

N Á V R H Z A D Á N Í

změny č. 1 územního plánu Lovečkovice

Pořizovatel:

Městský úřad Litoměřice - odbor územního rozvoje - úřad územního plánování
ve spolupráci s určeným zastupitelem Obce Lovečkovice

Leden 2012

Úřad územního plánování odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice zpracoval v červnu 2011 dle ustanovení § 46 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, stanovisko pořizovatele k návrhům na pořízení změny č. 1 územního plánu Lovečkovice, které předložil k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Lovečkovice na jednání dne 15. 6. 2011.

Zadání změny č. 1 územního plánu Lovečkovice je zpracováno v souladu s ustanovením § 55 odst. 2) stavebního zákona a podle ustanovení § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a přílohy č. 6 této vyhlášky.

a) Vymezení řešeného území

Změna č. 1 územního plánu se pořizuje pro celé správní území Obce Lovečkovice s osmi katastrálními územími - katastrálním územím Dolní Šebířov, Hlupice, Knínice u Touchořin, Levínské Petrovice, Lovečkovice, Mukařov u Úštěku, Náchkovice a Touchořiny.

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

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008, která byla schválena usnesením Vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, se řešeného území týkají republikové priority uvedené v kapitole 2.2. Jedná se zejména o tyto body:

- **bod 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.“ ⇒ *Navrhované změny územního plánu budou z těchto hledisek prověřeny a na základě výsledků tohoto prověření budou stanoveny podmínky jejich provedení.*
- **bod 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.“ ⇒ *V návrhu změny územního plánu bude upřednostňováno začlenění navrhovaných ploch do proluk v již zastavěném území a minimalizován zábor ZPF.*
- **bod 19)** „Hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace.“ ⇒ *V návrhu změny územního plánu bude prověřeno a případně navrženo vhodné využití stávajících ploch. U nově navrhovaných ploch provést vyhodnocení nezbytného záboru zemědělského půdního fondu.*
- **bod 21)** „Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy).“ ⇒ *V plochách sídelní zeleně jsou stavby nepřípustné, proto by se neměly doporučit ke schválení.*
- **bod 22)** „Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo).“ ⇒ *V návrhu změny územního plánu*

bude prověřen možný návrh vhodných turistických tras - lze vycházet z cyklogenerelu zpracovaného pro Město Litoměřice (listopad 2009).

• **bod 24)** „ Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury.“ ⇒ *V návrhu změny územního plánu bude prověřen dopravní přístup navrhovaných ploch. Pro ty, které nenavazují na žádnou místní komunikaci, bude navrhnout vhodný dopravní přístup.*

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (dále ZÚR ÚK) nabyly účinnosti dne 20.10.2011. Řešeného území se týkají zejména priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území a to zejména následující body:

• **bod 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).“ ⇒ *Při navrhování nových funkčních ploch vyplývá respektovat regionální biokoridor 598 a 599, nadregionální biokoridor K12 a CHKO České středohoří.*

• **bod 14)** „Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat záborů 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.“ ⇒ *U navrhovaných ploch je třeba provést vyhodnocení nezbytného záboru zemědělského půdního fondu.*

• **bod 38)** „Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.“ ⇒ *V návrhu změny územního plánu bude prověřena a vyhodnocena možnost vybudování turistických stezek.*

Ze ZÚR ÚK dále vyplývá respektovat mimo jiné následující:

- Ochranné pásmo vodního zdroje
- CHKO České středohoří
- Regionální biokoridory 598 a 599
- Nadregionální biokoridor K12
- Elektrické vedení VVN 110 kV a 220 kV
- Silnice II. třídy

Z hlediska širších územních vztahů, které nejsou obsahem politiky územního rozvoje a nadřazené územně plánovací dokumentace, nevyplývají pro tuto změnu č. 1 územního plánu žádné požadavky.

c) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Při zpracování změny č. 1 návrhu územního plánu bude projektant vycházet z Územně analytických podkladů Obce Lovečkovice včetně **rozboru udržitelného rozvoje území Obce Lovečkovice**. Řešeného území se týkají zejména tyto limity území:

- II., III. a IV. zóna CHKO České středohoří
- archeologické naleziště
- silnice I., II., III. třídy

- stoka
- venkovní vedení elektrické sítě 1 - 35 kV
- místní vodovod
- telekomunikační kabel
- ochranné pásmo vodního zdroje
- radioreléová trasa
- místní (lokální) biokoridor
- nadregionální biokoridor
- vodní tok
- sesuvné území
- poddolované území

d) Požadavky na rozvoj území obce

Území bude změnou č. 1 územního plánu členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2 000 m². Plochy s rozdílným způsobem využití budou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Urbanistická koncepce se zaměří zejména na rozvoj obce (požadavky na prověření nových zastavitelných ploch jsou uvedeny v bodě d) tohoto zadání) a na obnovu či opětovné využití nefunkčního, devastovaného nebo pustého území, včetně doplnění proluk dosud nezastavěných pozemků nebo parcel po odstranění staveb a na celistvé uzavření zastavěného území sídla. Součástí prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití bude i stanovení podlažnosti, popř. provedení návrhu velikosti stavebních pozemků s případným určením koeficientu zeleně.

V návrhu změny č. 1 územního plánu se prověří, na základě prověření vyhodnotí stávající funkční využití ploch a případně navrhnou změny funkčních ploch s ohledem na limity území, na hospodárné využití zastavěného a zastavitelného území a na ochranu nezastavěného území.

V návrhu změny č. 1 územního plánu se prověří a na základě výsledku prověření navrhnou **plochy smíšené obytné venkovské ("SV")**:

Katastrální území Knínice u Touchořin:

- lokalita Z1.1 - plocha v severní části sídla
- lokalita Z1.2 - plocha ve středu sídla

Katastrální území Náchkovice:

- lokalita Z1.3 - plocha v severovýchodní části sídla, navazující na zastavěné území a je dopravně přístupná
- lokalita Z1.4 - plocha v jihovýchodní části sídla
- lokalita Z1.5 - plocha v jihovýchodní části sídla, část pozemku je již v ÚP zahrnuta do funkčního využití "SV"

- lokalita Z1.8 - plocha jižně od sídla k.ú. Náchkovice – návrh vhodného funkčního využití pro ustájení a lehké stavby za podmínky respektování limitů

Katastrální území Dolní Šebířov:

- lokalita Z1.6 - plocha v severní části sídla

Katastrální území Hlupice:

- lokalita Z1.10 - plocha v severozápadní části sídla, navazující na plochy "SV"
- lokalita Z1.12 - plocha ve východní části sídla
- lokalita Z1.13 - plocha ve východní části sídla

Katastrální území Touchořiny:

- lokalita Z1.15 - plocha v západní části sídla, jedná se o proluku mezi plochami "SV"
- lokalita Z1.16 - plocha v jihozápadní části sídla, výstavba RD bude situována při komunikaci
- lokalita Z1.17 - plocha jihovýchodně od sídla k.ú. Touchořiny

Katastrální území Lovečkovice:

- lokalita Z1.9 - plocha severovýchodně od sídla k.ú. Lovečkovice
- lokalita Z1.18 - plocha západně od sídla k.ú. Lovečkovice
- lokalita Z1.21 - plocha v severní části sídla
- lokalita Z1.22 - plocha v severozápadní části sídla, jedná se o proluku mezi plochami "SV"
- lokalita Z1.23 - plocha ve středu sídla, navazuje na komunikaci
- lokalita Z1.25 - plocha v jihovýchodní části sídla
- lokalita Z1.26 - plocha v jihozápadní části sídla
- lokalita Z1.27 - plocha v jižní části sídla

V návrhu změny č. 1 územního plánu se prověří a navrhnou **plochy účelových komunikací:**

- lokalita Z1.28 - plochy pozemků v k.ú. Lovečkovice, Levínské Petrovice a Mukařov; k využití jako turistické stezky.

V návrhu změny č. 1 územního plánu se prověří a navrhne **změna trasy lokálního biokoridoru BK 13:**

- lokalita Z1.29 - plochy severně od sídla k.ú. Dolní Šebířov.

Na základě dohody mezi pořizovatelem, projektantem a určeným zastupitelem mohou být v rámci konzultačních schůzek projednávané plochy upraveny (zmenšeny, rozšířeny, popř. doplněny), aby byla zajištěna návaznost na stávající plochy, tak i urbanistická koncepce území.

e) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

V návrhu změny č. 1 územního plánu se prověří, na základě prověření vyhodnotí stávající funkční využití ploch a případně navrhnou změny funkčních ploch s ohledem na limity území, na hospodárné využití zastavěného a zastavitelného území a na ochranu nezastavěného území.

f) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- respektovat a prověřit stávající síť dopravní infrastruktury,
- navrhnout dopravní napojení řešených ploch.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

při stanovení celkové koncepce v jednotlivých druzích technické infrastruktury:

- respektovat stávající technickou infrastrukturu, včetně ochranných pásem,
- navrhnout napojení ploch na dostupnou technickou infrastrukturu, návrhy budou vycházet z prověřené a potvrzené kapacity technické infrastruktury,
- návrhy musí respektovat Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje.

g) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Z hodnot území je třeba chránit zejména hodnoty zapracované do územně analytických podkladů - archeologické naleziště, CHKO České středohoří a ÚSES.

h) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Na základě prověření projektantem budou mezi veřejně prospěšné stavby zařazeny účelové komunikace, které budou využity jako turistické stezky.

Případné návrhy dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření budou do návrhu změny č. 1 územního plánu zařazeny na základě projednání mezi projektantem, pořizovatelem a určeným zastupitelem.

i) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. 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)

- tento návrh nevyvolává nové požadavky civilní ochrany, zajištění požární vody apod. - řeší již platná územně plánovací dokumentace,
- respektovat požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek,
- zpracovat územně plánovací dokumentaci v souladu se zásadami ochrany ZPF dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů. Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení ÚPD na ZPF obsahově zpracovat v souladu s ustanovením § 3 odst. 1, 2 a 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a přílohy č. 3 k této vyhlášce a dále dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa

a půdy MŽP ze dne 1. 10. 1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF. Návrhy jednotlivých lokalit záborů zemědělské půdy budou v tabulkové a textové části zemědělské přílohy zpracovány a bilancovány, jak v zastavěném území obce, tak mimo zastavěné území obce s uvedením údajů dle přílohy č. 1 k zákonu.

- kapitola ochrany ZPF bude také zpracována i z hlediska ovlivnění hydrologických poměrů v území - vyhodnocení záborů ve vztahu k dílčímu povodí podle vodohospodářské mapy.

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

Všechny hlavní střety a problémy v území jsou popsány v příslušných kapitolách tohoto zadávacího dokumentu.

k) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Nejsou stanoveny.

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

V textové části návrhu změny č. 1 územního plánu projektant prověří a vyhodnotí potřebu zpracování územní studie pro návrhové plochy smíšené obytné venkovské z platné územně plánovací dokumentace a dalších ploch na základě dohody mezi projektantem, pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Bude stanovena lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

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

Nejsou stanoveny.

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

Případné požadavky na posouzení návrhu změny č. 1 územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí, nebo vyloučení významného vlivu na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, od příslušných dotčených orgánů vyplynou až v průběhu procesu projednávání tohoto zadávacího dokumentu. Příslušné dotčené orgány tímto žádáme o jednoznačné písemné vyloučení nebo případné potvrzení tohoto vlivu.

o) Případný požadavek na zpracování konceptu, požadavky na zpracování variant

Není stanoven.

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

Návrh změny č. 1 územního plánu bude zpracován podle ustanovení § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a to v rozsahu měněných částí územního plánu. Návrh změny č. 1 územního plánu bude odevzdán v počtu 1 tiskového vyhotovení pro společné jednání a posouzení návrhu územního plánu krajským úřadem podle ustanovení §§ 50-51 stavebního zákona, a dále 1 upravené paré územně plánovací dokumentace pro řízení o územním plánu podle § 52 stavebního zákona. Čistopis územního plánu bude odevzdán pro vydání územního plánu podle § 54 stavebního zákona ve 3 tiskových vyhotoveních.

Výkresy budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a budou vydány v měřítku 1 : 5 000. Výkresová část dokumentace bude obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Návrh změny č. 1 územního plánu bude předán i na CD ve formátech: *.pdf a libovolně *.dgn nebo *.shp.

Po vydání změny č. 1 územního plánu formou opatření obecné povahy projektant vyhotoví územní plán zahrnující právní stav po vydání změny. Toto vyhotovení bude obsahovat „Záznam o účinnosti“ dle § 14 odst. 2 vyhlášky 500/2006 Sb.

Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny č. 1 územního plánu a před jeho odevzdáním projektant změnu územního plánu v její rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.