

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TĚCHLOVICE

Projednáno s určenou členkou zastupitelstva

Požizovatel:

Úřad územního plánování
Magistrát města Děčín – odbor stavební úřad
Mírové náměstí 1175/5
405 38 Děčín IV

MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN

Odbor stavební úřad
Úřad územního plánování
- 3 -



Určená členka zastupitelstva:

Jaroslava Hýlová – starostka obce Těchlovice



OBEC TĚCHLOVICE
405 02 Těchlovice č.p. 67
TEL: 41 5 844 025

Obsah návrhu zadání územního plánu podle přílohy č. 6 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění vyhl. č. 458/2012 Sb.

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.

- a)1. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje.
- a)2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem.
- a)3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.
- a)4. Další požadavky.
- a)5. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.
- a)6. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.
- a)7. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

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.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Základní údaje

Důvody pořízení nového územního plánu

Územní plán obce Těchlovice byl schválen dne usnesením Zastupitelstva obce Těchlovice č. XII/2004 dne 9. 6. 2004 a je dosud v platnosti. Řeší celé správní území obce, které zahrnuje katastrální území Babětín, Přední Lhota u Těchlovic, Přerov u Těchlovic a Těchlovice nad Labem.

1. změna Územního plánu obce Těchlovice, která řešila zejména další návrhové plochy pro bydlení, nabyla účinnosti dne 1. 10. 2010.

O pořízení nového územního plánu rozhodlo Zastupitelstvo obce Těchlovice usnesením č. ZO 4/20 ze dne 11. 5. 2015.

Důvody pro zpracování nového územního plánu:

- Zohlednění nových záměrů, které vyplývají z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 a Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.
- Přehodnocení funkčního využití a rozsah zastavitelných ploch, navržených ve stávajícím územním plánu obce.
- Přehodnocení nároků na dopravní a technickou infrastrukturu ve vazbě na stávající a navrhovanou zástavbu.
- Prověření nových záměrů v území, uplatněných ze strany obce, veřejnosti i právnických osob.
- Aktualizace mapového podkladu pro celé správní území.

Nový územní plán bude základním rozvojovým dokumentem, jehož cílem bude vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území obce Těchlovice.

Návrhový horizont pro prognostické bilance (demografické, urbanistické, dopravní atd.), rozvojové předpoklady a navrhovanou regulaci funkčního využití a prostorového uspořádání území obce bude stanoven minimálně na 10 let.

Vymezení řešeného území

Obec Těchlovice se nachází v Ústeckém kraji v jižní části okresu Děčín. Řešené území má rozlohu 1048,6 ha a 522 obyvatel – stav k 31. 12. 2015.

Správní území obce zahrnuje 4 katastrální území – Babětín, Přední Lhota u Těchlovic, Přerov u Těchlovic a Těchlovice nad Labem.

Obec Těchlovice sousedí s obcemi:

- Statutární město Děčín
- Město Verneřice
- Obec Valkeřice
- Obec Heřmanov
- Obec Dobkovice
- Obec Malé Březno
- Obec Zubrnice
- Obec Povrly

Návrh zadání Územního plánu Těchlovice

- a) **Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejích území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.**

Nový Územní plán Těchlovice řeší celé správní území obce. Hlavním cílem územního plánu je vytvořit předpoklady pro uspokojení požadavků na rozvoj území obce a vyvážený rozvoj jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje, tj. příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel. Zejména se jedná o rozvoj obytné zástavby ve vazbě na zastavěné území obce, dopravní a technickou vybavenost.

a)1. Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1

Závazným podkladem pro Územní plán Těchlovice je Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 – schválená usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015.

Návrh Územního plánu Těchlovice zdůvodní, jak jsou respektovány vybrané celorepublikové priority z kapitoly č. 2, týkající se řešeného území:

Kapitola 2: Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(14) 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. Ochrana území bude provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje, v souladu s principy udržitelného rozvoje.

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

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(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.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizaci zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (brownfields), hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území a zachování veřejné zeleně.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

(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.

(21) Vymezit a chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro rozvoj cestovního ruchu (cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a

zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových a zemědělských areálů.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve výjimečných případech a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné osobní i nákladní železniční, silniční a vodní dopravy.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího rozvoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy.

(30) 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.

(31) Vytvářet podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

a)2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem (ZÚR ÚK)

Územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou pro území obce Těchlovice Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK), vydané zastupitelstvem kraje dne 5. 10. 2011 usnesením č. 23/25Z/2011, účinnosti nabyly dne 20. 10. 2011. Návrh nového Územního plánu Těchlovice bude respektovat požadavky ze ZÚR ÚK a komplexně vyhodnotí soulad návrhu územního plánu s následujícími kapitolami ze ZÚR ÚK:

Návrh nového územního plánu musí respektovat priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, vyplývající ze ZÚR ÚK – kapitola 1:

- Základní priority – vytvořit předpoklady pro vyváženost pilířů udržitelného rozvoje území (1), včetně stanovení limitů rozvoje pro optimální podmínky udržitelného rozvoje území (2);
- Životní prostředí – dosáhnout zlepšení životního prostředí jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel (3), napravit narušené složky ŽP a odstranit staré ekologické zátěže (4), chránit nezastupitelné přírodní hodnoty – ZCHÚ, ÚSES, VKP, ZPF, PUPFL (5);
- Hospodářský rozvoj – vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, podpořit progresivní výrobu a služby (8), revitalizovat areály a plochy typu brownfields (11), minimalizovat ekonomické aktivity mimo zastavěná území (12), minimalizovat zábory půdního fondu a podporovat jeho ozdravení (14);
- Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti – ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou a dopravní infrastrukturu 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 (15), podporovat řešení problémů specifické oblasti (17), trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje obce (18);
- Dopravní a technická infrastruktura – zajistit podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (19), zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (21), zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury – Děčínsko – Liberecko (22), zlepšit přeshraniční vazby ÚK se SRN na úseku dopravy a technické infrastruktury (23), vytvořit předpoklady pro vybudování funkčního odvádění a likvidace odpadních vod (31), rozvoj DI a TI řešit citlivě ve vztahu k přírodním hodnotám (33);
- Sídelní soustava a rekreace – 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 (34), podporovat významné projekty cestovního ruchu a rekreace (37), podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení (38);
- Sociální soudržnost obyvatel – podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel (39), prověřit možnosti územního plánu ve vztahu k problematice nezaměstnanosti, stárnutí populace a problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením (40), péčí o hodnoty území zvýrazňovat jeho identitu, která posiluje sociální soudržnost (41), věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítnou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu (42);
- Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami – respektovat zájmy civilní ochrany (44), minimalizovat možné škody spojené s haváriemi a přírodními

katastrofami (např. místní povodně) (45), zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění protipovodňových opatření, vymezovat zastavitelné plochy v záplavovém území jen ve výjimečných a zvláště zdůvodněných případech, vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod (46).

ZÚR ÚK vymezují pro území obce Těchlovice nadmístní rozvojovou osu – kapitola 2:4.

Rozvojová osa nadmístního významu NOS2 – Ústí nad Labem – Děčín – Česká Kamenice (Velká Bukovina) – ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:

- Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studii a regulačními plány (1);
- Řešit územní podmínky pro přestavbu silnice I/13 v úseku Děčín – MÚK D8 Knínice (2);
- Chránit a kultivovat typické či výjimečně přírodní a kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.

V kapitole č. 4 je zpřesněno vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR 2008 a vymezeny plochy a koridory nadmístního významu, ovlivňující území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv:

Plochy a koridory dopravní infrastruktury vymezené v PÚR 2008

4.1.3. Vodní doprava

Zpřesnění koridoru vodní dopravy VD1 Labe: Pardubice – hranice SRN, podchycený v PÚR 2008

VD1 Koridor Labské vodní cesty mezinárodního významu v úseku hranice okresu Děčín – státní hranice ČR/SRN. Šířka koridoru je vymezena šíří vodního toku.

- V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit v ÚPD Těchlovice vymezení koridoru VD1 pro zabezpečení splavnosti Labe jako cesty mezinárodního významu.

Zpřesnění koridoru vodní dopravy VD1 Labe: Pardubice – hranice SRN, podchycený v PÚR 2008

VD1/SHP Zlepšení plavebních podmínek Labe v úseku Střekov – státní hranice ČR/SRN v úseku Ústí nad Labem, Střekov – hranice okresu Ústí nad Labem. Šířka koridoru je vymezena šíří vodního toku.

- V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit v ÚPD dotčených obcí vymezení koridoru VD1/SHP v úseku Ústí nad Labem, Střekov – hranice okresu Ústí nad Labem.

4.2.3. Cyklistická doprava

ZÚR ÚK vymezují na území obce Těchlovice koridor cyklostezky

VPS – C1 Labská cyklostezka. Šířka koridoru 20 m v úseku Prostřední Žleb – Velké Březno

- Zajistit mezikrajskou koordinaci a návaznosti koridoru Labské cyklostezky na sousední kraj (1),
- Zpřesnit a vymezit koridor Labské cyklostezky v ÚPD dotčených obcí (2),
- Koridor Labské cyklostezky v lesích bude veden s využitím stávající lesní dopravní sítě a nikoliv po pozemcích s lesními porosty (3).

4.4. Plochy a koridory technické infrastruktury nadmístního významu

4.4.1. Elektroenergetika a plynárenství

ZÚR ÚK vymezují koridor jako

VPS E6 pro výstavbu vedení VVN 110 kV TR Želenice – (TR Babylon). Šířka koridoru je stanovena 600 m.

- V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit v ÚPD obce Těchlovice plochy a koridor E6. Při zpřesnění vymezení koridoru v ÚPD Těchlovice respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny.

4.5. Plochy a koridory územního systému ekologické stability

ZÚR ÚK pro území obce Těchlovice vymezují plochy (biocentra) a koridory (biokoridory) nadregionálního ÚSES krajiny:

NRBC/19/Stříbrný roh/funkční;

NRBK/K 10/Stříbrný roh (19) – Polabský luh (7)/funkční, k založení;

NRBK/K 4/Jezeří (71) – Stříbrný roh (19)/funkční;

NRBK/K 5/Stříbrný roh (19) – Studený vrch (82);

NRBK/K 8/Stříbrný roh (19) – státní hranice/funkční;

a stanovují tyto úkoly:

- V ÚPD obce zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocentra, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES. K tomu využívat zejména oborové podklady ochrany přírody (Plány ÚSES, Projekty ÚSES, mapování biotopů aj.), lesní plány (Oblastní plány rozvoje lesů, Lesní hospodářské plány, Lesní hospodářské osnovy), plány pozemkových úprav (Komplexní pozemkové úpravy), vodohospodářské plány, Katastr nemovitostí, ortofotomapy, vlastní terénní průzkum aj. (1).
- Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů oproti současnému stavu (tj. stavu v době vydání ZÚR ÚK), popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti (2).
- Zejména je nutno chránit plochy biokoridorů před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem v širší dle metodik ÚSES, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují (3).
- Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti, bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině (4).
- Vymezení v grafické části ZÚR ÚK je v případě biokoridorů nadregionálních i regionálních provedeno „osou“, která určuje směr propojení, a oboustranným pásem podél této osy o šířce 200 m na každou stranu od „osy“. V rámci tohoto pásu je při zpracování ÚPD obce možno provádět zpřesnění vymezení biokoridoru, aniž by docházelo k odchylce od ÚPD kraje. Zpracovatel ÚPD v úrovni obce na základě větší podrobnosti znalostí a většího měřítka zpracování grafické části upřesní trasu biokoridoru v souladu s právními předpisy platnými na úseku ochrany přírody a krajiny (zejména vyhláška č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a metodikami pro vymezení ÚSES. Dodržení 40 m minimální šířky, která je stejná pro biokoridor regionální a nadregionální (v některých případech může být 50 m – viz metodika), stanovené trasy a principy projektování ÚSES jsou pro zpracovatele ÚPD obce závazné (5).
- Biocentra jsou rovněž vymezena v ZÚR ÚK způsobem, který umožňuje zpřesnění jejich hranic podle místních podmínek. Zásadou je dodržení lokalizace biocentra v daném prostoru, minimálního parametru, výměry a principů vymezení ÚSES dle metodik (6).

- Při zpřesňování vymezení skladebných částí ÚSES regionální a nadregionální úrovně významnosti preferovat řešení minimalizující střety se zájmy na ochraně ložisek nerostných surovin (7).

Územní plán Těchlovice bude respektovat územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území – kapitola 5:
Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území je pokládána za základ pro dosažení trvale udržitelného rozvoje.

Za **přírodní hodnoty** nadmístního významu jsou na území obce Těchlovice pokládány:
Krajinné části a přírodní prvky se stanovou územní ochranou:

- zvláště chráněná území – velkoplošná (CHKO České středohoří)
- obecně chráněná území – ÚSES nadregionální úrovně významnosti

V této oblasti stanovují ZÚR ÚK tyto úkoly:

- Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území obce považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (1).
- Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách (9).
- Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD, postupně přistupovat ke zpracování projektů ÚSES a k jejich realizaci, zejména tam, kde je provázanost narušena (10).
- Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny; minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd; podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozím, účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení propustnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace; obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území; vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely – nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích – CHKO (11).

Za **civilizační hodnoty** nadmístního významu jsou pokládány:

- Hodnoty sídelní soustavy Ústeckého kraje s historicky vzniklou výraznou koncentrací obyvatel do středních a velkých měst, vytvářejících úzce propojenou konurbaci, s vysokou koncentrací civilizačních hodnot (dopravní, technická i občanská infrastruktura) s navazujícím územím intenzivní příměstské rekreace a rekreace ve volné krajině.
- Hierarchické uspořádání sídelní struktury – Děčín jako regionální centrum.
- Celostátní a nadnárodní význam energetické soustavy – výrobní zařízení elektrické energie i přenosových zařízení VVN, regionálně významná výroba tepla v teplárnách a převody tepla pro sídelní a výrobní funkce.
- Vysoká míra vybavení území subsystémem technické infrastruktury – zásobování pitnou i provozní vodou, existence významných rezervních kapacit ve zdrojích i v přenosové soustavě.
- Hustá a hierarchizovaná silniční a železniční síť, síť silnic I. třídy, modernizovaný i tranzitní železniční koridor.
- Existence plavební Labské cesty s významem pro celostátní i pro mezinárodní lodní dopravu.

- Relativně výhodná geografická poloha kraje s vazbou na hlavní město i na ostatní části ČR.
- V současnosti výhodný pohraniční vztah se SRN.

V této oblasti stanovují ZÚR ÚK tyto úkoly:

- Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje, vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje (12).
- V rozhodování o využití území a lokalizaci zásadních investic vycházet z potřeby sladění administrativně správní role center a jejich skutečného významu jako pracovních a obslužných center (13).
- Podporovat vzájemně výhodnou provázanost a kooperaci sídel v příhraničním prostoru ČR a SRN (16).
- Podporovat a upřednostňovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského či jiného původu typu brownfield, před zakládáním nových průmyslových ploch ve volné krajině (17).
- Chránit před nevhodným využitím a v potřebném rozsahu rozvíjet území intenzivní příměstské rekreace a rekreace ve volné krajině (18).
- Kriticky posuzovat a zohledňovat záměry na doplnění energetických přenosných vedení pro zajištění vyšší míry spolehlivosti a bezpečnosti dodávek na území kraje a zvýšení přenosové kapacity soustavy ve vztahu k ČR i k sousedícím státům – VVN (20).
- Podporovat realizaci ochranných opatření zvyšující míru zabezpečení civilizačních hodnot proti záplavám a dalším hrozbám katastrofických situací (21).
- Podporovat dotvoření ucelených plně funkčních silničních a železničních dopravních systémů – dostavba přeložek silnice I/13, dostavba dálnice D8, modernizace železniční infrastruktury, záměr na výstavbu vysokorychlostní železniční tratě aj. (22).

Za základní **kulturní hodnoty** na území obce Těchlovice jsou pokládány:

- 8 nemovitých kulturních památek – č.r. 47092/5-4002 Babětín – hrad Vrabinec, zřícenina, č.r. 31085/5-4003 Babětín – čp. 132 venkovská usedlost, č.r. 101298 Přední Lhota – kaple Nejsvětější Trojice, č.r. 42028/5-4004 Přední Lhota – venkovská usedlost čp.6, č.r. 46284/5-4005 Přerov-Zadní Lhota čp.6 – venkovská usedlost/chalupa, č.r. 26917/5-3997 Těchlovice – kostel sv. Jana Křtitele, č.r. 44846/5-399 Těchlovice čp. 38 a čp. 39 – pivovar, č.r. 17236/5-4001 Těchlovice čp. 48 – venkovská usedlost.
- Jedno území s archeologickými nálezy I. kategorie – zbytky hradu Vraty (1 a ¼ km severně od Bukové hory) a dvě území s archeologickými nálezy II. kategorie – osada Zadní Lhota a středověké a novověké jádro obce Těchlovice.
- Drobné sakrální stavby - kříže, boží muka, značný počet dokladů lidového stavitelství – roubené a hrázděné chalupy, dřevěná či zděná venkovská stavení.
- Výhledové body – Vrabinec – památné výletní místo – vyhlídka a pohledové osy nadmístního významu.
- Místo významné události – fotbalové hřiště z roku 1946 – Český Lev, Vrabinec – památné výletní místo – vyhlídka.

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot stanovují ZÚR ÚK tyto úkoly:

- Zohledňovat navrhovaná chráněná území (25).
- Mezi památkové hodnoty zahrnovat též doklady industriálního vývoje, vyhledávat a chránit vhodné objekty a areály tohoto typu hodnot, sledovat možnosti jejich využití v nových podmínkách (26).
- Chránit a rozvíjet hodnoty jedinečné kulturní krajiny, pozornost zaměřovat na ochranu krajinných dominant, význačných výhledových bodů a pohledových os (27).

- Prioritně zajišťovat ochranu a kultivaci kulturních hodnot krajiny v oblastech významných pro rekreaci a cestovní ruch, v oblastech navázaných na velké koncentrace obyvatel – koridory při významných dopravních tazích (28).
- Při navrhování a posuzování vhodnosti formy rozvojových záměrů nadmístního významu respektovat krajinný ráz a krajinné hodnoty (30).
- Sledovat možnosti obnovy historických fenoménů – obnovení průhledů, dominant, odstranění negativních civilizačních prvků, poškozujících krajinný ráz (31).

Při zpracování územního plánu je třeba respektovat vymezení cílových charakteristik krajiny – kapitola 6 ZÚR ÚK. Území obce Těchlovice je součástí krajinného celku (KC):

KC CHKO České středohoří – Milešovské a Verneřické středohoří (5a)

Jedná se o krajinu vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot; krajinu venkovskou se zachovanými a rozvíjenými typickými znaky.

Díličními kroky naplňování cílových charakteristik krajiny (odvozené z plánu péče CHKO) jsou:

- Preferovat ochranu a konzervaci dochovaných hodnot krajinného celku (způsoby a formy ochrany i rozvoje těchto hodnot jsou určeny zákonem, vyhlášovacím předpisem a plánem péče o chráněnou krajinnou oblast).
- Ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro podporu hodnot krajinného rázu a posílení biologické diverzity.
- Stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech uvážlivou podporou cestovního ruchu, turistiky, rekreace i výrobních funkcí (zejména tradičních forem zemědělství), v souladu s veřejným zájmem na ochraně přírody a krajiny a diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku.
- Individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních.
- Koordinovat rozvoj krajiny s dosažením cílových parametrů Labské vodní cesty mezinárodního významu.

V kapitole 7 v ZÚR ÚK jsou vymezeny VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Pro obec Těchlovice byly vymezena tyto plochy a koridory veřejně prospěšných staveb:

Cyklistická doprava:

VPS C1 Labská cyklostezka (šířka koridoru 20 m)

Energetika

VPS E6 – vedení VVN 110 kV TR Želenice – (TR Babylon)

Veřejně prospěšná opatření pro území obce Těchlovice nejsou vymezena.

V kapitole 8 ZÚR ÚK jsou stanoveny požadavky nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti a na řešení v územně plánovací dokumentaci obce:

- a) Požadavky na koordinaci koridorů a ploch v ZÚR ÚK vymezených VPS, VPO (kromě ÚSES), návrhů, asanací a územních rezerv – pro obec Těchlovice se jedná o následující:

C1, E6, VD1, VD1/SHP

- b) Požadavky na koordinaci koridorů a ploch v ZÚR ÚK vymezených nadregionálních a regionálních skladebných částí ÚSES (funkční části; části k založení – VPO):
 - **NRBC/19/Stříbrný roh/funkční;**
 - **NRBK/K 10/Stříbrný roh (19) – Polabský luh (7)/funkční, k založení;**
 - **NRBK/K 4/Jezeří (71) – Stříbrný roh (19)/funkční;**
 - **NRBK/K 5/Stříbrný roh (19) – Studený vrch (82);**
 - **NRBK/K 8/Stříbrný roh (19) – státní hranice/funkční;**

a)3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Návrh Územního plánu Těchlovice bude respektovat vstupní limity využití území z ÚAP ÚK a ÚAP ORP Děčín. Při stanovení využití ploch se bude vycházet ze zjištěného skutečného stavu a v zastavěném území a zastavitelných plochách budou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Z územně analytických podkladů ORP Děčín pro řešení územního plánu vyplývají následující požadavky:

Respektovat hodnoty a limity využití území:

- Plochy výroby (jev č. 2)
- Plochy občanského vybavení (jev č. 3)
- Plochy k obnově nebo k opětovnému využití znehodnoceného území (jev č. 4)
- Památkovou zónu včetně ochranného pásma – Stříbrný roh (jev č. 5)
- Nemovitě kulturní památky (jev č. 8)
- Urbanistické hodnoty (jev č. 11)
- Region lidové architektury (jev č. 12)
- Historicky významné stavby (jev č. 13)
- Architektonicky cenné stavby (jev č. 14)
- Významná stavební dominanta (jev č. 15)
- Území s archeologickými nálezy (jev č. 16)
- Oblast krajinného rázu a její charakteristika (jev č. 17)
- Místo krajinného rázu a jeho charakteristika (jev č. 18)
- Místo významné události (jev č. 19)
- Významný vyhlídkový bod (jev č. 20)
- Územní systém ekologické stability (jev č. 21)
- Významný krajinný prvek registrovaný (jev č. 22)
- Významný krajinný prvek ze zákona (jev č. 23)
- Chráněná krajinná oblast včetně zón (jev č. 26)
- Přírodní rezervace včetně ochranného pásma (jev č. 28)
- Přírodní památka (jev č. 31)
- Lesy ochranné (jev č. 37)
- Lesy hospodářské (jev č. 39)
- Ochranné pásmo lesa (jev č. 40)
- Bonitované půdně ekologické jednotky – BPEJ (jev č. 41)
- Hranice biochor (jev č. 42)
- Vodní zdroj povrchové, podzemní vody včetně ochranných pásem (jev č. 44)
- Zranitelná oblast (jev č. 46)
- Vodní útvar povrchových, podzemních vod (jev č. 47)
- Vodní nádrže (jev č. 48)
- Povodí vodního toku, rozvodnice (jev č. 49)
- Záplavové území (jev č. 50)
- Aktivní zóna záplavového území (jev č. 51)
- Území zvláštní povodně pod vodním dílem (jev č. 53)
- Dobývací prostor (jev č. 57)
- Ložisko nerostných surovin (jev č. 60)
- Sesuvné území a území jiných geologických rizik (jev č. 62)
- Staré zátěže a kontaminované plochy (jev č. 64)
- Oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší (jev č. 65)
- Technologický objekt zásobování vodou včetně ochranného pásma (jev č. 67)

- Vodovodní síť včetně ochranného pásma (jev č. 68)
- Technologický objekt odvádění a čištění odpadních vod včetně ochranného pásma (jev č. 69)
- Síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma (jev č. 70)
- Elektrické stanice včetně ochranného pásma (jev č. 72)
- Nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně OP (jev č. 73)
- Vedení plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma (jev č. 75)
- Elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma (jev č. 81)
- Komunikační vedení včetně ochranného pásma (jev č. 82)
- Silnice II. třídy včetně ochranného pásma (jev č. 91)
- Silnice III. třídy včetně ochranného pásma (jev č. 92)
- Místní a účelové komunikace (jev č. 93)
- Železniční dráha celostátní včetně ochranného pásma (jev č. 94)
- Vodní cesta (jev č. 104)
- Cyklostezka, cyklotrasa, hipostezka a turistická stezka (jev č. 106)
- Ochranné pásmo hřbitova, krematoria (jev č. 113)
- Jiná ochranná pásma (jev č. 114)
- Ostatní veřejná infrastruktura (jev 115)
- Počet dokončených bytů k 31.12. každého roku
- Zastavitelná plocha (jev č. 117)
- Další dostupné informace, např. průměrná cena m² stavebního pozemku v členění podle katastrálních území, průměrná cena m² zemědělské půdy v členění podle katastrálních území (jev č. 119)

Respektovat rozbor udržitelného rozvoje území, tj.:

- zohlednit výstavbu cyklotras a cyklostezek pro podporu cestovního ruchu při respektování krajinných hodnot území
- zpřesnit v ÚPD území vymezených částí nadregionálního ÚSES
- posílit sídelní funkci s ohledem na místní možnosti včetně posílení infrastruktury a rekreační vybavenosti
- při rozvoji podnikatelských aktivit preferovat zachování podmínek kvalitního ŽP
- vytvářet územní podmínky pro zařízení rekreace
- v ÚPD je nutné respektovat zásady ochrany kulturních památek
- v územně plánovací dokumentaci je třeba respektovat zásady ochrany urbanistických hodnot území, prostorové uspořádání krajiny a sídel, respektovat charakter zástavby
- při návrhu nových rozvojových ploch upřednostňovat volné plochy v zastavěném území, brownfields a plochy s III. a IV. třídou ochrany ZPF
- do územního plánu je nutné zpracovat záměry stanovené platným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje
- návrhem lokálního systému ekologické stability přispět ke zvýšení retenčních schopností území obce
- v ÚPD zajistit, aby případnou výstavbou komunikací nevznikaly v území bariéry, zhoršující odtok vody v území
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj cestovního ruchu a služeb
- vymezovat plochy pro lokalizaci podnikatelských aktivit v území při minimálních negativních dopadech na životní prostředí a posílení soudržnosti obyvatel
- posilovat stabilitu osídlení a vybavenosti s ohledem na širší region
- řešit dopravní zátěž – průchod silnice II/261- snížení prašnosti a hluku, řešení překračování povolené rychlosti
- řešit dle možností nevyhovující technické parametry místních komunikací a absenci chodníků i nedostatek parkovacích míst v rámci celé obce
- dořešit odkanalizování v dosud neřešených částech obce
- zlepšit zásobování pitnou vodou u některých částí obce

- prověřit možnost řešení zhoršení kvality ovzduší z důvodu vytápění tuhými palivy
- řešit odstranění nelegálních skládek a starých zátěží území
- posílit občanskou vybavenost
- navrhnout řešení pro „brownfields“
- respektovat sesuvné a záplavové území

Z územně analytických podkladů dále vyplývá:

- 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
- rozvoj urbanistických struktur je třeba orientovat na nabídku drobných ploch pro podnikání, ploch pro individuální bydlení tak, aby nevyžadovaly nepřiměřené investice do území
- stabilizovat území jako provázaný prostor orientovaný na bydlení a občanskou vybavenost
- novou zástavbu je třeba navrhovat zásadně s ohledem na urbanistické a krajinářské hodnoty území.

Územní plán komplexně vyhodnotí důsledky řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.

3. úplná aktualizace ÚAP obce s rozšířenou působností Děčín je vystavena k nahlédnutí na adrese: www.mmdecin.cz – sekce Územně analytické podklady (svislá lišta vpravo) – 3. Úplná aktualizace ÚAP ORP Děčín 2014.

4. úplná aktualizace dosud dokončená není, návrh zadání však obsahuje její aktuální údaje.

a)4. Další požadavky

Z hlediska širších územních vztahů bude územní plán respektovat schválené územně plánovací dokumentace sousedních obcí a koordinaci s rozpracovanými ÚPD. Dále bude územní plán respektovat strategické dokumenty, vydané Ústeckým krajem, např.:

- Program rozvoje Ústeckého kraje 2014 – 2020
- Strategie udržitelného rozvoje ÚK
- Regionální inovační strategie ÚK
- Koncepce ochrany přírody a krajiny ÚK
- Územně energetická koncepce ÚK
- Plán odpadového hospodářství na území ÚK
- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací ÚK a další.

Územní plán bude dále respektovat:

- Podmínky ochrany zdravých životních podmínek v souladu se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů
- Zájmy civilní a požární ochrany pro zvýšení bezpečnosti obyvatel a návštěvníků území, především dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému, ve znění pozdějších předpisů
- Ochranná pásma podzemních a povrchových vod a vodních zdrojů.

V řešeném území se nenacházejí objekty a plochy určené k obraně státu.

Nový územní plán přehodnotí (prověří) dosud nezastavěné návrhové plochy.

V územním plánu budou vymezeny rozvojové plochy (zastavitelné plochy a plochy přestavby), návrh územního plánu bude rozvíjet silné stránky území, odstraňovat jeho slabé

stránky, využívat příležitostí pro další rozvoj území a navrhopat opatření proti možnému ohrožení.

S ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury správního území obce, platný Územní plán obce Těchlovice i jeho 1. změnu a nově uplatněné požadavky je předpokládáno vymezení zastavitelných ploch zejména s následujícím funkčním využitím:

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

U ostatního funkčního využití zastavěného i nezastavěného území bude případné vymezení dalších návrhových ploch ještě prověřeno, prozatím není nepředpokládáno (plochy, lesní, přírodní, smíšené nezastavěného území nebo plochy specifické).

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, dostatek pitné vody a energií, zkvalitnění silniční dopravy;
- pro zajištění zaměstnanosti – rozvoj ekonomické sféry – zaměřit se a vytvářet podmínky pro rozvoj malého a středního podnikání bez negativních vlivů na okolí. Pro výrobu a další ekonomické aktivity využívat zejména stávající plochy v území, s předpokládanou transformací některých ploch (brownfields) a dalších nevyužitých areálů. V územním plánu budou prověřeny a navrženy další plochy zejména pro drobnou výrobu a služby v rozsahu, který umožní vytvořit nové pracovní příležitosti;
- pro posílení rekreačního významu vytvořit územním plánem předpoklady pro různé formy rekreačního využití (cyklotrasy, plochy veřejné zeleně, využití sportovních ploch včetně rozvoje, využití vhodných objektů pro turistickou infrastrukturu – stravování, ubytování, služby, kulturu a další;
- rozvoj území musí respektovat přírodní podmínky, zejména terénní reliéf, vodoteče a vodní plochy, přírodní hodnoty a případný vliv na krajinný ráz;
- pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití stanovit podmínky pro přípustné, nepřípustné, popř. podmíněně přípustné využití a dále stanovit podmínky prostorového urbanistického uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu;
- 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;
- tvorba územních podmínek pro rozvoj cestovního ruchu a služeb bude v souladu s udržitelným rozvojem území.

Zastavěné a zastavitelné území, vymezené stávajícím územním plánem a jeho změnou, bude aktualizováno na základě platných územních rozhodnutí a vymezeno v souladu se stavebním zákonem.

Podkladem pro řešení budou také doporučené žádosti o změny ve využití území, jejich zahrnutí do řešení územního plánu bude podmíněno souladem s celkovou koncepcí a

dalšími požadavky na rozvoj, s ochranou hodnot a souladem s limity využití území. Tabulka požadavků je nedílnou součástí tohoto zadání.

Rozvoj území bude v souladu s Programem rozvoje Ústeckého kraje.

Problémová a střetová místa budou řešena v průběhu projednávání nového územního plánu. Bude řešeno požadavky a stanovením podmínek na citlivé začlenění nových lokalit do stávající urbanistické struktury a do krajiny.

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. řešit problémy v území stanovené na základě ÚAP ORP Děčín a vlastních průzkumů a rozborů.

a)5. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně zastavitelných ploch

Cílem nového územního plánu je nově vymezit koncepci plošného a prostorového uspořádání celého správního území obce Těchlovice. 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, popř. ploch územních rezerv, stanoví podmínky pro ochranu nezastavěného území.

Územní plán prověří reálnost navržených ploch stávajícího Územního plánu obce Těchlovice a případně navrhne nové rozvojové plochy. ÚP prověří požadavky na rozvoj ploch bydlení, rekreace, rozvoj ploch občanského vybavení a rozvojové plochy drobné výroby, skladování apod. Územní plán určí vhodná území pro rozvoj smíšeného bydlení, doplněného podnikatelskými aktivitami a službami. Územní plán zároveň stanoví podmínky pro rozvoj občanské vybavenosti.

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

Návrh řešení bude koordinován s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí.

V návrhu ÚP budou respektovány požadavky, vyplývající v § 17, odst. 2) zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, ve znění pozdějších předpisů. V územním plánu bude vyznačeno ochranné pásmo hřbitova a budou provedeny regulativy činností v tomto pásmu.

Návrh řešení bude respektovat požadavky zákona č. 258/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění

Urbanistická koncepce

- Základní urbanistická koncepce bude definována prostřednictvím prověřeného zastavěného území a zastavitelných ploch, které budou respektovat stávající strukturu obce s vazbou na okolní krajinu a chránit její prostory;
- Budou stanoveny plošné a prostorové regulativy zástavby, nová zástavba bude navrhována s ohledem na architektonické, urbanistické a krajinářské hodnoty území, podmínky plošného a prostorového uspořádání budou stanoveny pro jednotlivé plochy;
- Zastavitelné plochy budou navrhovány do lokalit s možností kvalitní dopravní a technické obsluhy s návazností na stávající zastavěné území;
- Při vymezování rozvojových ploch budou respektovány limity využití území;
- Návrh nových rozvojových ploch bude podmíněn dostatečnou kapacitou veřejné infrastruktury;
- Bude zajištěna ochrana a rozvoj ploch zeleně jako významné součásti sídelní struktury.

Koncepce uspořádání krajiny

- Respektovat Koncepci ochrany přírody a krajiny Ústeckého kraje;
- Zajistit prostupnost krajiny;
- V plochách orné půdy budou doplněny plochy zeleně, protierozní opatření, v případě potřeby zprůchodnění krajiny i účelové komunikace;
- Šetrně využívat ZPF s ohledem na ochranu půdy, kvalitu vody, retenční schopnost a biologickou rozmanitost;
- Omezit ztráty pozemků určených k plnění funkce lesa;
- V rámci návrhu územního plánu je v souladu s ustanovením § 1 lesního zákona nutno dbát zásad zachování lesa, péče o les, obnovy lesa a dále podpory trvale udržitelného rozvoje lesa;
- Budou respektovány pozemky určené k plnění funkcí lesa, a to včetně území do 50 m od jejich okraje (§14 lesního zákona);
- V návrhu bude uvedeno, že hospodaření v lesích bude ponecháno v rámci schválených lesních hospodářských plánů, příp. lesních hospodářských osnov (§24 a 25 lesního zákona);
- Ve vztahu k ochraně krajiny šetrně navrhovat zejména stavby dopravní a technické infrastruktury;
- Vymezit prvky územního systému ekologické stability (ÚSES), včetně zajištění návaznosti na správní území sousedních obcí, při vymezení nadregionálních prvků ÚSES respektovat platnou ÚPD vydanou Ústeckým krajem – ZÚR ÚK.

Občanské vybavení

Koncepce občanského vybavení bude sledovat současnou poptávku obyvatel.

Územní plán:

- Prověří možnost rozšíření rozvojových lokalit občanského vybavení;
- Prověří možnost vymezení nových ploch pro rekreaci a sport;
- Podpoří svou koncepcí rozvoj služeb a obchodu;
- Bude respektovat hřbitov s jeho ochranným pásmem.

Veřejná prostranství

Chránit v územním plánu stávající veřejná prostranství s důrazem na veřejnou zeleň, případně navrhnout nezbytně nutná nová veřejná prostranství v rozvojových lokalitách, zejména pro zajištění technické obsluhy těchto lokalit.

a)6. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Veřejná infrastruktura bude členěna v souladu s § 2 odst. 1, písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění - stavební zákon, na dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, občanskou vybavenost a veřejné prostranství. Územní plán navrhne obsluhu celého správního území, navrhne koncepci veřejné infrastruktury pro území obce Těchlovice a stanoví podmínky pro její umístění v zastavěném území, zastavitelných plochách a nezastavěném území, včetně vymezení ochranných a bezpečnostních pásem.

Při řešení veřejné infrastruktury budou respektovány historické trasy, chráněná kulturní krajina a její dochované části (historické cesty, významné osy pohledové, přírodní dominanty i drobné stavby v krajině, kapličky, památná místa atd.) a památky.

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury bude vycházet ze stávajícího stavu využití území a koncepce současného územního plánu. Budou prověřeny dopravní problémy, zjištěné v rámci ÚAP a další náměty obce Těchlovice. Dále bude prověřena koncepce rozvoje komunikační sítě, stabilizace komunikačního systému v řešeném území – vnější silniční síť,

místní komunikační síť, záměry z platného územního plánu a řešeny úkoly, stanovené pro obec Těchlovice Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje.

V zastavěném území bude prověřena potřeba vymezení parkovacích ploch v návaznosti na plochy veřejných prostranství a občanské vybavenosti. Dopravní napojení nových zastavitelných ploch bude navazovat na stávající systém místních komunikací s minimálním dopadem do nezastavěného území.

Územní plán bude respektovat ochranná pásma silnic, prověří vyčlenění ploch pro budování cyklostezek a bude vytvářet podmínky pro další rozvoj cestovního ruchu.

Technická infrastruktura

- Prověřit stávající koncepci řešení systémů technické infrastruktury, popř. navrhnout novou s důrazem na ochranu životního prostředí (ZPF, PUPFL, vodní režim, ovzduší);
- 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;
- V rámci koncepce TI chránit veřejná prostranství a navrhovat dostatečné profily dopravních komunikací v rozvojových zónách;
- Vymezit plochy TI tak, aby neměly negativní dopad na ostatní funkce v území a nepůsobily rušivě v krajině;
- Budou řešeny požadavky na veřejnou infrastrukturu z hlediska požární bezpečnosti staveb;
- Respektovat ochranná pásma vodních zdrojů, vodovodních řadů a kanalizačních stok, jak u zařízení stávajících, tak u nově navrhovaných;
- Při napojení nových lokalit navrhovaných k zástavbě na stávající vodohospodářskou infrastrukturu prověřit její kapacitní možnosti;
- Řešení zásobování vodou musí splňovat podmínky kvalitního, spolehlivého a variabilního zásobování na podkladě vyhodnocení bilance potřeby vody a tlakových poměrů;
- Při návrhu koncepce zásobování vodou respektovat Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje (PRVKÚK) a postupovat v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích v platném znění, pro veřejnou potřebu;
- Respektovat stávající a navrhované vodní zdroje a zařízení v řešeném území;
- Navrhnout koncepci dořešení odvádění a čištění odpadních vod;
- Odkanalizování území řešit ve vazbě na zásobování vodou a na čistotu vodních toků včetně protipovodňové ochrany;
- Připravit koncepční řešení hospodaření s dešťovou vodou;
- Respektovat ochranná pásma vedení elektrické energie a jejich technologických objektů, pro rozvojové plochy navrhnout nové vedení VN včetně nových transformoven;
- Zásobování teplem řešit individuálně vytápěním jednotlivých objektů s maximálním využitím ekologických paliv, posoudit možnost alternativních zdrojů energie;
- Respektovat telekomunikační síť, včetně ochranných pásem.

Občanská vybavenost

Budou respektovány plochy a objekty stávající občanské vybavenosti pro veřejnou správu, kulturu, rekreační sport, rekreační služby, obchod a plochy veřejných prostranství a prověřena potřeba nových ploch s minimálním vlivem na přírodní hodnoty, funkce krajiny a krajinný ráz. Bude prověřeno funkční využití stávajících i zastavitelných ploch, vymezených v platném územním plánu v rámci celého řešeného území, jejich případné rozšíření nebo změna funkce.

Veřejná prostranství

Budou respektovány plochy stávajících veřejných prostranství a prověřena potřeba vymezení nových ploch veřejných prostranství v zastavěném území a na zastavitelných plochách.

a)7. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18, odst. 5 stavebního zákona

Územní plán navrhne koncepci uspořádání krajiny s cílem ochrany a uchování stávajících krajinných hodnot a přírodních funkcí krajiny a navrhne obnovu jejich narušených částí. ÚP bude navrhovat využití území s důrazem na ochranu hodnot území a jejich rozvoje, vyplývající z legislativy, ze strategických dokumentů ČR, Ústeckého kraje a obce. Dále zohlední hodnoty stanovené ÚAP ORP Děčín.

Návrh územního plánu prověří, ve kterých plochách nezastavěného území je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Územní plán zohlední závěry studie Chráněná krajinná oblast České středohoří – Hodnocení krajinného rázu (Mgr. Jiří Kinský, 2000) a Preventivní hodnocení krajinného rázu na území CHKO České středohoří (Löw a spol., s.r.o. 2010). Bude respektovat přírodní, kulturní a historické charakteristiky oblastí a míst krajinného rázu CHKO ČS.

Koncepce uspořádání krajiny:

- Součástí řešení bude i koncepce uspořádání krajiny tak, aby bylo zajištěno zapojení navrhovaných zastavitelných ploch do krajinného rázu a zároveň se zlepšila a posílila retenční schopnost a propustnost krajiny;
- V návrhu územního plánu budou respektovány přírodní dominanty;
- Pro ochranu krajinného rázu a harmonických vztahů v krajině budou stanoveny podmínky ochrany nezastavěného území;
- Budou prověřeny plochy, které jsou ohroženy vodní erozí a navržena případná protierozní opatření;
- V návrhu územního plánu budou respektovány lesní celky, bude vyhodnocen a zdůvodněn případný zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa;
- Bude stanovena ochrana zemědělského půdního fondu k zajištění prvovýroby, v souladu s ustanoveními zákona o ochraně ZPF a navazujících vyhlášek budou navržena a zdůvodněna řešení, která jsou z hlediska ochrany ZPF a ostatních zájmů nejvýhodnější; budou vyhodnoceny důsledky navrhovaného řešení na ZPF;
- Budou vymezeny prvky územního systému ekologické stability (ÚSES), včetně zajištění návaznosti na správní území sousedních obcí; při vymezování nadregionálních prvků ÚSES vycházet z vydaných Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje;
- Koncepce uspořádání krajiny bude umožňovat umístění zařízení v souladu s § 18 odst. 5; opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí, zvýšení ekologické stability.

Přírodními hodnotami v území jsou především:

- Vymezené prvky ÚSES
- Významné krajinné prvky ze zákona – lesy, vodní toky a rybníky
- CHKO České středohoří

Významnými kulturními hodnotami v území jsou:

V obci Těchlovice je v rejstříku nemovitých kulturních památek ČR zapsáno 8 památek:

- č.r. 47092/5-4002 Babětín – hrad Vrabinec,

- zřícenina, č.r. 31085/5-4003 Babětín – čp. 132 venkovská usedlost,
- č.r. 101298 Přední Lhota – kaple Nejsvětější Trojice,
- č.r. 42028/5-4004 Přední Lhota – venkovská usedlost čp.6,
- č.r. 46284/5-4005 Přerov-Zadní Lhota čp.6 – venkovská usedlost/chalupa,
- č.r. 26917/5-3997 Těchlovice – kostel sv. Jana Křtitele,
- č.r. 44846/5-399 Těchlovice čp. 38 a čp. 39 – pivovar,
- č.r. 17236/5-4001 Těchlovice čp. 48 – venkovská usedlost.

V obci se nachází jedno území s archeologickými nálezy I. kategorie – zbytky hradu Vraty (1 a ¼ km severně od Bukové hory) a dvě území s archeologickými nálezy II. kategorie – osada Zadní Lhota a středověké a novověké jádro obce Těchlovice.

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

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

Ochrana ZPF – bude zpracována příslušná kapitola a výkres předpokládaných záborů půdního fondu, a to dle zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění a jeho souvisejících předpisů.

Vodní zdroje budou hospodárně využívány, budou navržena opatření ke zlepšení jakosti povrchových a podzemních vod a vytvoření podmínek pro snižování nepříznivých účinků povodní.

V rámci návrhu ÚP je třeba dbát zásad zachování lesa, péče o les, obnovy lesa a dále podpory trvale udržitelného rozvoje lesa. Respektovat PUPFL, a to včetně území do 50 m od kraje lesa. K rozvoji zastavěného území obce, infrastruktury, komunikací apod. využívat přednostně takové pozemky, které nejsou určené k plnění funkcí lesa. Hospodaření v lesích bude ponecháno v rámci stávajících schválených lesních hospodářských plánů.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

V návrhu Územního plánu Těchlovice se nepředpokládá řešení územních rezerv, jejich možné vymezení vyplyne (může vyplynout) z výsledků projednání.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

V souladu se stavebním zákonem bude vymezení veřejně prospěšných staveb prověřeno:

- U stávajících návrhů v platném územním plánu a jeho změně;
- U požadavků, vyplývajících ze ZÚR ÚK
- U všech navržených 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 vybavení a u dalších staveb veřejné infrastruktury určených k rozvoji nebo ochraně území;

Vymezení veřejně prospěšných opatření bude v území prověřeno:

- Pro založení prvků ÚSES;
- K ochraně krajinářsky 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. 183/2006 Sb., ve znění novely č. 350/2012 Sb.) a pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením, v čí prospěch má být vloženo.

Asanace, pro které 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 znázorněno v grafické i textové části ÚP.

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

Územní plán prověří potřebu stanovení požadavků na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant se nepředpokládá.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán bude zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů a s ostatními právními předpisy, které se na danou problematiku vztahují.

Obsah územního plánu bude dodržovat osnovu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pokud není dále uvedeno jinak.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není vzhledem k charakteru nových, v příloze uvedených záměrů prozatím předpokládáno. Pokud bude dotčeným orgánem požadováno, bude zpracováno včetně kapitoly A. „Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí“ a kapitoly B. „Vyhodnocení vlivů územního plánu na území Natura 2000“, (včetně jasného závěru vyhodnocení vlivů na evropsky významnou lokalitu, zda dle autorizované osoby má územní plán významný vliv a území EVL) k návrhu Územního plánu Těchlovice.

„Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí“ musí být zpracované pro celý územní plán v rozsahu přílohy stavebního zákona současně s návrhem územně plánovací dokumentace pro společné jednání.

Vybrané použité zkratky:

BP	bezpečnostní pásmo
čp.	číslo popisné
ČR	Česká republika
ČSN	čsl. státní norma
DI	dopravní infrastruktura
EVL	evropsky významná lokalita
FVE	fotovoltaická elektrárna
CHKO	chráněná krajinná oblast
CHKO ČS	chráněná krajinná oblast České středohoří
KC	krajinný celek
MK ČR	ministerstvo kultury České republiky
NRBK	nadregionální biokoridor
OP	ochranné pásmo
PRVKÚK	plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR
RBK	regionální biokoridor
SRN	Spolková republika Německo
TI	technická infrastruktura
TVÚ	technické vybavení území
ÚAP ORP	územně analytické podklady obce s rozšířenou působností
ÚAP ÚK	územně analytické podklady Ústeckého kraje
ÚK	Ústecký kraj
ÚP	územní plán
ÚSES	územní systém ekologické stability
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VPO	veřejněprospěšné opatření
VPS	veřejněprospěšné stavby
VVN	velmi vysoké napětí
ZCHÚ	zvláště chráněná území
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje
ŽP	životní prostředí

Příloha: seznam záměrů