

Návrh

Zpráva o uplatňování územního plánu Siřejovice

Pořizovatel: Městský úřad Lovosice, odbor stavebního úřadu a územního plánování,
Školní 407/2, 410 30 Lovosice.

srpen 2010

Obec Siřejovice má územní plán vydaný 21.11.2007 . Zastupitelstvo obce rozhodlo o pořízení změny č.1 územního plánu (ÚP) Siřejovice.

Vyhodnocení územního plánu je zpracováno na základě rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny č.1.

Důvodem pořízení změny č.1 ÚP je zejména záměr na výstavbu obchvatu obce z důvodu vysoké zátěže obce průjezdní dopravou na skládku odpadů provozovanou Sdružením obcí pro nakládání s odpady (SONO) a souvisejících ploch doprovodné a liniové zeleně. Dále bude ve Změně č.1 řešen návrh nového lokálního biocentra na východním okraji obce, vypuštění návrhu plochy výroby a skladů na západním okraji obce a změna stávajícího využití u pozemku p.č. 419/1 z chmelnic na ornou půdu.

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu, včetně sdělení zda nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území

Změna č.1 ÚP je navržena z důvodu absence obchvatu obce, který by řešil převedení průjezdní dopravy z obou směrů silnice II/ 247 mimo zastavěné území obce. Změna č.1 bude dále řešit návrh nového lokálního biocentra, vypuštění návrhu plochy výroby a skladů na západním okraji obce a změnu stávajícího využití u pozemku p.č. 419/1 z chmelnic na ornou půdu.

S ohledem na charakter požadovaných změn se nepředpokládá střet s požadavky stavebního zákona a souvisejících předpisů, ani s Politikou územního rozvoje ČR a pořízení Změny č.1 je tedy možné.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj bude v případě požadavku na jeho vyhotovení, zpracováno v souladu s přílohou č. 5 vyhl. č.500/2006 Sb.

b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady pro území obce s rozšířenou působností Lovosice byly zpracovány v prosinci 2008 a pro území obce Siřejovice, vplývají ze SWOT analýzy a z jednotlivých výkresů tyto územně technické skutečnosti:

Výkres hodnot:

- Dálnice D8
- Silnice II. třídy
- Silnice III.třídy
- VTL plynovod
- Regulační stanice VTL plynovodu
- Venkovní vedení elektrické sítě 400kV
- Transformační stanice
- Urbanisticky významný kompoziční prvek
- Archeologické naleziště
- Investice do půdy za účelem zvýšení úrodnosti
- Dobývací prostor
- Chráněné ložiskové území
- Výhradní bilancované ložisko nerostných surovin
- Regionální biocentrum
- Vodní tok

Výkres záměrů na provedení změn v území:

- Plochy bydlení P01-P06
- Plochy občanské vybavenosti P07
- Plochy výroby a skladování P08-P10
- Místní a účelová komunikace L17-L19, L53
- Venkovní vedení elektrické sítě VN 22kV L11
- Místní vodovod L158-L160

- Dešťová kanalizace L200
- Splašková kanalizace L193-L195
- Distribuční trafostanice B18, B19
- Lokální biocentra U38, U41, U42, U43, U78, U79
- Lokální biokoridory U114, U115, U116, U123, U124, U127, U130, U201, U218, U219, U222, U223, U224, U225, U226

Výkres limitů:

- Dálnice D8
- Silnice II. třídy
- Silnice III. třídy
- Místní a účelová komunikace
- VTL plynovod s bezpečnostním pásmem
- Regulační stanice VTL/STL/
- NTL Plynovod
- NTL Stanice katodové ochrany
- Anodové uzemnění
- Dálkový sdělovací kabel
- Radiový směrový spoj
- Radiová stanice na RR trase
- Vodovod
- Venkovní vedení elektrické sítě 400kV s ochranným pásmem
- Venkovní vedení elektrické sítě VN 1-35kV s ochranným pásmem
- Transformační stanice
- Přečerpávací stanice
- Nemovitá kulturní památka
- Archeologické naleziště
- Investice do půdy za účelem zvýšení úrodnosti
- Dobývací prostor
- Chráněné ložiskové území
- Výhradní bilancované ložisko nerostných surovin
- Regionální biocentrum
- Kvalitní půdy (I. a II. třída ochrany ZPF)

Problémový výkres:

- dálnice D8
- silnice II. třídy
- silnice III. třídy
- místní a účelová komunikace
- VTL plynovod s bezpečnostním pásmem
- Regulační stanice VTL/STL/
- NTL Plynovod
- NTL Stanice katodové ochrany
- Anodové uzemnění
- Dálkový sdělovací kabel
- Radiový směrový spoj
- Radiová stanice na RR trase
- Vodovod
- Venkovní vedení elektrické sítě 400kV s ochranným pásmem
- Venkovní vedení elektrické sítě VN 1-35kV s ochranným pásmem
- Transformační stanice
- Přečerpávací stanice
- Nemovitá kulturní památka
- Archeologické naleziště
- Investice do půdy za účelem zvýšení úrodnosti

- Dobývací prostor
- Chráněné ložiskové území
- Výhradní bilancované ložisko nerostných surovin
- Regionální biocentrum
- Kvalitní půdy (I. a II. třída ochrany ZPF)

Z problémového výkresu dále vyplývá problém č.7 – zátěž dopravou na skládku a č.8 bariérový efekt dopravního koridoru.

SWOT analýza:

Ze SWOT analýzy pro správní území obce Sirejovice vyplývá:

HORNINOVÉ PROSTŘEDÍ A GEOLOGIE

silné stránky

- těžené ložisko vápence v jižní části území (správní území obcí Sirejovice a Chotěšov)
- prognózní zdroj vápence Sirejovice

slabé stránky

- poškození georeliéfu těžbou

příležitosti

- rekultivace vápencového lomu

hrozby

- zpoždění rekultivace vápencového lomu

VODNÍ REŽIM

silné stránky

- na návsi se nachází dvě požární nádrže

slabé stránky

- nízká retenční kapacita území daná příliš vysokým procentem zornění půdy
- srážkově deficitní oblast - srážkový stín Krušných hor

příležitosti

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

hrozby

- žádné

HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

silné stránky

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

slabé stránky

- zápach z výroby brambůrek
- kontaminace ovzduší spalování fosilních paliv
- doprava na dálnici D8 v bezprostřední blízkosti zhoršuje kvalitu životního prostředí (hluk, prašnost)
- negativní dopad dopravy na skládku SONO v k. ú. Želechovice a Úpohlavy
- nevhodné nakládání s odpady včetně spalování v lokálních topeništích

příležitosti

- zvýšení podílu lesních ploch či vzrostlé zeleně pro izolaci tělesa dálnice D8
- obecný důraz na zdravý životní styl
- využití ekologicky vhodnějších zdrojů tepelné energie pro zlepšení kvality ovzduší

- osvěta v oblasti separace a recyklace odpadu

hrozby

- zhoršování kvality životního prostředí v důsledku nárůstu podílu individuální automobilové dopravy a dopravy na skládku SONO

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

silné stránky

- zachovalý přírodní ráz krajiny

slabé stránky

- narušená ekologická stabilita území
- nízká retenční schopnost krajiny

příležitosti

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

hrozby

- poškození krajinného rázu výstavbou logistických center podél D8
- poškození krajiny rozvojem těžby v lomu Čížkovice a zahájením těžby vápence v DP Chotěšov

ZPF A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

silné stránky

- dobré klimatické podmínky pro zemědělskou výrobu a pěstování chmele
- dobrá kvalita půdy
- vysoký podíl pastvin a chmelnic
- obhospodařování půdy Zemědělskou společností Slatina pod Házmburkem

slabé stránky

- neexistence ekologického způsobu hospodaření
- nízký podíl PUPFL

příležitosti

- podpora orientace zemědělství na tvorbu a ochranu krajiny
- rozšíření ploch chmelnic
- dotace na zatravňování a zalesňování zemědělské půdy
- realizace komplexních pozemkových úprav

DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

silné stránky

- dobrá dopravní dostupnost - silnice II/247
- dobré dopravní vazby na centra v regionu, Ústí nad Labem a Prahu (dostupnost dálnice D8, silnic I. třídy, železničních tratí)
- obsluha veřejnou autobusovou dopravou
- napojení na vodovod, plyn a kanalizaci

slabé stránky

- zatížení dopravou na dálnici D8
- zatížení dopravou na skládku SONO
- obec není napojena na železnici
- ztráta atraktivity veřejné hromadné dopravy
- využívání fosilních paliv vede ke znečišťování ovzduší
- přes území obce je vedeno několik tras VVTL plynovodů

příležitosti

- zlepšení obslužnosti veřejnou hromadnou dopravou
- využití dotací z programů EU na zlepšení veřejné infrastruktury
- podpora spolupráce v rámci Sdružení obcí pro nakládání s odpady – SONO

hrozby

- nárůst podílu individuální automobilové dopravy

SOCIODEMOGRAFICKÉ PODMÍNKY

silné stránky

- ustálený počet obyvatel s trendem mírného nárůstu
- pozitivní migrační saldo
- v obci se nachází veřejná knihovna a kostel
- blízkost města Lovosice – pracovní příležitosti, občanská vybavenost
- organizace společenských a volnočasových aktivit

slabé stránky

- málo pracovních příležitostí v obci
- vysoké saldo vyjížděky za prací
- v obci se nenachází mateřská ani základní škola – nutnost dojíždění do Lovosic
- v obci není dostupná lékařská péče

příležitosti

- podpora kulturních aktivit v obci
- výstavba kulturního zařízení

hrozby

- odliv vzdělaných mladých lidí za lepšími příležitostmi do měst
- nárůst nezaměstnanosti z důvodu ukončení činnosti hlavních zaměstnavatelů v regionu

BYDLENÍ

silné stránky

- bydlení v rodinných domech

slabé stránky

- omezení možnosti výstavby z důvodu stanoveného ochranného pásma VVTL plynovodu

příležitosti

- v rámci územního plánu jsou vymezené plochy pro rozvoj bydlení
- obecný trend zkvalitňování bydlení v důsledku ekonomického růstu
- rekonstrukce chátrajících objektů

hrozby

- snížený zájem o bydlení z důvodu bezprostřední blízkosti dálnice D8

REKREACE

silné stránky

- zajímavý historický objekt – zámek Windsor, původně větrný mlýn
- objekt lidové architektury na návsi
- dobré podmínky pro pěší turistiku a cykloturistiku
- sportovní zázemí (sportovní areál, fotbalové hřiště, dětské hřiště)
- možnost stravování v obecním pohostinství

slabé stránky

- málo atraktivní poloha mimo centra turistického ruchu a v blízkosti dálnice D8
- nízký počet nemovitých kulturních památek

- nízký potenciál obce pro cestovní ruch a rekreaci
- nedostatečná vybavenost infrastrukturou pro cestovní ruch (občerstvení, stravování, ubytování)
- nedostatečná péče o objekt Windsor – nezáměr ze strany soukromého vlastníka

příležitosti

- oprava a zpřístupnění zámku Windsor veřejnosti
- zatopení vápencového lomu a využití pro rekreaci
- vybudování sítě turistických a cyklistických tras

hrozby

- další devastace zámku Windsor v důsledku zanedbání péče
- nezáměr turistů a tranzitní charakter obce v důsledku přetrvávající nízké turistické atraktivity

HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY

silné stránky

- pestrá skladba podnikatelských subjektů v obci (drobní živnostníci, řemeslníci)
- dlouholetá tradice pěstování chmelu
- dobré dopravní napojení na nadřazenou dopravní infrastrukturu

slabé stránky

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

příležitosti

- v rámci ÚP je vymezena plocha – rezerva pro lehkou výrobu
- podpora podnikatelských aktivit obyvatel obce
- pokračování tradice pěstování chmele
- využití prostředků z rozvojových programů pro podporu podnikání
- podpora spolupráce v rámci Severočeského sdružení obcí – SESO, mikroregionu Integro – Západ Českého Středohoří – Poohří a Svazku obcí Euroregion Labe

hrozby

- zánik tradiční zemědělské výroby

Zpracovatel územně analytické podklady využije jako podklad a doplní je o průzkumy a rozbor pro řešené plochy Změnou č.1.

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

1) Z politiky územního rozvoje (PUR - ČR), která byla schválena usnesením vlády ČR č.929 ze dne 20.7.2009, vyplývá pro Změnu č.1 respektovat:

Republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje:

- návrh územně plánovací dokumentace bude řešen v souladu s republikovými prioritami územního plánování a to zejména v bodě ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, které se chrání ve veřejném zájmu
- návrh bude vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a stanovovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území

Rozvojové oblasti a osy:

- pro území řešené územním plánem vymezuje politika územního rozvoje ČR rozvojovou osu OS 2 (Praha, Ústí nad Labem – hranice ČR- Dresden)

Specifické oblasti:

- území řešené Změnou č.1 se nenachází ve vymezené specifické oblasti

Koridory a plochy dopravy:

Politika územního rozvoje vychází ze skutečnosti, že správním územím obce Sirejovice dálnici D8.

2) Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací kraje (ÚP VÚC okresu Litoměřice – upravená ÚPD dle ustanovení § 187 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb. s platností od 1.1.2007)

v řešeném území jsou ÚP VÚC Litoměřice navrhovány níže zmíněné zásady, které budou v návrhu Změny č.1 respektovány:

- trasy a ochranná pásma stávajících nadmístních sítí technické infrastruktury (TI)

Zásady územního rozvoje ústeckého kraje jsou ve stavu rozpracovanosti.

d) Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst.3 stavebního zákona

Změnou č.1 nebudou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy.

e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu

Změna č.1 prověří následující plochy:

Plocha Z1 - Návrh obchvatu silnice II/247 západně od obce, včetně souvisejících ploch izolační zeleně

Plocha Z2 - Změna stávajícího využití území u pozemku p.č. 419/1 z chmelnice na ornou půdu

Plocha Z3 - Návrh lokálního biocentra na východním okraji obce

Plocha Z4 - Vypuštění návrhu plochy výroby a skladů VP 01 a zakreslení území jako plochy stávající ZPF

Dále bude prověřeno a respektováno zejména následující požadavky:

1. Dopravní infrastruktura

- řešit prostupnost krajiny – v rozsahu ploch řešených Změnou č.1 - účelové komunikace k polím nebo k lesům nebudou rušeny, případně budou nahrazeny novými
- zařazovat změny komunikační sítě do návrhu VPS
- respektovat koridor VRT
- respektovat v území řešeném Změnou č.1 trasy pro pěší a cyklisty

2. Technická infrastruktura

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

Zásobování vodou

- dodržet ochranná pásma vodovodních řádů

Odkanalizování

- dodržet ochranná pásma kanalizačních stok

Zásobování plynem

- dodržet ochranná pásma plynovodních řádů

Zásobování elektrickou energií

- dodržet ochranná pásma elektrických vedení a zařízení

Nakládání s odpady

- respektovat zákon č. 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší

S ohledem na charakter změny nebude zpracováno zadání a koncept. Tento dokument poskytuje dostatečný podklad pro zpracování návrhu změny č.1 ÚP.

Návrh změny a jeho odůvodnění bude zpracován digitálně na výřezech katastrální mapy. Změna bude zpracována v souladu se zákonem č.183/2006Sb. v platném znění a souvisejícími prováděcími předpisy.

Změna č.1 bude obsahovat pouze výkresy, které budou oproti platnému ÚP měněny. Návrh změny ÚP bude vycházet z platného územního plánu a navržené plochy budou korespondovat s plochami obsaženými v platném ÚP.

f) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

ZÚR je ve stádiu rozpracovanosti. Ze zprávy žádné návrhy na jejich aktualizaci nevyplývají.