

NÁVRH

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

T E L N I C E

Pořizovatel ÚP Telnice:

Obecní úřad Telnice, Telnice 77, 403 38 Telnice

Kvalifikovaná úřední osoba pořizovatele:

Jiří Veselý - vedoucí stavebního úřadu MěÚ Dubí, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle ustanovení § 24 odstavec 1 zákona číslo 183/2006 Sb., v platném znění, o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), uzavřením dohody o provedení práce s obcí Telnice, ve spolupráci s paní Marcelou Smékalovou, držitelkou zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování vydaným Ministerstvem vnitra ČR dne 17.1.2012 – č. osvědčení 800071825,

Říjen 2016

ÚVOD:

Územní plán sídelního útvaru (dále ÚPnSÚ) Telnice byl zhotoven, projednán a zastupitelstvem obce vydán 15.9.1997. Projektantem územního plánu byla Ing. arch. Jitka Fikarová. Tento územní plán byl změněn 1. změnou vydanou v roce 2002, 2. změnou vydanou v roce 2012, 3. změnou vydanou v roce 2010 a 4. změnou vydanou v roce 2013.

Podle ustanovení § 188 stavebního zákona dne 31.12.2020 tento územní plán pozbude platnosti, a proto zastupitelstvo obce Telnice rozhodlo o pořízení „nového“ Územního plánu Telnice na svém jednání dne 2.3.2015 usnesením č. 18. Určeným zastupitelem je starosta obce Telnice ing. Jan Doubrava a kvalifikovanou osobou pořizovatele pan Jiří Veselý. Projektantem územního plánu bude ing. arch. Tomáš Slavík, autorizovaný architekt, ČKA 03 930.

OBSAH ZADÁNÍ:

- 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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavcích na
 1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
 2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
 3. 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

ZADÁNÍ ÚP TELNICE

- 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; tyto požadavky lze dle potřeby dále **upřesnit** a doplnit v **členění** na požadavcích na
1. urbanistickou koncepci, zejména na **prověření** plošného a prostorového **uspořádání** **zastavěného** území a na **prověření** možných **změn**, **včetně** vymezení zastavitelných ploch,
 2. koncepci **veřejné** infrastruktury, zejména na **prověření** **uspořádání** **veřejné** infrastruktury a možnosti jejích **změn**,
 3. 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,

Základní koncepce rozvoje území obce stanovená schváleným ÚPO (včetně jeho změn) se návrhem územního plánu (dále „návrh“) nebude podstatně měnit.

Požadavky vyplývající z **územně** analytických **podkladů**, rozboru udržitelného rozvoje území a **doplňujících průzkumů** a **rozborů**:

Z aktualizovaných **Územně** analytických **podkladů** obce s rozšířenou působností Ústí nad Labem (UAP ORP Ústí nad Labem, r. 2014) a **Rozboru** udržitelného rozvoje obce (RURU) vyplývají pro řešení ÚP Telnice následující požadavky:

Požadavky na respektování omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů (limity využití území), zejména:

- archeologické naleziště
- bonitovaná půdně ekologická jednotka
- CHOPAV
- pásmo 50 m od okraje lesa
- ÚSES
- migračně významná území a koridory
- zvláště chráněná území (včetně OP), VKP registrované

- silnice vč. jejich ochranných pásem, turistické stezky a cyklotrasy, místní komunikace
- železniční trať, lanovky
- sesuvná a poddolovaná území
- stará důlní díla
- CHLÚ a ložiska nerostných surovin
- staré ekologické zátěže
- záplavové území včetně aktivní zóny
- nevyužitá území (brownfields)

Požadavky na respektování hodnot území, zejména:

- vodní zdroje, ochrana vod a zařízení vodovodní sítě
- sdělovací vedení a zařízení AČR
- zařízení kanalizace
- urbanisticky, kulturně a architektonicky cenné stavby
- nemovité kulturní památky
- významné vyhlídkové body
- kompoziční osy a hlavní veřejné prostory
- zařízení technické infrastruktury (elektro, plyn) včetně ochranných pásem
- objekty HZS apod.
- odvodňovací zařízení
- kulturní a civilizační hodnoty
- EVL a ptačí oblast
- hospodářské lesy a lesy zvláštního určení
- pozemky určené k plnění funkce lesa a ostatní významné krajinné prvky ze zákona

Evidovány jsou záměry na provedení změn v území:

- 136NZ, B - plocha bydlení, zdroj: průzkum RURÚ
- 137NZ, O - plocha občanského vybavení, zdroj: průzkum RURÚ
- 138NZ, R - plocha rekreace, zdroj: průzkum RURÚ

Z hlediska vyhodnocení stavu území pro obec Telnice jsou:

- jako silné stránky hodnoceny:
 - Chráněná oblast přirozené akumulace vod
 - Absence záplavových území – bude prověřeno
 - Obec vlastní sběrné místo
 - Evropsky významná lokalita – 714,32 ha (Východní Krušnohoří)
 - Ptačí oblast – 141,17 ha (Východní Krušné Hory)
 - Vyšší koeficient ekologické stability (KES 6,6)
 - Napojení na silnici I třídy
 - Výborná dostupnost ORP Ústí nad Labem
 - Kvalitní dopravní napojení (blízkost dálnice)
 - Část obce odkanalizováno
 - ČOV – individuální, RD malé čistírny odpadních vod
 - Napojení na železnici
 - Obec má částečnou plynofikaci

- Výborná občanská vybavenost (obchod, pošta-partner, kino, restaurace, knihovna, Ordinace lékaře, mateřská škola)
 - Dům s chráněnými byty pro méně pohyblivé klienty
 - Růst bytového fondu
 - Rozsáhlé rozvojové plochy pro výstavbu RD (cca 100)
 - Vysoký turistický potenciál – v zimním období možnost využít lyžařského areálu (sjezdovky, dostatečné množství běžkařských tras Krušnohorská bílá stopa); cyklotrasy; koupaliště Oprám
 - Významná civilizační hodnota – lyžařský areál
 - Krajinná památková zóna
- jako slabé stránky hodnoceny:
- Přítomnost poddolovaného území
 - Zhoršená kvalita ovzduší vzhledem k imisním limitům pro ochranu zdraví
 - Pro větší část chybí kanalizace a napojení na ČOV
 - Přetížená silnice II/248; V případě uzavírky dálnice D8 => hlavní obchvat
 - Absence chodníku u místní komunikace, která vede centrální částí obce
 - Od roku 2010 počet obyvatel mírně klesá
 - Nižší míra podnikatelské aktivity
- jako příležitosti hodnoceny:
- Ložisko nerostných surovin – hnědé uhlí (Varvažov-Gustav I)
 - Modernizace kanalizace
 - Rozšíření silnice II/248
 - Přestavba „bývalé knedlíkárny“ na obecní úřad
 - Rozsáhlé rozvojové plochy pro výstavbu RD (cca 100)
 - V areálu Staré pošty ve Varvažově se připravuje muzeum (poštovníctví, napoleonské války, zmizelé obce apod.)
 - Rozšíření sportoviště ve Varvažově
- jako hrozby hodnoceny:
- Potenciální sesuvy
 - Staré důlní dílo – 21
 - Poddolované území
 - Úbytek lesů od roku 2010 o 9,2 % (87,3 ha)
 - Ohrožené nové zastavitelné plochy dostatečným zásobováním vody

Z hlediska vyhodnocení vyváženosti vztahu územních jednotek ORP Ústí nad Labem má obec pozitivně hodnoceny všechny tři pilíře (enviromentální, hospodářský, sociální). Projektant se tak v návrhu ÚP bude soustředit na řešení negativně hodnocených dílčích témat:

- chybějící plochy rozvoje průmyslové výroby
- % obyvatel vyjíždějících za prací je vyšší než průměr ORP
- vyšší podíl zastavitelných ploch bydlení k zastavěnému území

Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci:

- Závady dopravní infrastruktury:
 - D01 - Úzká komunikace (Nezpevněná úzká komunikace; Závada dána historickými souvislostmi)
 - D06 - Absence chodníků (Závada daná historickými souvislostmi)

- D09 - Nevyhovující parametry II/248 (Silnice Telnice – Děčín /napojení na dálnici D8/ je v důsledku rostoucí individuální automobilové dopravy již přetížená; S ohledem na stávající zastavěné pozemky RD a připravované další zastavitelné plochy RD tuto komunikaci bude potřeba rozšířit)
- D10 - Regionální železniční trať č. 132 (Jednokolejná trať není v provozu od r. 2007; od r. 2011 ve výluce z důvodu poškození tratě; Závada daná historickými souvislostmi)
- D20 - Jednosměrná komunikace (Jednosměrná místní komunikace - nutná oprava)
- Závady hygienické:
 - H02 - Nepovolené nakládání s odpady (Tzv. černé skládky; Závada daná historickými souvislostmi)
 - Zvýšená hluková zátěž pocházející ze silnice I/13 a D8
- Střety s limity:
 - L03 Záměr - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: krajinná památková zóna
 - L08 Záměr - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: územní systém ekologické stability – LBC
 - L09 Záměr - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: územní systém ekologické stability - LBK
 - L10 Záměr - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: územní systém ekologické stability - NBK
 - L11 Záměr - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: územní systém ekologické stability - RBC
 - L16 Záměr - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: NATURA 2000 - EVL
 - L17 Záměr - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: NATURA 2000 - ptačí oblast
 - L18 Záměr - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: plocha při okraji lesa s podmíněným využíváním
 - L22 Záměr - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: výhradní bilancované ložisko nerostných surovin
 - L23 Záměr - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: poddolované území
 - L27 Záměr - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: ochranné pásmo elektrické sítě
 - L39 Návrh záměru - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: pásmo hygienické ochrany
 - L40 Rezerva - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: krajinná památková zóna
 - L42 Rezerva - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: územní systém ekologické stability - LBK
 - L43 Rezerva - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: územní systém ekologické stability - NBK
 - L45 Rezerva - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: NATURA 2000 - EVL
 - L46 Rezerva - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: NATURA 2000 - ptačí oblast
 - L47 Rezerva - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: plocha při okraji lesa s podmíněným využíváním

- L50 Rezerva - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: chráněné ložiskové území
 - L51 Rezerva - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: výhradní bilancované ložisko nerostných surovin
 - L52 Rezerva - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: poddolované území
 - L56 Rezerva - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: ochranné pásmo elektrické sítě
 - L63 Záměr - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: OP železniční trať celostátní
 - L66 Návrh záměru - Zastavitelná plocha ve střetu s limitou: krajinná památková zóna
- Příležitosti:
- P8 8 - Přestavba „bývalé knedlíkárny“ na obecní úřad
 - Muzeum, sportoviště Varvažov
 - P26 7 - Rozsáhlé plochy pro výstavbu RD (cca 100)
- Hrozby:
- T03 6 - Ohrožené nové zastavitelné plochy dostatečným zásobováním vody

Urbanistická koncepce :

- Při zpracování územního plánu je nutno se zaměřit na vytvoření podmínek pro rozvoj bydlení, rekreace, podnikání a veřejné infrastruktury při současném respektování a ochraně krajinného prostředí a ostatních hodnot v území. V návaznosti na nové zastavitelné plochy bydlení navrhnout odpovídající veřejnou infrastrukturu
- Urbanisticky je třeba podpořit rozvoj obce ohleduplný ke krajině a vycházející z logiky venkovské zástavby. Urbanistickou koncepcí respektovat krajinný ráz, sídelní strukturu, charakter zástavby a architektonický ráz a prvky drobné architektury
- Při vymezení ploch preferovat polyfunkční využití (přednostně jako plochy smíšené)
- Vyhodnotit potřebu nových zastavitelných ploch a posoudit komplexně stávající územně plánovací dokumentaci a nové požadavky na vymezení zastavitelných ploch
- Při návrhu nových ploch bydlení, ploch občanského vybavení a ploch rekreace a sportu posoudit vhodnost území z hlediska možnosti ovlivnění nově navrhovaných ploch hlukem v úrovni nad hygienickými limity hluku stanovenými § 12 odst. 1,3 ve spojení s přílohou č. 3, částí A) nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

Pro další rozvoj obce je třeba v územním plánu prověřit vymezení těchto zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití (pro plochy budou určeny jednoznačné podmínky využití):

- plochy pro bydlení
- plochy pro rekreaci
- plochy pro výrobu
- plochy pro veřejnou infrastrukturu (viz. kap. Koncepce veř. infrastruktury)

- plochy nezastavěného území (viz. kap. Koncepce veřejné infrastruktury)

Územní plán řešit pro demografickou prognózu obyvatel pro návrhové období 10 let od okamžiku vydání ÚP (tj. cca do roku 2028).

a) Plochy bydlení

- koncepčně navázat na schválený ÚPO včetně jeho změn. Posoudit jednotlivé lokality pro výstavbu rodinných domů, které jsou navrženy v platném územním plánu a nebyly ještě využity
- preferovat plochy se smíšeným využitím
- vymezení ploch s obytnou funkcí koncipovat tak, aby zde bylo možné dle potřeby provozovat nerušící živnosti, základní občanské vybavení, rekreaci a další činnosti slučitelné s hlavním využitím. Do ploch pro bydlení zahrnout i funkčně související pozemky (zejména pozemky zahrad a soukromé zeleně), zpravidla pod společným oplocením)
- regulovat výstavbu v nových plochách pro bydlení tak, aby nenarušovala ráz zastavěného území obce a nevytvářela negativní vizuální dominanty. Nerozvolňovat nadměrně zástavbu v krajině
- minimalizovat kontakt ploch bydlení s plochami výroby a skladování, případně navrhnout opatření k eliminaci dopadů. Plochy pro novou výstavbu lokalizovat mimo dosah emisí z výrobních zdrojů
- stanovit plošnou a prostorovou regulaci

b) Plochy rekreace

- koncepčně navázat na schválený ÚPO včetně jeho změn
- urbanisticky je vhodné preferovat polyfunkční řešení rekreace
- možnými součástmi rekreačního areálu jsou rozhledna, sjezdové tratě (v návaznosti na koncepční řešení ÚPO)
- minimalizovat kontakt ploch rekreace s plochami výroby a skladování, případně navrhnout opatření k eliminaci dopadů. Plochy pro novou výstavbu lokalizovat mimo dosah emisí z výrobních zdrojů
- do ploch pro rekreace zahrnout i funkčně související pozemky
- stanovit plošnou a prostorovou regulaci

c) Plochy výroby a skladování

- vyhodnotit potřebu ploch výroby a skladování vymezené dle schváleného územního plánu
- urbanisticky je vhodné preferovat polyfunkční řešení výroby
- jako součást monofunkčních výrobních ploch připustit ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech využití pro bydlení – služební a pohotovostní byty
- při vymezení ploch pro výrobu zohlednit požadavky ochrany veřejného zdraví - prověřit i vymezení ploch pro opatření k eliminaci negativního vlivu hluku z výrobních činností na obytnou zástavbu v územích, kde není možno negativní dopad výrobních činností na obytnou zástavbu vyloučit (izolační a ochrannou zeleň atd.)

- vyloučit stavby a zařízení, která nejsou v souladu s rekreačním venkovským charakterem obce (fotovoltaické panely, větrné elektrárny apod. – nebudou vymezovány plochy pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů - výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů bude přípustná pouze jako doplňková funkce ke hlavnímu využití budovy – např. pro vlastní potřebu)
- stanovit plošnou a prostorovou regulaci

Koncepce veřejné infrastruktury :

- Veřejná infrastruktura bude navržena ve vazbě na stávající síť technické a dopravní infrastruktury obce
- Zohlednit stávající systém komunikací, cyklotras, technické infrastruktury i veřejných prostranství a veřejného občanského vybavení a zpracovat záměry na úpravy či realizaci nové veřejné infrastruktury
- Provéřít možnosti a potřebu prostupnosti zastavěného území - stabilizovat stávající plochy významné pro prostupnost a dostupnost v zastavěném území jako veřejná prostranství

a) Plochy dopravní infrastruktury

- posoudit strukturu silniční sítě na území obce (tvořenou silnicemi I/13, II/248, III/2481, III/2482, III/2483, III/2484, III/2487 a místními komunikacemi) a stabilizovat komunikační systém v obci v závislosti na důležitosti přepravních vztahů
- zohlednit železniční trať Teplice - Děčín
- prověřit aktuálnost záměru přeložky silnice I/13 dle schváleného ÚPO (u staré pošty ve Varvažově)
- u všech navrhovaných ploch pro jednotlivé urbanistické funkce navrhnout jejich napojení na nadřazený komunikační systém, všechny plochy musí mít zajištěn přístup a příjezd
- zohlednit trasy nemotoristické dopravy – pěší a cyklistické

b) Plochy technické infrastruktury

- plochy technické infrastruktury (např. trafostanice, vodovodní síť apod.) řešit ve většině případů jako součást jednotlivých funkčních ploch
- respektovat stávající trasy technické infrastruktury včetně ochranných pásem a v rámci řešení územního plánu navázat na takto založenou koncepci

Zásobování vodou

- vyhodnotit stávající koncepci zásobování vodou vymezenou a dle potřeby navrhnout její doplnění, rozšíření nebo přeřešení v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje
- respektovat stávající systém zásobování pitnou vodou a doplnit jeho rozvoj
- prověřit rozšíření vodovodní sítě do nově navrhovaných lokalit výstavby

Odkanalizování

- vyhodnotit stávající koncepci odkanalizování a dle potřeby navrhnout její doplnění, rozšíření nebo přeřešení v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje

- vytvořit koncepci odkanalizování obce (při zohlednění velikosti obce, ekonomičnosti, rozvolněného charakteru) – obec preferuje domovní ČOV

Zásobování energií, spoje

- respektovat stávající koncepci a zařízení zásobování obce elektrickou energií a vytvořit podmínky pro rozšíření do nově navrhovaných lokalit
- respektovat stávající systém plynofikace a vytvořit podmínky pro další zásobování obce zemním plynem
- v řešeném území se nevyskytují žádné teplovody ani centrální zdroje tepla
- v rámci návrhu budou respektována stávající zařízení spojů a AČR

Likvidace odpadů

- vyhodnotit stávající způsob likvidace odpadu a v případě potřeby navrhnout nové plochy pro sběr, třídění a recyklaci odpadu pro potřeby obce
- s ohledem na velikost obce stanovit koncepci nakládání s biologickým odpadem (kompostárna, apod.)

c) Plochy občanského vybavení

- vyhodnotit plochy občanského vybavení (podrobnost, množství) vymezené ve schváleném územním plánu a dle potřeby navrhnout jejich úpravu
- do ploch občanského vybavení zahrnout, pokud je to účelné, monofunkční pozemky se stavbami a zařízeními občanského vybavení pro kulturu, veřejnou správu, tělovýchovu a sport, apod.
- urbanisticky preferovat smíšené funkce občanského vybavení (s ohledem na charakter území např. s hromadnou rekreací apod.)
- možnost umístění staveb a zařízení občanského vybavení odpovídajícího významu navrhnout také v plochách smíšených a plochách bydlení
- pro plochy občanské vybavenosti stanovit plošnou a prostorovou regulaci (výškovou hladinu, v případě potřeby koeficient zastavění)
- hřbitov v obci není a není požadavek na vymezení plochy

d) Plochy veřejných prostranství

- v návrhu ÚP bude zajištěna ochrana a rozvoj stávajících ploch veřejných prostranství
- definovat pěší vazby, pěší osu obce
- respektovány budou stávající plochy veřejně přístupné zeleně, plochy pro prostupnost zastavěným územím a plochy veřejných prostranství v souladu s § 34 zákona o obcích
- v případě potřeby zapracovat do ÚP návrh nových ploch veřejných prostranství v souladu s § 7, odst. 2) vyhlášky č. 501/2006 Sb. (pro každé 2 ha zastavitelné plochy musí být vymezené veřejné prostranství o výměře min. 1000m², přičemž do této výměry se nezapočítávají komunikace)

Koncepce uspořádání krajiny:

- o Při vymezení ploch zajistit ochranu přírodních a estetických hodnot a krajinného rázu v území. Nevymezovat nové zastavitelné plochy ve významných pohledových osách a na horizontech

- Věnovat pozornost dochovaným součástem kulturní krajiny, zejména historickým cestám, stromořadím a alejím, komponovaným průhledům, přírodním dominantám a drobným stavbám v krajině
- Provéřit nezbytnost navrhovaných zastavitelných lokalit ve vztahu k ochraně ZPF, s přihlédnutím jak k současnému, tak i k možnostem budoucího využití ploch pro zemědělské využití
- Důraz bude kladen na protierozní a protipovodňová opatření (možno zkombinovat s prvky ÚSES) v souvislosti s charakterem krajiny a potenciálními hrozbami
- Minimalizovat zábory ZPF
- Chránit stávající plochy lesů jako významný krajinný prvek vyplývající ze zákona a respektovat jejich celistvost
- Řešit vymezení územního systému ekologické stability v odpovídajících prostorových parametrech dle rukověti projektanta místního ÚSES – vycházet z aktuální podkladových koncepcí a závazných prvků ÚSES nadregionálního a regionálního charakteru v ZUR UK
- komplexní pozemkové úpravy pro území obce nebyly dosud zpracovány

a) Plochy zemědělské

- vymežit plochy zemědělské zejména za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití
- prověřit a navrhnout územní opatření na snížení půdní, vodní a větrné eroze a opatření ke zlepšení retenční schopnosti krajiny
- v zemědělských plochách umožnit realizaci zemědělských staveb a zařízení podle § 18 odst. 5 SZ a stanovit podmínky jejich plošné a prostorové regulace

b) Plochy lesní

- vymežit plochy lesní za účelem ochrany stávajících ucelených ploch lesů
- prověřit možnosti a míru rekreačního využití lesů z hlediska krátkodobé rekreace včetně stanovení regulativů pro využívání území (např. dle § 18, odst. 5, SZ)

c) Plochy přírodní

- vymežit plochy přírodní za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny včetně definování regulativů zajišťujících jejich ochranu při zohlednění kritérií ochrany kvalitní zemědělské půdy, systému ekologické stability, ochrany krajinného rázu a pohledové exponovanosti
- jako plochy přírodní vymezovat biocentra ÚSES k zajištění jejich ochrany
- v plochách přírodních vyloučit stavby a zařízení dle § 18, odst. 5 SZ neslučitelné s hlavním využitím

d) Plochy vodní a vodohospodářské

- při stanovování funkčního využití území respektovat a zohlednit vodní toky a plochy, včetně jejich možných vlivů na okolí, a pozemky s převažujícím vodohospodářským využitím vymezit jako plochy vodní a vodohospodářské
- vyloučit stavby a zařízení dle § 18, odst. 5 SZ neslučitelné s hlavním využitím

e) Plochy zeleně a plochy smíšené

- významné prvky zejména nelesní zeleně v krajině stabilizovat v územním plánu a stanovit pro ně vhodné využití a přípustné činnosti
- plochy, které není účelné rozlišovat podrobně, navrhnout jako smíšené
- návrhem a stabilizací ploch zeleně vytvořit podmínky pro podporu mimoprodukčních funkcí krajiny, zejména funkce rekreační a ekologické, dále podmínky pro ochranu půdy před erozí a podmínky pro zadržení vody v krajině
- vyloučit stavby a zařízení dle § 18, odst. 5 SZ neslučitelné s hlavním využitím

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje.

Obecně je Politikou územního rozvoje ČR 2008 ve znění její 1. aktualizace dáno, že stanovuje rámcové úkoly pro navazující územně plánovací činnost.

Správní území obce Telnice se nachází v rozvojové oblasti OB 6. Návrhem budou splněny podmínky pro rozhodování o změnách v území stanovené v kapitole 3.2 (38)- zejména:

- písm. a) - stávající veřejná infrastruktura bude intenzivněji využita a bude navržen její další rozvoj
- písm. b) – rozvoj bydlení bude upřednostněn zejména uvnitř zastavěného území s možností jeho budoucího přiměřeného rozšíření, bez vymezení nových zastavitelných ploch nenavazujících na stávající zastavěné území nebo zastavitelné plochy
- písm. d) – bude navržena revitalizace nevyužívaných ploch uvnitř zastavěného území
- písm. e) – bude posílena společenská funkce nedalekého centra obce
- písm. f) – bude zajištěna ochrana, posílení a využití rekreačního potenciálu krajiny
- písm. g) – novou zástavbou nedojde k negativnímu ovlivnění přírodních nebo krajinných hodnot území

Návrhem bude dále splněn úkol pro územní plánování stanovený v kapitole 3.2 (39):

- písm. a) – v rozvojové oblasti bude umožněno intenzivní využívání území
- písm. b) – úkoly stanovené pro rozvojovou oblast OB 6 budou převzaty do územního plánu

Správní území obce Telnice se dále nachází ve specifické oblasti SOB6 Specifická oblast Krušné hory. V této oblasti je prvním úkolem pro územní plánování vytvářet územní podmínky pro rozvoj rekreační funkce Krušných hor a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury, bydlení a občanského vybavení. Návrh bude reagovat na úkoly pro územní plánování vyplývající ze zařazení správního území obce Telnice ve specifické oblasti SOB6. ZÚR ÚK zpřesňují vymezenou specifickou oblast SOB6 mimo území obce Telnice.

Správní území obce Telnice se dále nachází v ploše koridoru železniční dopravy - koridoru vysokorychlostní dopravy VR1 - úsek (Dresden)–hranice SRN/ČR–Lovosice/Litoměřice–Praha. Koridor je zpřesněn ZUR UK jako VRT-ZR1.

Z Politiky územního rozvoje nevyplývají, vyjma výše uvedené, pro řešené území žádné konkrétní úkoly.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Platnou a nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území obce Telnice, jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, vydané Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 5.října 2011 s nabytím účinnosti 20.října 2011.

Z územně plánovací dokumentace Ústeckého kraje vyplývají pro územní plán Telnice zejména dále uvedené obecné a konkrétní úkoly :

- nebudou vymezovány plochy pro záměry, které by vedly ke znehodnocení území nevhodnou výstavbou (např. parky větrných nebo solárních elektráren, budovy výroby a skladování narušující pohledové horizonty apod.)

ZÚR ÚK zpřesňují vymezení rozvojové oblasti republikového významu OB6 Rozvojová oblast Ústí nad Labem, vymezené v PÚR 2008 územím ORP Ústí nad Labem a ORP Teplice. Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK na území obce Telnice zpřesňují úkoly pro územní plánování stanovené v PÚR 2008 a stanovují další úkoly takto:

(1) Posilovat všechny tři pilíře udržitelného rozvoje - hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel, životní prostředí.

(2) Zajistit pokrytí území specifické oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů územními studii a regulačními plány.

(3) Využívat celorepublikového i mezinárodně významného potenciálu specifické oblasti pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu při zachování klidového charakteru oblasti.

(4) Chránit a kultivovat přírodní, krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty oblasti, využít pozitivní znaky území pro zvýšení prestiže specifické oblasti.

(5) Identifikovat hlavní střediska ekonomického rozvoje oblasti, vytvářet jim podmínky pro územní rozvoj, pro rozvoj rekreační funkce Krušných hor a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury, bydlení a občanského vybavení s předpokladem šíření pozitivních impulsů z těchto rozvojových pólů do okolí.

(6) Územně plánovacími nástroji podporovat rozvoj místních ekonomických aktivit - lesnictví, ekologického zemědělství, potravinářského průmyslu, tradičních řemesel, rekreace a cestovního ruchu apod., při zohlednění požadavků ochrany hodnot přírody a krajiny.

(7) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav, rekreačních areálů, dopravní, technické i občanské infrastruktury.

(8) Revitalizovat opuštěné nebo nedostatečně využitá plochy a areály zemědělského, průmyslového, sídelního či jiného původu (typ brownfield).

(9) Vytvářet územní předpoklady pro rozvoj dopravní dostupnosti vyšších center osídlení, a vzájemnou dopravní provázanost osídlení ve specifické oblasti.

(10) Zajistit průchodnost nadřazených koridorů dopravní a technické infrastruktury přes území specifické oblasti.

(11) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s návazností na republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

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

(13) Účinným způsobem regulovat a zamezit rizikům překotně se rozvíjející výstavby větrných elektráren, včetně souvisejících zařízení (přístupových komunikací, vyvedení energetického výkonu apod.), jak z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí, krajinu a osídlení, rekreaci a cestovní ruch tak z hlediska funkčnosti větrných elektráren v systému zásobování elektrickou energií.

(14) Nástroji územního plánování podporovat dlouhodobý proces obnovy a ozdravění lesních porostů.

ZÚR ÚK zpřesňují vymezenou specifickou oblast SOB6 mimo území obce Telnice.

ZÚR ÚK zpřesňují koridor vysokorychlostní dopravy VR1 (Dresden -) hranice SRN/ČR - Praha, (Nürnberg -) hranice SRN/ČR - Plzeň - Praha, Praha - Brno - hranice ČR/Rakousko, resp. SR (Wien, Bratislava), Brno - Ostrava - hranice ČR/Polsko (- Katowice), podchycený v PÚR 2008. ZÚR ÚK vymezují koridor vysokorychlostní tratě v úseku státní hranice SRN/ČR - Ústí nad Labem - Lovosice - Roudnice nad Labem - hranice ÚK. Koridor je sledován jako územní rezerva VRT- ZR1. Šířka koridoru je stanovena 600 m. Pro územní plánování a využívání území vymezeného koridoru ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly:

- respektovat územní rezervu koridoru VRT- ZR1, případně na základě podrobnějších podkladů, se souhlasem dotčených orgánů, zpřesnit a vymežit koridor jako návrh v ÚPD dotčených obcí a zajistit jeho územní koordinaci.
- v součinnosti s dotčenými orgány spolupracovat na zpřesnění koridoru vysokorychlostní dopravy VRT- ZR1 s přeshraniční koordinací a návaznostmi koridoru ve směru na Dresden, zajistit územní koordinaci v ÚPD dotčených obcí, při zpřesnění a vymezení koridoru respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny.

Ze ZUR UK vyplývají pro území obce Telnice požadavky na koordinaci koridorů a ploch nadregionálních a regionálních skladebných částí ÚSES (funkční části, části k založení - veřejně prospěšná opatření) (ÚSES – kategorie / kód / stav):

- NRBK / K 2 / funkční
- NRBK / K 4 / funkční
- RBC / 1323 / funkční (zde je třeba také zohlednit návaznost RBK / 547 / funkční, území obce Libouchec)
- RBC / 1344 / funkční
- RBC / 1515 / funkční.

Obec Telnice se nachází v krajinném celku KC Krušné hory – svahy, vrcholy a hluboká údolí (7b), přičemž návrh bude splňovat dílčí kroky k naplňování cílových charakteristik krajiny tím, že využije potenciálu území přiměřeným rozvojem sídelních funkcí, umožní udržení a přiměřené rozvíjení osídlení v horách, při respektování principů trvalé udržitelnosti a preference ochrany přírody a krajiny.

Obec Telnice se dále nachází v krajinném celku KC Severočeské nížiny a pánve (13), přičemž návrh bude splňovat dílčí kroky k naplňování cílových charakteristik

krajiny tím, že umožní stabilizaci venkovského osídlení, které je významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny.

V návrhu budou vyhodnoceny priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území a upřesněny územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních civilizačních hodnot kraje.

Při návrhu ÚP Telnice je třeba zohlednit ÚPD sousedních obcí, a to z ÚPD obce

- Petrovice: návaznosti ÚSES
- Krupka: návaznosti ÚSES
- Liboucheč: kromě návazností ÚSES zohlednit rozvoj výroby a skladování při hranici obce Telnice
- Chlumec: kromě návazností ÚSES zohlednit rozvoj bydlení při hranici obce Telnice
- Ústí nad Labem: kromě návazností ÚSES zohlednit záměry na propojení cyklotras, komunikací a veřejných prostranství (ÚP Ústí nad Labem)

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

Předpokládá se návaznost na koncepci ploch pro bydlení stanovenou ÚPO včetně jeho změn. Součástí ÚPO byly územní rezervy ploch pro bydlení. Projektant prověří potřebnost vymezení ploch výroby a skladování vymezených ve schváleném ÚPO. Další vymezení ploch a koridorů územních rezerv, pokud nevyplyne při řešení návrhu územního plánu, se nepředpokládá.

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

Projektant dle potřeby vymezí veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření ve spolupráci s určeným zastupitelem. Vymezení ploch asanací se s ohledem na charakter území nepředpokládá.

Veřejně prospěšnou stavbou v ÚP Telnice mohou být zejména stavby pro veřejnou infrastrukturu (dopravní, technickou) a veřejně prospěšným opatřením pak opatření nestavební povahy sloužící zejména k založení prvků ÚSES, event. ke snižování ohrožení území.

Z PUR ČR ani ZUR UK nevyplývá požadavek na vymezení konkrétních veřejně prospěšných staveb a opatření.

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,

Předpokládá se návaznost na urbanistickou koncepci stanovenou ÚPO včetně jeho změn. Součástí ÚPO byly plochy v nichž je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie. V návrhu je tedy třeba dle potřeby vymezit plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a po dohodě s určeným zastupitelem stanovit pokyny k jejich řešení. Potřebu prověřit zejména v plošně rozsáhlých lokalitách, a tam, kde je to vhodné s ohledem na zachování či dotvoření rozvolněného podhorského charakteru zástavby, koordinaci výstavby, koordinaci technické infrastruktury, zajištění podmínek prostupnosti území apod.

S ohledem na charakter území se nepředpokládá nutné podmiňovat rozhodování v území vydáním regulačního plánu ani uzavřením dohody o parcelaci.

e) **případný požadavek na zpracování variant**
Zpracování variant není požadováno.

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

Návrh Územního plánu Telnice včetně jeho odůvodnění bude vycházet ze schváleného Zadání a bude zpracován podle členění a požadavků § 13 a přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Návrh územního plánu bude vyhotoven:

- α) pro projednání podle § 50 stavebního zákona v 1 výtisku + digitální podobě (text ve formátu .pdf a .doc, výkresy v měřítku 1:5000 ve formátu .pdf)
- β) upravený návrh pro řízení o územním plánu podle § 52 stavebního zákona v 1 výtisku + digitální podobě (text ve formátu .pdf a .doc, výkresy v měřítku 1:5000 ve formátu .pdf)
- χ) pro vydání podle § 54 stavebního zákona další 4 výtisky a 4 CD digitálního provedení ve výše uvedených formátech
- δ) v průběhu projednávání mohou být pořizovatelem požadovány jednotlivé upravené výkresy, případně texty, potřebné pro jednání s dotčenými orgány.

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

Zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá, nevyplyne-li z výsledků projednání zadání jinak.

V řešeném území se nacházejí plochy soustavy NATURA 2000. Požadavkem zadání je, aby koncepce územního plánu navazovala na koncepci schváleného ÚPO. Veškeré podstatné záměry, které mohou mít vliv na soustavu NATURA (rekreační areál apod.) tak již byly projednány. Územní plán tak nemůže samostatně ani ve spojení s jinými

významně ovlivnit příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptáčích oblastí podle § 45h, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a nebudou tak dotčeny ani zájmy ochrany přírody a krajiny dle § 45 i výše uvedeného zákona.

ÚP Telnice bude především řešit rozvoj v oblasti bydlení a rekreace. Plošně významné plochy bydlení a rekreace (sjezdový areál apod.) byly již vymezeny (a posouzeny) v rámci schváleného ÚPO Telnice (včetně jeho změn). Pokud budou návrhem ÚP Telnice vymezovány zastavitelné plochy nad rámec ÚPO, budou vždy vymezovány v minimálním rozsahu a vždy v přímé návaznosti na zastavěné území obce. Rozvoj občanského vybavení bude směřován zejména pro potřeby obce v rámci stabilizovaných ploch. Drobná řemeslná výroba bude připuštěna v rámci ploch bydlení či obytných smíšených. Nebudou vymezovány plochy pro těžký průmysl.

V koncepci technické a dopravní infrastruktury budou řešeny zejména podmínky pro zlepšení odkanalizování a optimalizaci dopravní sítě. Předpokládá se možnost rozšíření místních komunikací za účelem dopravní obslužnosti navržených zastavitelných ploch.

Územní plán nebude vymezovat žádné plochy těžby.

S ohledem na výše uvedené není potřeba vyžadovat posouzení vlivů koncepce územního plánu Telnice na předměty ochrany a celistvost lokalit soustavy NATURA 2000 podle § 45i zák. č. 114/1992 Sb., ani na životní prostředí podle § 10a zákona č. 100/2001 Sb.

V této fázi se tak žádné požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nepředpokládají. Případné požadavky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj však mohou vyplynout z výsledku projednání návrhu zadání. Případné Vyhodnocení bude zpracováno v souladu s přílohou č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Závěr:

Na základě výsledků projednání bude tento návrh Zadání územního plánu Telnice upraven a předložen ke schválení zastupitelstvu obce Telnice. Z tohoto schváleného zadání bude vycházet následně zpracovaný Návrh Územního plánu Telnice, který bude projednán.

Ve spolupráci s určeným zastupitelem - starostou obce Telnice ing. Janem Doubravou a projektantem územního plánu ing. arch. Tomášem Slavíkem zpracoval

Jiří Veselý
Kvalifikovaná osoba pořizovatele