejich využití územní studií:

- nepožadují se

2l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Požadavky na pořízení regulačních plánů nejsou uplatňovány.

2m) 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

V případě, že potřeba zpracování Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území vyplyne z projednání Zadání ÚP, bude doplněno po projednání Zadání ÚP před jeho schválením.

2n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

S ohledem k úměrnému rozsahu problematiky a problémů k řešení (množství záměrů) se nepožaduje vypracování konceptu ÚP.

V případě, že potřeba zpracování konceptu ÚP vyplyne z projednání Zadání ÚP, budou požadavky doplněny po projednání Zadání ÚP před jeho schválením.

2o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh územního plánu bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a prováděcích vyhlášek 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.

Dokumentace bude v jednotlivých fázích předána pořizovateli digitálně pro možnost zveřejnění na internetu. Dále bude územní plán zpracován v datovém modelu Ústeckého kraje.

Dokumentace územního plánu bude zpracována v tomto rozsahu:

Obsah územního plánu

1) Textová část územního plánu bude zpracována v programu Word a bude obsahovat

- 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 umístování,
- 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,

2) Grafická část územního plánu bude zpracována nad mapovým podkladem katastrální mapy, bude obsahovat

a) výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo ve kterých budou podmínky pro jejich využití stanoveny regulačním plánem,

b) hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným využitím, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury, včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech,

c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,

d) dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace).

Výkresovou část lze doplňovat o další samostatné výkresy nebo výkresy zpracovat v jiném měřítku, než je výše uvedeno, a to po dohodě zpracovatele s pořizovatelem.

Všechny výkresy mohou být rozděleny na více tisků s ohledem na veliký rozsah řešeného území.

Obsah odůvodnění územního plánu

(1) Textová část odůvodnění územního plánu bude obsahovat, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, zejména

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

b) údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu,

c) komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území,

d) informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,

e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

(2) Grafická část odůvodnění územního plánu bude obsahovat

a) koordinační výkres,

b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států,

c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Měřítko výkresů:

Pro grafickou část ÚP použití podkladu vektorové katastrální mapy, vydání hlavních výkresů ÚP v měřítku 1 : 5 000, ostatních výkresů buď v měřítku 1 : 10 000 nebo 1 : 5 000 pro výřezy zahrnující zastavěná území sídel.

Počet vyhotovení dokumentace - ÚP bude zpracován:

- v 2 vyhotovení pro společné jednání (§ 50, odst. 2 stavebního zákona) + 1 CD
- 1 vyhotovení opraveného návrhu dle společného projednání pro posouzení Krajským úřadem (§ 51 stavebního zákona) – bude-li to nutné
- v 2 vyhotovení pro řízení o územním plánu (§ 52, odst. 1 stavebního zákona) + 1 CD
- Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh ÚP ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem. (§ 54 stavebního zákona).

V ÚP budou vyhodnoceny předpokládané důsledky navrhovaného řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území obsaženému v ÚAP ve smyslu přílohy 7 bodu II písm. c) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

