

Změna č.4 územního plánu sídelního útvary Třebenice

NÁVRH ZADÁNÍ

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

Zpracoval: pořizovatel (Městský úřad Lovosice, Úřad územního plánování) ve spolupráci s určeným zastupitelem

Leden 2016

A. Úvod

Důvody pro zpracování Změny č.4 ÚPNSÚ Třebenice

Současně platný Územní plán sídelního útvaru Třebenice byl schválen 14.11.1994 a v roce 2001, 2007 a 2012 k němu byly vydány Změny č.1, č.2 a č.3.

V rámci Změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru budou prověřeny dvě plochy určené ke změně funkčního využití. Obě plochy se nacházejí na katastrálním území Třebenice (č. 769606). Plochy budou prověřeny z hlediska možností jejich využití jako ploch bydlení dle § 4 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Identifikační údaje, vymezení řešeného území

Řešeným územím je část správního území města Třebenice (k.ú. Třebenice)

Kraj: Ústecký

Okres: Litoměřice

ORP: Lovosice

Počet obyvatel: 383

Výměra: 2 185 ha

Počet částí obce: 9

Počet katastrálních území: 8

Počet základních sídelních jednotek: 8

B. Stanovisko pořizovatele k návrhu na pořízení změny (dle § 46 a § 55 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu)

1. Posouzení úplnosti a souladu s právními předpisy

- pořizovatel konstatuje, že návrh na pořízení změny je úplný a v souladu s §46 odst.1 stavebního zákona.

2. Vyhodnocení územně plánovací dokumentace a jeho změny – prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy

Lokalit pro výstavbu RD je v územním plánu dostatek a nebylo by nutné vymezovat nové, ale vlastnické vztahy k již vymezeným pozemkům nedovolí, tyto plochy zastavět. O změnu územního plánu požádali občané města Třebenice za účelem výstavby nových rodinných domů, odpovídajících současnému standardu bydlení. Cílem města je tedy udržení vlastních obyvatel řešeného území.

Změna č.4 bude řešit dvě plochy určené výhradně pro výstavbu RD v katastrálním území Třebenice

C. Obsah zadání územně plánovací dokumentace

dle přílohy č. 6 k vyhlášce 500/2006 Sb.

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

1. Z politiky územního rozvoje (PUR - ČR) pro Změnu č.4 vyplývá respektovat:

Širší zájmové území ploch určených ke změně využití v rámci Změny č. 4 spadá do území obce s rozšířenou působností (ORP) Lovosice. Toto území spadá do rozvojové osy OS2 dle PÚR ČR:

- Území je ovlivněné dálnicí D8 a železniční tratí č. 090 (I. tranzitní železniční koridor) při spolupůsobení center osídlení Mělník, Roudnice nad Labem, Lovosice, Litoměřice a Děčín; v úseku Ústí nad Labem–Děčín je rozvojovým záměrem PÚR ČR kapacitní silnice, pokračující do Liberce.

Z hlediska PÚR ČR je rovněž důležité, že ORP Lovosice spadá do Koridoru vysokorychlostní dopravy VR1.

Při řešení územně plánovací dokumentace je nutné zohlednit i relevantní obecné principy PÚR ČR, zejména body:

14) V tomto bodě je prioritou ochrana a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví s cílem zachovat strukturu území, osídlení a krajiny jako předpoklad rozvoje ekonomického a sociálního potenciálu území, včetně cestovního ruchu. Specifický důraz je v bodě 14 kladen na ochranu zemědělské krajiny.

14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny

16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

18) Bod 18 akcentuje polycentrický rozvoj sídlení struktury a vytváření předpokladů pro posílení oboustranně výhodných vztahů mezi městskými a venkovskými oblastmi.

20) Tento bod sleduje usměrňování rozvojových záměrů v ÚPD tak, aby nebyl významně ovlivněn charakter krajiny s cílem zajistit biologickou rozmanitost a kvalitu životního prostředí formou ochrany soustavy NATURA 2000, mokřadů, vodních zdrojů, CHOPAV, ZPF, PUPFL a ploch ÚSES s cílem ochrany krajinného rázu ve všech souvislostech.

20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury.

V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

23 a 24) Body 23 a 24 jsou zaměřeny na zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny a na zachování dostatečného odstupu od obytné zástavby, s cílem zajistit bezpečnost a plynulost dopravy a ochranu obyvatel před hlukem.

25) Bod 25 ukládá, aby byly v ÚPD vytvořeny podmínky pro ochranu území před přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy, eroze apod.) prostřednictvím retence a akumulace vod.

26) Bod 26 omezuje vymezování zastavitelných ploch v záplavových územích.

2) Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací kraje

Dle ZÚR ÚK se v širším zájmovém území ploch, které jsou předmětem Změny č.4 ÚPNSÚ Třebenice, nachází:

- Rozvojová osa nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko,

- Krajinný celek CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří,

- Krajinný celek Severočeské nížiny a pánve,

- Regionální a nadregionální prvky ÚSES (Územní systém ekologické stability):

NRBK K13, NRBK K14, RBC 009, RBC 012, RBC 019, RBC 1292, RBC

1330, RBK 0003, RBK 0004, RBK 592, RBK,

- Koridor cyklostezky C25,

- Územní rezerva vedení elektrické energie ER6.

Změna č.4 ÚPNSÚ Třebenice rovněž zohlední relevantní obecné priority ZÚR

ÚK, zejména :

Základní priority

(1) Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.

(2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

Životní prostředí

(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPk, VKP, ÚSES).

(6) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné.

Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.

(7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů vyhlášených oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodů překračování limitů některých znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).

Hospodářský rozvoj

(14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázat s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

Dopravní a technická infrastruktura

(19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnice D8, úseků silnice I/13, zkapacitněním silnice I/7, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).

(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.

(22) Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko - Liberecko, Šluknovsko - Liberecko, Chomutovsko - Karlovarsko, Podbořansko - severní Plzeňsko).

(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.

(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.

(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.

(33) *Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.*

Sídelní soustava a rekreace

(34) *Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.*

(38) *Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.*

Sociální soudržnost obyvatel

(41) *Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.*

(42) *Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítnou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.*

(43) *Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.*

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

(44) *Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.*

(45) *Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.*

(46) *Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístování protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvlášť zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Pokrytí území kraje územními plány

(47) *Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.*

b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

pro území řešené Změnou č.4 a ze SWOT analýzy vyplývá:

Výkres hodnot:

- Typický krajinný celek
- Místní a účelová komunikace
- Silnice III. třídy

Výkres limitů:

- ochranné pásmo ČOV (čistírny odpadních vod),
- II. třída ochrany ZPF (zemědělského půdního fondu).

SWOT analýza:

Ze SWOT analýzy pro správní území města Třebenice vyplývá:

HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ A GEOLOGIE

silné stránky

- ložiska pyropu - český granát
- významné geomorfologické útvary – neovulkanické vrcholy Sutomský vrch, Velká, Lipská hora, Lhota

slabé stránky

- vysoké radonové riziko v blízkosti části obce Sutom
- střední radonové riziko v návaznosti na zastavěné území částí obce Lhota, Medvědice a Teplá
- území aktivních sesuvů

příležitosti

- -

hrozby

- narušení stability sesuvných území výstavbou či těžbou

VODNÍ REŽIM

silné stránky

- obcí prochází vodní tok Modla
- požární nádrže v částech obce Kololeč, Teplá, Třebenice, Lipá, Medvědice
- léčivý pramen v Teplé – léčebné koupele

slabé stránky

- nízká retenční kapacita území daná příliš vysokým procentem zornění půdy
- negativní hygienický dopad stávajících zemědělských areálů (kontaminace spodních vod)
- srážkově deficitní oblast - srážkový stín Krušných hor

příležitosti

- zvýšení retenční schopnosti krajiny racionálním obhospodařováním půdy
- zvýšení podílu ploch trvalých travních porostů, lesa a krajinné zeleně

hrozby

- lokální záplavy z toku Modla

HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

silné stránky

- dlouhodobě se zlepšující kvalita životního prostředí
- zlepšení kvality povrchových a podzemních vod v důsledku redukce užívání chemických hnojiv
- systém třídění a recyklace odpadů

slabé stránky

- negativní hygienický dopad stávajících zemědělských areálů (zápach, kontaminace spodních vod a půdy)
- kontaminace ovzduší spalováním fosilních paliv
- zhoršení kvality životního prostředí vlivem dopravy na silnici I/15
- nevhodné nakládání s odpady včetně spalování v lokálních topeništích

příležitosti

- dostavba dálnice D8 – odvedení části tranzitní dopravy
- obecný důraz na zdravý životní styl
- využití ekologicky vhodnějších zdrojů tepelné energie pro zlepšení kvality ovzduší

- osvěta v oblasti separace a recyklace odpadu

hrozby

- zhoršování kvality životního prostředí v důsledku nárůstu podílu individuální automobilové dopravy

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

silné stránky

- zachovalý přírodní ráz krajiny
- část obce se nachází uvnitř CHKO České středohoří
- vymezena přírodní rezervace Lipská hora v severní části území obce (Lhota, Medvědice)

slabé stránky

- nízká ekologická stabilita území
- nízká retenční schopnost krajiny

příležitosti

- zlepšení péče o veřejnou zeleň
- zlepšení průchodnosti krajiny obnovou polních a lesních cest
- realizace ÚSES

hrozby

- poškození krajiny nevhodnou výstavbou

ZPF A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

silné stránky

- tradice zemědělské výroby
- tradice ovocnářství a vinařství
- zemědělská půda je udržována zemědělskou společností AGROSONEP
- dobré klimatické podmínky pro zemědělskou výrobu
- dobrá kvalita půdy
- vysoký podíl pastvin, lesů a ovocných sadů

slabé stránky

- chátrající zemědělský areál na jižním okraji obce
- chátrající průmyslový areál Košťálský mlýn
- neexistence ekologického způsobu hospodaření
- negativní hygienický dopad stávajících zemědělských areálů (kontaminace půdy)
- nízký podíl PUPFL

příležitosti

- nové využití chátrajícího zemědělského a průmyslového areálu
- podpora orientace zemědělství na tvorbu a ochranu krajiny
- rozšíření ploch ovocných sadů
- realizace komplexních pozemkových úprav

hrozby

- další zábor půdy pro výstavbu
- ztráta významu zemědělské výroby

DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

silné stránky

- dobrá dopravní dostupnost - silnice I/15
- dobré dopravní vazby na centra v regionu, Ústí nad Labem a Prahu (dostupnost dálnice D8, silnic I. třídy, železničních tratí)
- průjezdná doprava na silnici II/237 je vedena mimo centrum města

- obsluha veřejnou autobusovou dopravou
- napojení na vodovod, plyn a kanalizaci
- internet a kabelová televize v obci

slabé stránky

- dopravní odlehlost částí Kocourov, Medvědice, Lhota, Mrsklesy Lipá a Sutom
- zrušení provozu železničních stanic Třebenice a Třebenice – město (113)
- ztráta atraktivity veřejné hromadné dopravy
- obec je rozdělena trasou silnice I/15
- nevyhovující dopravní spojení (veřejná doprava) mezi jednotlivými částmi obce
- využívání fosilních paliv vede ke znečišťování ovzduší
- doprava na skládku Vrbičany

příležitosti

- zlepšení obslužnosti veřejnou hromadnou dopravou
- dostavba dálnice D8 na místě stávající silnice I/8 v úseku Lovosice - Řehlovice
- využití dotací z programů EU na zlepšení veřejné infrastruktury
- podpora spolupráce v rámci Sdružení obcí pro nakládání s odpady – SONO

hrozby

- nárůst podílu individuální automobilové dopravy

SOCIODEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY

silné stránky

- trend mírného nárůstu počtu obyvatel
- pozitivní saldo migrace
- v obci se nachází mateřská a základní škola
- k dispozici je zdravotnické zařízení
- blízkost města Lovosice – pracovní příležitosti, občanská vybavenost vyšší úrovně
- aktivní činnost zájmových spolků a občanského sdružení
- organizace společenských aktivit a volnočasových aktivit pro děti a mládež
- dobrá dostupnost informací o obci na internetu
- Sbor dobrovolných hasičů
- služebna Policie ČR v obci
- veřejná knihovna a kulturní zařízení
- Zámek Amadeus – původně klášter, dětský domov, dnes školicí středisko a penzion
- 4x ročně vychází Zpravodaj Český Granát (vydává město Třebenice s občanským sdružením Český Granát)

slabé stránky

- vysoká nezaměstnanost
- vysoké saldo vyjížděky za prací
- obec není kompaktní – rozdělena na 9 samostatných částí, v nichž (kromě vlastní jádrové části Třebenice) není k dispozici základní občanská vybavenost, části obce mají charakter „satelitů“ pro bydlení a rekreační bydlení

příležitosti

- podpora kulturních aktivit v obci
- vybudování základní občanské vybavenosti v jednotlivých částech obce
- rekonstrukce bývalé školy v Medvědicích na restaurační a ubytovací zařízení
- rozvoj sociální péče ve spolupráci s krajem

hrozby

- odliv vzdělaných mladých lidí za lepšími příležitostmi do větších měst
- ztráta vazby obyvatel na obec a region

- nárůst nezaměstnanosti z důvodu ukončení činnosti hlavních zaměstnavatelů v regionu

BYDLENÍ

silné stránky

- převažující typ bydlení v rodinných domech se zahradou
- využití domovního fondu pro rekreačního bydlení

slabé stránky

- špatný stavební stav některých objektů
- v částech obce Mrsklesy, Lipá, Medvědice, Kocourov, Lhota převažuje rekreační bydlení
- omezení možností rozvoje výstavby vlivem polohy v CHKO České středohoří

příležitosti

- zájem o bydlení na území obce vzhledem k výhodné poloze a dobré dostupnosti
- v rámci územního plánu jsou vymezené plochy pro rozvoj bydlení
- obecný trend zkvalitňování bydlení v důsledku ekonomického růstu
- růst zájmu o bydlení v odlehlých sídlech v důsledku zvýšené mobility
- rekonstrukce chátrajících objektů

hrozby

- výstavba objektů necitlivých k architektuře stávajících objektů a k okolní krajině
- výstavba nových objektů „na zelené louce“ bez návaznosti na současně zastavěná území částí obce

REKREACE

silné stránky

- dlouholetá tradice těžby českého granátu
- dobré podmínky pro pěší turistiku a cykloturistiku
- městem prochází turistické trasy
- sportovní zázemí (fotbalové hřiště, sportovní hala, sokolovna)
- možnost stravování (restaurace v Třebenicích, Kocourově, Mrsklesích)
- možnost ubytování v Sutomi, Teplé, Kocourově, Třebenicích
- rekreační bydlení
- velký počet nemovitých kulturních památek
- turisticky zajímavé lokality s výhledy do okolní krajiny – Sutomský vrch (505 m), Holý vrch (446 m), Lipská hora (688 m)
- turistické tábořiště v Mrsklesích s koupalištěm
- Muzeum českého granátu a Třebenicí graduál
- mlýny na toku Modly
- lidová architektura – špýchar v Třebenicích

slabé stránky

- malá atraktivita obce pro turistický ruch
- nedostatečná propagace stávajících lokalit turistického zájmu

příležitosti

- využití řeky Modly a pramene minerální vody pro turistiku a rekreaci
- rozšíření sítě turistických a cyklistických tras
- zlepšení propagace obce
- vybudování doplňující infrastruktury v blízkosti lokalit turistického zájmu (zejména vyhlídková místa)
- zřízení geologické expozice ve vazbě na těžbu granátu

hrozby

- nedostačující či nevyhovující péče o nemovité kulturní památky
- nezájem turistů a tranzitní charakter obce v důsledku přetrvávající nízké turistické atraktivity

HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY

silné stránky

- pestrá skladba podnikatelských subjektů v obci (drobní živnostníci, řemeslníci)
- dlouholetá tradice vinařství a ovocnářství
- tradice mlynářství
- tradice těžby českého granátu
- dobré dopravní napojení na nadřazenou dopravní infrastrukturu

slabé stránky

- neúčinná podpora malého a středního podnikání ze strany kraje a státu
- nedostatek veřejných financí

příležitosti

- využití chátrajících areálů, nalezení alternativní funkce
- podpora podnikatelských aktivit obyvatel obce
- pokračování tradice ovocnářství
- využití prostředků z rozvojových programů pro podporu podnikání
- podpora spolupráce v rámci mikroregionů České středohoří – Dolní Poohří, Integro – Západ Českého Středohoří – Poohří a Svazku obcí Euroregion Labe

hrozby

- zánik tradiční zemědělské výroby
- realizace drobných retenčních nádrží

Projektant územně analytické podklady využije jako podklad a doplní je o průzkumy a rozborů pro dané lokality.

c) požadavky na rozvoj území obce

Navrhované plochy budou zpracovány v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

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

Navrhované lokality budou respektovat urbanistickou koncepcí s promítnutím celkové koncepce rozvoje území a ochranou jeho hodnot.

Prostorové uspořádání území bude navrženo tak, že budou stanoveny výškové hladiny jednotlivých lokalit v návaznosti na současně zastavěné území a bude stanovena max. podlažnost, koeficient využití území v zastavěném území a v zastavitelných plochách.

Projektant prověří a navrhne řešení střetu ploch s návrhem místní komunikace.

Projektant prověří návrh členění ploch na část v které je možné umístit stavby a část která zůstane využívána jako zahrady.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Zpracovatel bude respektovat základní koncepcí řešení dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, občanské vybavenosti a veřejných prostranství zřizovaných ve veřejném zájmu.

1. Dopravní infrastruktura

- navrhout dopravní napojení pro nově navrhované a vymezené lokality zástavby
- zařazovat změny komunikační sítě do návrhu VPS

2. Technická infrastruktura

- respektovat nadřazené systémy technické infrastruktury a to včetně ochranných pásem
- uvádět všechny navrhované stavby technické vybavenosti jako VPS

Zásobování vodou

- dodržet ochranná pásma vodovodních řádů
- respektovat „Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje
- prověřit kapacitu stávající vodovodní sítě a to s ohledem na rozvojové záměry, navrhnout odpovídající opatření
- řešit při návrhu nových rozvojových ploch zásobování vodou a zohlednit potřeby požární vody

Odkanalizování

- respektovat „Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje
- stanovit případně koncepci likvidace odpadních vod a provést likvidace odpadních vod z nově navrhovaných lokalit, respektovat zákon 254/2001 Sb., o vodách a zákon 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, navrhnout likvidaci splaškových vod v nových rozvojových lokalitách, veškerá nově navrhovaná kanalizace bude řešena jako oddílná případně splašková
- dodržet ochranná pásma kanalizačních stok

Zásobování plynem

- navrhnout k novým lokalitám přívod plynovodní sítě, respektovat OP a bezpečnostní pásma plynárenských zařízení, respektovat zákon 458/2000 Sb.,

Zásobování elektrickou energií

- prověřit v řešeném území stav zásobování el. energií a to i s ohledem na plánované záměry a v případě potřeby provést odpovídající návrhy opatření

Telekomunikace

- navrhnout v rozvojových lokalitách rozšiřování telekomunikačních sítí připojením nemovitostí kabelovou (podzemní) trasou

Nakládání s odpady

- respektovat stávající koncepci na úseku odpadového hospodářství
- respektovat při zneškodňování domovního a směsného odpadu a odpadu z veřejných prostranství v řešeném území zákon č.185/2001 Sb. o odpadech
- respektovat zákon č. 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší

f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Respektovat hranici CHKO České středohoří.

g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšné opatření a asanace

Návrh nových VPS a VPO se na základě změny č.4 ÚPNSÚ nepředpokládá.

h) 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 týkající se zájmů civilní ochrany budou zpracovány v souladu s ustanovením § 20 vyhl.č. 380/2002 Sb.

Pro nově plánované rozvojové lokality je třeba zajistit potřebu požární vody v souladu s ustanovením písm.k,odst.1 § 29 zákona č.133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v množství stanoveném ČSN 730873.

Budou respektovány požadavky ochrany ovzduší vyplývající ze zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší (ve znění pozdějších předpisů).

Zpracovatel bude respektovat zásady vyplývající ze zákona na ochranu ZPF č. 334/1994 Sb. (ve znění pozdějších předpisů) a metodického pokynu MŽP ČR Č.J. OOLP/1067/96 Z 1.1.1996.

Zemědělská příloha bude zpracována v souladu s ustanovením §3 přílohy č.1-3 vyhlášky č.13/1994 Sb.

Návrhy jednotlivých rozvojových lokalit budou v tabulkové a v grafické části vyhodnocení zpracovány a bilancovány, jak v zastavěném území, tak mimo zastavěné území takto: označení čísla plochy, funkční využití plochy, katastrální území, čísla pozemkových parcel dotčených plochami, druhy pozemků, BPEJ s přiřazenou třídou ochrany, celkový zábor.

Dále bude v kapitole ochrany ZPF zpracováno ovlivnění hydrologických poměrů v území – vyhodnocení jednotlivých záborů ve vztahu k dílčímu povodí podle vodohospodářské mapy.

Odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa nebude v předmětné změně územně plánovací dokumentace navrhováno, tato skutečnost bude uvedena v textové části územně plánovací dokumentace.

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

Pro lokality změny se žádné střety, kromě limitů uvedených v kapitole b) návrhu zadání nepředpokládají.

j) požadavky na vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Hranice zastavěného území bude vymezena v souladu s § 58 stavebního zákona a uvedeno datum, ke kterému byla vymezena.

Všechny navrhované plochy budou vymezeny jako plochy zastavitelného území s příslušnými regulacemi.

Budou respektovány podmínky stanovené v Politice územního rozvoje ČR a rozvojová osa OS2 (Praha, Ústí nad Labem – hranice ČR- Dresden).

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

Zpracování územní studie není vzhledem k rozsahu a funkčnímu využití lokality požadováno.

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

Požadavky na prověření řešení regulačním plánem se nepředpokládají.

m) požadavky na vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na posouzení územně plánovací dokumentace z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se nepředpokládá. Pokud toto vyhodnocení vyplyne z výsledků projednání návrhu zadání, bude zpracováno v souladu s přílohou č. 5 vyhl. č.500/2006 Sb.

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

Zpracování konceptu se nepředpokládá.

o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územně plánovací dokumentace a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh územně plánovací dokumentace bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č.

500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Grafická část bude zpracována v měřítku 1 : 5 000, obsah bude v souladu vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, přílohy č.7, samostatný výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací bude zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy.

Územně plánovací dokumentace bude zpracována v digitální podobě a odevzdána v celkovém počtu 4 kompletních tiskových vyhotovení .