

Údlice

Návrh zadání územního plánu

**Pořizovatel územního plánu:
Úřad územního plánování Chomutov**

Magistrát města Chomutova
Odbor rozvoje a investic města
Úsek územního plánování
Zborovská 4602
430 28 Chomutov

Červen 2016

OBSAH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- A.** Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury | [strana 4](#)
- B.** Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit | [strana 6](#)
- C.** Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo | [strana 7](#)
- D.** Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci | [strana 7](#)
- E.** Případný požadavek na zpracování variant řešení | [strana 8](#)
- F.** Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení | [strana 8](#)
- G.** Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území | [strana 8](#)

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Údlice na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stanoví v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona, § 11 odst. 2 a 3 a s přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb., tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu:

(Pokud se dále odkazuje na politiku územního rozvoje, jde o Politiku územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizace č. 1. z r. 2015, pokud se dále v textu odkazuje na územně plánovací dokumentaci vydanou krajem, jde o Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje z r. 2011, pokud se dále v textu odkazuje na územně analytické podklady, jde o Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Chomutov, aktualizaci z r. 2014.)

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEJÍHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Preambule:

Základní koncepce rozvoje území obce byla stanovena a ověřena v dosud platné územněplánovací dokumentaci, jíž je územní plán obce (vydaný obecně závaznou vyhláškou č. 1/2006 v roce 2006) a změna č. 1 územního plánu obce (nabytí účinnosti 11/2013). Následně byl vyhotoven územní plán zahrnující právní stav po vydání jeho změny.

Dosavadní ÚPD, zpracovaná podle předchozí legislativy (stavební zákon platný do roku 2006), pozbyde platnosti k roku 2020. Takovou dokumentaci lze podle nové legislativy upravit a projednat a vydat v rozsahu provedené úpravy. Úprava dokumentace by byla natolik rozsáhlá, že je přistoupeno ke zpracování nového územního plánu.

Územní plán bude v ohledech koncepce rozvoje území, ochrany jeho hodnot, urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury důsledně vycházet z předchozího územního plánu: zejména aktualizuje zastavěné území, prověří zastavitelné plochy, včetně podmínek pro jejich využití a podmínek prostorového uspořádání, a celý obsah územního plánu upraví tak, aby byl v souladu s platnou legislativou.

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Údlice nejsou v politice územního rozvoje součástí žádné rozvojové oblasti ani osy, není začleněna ani do specifické oblasti. Přes území obce neprochází žádný koridor ani plocha dopravní či technické infrastruktury. Zpracování územněplánovací dokumentace obce se bude řídit republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Vzhledem k velikosti obce, a tudíž k limitované problematice uplatňující se na území obce, se obce týkají jen některé z priorit – zejména následující:

Prvotním požadavkem na **urbanistickou koncepci** je chránit a rozvíjet hodnoty území – přírodní civilizační a kulturní (*priorita 14*). Požaduje se dát přednost komplexnímu řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků (*priorita 16*). Územní plán bude lokalizovat zastavitelné plochy pro vytváření pracovních příležitostí (*priorita 17*) a tyto rozvojové záměry, které by mohly významně ovlivnit charakter krajiny, je třeba umístit do co nejméně konfliktních lokalit (*priorita 20*). K řešení celého území je nutno přistupovat z pohledu hospodárnosti – dobrého využití zastavěného území, ochranu nezastavěného území, nároky na dopravní a technickou infrastrukturu atd. (*priorita 19*).

Z priorit zaměřených na **uspořádání krajiny** je důležitý požadavek na ochranu a rozvoj hodnot území, zachování jedinečné kulturní krajiny a pohled na krajinu jako na proměnný celek, vyžadující citlivý přístup k jeho vyváženému všestrannému rozvoji (*priorita 14*). Je třeba dbát na rozvoj primárního sektoru a zohlednit ochranu kvalitní zemědělské půdy a ekologických funkcí krajiny (*priorita 14a*). Dále (*priority 20 a 20a*) je třeba v krajině respektovat veřejné zájmy – zde jde ze jmenovaných zejména o ochranu chráněných území – lokalit soustavy Natura 2000 a dalších cenných součástí krajiny –, ale také o implementaci územních systémů ekologické stability a o zachování propustnosti krajiny. V okolí sídla je třeba pamatovat na zachování pásů zeleně pro krátkodobou rekreaci (*priorita 21*) a další formy cestovního ruchu (*priorita 22*). Je nutné vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před přírodními katastrofami – záplavami, erozí aj. (*priorita 25*).

Z priorit týkajících se **koncepce veřejné infrastruktury** je třeba akcentovat požadavek na řešení dalšího vývoje území v souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu (*priorita 28*), která podmiňuje možnosti nové výstavby (*priorita 24*). Požaduje se vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury (*priorita 27*). Z oblasti dopravní infrastruktury je nutno zohlednit požadavky na rozvoj cyklistické turistiky v souvislosti s podporou rozvoje různých forem cestovního ruchu (*priorita 22*) i obecněji v pohledu na návaznost různých druhů dopravy a navazujícího požadavku vybudování vhodné sítě pěších a cyklistických cest s doprovodem zeleně (*priorita 29*).

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

V návaznosti na PÚR ČR také zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) formulují ve 47 bodech základní priority územního plánování, které je třeba při zpracování územního plánu zohlednit.

ZÚR ÚK dále stanovují rozvojovou oblast nadmístního významu NOB5, do níž je zahrnuta i obec Údlice. Oblast je vymezena jako území zahrnující zejména dvojměstí Chomutov–Jirkov a Kadaň–Kláštevec nad Ohří. Vysoké nároky na změny v území se týkají přestavby dopravní a technické infrastruktury. Mimo dopravní problematiku je třeba řešit rozvoj průmyslových a ekonomických zón. Ze jmenovaných úkolů pro plánování a usměrňování územního rozvoje se Údlicí týkají úkoly 1 (podpora územněplánovací činnosti) a 5 (ochrana krajinnářských, urbanistických a architektonických hodnot a pozitivních znaků území).

ZÚR ÚK stanovují na území ORP Louny, Žatec, Chomutov urbanizační osu nadmístního významu NOS1 Louny – Chomutov – hranice CR/SRN (-Chemnitz), její součástí je i obec Údlice. Rozvojová osa souvisí s trasou silnice I/7, resp. R7, jejíž význam dlouhodobě vzrůstá. Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK stanovují úkoly pro územní plánování, z nichž se Údlicí týkají úkoly 1 (podpora územněplánovací činnosti), 4 (zlepšení podmínek pro příznivé životní prostředí) a 5 (ochrana přírodních a kulturních hodnot).

V plochách a koridorech technické infrastruktury uvedený koridor PR1 pro umístění plynovodu (projekt Gazela) je už bezpředmětný. Stavba byla realizována a v územním plánu je třeba ji zohlednit jako limit využití území.

ZÚR ÚK vymezují na území Údlic plochy a koridory územního systému ekologické stability:

- regionální biocentrum RBC 1334 „Údlické dubí“ (k založení)
- regionální biokoridor RBK 0011 „Nádrž Kyjice – Údlické dubí“ (k založení)
- regionální biokoridor RBK 573 „Údlické dubí – Stráně nad Chomutovkou“ (zdvojené vedení) (funkční i k založení).

Úkolem územního plánu je především zpřesnit vymezení skladebních částí ÚSES a splnit další úkoly uvedené v ZÚR ÚK.

Ze ZÚR ÚK dále vyplývá požadavek plnit úkoly plynoucí z upřesnění podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje. Z přírodních hodnot jde zejména o lokalitu evropského významu Natura 2000 Údlické dubí (CZ0423229), z hodnot civilizačních významné produktovody a z hodnot kulturních pak jednotlivé kulturní památky.

ZÚR ÚK vymezují cílové charakteristiky krajiny. Údlice jsou začleněny do krajinného celku Severočeské nížiny a pánve (13) s těmito cílovými charakteristikami: krajina lokálně s vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami, krajina venkovská i městská, krajina s optimálními půdními a klimatickými podmínkami pro zemědělství, krajina obnovených tradičních a dále rozvíjených krajinných hodnot. Územní plán se musí řídit dílčími kroky v ZÚR specifikovanými, jež vedou k naplňování těchto cílových charakteristik krajiny.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Údlice jsou v závěru rozboru udržitelného rozvoje území hodnoceny pozitivně v podmínkách pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, negativně pak v podmínkách pro příznivé životní prostředí. V tomto směru je potřeba orientovat návrh územního plánu.

ÚAP rekapituluje známé záměry v území: z územního plánu je převzata trasa nové místní komunikace a dále záměry poskytovatelů údajů do ÚAP – v tomto případě jde o záměry v energetice (nové trafostanice, nová vedení elektrické sítě a STL vedení plynovodu).

Mezi problémy (závady) dle ÚAP náleží:

- PU29 – plochy po těžbě v Údlicích - Nevyužitá územní plocha po těžbě písku a plocha po hlubinné těžbě hnědého uhlí. Nyní je umožněna postupná rekultivace. V ÚP řešeno návrhovou plochou vysoké zeleně pro zamezení pohledu z obce a zamezení hluku a prašnosti.

- PD4 – průjezd středem obcí, nedostatečná kapacita - Trasa tvoří zkratku mezi rychlostní komunikací R7 a silnicí I/13 procházející středem obcemi Údlice a Otvice, kde v Otvicích navazuje vysoká dopravní zátěž z Chomutova. V ÚP Otvice a Údlice navrhovány obchvaty, ale ani jeden nebyl zrealizován. Úkol je adresován i vůči zásadám územního rozvoje.
- PD12 – doprava zemědělců z Hrušovan do sila - Po realizaci rychlostní komunikace R7 již není možnost dopravy úrody zemědělskými stroji z Hrušovan do sila v Černovicích, aniž by se muselo projíždět středem města Chomutova.
- PT1 – plynovody VVTL - Stávající trasy vysokotlaké vedení plynovodu vnitrostátního a mezinárodního významu je potřeba prověřit a připravit území na další možné rozšíření, aby se předešlo dalším možným problémům.
- PH5 – hluková zátěž průjezdu obcemi (viz též PD4)
- PO2, PO3 – chráněná ložisková území a ložiska nerostných surovin – Stanovená chráněná ložisková území nejsou aktualizována a není prověřena další možnost využití. Tato území jsou ve střetu s rozvojovými ambicemi obcí ležícími přímo na ložisku nebo v těsném sousedství CHLÚ. V poslední době OBÚ a ministerstvo průmyslu a obchodu striktně omezují rozvojové možnosti obcí, v jejichž území jsou stanovená.

Kromě problémů uvedených ve výčtu je nutné dále řešit tyto obecnější problémy:

- urbanisticky hodnotná území, hodnotná území a prvky, nevyužívané a zanedbané památky
- veřejná a ochranná zeleň, ÚSES, obnova rybníků, plochy negativně ovlivňující krajinný ráz - negativní dominanty
- historické cesty, prostupnost územím, cyklotrasy, hipostezky a turistické trasy
- demografický vývoj

Další požadavky

Základní koncepce rozvoje území obce, urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury i koncepce uspořádání krajiny jsou stanoveny předchozím územním plánem. Pokud je o návrh zastavitelných ploch, pak plochy bydlení navazují na zastavěné území především na severovýchodě a v menším rozsahu na severozápadě a plochy drobné výroby a služeb a plochy výroby a skladů jsou orientovány zejména do prostoru mezi zastavěným územím a trasou komunikace I/7. Významné zásahy navrhuje územní plán i v území nezastavěném (návrhy ploch lesa, ploch vysoké zeleně, prvků ÚSES apod.).

Tuto koncepci je třeba prověřit, převzít, případně upravit či doplnit o další prvky:

- řešení územních podmínek ochrany severovýchodních zastavitelných ploch pro bydlení před splachy z polí;
- prověření možnosti vymezení cyklotrasy podél toku Chomutovky;
- prověření funkčního využití zahrádkových kolonií a jejich klasifikace na plochy čistě rekreační a na plochy tendující ke konverzi na plochy pro bydlení.

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

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Z PÚR nevyplývají žádné požadavky.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Ze ZÚR nevyplývají žádné požadavky.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Z ÚAP nevyplývají žádné požadavky.

Další požadavky

Nestanovují se žádné další požadavky.

C. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Z PÚR nevyplývají žádné požadavky.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

ZÚR ÚK vymezují jako veřejně prospěšná opatření navrhovaná regionální biocentra a navrhované úseky nadregionálních a regionálních biokoridorů ÚSES k založení. Pro tato VPO lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Na území Údlice jde o:

- regionální biocentrum 1334 (k založení)
- regionální biokoridor 0011 (k založení)
- regionální biokoridor 573 (k založení)

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Z ÚAP nevyplývají žádné požadavky.

Další požadavky

Požaduje se prověřit, které prvky navržené veřejné infrastruktury, zejména pokud jde o dopravní a technickou infrastrukturu, případně veřejná prostranství, bude vhodné navrhnout jako veřejně prospěšné stavby a učinit tak (resp. v tomto směru revidovat stávající územní plán).

D. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Z PÚR nevyplývají žádné požadavky.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Ze ZÚR nevyplývají žádné požadavky.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentace a případně doplňujících průzkumů a rozborů

Z ÚAP nevyplývají žádné požadavky.

Další požadavky

Podmínění rozhodování o změnách v území vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci se nepožaduje. Požaduje se ale zpracování územních studií pro zastavitelné plochy většího rozsahu, zejména pokud by jejich velikost vyvolávala potřebu vymezení ploch veřejných prostranství podle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Zpracování variant se nepožaduje.

F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Uspořádání obsahu územního plánu a jeho odůvodnění se řídí přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Počet vyhotovení se stanovuje takto: 3 vyhotovení ke společnému jednání, 2 vyhotovení k veřejnému projednání, 4 vyhotovení k vydání územního plánu.

Po vydání územního plánu budou data odevzdána ve standardu datového modelu Ústeckého kraje.

G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Na území Údlic (cca 1 km severně od zastavěného území) leží EVL Natura 2000 Údlické doubí (CZ0423229). Jde o významné refugium původního lesního porostu a jeho fauny v jinak intenzivně využívané krajině. Významná lokalita roháče obecného (*Lucanus cervus*).

Nepředpokládá se, že bude lokalita významně dotčena plochami řešenými územním plánem, nepředpokládá se proto potřeba vypracovávat vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Posouzení vlivů koncepce na životní prostředí byla podrobena změna původního územního plánu jako celek (zpracovatel: Ekola group, spol. s r. o., Praha, 2010). Posuzovaly se rozsáhlejší záměry, než jaké jsou nakonec ve vydané změně obsaženy. V intencích původního územního plánu a jeho změny se bude pohybovat i nový územní plán, proto se potřeba zpracování SEA, resp. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nepřepokládá.