

Územní plán

DOMOUŠICE

Návrh zadání

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

Žadatel:
Obec Domoušice

Pořizovatel:
Městský úřad Louny, Stavební úřad, Úřad územního plánování

Pověřený zastupitel:
Pan Zdeněk Kutner

Zastupitelstvo obce Domoušice usnesením bod č. 2 ze dne 11.6.2009 na základě ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) rozhodlo o pořízení nového Územního plánu Domoušic a jako zastupitele pro pořízení určilo pana Zdeňka Kutnera.

Současně platnou územně plánovací dokumentací obce je Územní plán sídelního útvaru Domoušice, který byl schválen dne 27.4.1995 pouze pro katastrální území Domoušic a doplněk Územního plánu sídelního útvaru Domoušice schválený zastupitelstvem dne 30.10.1997, v souladu se stavebním zákonem je tato dokumentace platná do 31.12.2015. Pro katastrální území Solopysky u Louny je zpracována urbanistická studie z roku 2000, která není v evidenci územně plánovací činnosti.

Zastupitelstvo obce vybralo projektanta pro zpracování územního plánu - pana Bc. Jiří Müller, číslo autorizace České komory architektů 03 119. Smlouva pro zpracování územního plánu byla uzavřena 2.7.2010. Průzkumy a rozborů v rozsahu ÚAP byly předány v září 2010.

Na základě zpracovaných průzkumů a rozborů byl Městským úřadem Louny, Stavebním úřadem jako úřadem územního plánování (dále jen „pořizovatel“), ve spolupráci s určeným zastupitelem Obce zpracován NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOMOUŠICE. Průzkumy a rozborů byly umístěny na webovou adresu ÚÚP Louny www.mulouny.cz/uup/.

Návrh zadání Územního plánu Domoušice je zpracován v rozsahu přílohy č.6 vyhlášky č. 500/2006 Sb o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Zadání stanovuje hlavní cíle a požadavky na zpracování Územního plánu Domoušice (dále jen „ÚP Domoušice“). ÚP Domoušice bude řešit celé správní území obce Domoušic, tj. katastrální území Domoušice a Solopysky u Loun.

Obec Domoušice jako základní územní jednotka kód 566152 má výměru 1527 ha, a 650 obyvatel.

Důvodem pořízení nového územního plánu Domoušic je zajistit územně plánovací dokumentaci, která bude v souladu s § 43-55 a § 188 odst.(1) zákona č.183/2006 Sb. (stavební zákon) a vyhlášky č. 500/2006 Sb. a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území.

Nový územní plán přehodnotí funkční využitelnost ploch navržených a dosud nezastavěných v platné územně plánovací dokumentaci a navrhne nové zastavitelné plochy.

Hlavním cílem řešení územního plánu bude vytvořit předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území obce, vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel obce.

Obsah návrhu zadání:

Vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 11 odst.(2) a příloha č.6 vyhlášky.

- a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem a dalších širších územních vztahů
- b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů
- c) Požadavky na rozvoj území obce Domoušice
- d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (konceptu urbanistickou a uspořádání krajiny)
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- h) Požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochranu ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi jinými rizikovými jevy
- i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- j) 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
- k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
- m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území
- n) Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavku na zpracování variant
- o) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

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

a.1 Politika územního rozvoje ČR

Závazným podkladem pro územní plán Domoušice je politika územního rozvoje ČR (PÚR ČR 2008) schválená usnes. č. 929 VČR ze dne 20.7.2009. Územní plán bude respektovat níže uvedené kapitoly:

Kapitola 2: Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje

2.2 Republikové priority:

(14) 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. Jeho ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

(16) Při stanovení způsobu využití území dát přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území zohlednit také požadavky na zvýšení kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

(17) V území vytvořit podmínky k odstranění důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytvoření pracovních příležitostí.

(18) Vytvořit předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

(19) Vytvořit předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (*tzv. brownfields zemědělského původu*). Hospodárně využívat zastavěné území (*podpora přestaveb revitalizací a sanací území*), se zajištěním ochrany nezastavěného území (*zejména zemědělské a lesní půdy*) a zachováním veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Účelně využít a uspořádat území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umístit do co nejméně konfliktních lokalit a následně podpořit potřebná kompenzační opatření. Respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí. Vytvořit územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvýšení a udržení ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvýšení a udržení rozmanitosti venkovské krajiny. Vytvořit podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvořit podmínky pro využití přírodních zdrojů.

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

(23) Vytvořit 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; je-li to z těchto hledisek účelné, umístit tato zařízení souběžně.

(24) Vytvořit podmínky pro zlepšení dostupnosti území rozšířením a zkvalitněním dopravní

infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví. Možnosti nové výstavby budou posuzovány vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvořit podmínky pro zvýšení bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšení jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvořit v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy.

(25) Vytvořit podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky v území - eroze s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Vytvořit 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 vytvořit podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

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

(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) Vytvořit regulační 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 (*panely fotovoltaických elektráren umisťovat pouze na střechy*).

Republikové priority určují požadavky na konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování, určují strategii a základní podmínky pro jejich naplňování v územně plánovací činnosti obcí. V územním plánu budou vyhodnoceny předpokládané důsledky řešení a jednotlivé priority budou v ÚP vyhodnoceny a zohledněny.

a.2 Územně analytické podklady Ústeckého kraje

Územní plán Domoušice bude respektovat limity, hodnoty, záměry a řešit problémy vyplývající z ÚAP ÚK :

Limity využití území

Horninové prostředí

- chráněné ložiskové území < 25 ha
- chráněné ložiskové území > 25 ha
- výhradní ložisko ostatní < 25 ha
- výhradní ložisko ostatní > 25 ha
- poddolované území < 25 ha
- poddolované území > 25 ha
- sesuvné území < 25 ha
- sesuvné území > 25 ha

Ochrana přírody a krajiny

- přírodní park

Vodní hospodářství

- vodovodní řad - dálkový

Energetika a spoje

- radioreléová trasa

Dopravní infrastruktura

- regionální železniční trať č. 126

Krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty

Civilizační hodnoty

- regionální železniční trať 126

Ochrana přírody a krajiny

- přírodní park Džbán
- lesy
- nejcennější zemědělská půda

Záměry na provedení změn v území

Návrh ÚSES

- NBRK K53: Střela, Rabštejn (20) – Pochvalovská stráž (21) nadregionální biokoridor (*funkční*),
- RBC 1508: Pravda (*funkční*)
- RBK 1100: Pravda - K53 (*funkční*)

Problémy k řešení

Perucko – specifická oblast nadmístního významu s oslabenými socioekonomickými charakteristikami rozsáhlého, ale dosti nehomogenního území při hranici Ústeckého a Středočeského kraje.

- zlepšit dopravní dostupnosti vyšších center osídlení (zejm. Žatec, Louny, Chomutov a sídelních středisek ve Středočeském kraji)
- podpořit ekonomické aktivity, potenciál oblasti pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu při zachování klidového charakteru oblasti.

a.3 Zásady územního rozvoje

Územně plánovací dokumentací vydanou krajem pro území obce Domoušice jsou Zásady územního rozvoje (ZÚR), schválené zastupitelstvem kraje 7.9.2011 pod číslem usnesení 23/25Z/2011. Územní plán bude obsahovat konkrétní vyhodnocení navrženého řešení se ZÚR ÚK, včetně zdůvodnění jak jsou naplňovány jednotlivé priority, úkoly pro územní plánování a dílčí kroky.

Pro území obce Domoušice z této dokumentace vyplývá:

Krajinný celek – Džbán (10)

- stabilizovat obyvatelstvo ve stávajících sídlech zejména podporou trvale udržitelných forem zemědělství, drobné výroby, cestovního ruchu, turistiky a rekreace,
- individuálně posoudit všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování vysoké hodnoty krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních.

Nadmístní specifická oblast NSOB3 – Perucko

- posílit pilíře hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti udržitelného rozvoje, při zachování silných stránek pilíře životního prostředí,
- vytvořit územní předpoklady pro rozvoj dopravní dostupnosti vyšších center osídlení (zejm. Žatec, Louny, Chomutov, Ústí nad Labem a sídelní střediska ve Středočeském kraji),
- podpořit rozvoj místních ekonomických aktivit, zemědělské výroby, tradičních řemesel,
- revitalizovat opuštěné nebo nedostatečně využívané plochy a areály zemědělského či jiného původu (typ brownfield),

- chránit a kultivovat přírodní, krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty oblasti, využít pozitivní znaky území pro zvýšení prestiže specifické oblasti,
- využít potenciálu specifické oblasti pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu při zachování klidového charakteru oblasti,
- stanovit a dodržet limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území - podmínky udržitelného rozvoje, způsobit jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

Územní systém ekologické stability

- NBRK K53: Střela, Rabštejn (20) – Pochvalovská stráž (21) nadregionální biokoridor (*funkční*), mezofilní bučinný,
- RBC 1508: Pravda (*funkční*),
- RBK 1100: Pravda - K53 (*funkční*).

Územní plán prověří a zohlední požadavky vyplývající z úkolů uložených ZÚR ÚK. Územní plán prověří vzájemné plánovací vazby se sousedními obcemi v návaznosti na územně plánovací dokumentace, vazby na dopravní systém, technickou infrastrukturu a upřesní záměry.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Návrh územního plánu bude respektovat vstupní limity využití území pro celé správní území obce Domoušice a při stanovení využití ploch bude vycházet ze zjištěného skutečného stavu a vymezení plochy s rozdílným způsobem využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb.

b.1 Vstupní limity využití území:

b.1.1 Horninové prostředí a geologie:

Chráněná ložisková území

- Solopysky u Loun I. – č. CHLÚ 05680000, cihlářská surovina
- Kounov – č. CHLÚ 00117650, černé uhlí

Ložiska a prognózní zdroje – výhradní plošná ložiska

- Solopysky u Loun I. – ident. č. 305680000, cihlářská surovina, dřívější povrchová těžba
- Kounov – ident. č. 311230000, černé uhlí, dřívější hlubinná těžba

Ložiska a prognózní zdroje – nebilancovaná plošná ložiska

- Hřivice-Bor – ident. č. 502690100, jíly, dosud netěženo

Oznámená důlní díla

- Horní Ročov – č. oznámení 104 z roku 1991, jíly, opuštěné důlní dílo

Poddolovaná území

- Horní Ročov – jíly, klíč 1457
- Kounov 2-Písečná – jíly, klíč 1350
- Domoušice-Na Rovinách-západ – jíly, klíč 1360
- Domoušice-Na Rovinách-sever – jíly, klíč 1374
- Domoušice – jíly, klíč 1377
- Domoušice-Na Rovině – jíly, klíč 1388
- Domoušice-Velká hora – jíly, klíč 1408
- Lhota pod Džbánem – jíly, černé uhlí, klíč 1424

Sesuvy ostatní bodové

- Ročov – sesuv potenciální, klíč 710
- Solopysky – sesuv potenciální, klíč 659
- Domoušice – sesuv potenciální, klíč 669

- Domoušice – sesuv potenciální, klíč 674
- Sesuvy aktivní plošné
- Ročov – sesuv aktivní, klíč 696
- Ročov – sesuv aktivní, klíč 695
- Sesuvy ostatní plošné
- Solopysky – sesuv potenciální, klíč 658
- Domoušice – sesuv potenciální, klíč 676
- Domoušice – sesuv potenciální, klíč 677
- Domoušice – sesuv stabilizovaný, klíč 681
- Domoušice – sesuv potenciální, klíč 684
- Domoušice – sesuv potenciální, klíč 685
- Ročov – sesuv potenciální, klíč 697
- Ročov – sesuv stabilizovaný, klíč 698
- Ročov – sesuv potenciální, klíč 699
- Třeboc – sesuv potenciální, klíč 727
- Třeboc – sesuv potenciální, klíč 748
- Třeboc – sesuv potenciální, klíč 749

b.1.2 Vodní režim:

- celé správní území obce Domoušice se nachází ve zranitelné oblasti
- v místní části Solopysky se nachází povrchový vodní zdroj
- v katastrálním území Domoušice pramení potok Hasina, do kterého se vlévá z jihovýchodu Lhotský potok
- správní území obce leží v povodí řeky Ohře

b.1.3 Hygiena životního prostředí:

- stará ekologická zátěž – skládka Domoušice

b.1.4 Ochrana přírody a krajiny:

- přírodní park Džbán
- regionální biocentra RBC 1508
- nadregionální biokoridory NRBK K53
- regionální biokoridory RBK 1100
- chybí lokální ÚSES v katastrálním území Solopysky u Loun

b.1.5 Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa:

- lesy ochranné – 14,6 ha
- lesy zvláštního určení – 94,82 ha
- lesy hospodářské – 637,7 ha
- vzdálenost od lesa 50 m
- orná půda, chmelnice, trvalý travní porost, ovocné sady a zahrady – 630,7 ha
- biochory – plošiny na opukách v suché oblasti, pahorkatiny na opukách v suché oblasti a erodované plošiny permu v suché oblasti
- odvodňovací zařízení otevřená, zatrubněná a v ploše území

b.1.6 Veřejná dopravní a technická infrastruktura,

Dopravní infrastruktura

- silnice III. třídy č. III/22546, III/22919, III/22919a, III/22924, III/22923, III/22925, ochranné pásmo – 15 m od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu silnice III. třídy,
- regionální železniční trať č. 126 (*Rakovník – Most*), ochranné pásmo – 60 m od

- osy krajní koleje, nejméně však ve vzdálenosti 30 m od hranic obvodu dráhy,
- celé území je součástí ochranného pásma letiště Panenský Týnec
- v území se nachází turistické trasy

Technická infrastruktura

- technologický objekt zásobování vodou – čerpací stanice, vodojem
- vodovodní řad, ochranné pásmo od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu: do průměru 500 mm a hloubky uložení dna od upraveného terénu do 2,5 m je ochranné pásmo 1,5 m, do průměru 200 mm a hloubky uložení dna od upraveného terénu nad 2,5 m je ochranné pásmo 1,5 m,
- obec Domoušice mimo místní části Solopysky má vybudovanou jednotnou splaškovou kanalizaci a čistírnu odpadních vod
- ochranné pásmo kanalizační stoky od vnějšího líce stěny na každou stranu činní:
 - do průměru 500 mm a hloubky uložení dna od upraveného terénu do 2,5 m – 1,5 m,
 - nad průměru 500 mm a hloubky uložení dna od upraveného terénu do 2,5 m – 2,5 m,
 - do průměru 200 mm a hloubky uložení dna od upraveného terénu nad 2,5 m – 1,5 m,
 - do průměru 500 mm a hloubky uložení dna od upraveného terénu nad 2,5 m – 2,5 m,
 - nad průměru 500 mm a hloubky uložení dna od upraveného terénu nad 2,5 m – 3,5 m,
- elektrické vedení, trafostanice, spojová vedení, ochranná pásma:
 - vedení VN (22 kV) realizované do 1.1.1995 – 10 m
 - vedení VN (22 kV) realizované od 1.1.1995 a v lesních průsecích – 7 m
 - stanice realizované do 1.1.1995 – 30 m
 - elektrické stanice realizované od 1.1.1995 do 1.1.2001 – 20 m
 - stožárové elektrické stanice realizované po 1.1.2001 – 7 m
 - kompaktní a zděné elektrické stanice realizované po 1.1.2001 – 2 m
 - spojová vedení – 1 m
- převáděcí stanice mobilního operátora
- radioreléové spoje

b.1.7 Bydlení

- občanská vybavenost: sakrální stavba sloužící církevním účelům, obřadní síň v budově obecního úřadu, mateřská škola, základní škola, zdravotnické zařízení, sbor dobrovolných hasičů, Česká pošta, TJ. Sokol a šipkařský klub Matrix Domoušice

b.1.8 Hospodářské podmínky

- plochy výroby tvoří převážně bývalé zemědělské areály, které tvoří 5,06 ha

b.1.9 Ochranné pásmo hřbitovů

- ochranné pásmo je 100 m
- v tomto pásmu budou pro případné rozvojové plochy stanoveny hygienické regulační podmínky

b.1.10 Limity kulturní:

- kostel sv. Martina – č.r. 42287/5-1121
- kaplička (zvonička) – č.r. 43487/5-1123
- kultovní místo Kounovské řady, archeologické stopy – č.r. 43221/5-1125
- výšinné opevněné sídliště – hradiště, archeologické stopy – č.r. 42837/5-1124
- zámek, č.p. 1 – č.r. 43029/5-1122

b.2 Rozbor udržitelného rozvoje území:

b.2.1 Vytvoření podmínek pro využití silných stránek a příležitostí

- stávající chráněné ložiskové území
- přírodní zdroje pitné vody
- kvalita životního prostředí – přírodní park Džbán, vysoký podíl lesa
- příznivé podmínky pro zemědělskou výrobu (pěstování chmele)
- občanské vybavení na dobré úrovni
- zachovalá urbanistická struktura sídla
- kvalitní podmínky pro rekreaci

b.2.2 Vytvoření podmínek pro řešení slabých stránek a hrozeb

- poddolované a sesuvné plochy
- nedostatek vodních ploch
- nízká retence krajiny – vodní eroze půdy
- kontaminovaná skládka Domoušice
- nižší podíl strukturální zeleně – vodní a větrná eroze půdy
- chybějící kanalizace a čistírna odpadních vod v místní části Solopysky
- vysoká nezaměstnanost
- opuštěné objekty pro zemědělskou výrobu a bydlení

b.3 Hlavní záměry vyplývající z ÚAP s dopadem na řešené území:

b.3.1 Záměry změn využití území z hlediska životního prostředí

- zpřesnění a vymezení nadregionálních, regionálních ÚSES
- vymezení ÚSES na lokální úrovni pro katastrální území Solopysky u Loun
- vymezení staré ekologické zátěže k asanaci a případně jejich plochy zahrnout do veřejně prospěšných staveb a opatření
- ochrana oblastí a míst krajinného rázu

b.3.2 Záměry změn využití území z hlediska civilizačních hodnot

- vytvořit podmínky pro napojení zastavitelných ploch na veřejnou infrastrukturu
- vytvořit podmínky pro realizaci kanalizace a čističky odpadních vod pro místní část Solopysky

b.3.3 Záměry změn využití území z hlediska rozvojových ploch:

- předpoklad rozvoje a regenerace vybraných ploch na území Domoušic a Solopysky pro kvalitní obytné, rekreační a životní prostředí
- přehodnocení ploch navržených platnou ÚPD a dosud nezastavěných a nových záměrů na rozšíření zastavitelných ploch
- návrh územního plánu vytvoří podmínky a vyhodnotí důsledky řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území obsaženému v ÚAP ORP Louny

c) Požadavky na rozvoj území obec Domoušice

Pro území obce je platnou územně plánovací dokumentací: Územní plán sídelního útvaru Domoušice, schválený zastupitelstvem dne 27.4.1995 a doplněk Územního plánu sídelního útvaru Domoušice schválený zastupitelstvem dne 30.10.1997 pro katastrální území Domoušice.

Nový územní plán prověří reálnost ploch navržených a dosud nezastavěných ze schválené územně plánovací dokumentace a dále vymezení plochy s rozdílným způsobem využití v souladu se zákonem č.183/2006 Sb. (stavební zákon) a navrhne optimální rozvoj všech funkčních složek na území města a místních částí.

Návrh nových zastavitelných ploch bude vycházet z rozboru a reálných požadavků obce a požadavků obyvatel.

c.1 Návrh územního plánu vymezení:

- c.1.1 Hranice zastavěného území dle schváleného ÚPN SÚ Domoušice a skutečného stavu zjištěnému k datu zpracování návrhu územního plánu. Do zastavěného území nebudou zahrnovány přírodní plochy.
- c.1.2 Hranice zastavitelných ploch - budou vyhodnoceny plochy ze schváleného současně platného územního plánu dosud nezastavěné a navrženy nové zastavitelné plochy.
- c.1.3 Pro zastavitelné plochy bude navrženo doplnění technické a dopravní vybavenosti.
- c.1.4 Bude respektována zchovalá urbanistická struktura obce a veškerá zchovalá stávající zeleň v území a bude proveden návrh ochranné zeleně kolem komunikací, výrobních ploch a areálů.
- c.1.5 Pro nezastavěné území (§ 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.) budou vymezeny podmínky pro hlavní, přípustné a nepřípustné funkční využití se stanovením plošných, prostorových a architektonických regulativů pro umísťované stavby.
- c.1.6 V zastavěném území obce a v zastavitelných plochách budou podle potřeby vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití dle §§ 4 až 16, 18 a 19 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, které je možno, pokud to bude účelné, dále podrobněji členit: § 4 - plochy bydlení (*individuální, smíšené venkovské a hromadné*), § 5 - plochy rekreace (*individuální chatové lokality*), § 6 - plochy občanské vybavení (*hřiště, hřbitovy*), § 7 - plochy veřejných prostranství, § 8 - plochy smíšené obytné, § 9 - plochy dopravní infrastruktury, § 10 - plochy technické infrastruktury, § 11 - plochy výroby a skladování, § 12 - plochy smíšené výrobní, § 13 - plochy vodní a vodohospodářské, § 14 - plochy zemědělské (*zahrady zastavitelné, zahrady nezastavitelné*), § 15 - plochy lesní, § 16 - plochy přírodní, § 18 plochy těžby nerostů, § 19 - plochy specifické. V případě že se v řešeném území plocha s daným využitím nevyskytuje a nebo není navrhována nebude v územním plánu vymezena.
- c.1.7 Územní plán Domoušice navrhne nové zastavitelné plochy včetně koncepce dopravního a technického napojení a koncepce uspořádání krajiny.
- c.1.8 Návrh zastavitelných ploch musí respektovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, musí co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. Záběr nejkvalitnějších půd musí být odůvodněn.
- c.1.9 Územní plán prověří místa a oblastí krajinného rázu v řešeném území a stanoví

jejich charakteristiky, podmínky využití a podmínky ochrany, jak v textové části tak i v grafické části dokumentace. Pokud se tento sledovaný jev území nenachází, bude tato skutečnost uvedena v textu.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (koncepti urbanistickou a uspořádání krajiny)

Cílem nového územního plánu bude nově vymezit koncepci plošného a prostorového uspořádání celého území obce Domoušice a její místní části Solopysky. Územní plán stanoví podmínky pro využívání zastavěného území a zastavitelných ploch a ploch přestavby a stanoví podmínky pro ochranu nezastavitelného území. Nový ÚP prověří využití navržených ploch stávající územně plánovací dokumentace a navrhne nové rozvojové plochy.

V zastavěném, zastavitelném a nezastavěném území budou stanoveny podmínky pro přípustné, podmínečně přípustné a nepřípustné funkční využití ploch a základní podmínky prostorového uspořádání a intenzita zastavitelnosti pozemků s cílem stanovit a ochránit podmínky krajinného rázu. Pro nové plochy zastavitelného území budou stanoveny regulační podmínky pro plošné a prostorové uspořádání území, ve vazbě na stávající urbanistickou koncepci obce s požadavkem na respektování měřítka stávající okolní zástavby.

Stávající urbanistická koncepce obce zůstane zachována, budou respektovány dominanty, stávající charakter obce a výšková hladina zástavby.

Plochy zemědělské v zastavěném území budou členěny na nezastavitelné zahrady a zahrady zastavitelné s plošnou, prostorovou a architektonickou regulací.

Koncepce uspořádání krajiny navrhne a vymezí plochy v nezastavěném území, tj. plochy zemědělské, lesní, vodní a vodohospodářské, územní systém ekologické stability a v zastavěném území naváže systémem sídelní zeleně. Mimo zastavitelné území bude stanovena možnost pro realizaci pozemkových úprav a společných zařízení tj. budování účelových komunikací ke zpřístupnění pozemků, protierozních opatření pro ochranu půdního fondu a vodohospodářských opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami a opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí, zvýšení ekologické stability.

Účelové komunikace (vymezené v § 2 odst. 2 písm. a) a § 7 zákona č. 131/1997Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů) nebudou v územním plánu stanoveny jako plochy dopravní infrastruktury v souladu s § 9 odst. 1, 2 a 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách na využití území.

Na lesních pozemcích budou vymezeny podmínky pro hlavní, přípustné a nepřípustné využití a zásady prostorové regulace - zákaz oplocování pozemků, terénních úprav a umístování staveb.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Veřejná infrastruktura bude členěna v souladu s §2 odst.(1) písm.k) zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) na dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, občanské vybavení a veřejné prostranství. Územní plán navrhne koncepci obsluhy celého správního území, ploch stávajících a nově navržených včetně vymezení ochranných a bezpečnostních pásem.

e.1 Dopravní infrastruktura

Bude prověřeno a případně navrženo komunikační napojení rozvojových ploch. Bude prověřeno a navrženo zpřístupnění krajiny pro turistiku, cykloturistiku a rekreační využití. Bude prověřena obnova polních cest a jejich rozšíření.

Nově navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající systém dopravních staveb. Budou řešeny pěší trasy.

e.2 Technická infrastruktura

e.2.1 **Energetika a spoje:**

- vyhodnotit zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch a případně navržena plocha pro umístění nové trafostanice,
- telekomunikační síť bude zachována
- respektovat ochranná pásma

e.2.2 **Zásobování vodou:**

- prověřit a řešit koncepci zásobování pitnou a požární vodou,
- prověřit kapacitu vodovodů,
- respektovat ochranná pásma vodovodu,
- prověřit aktuálnost požadavků vyplývajících z PRVKUK ÚK a přijmout opatření k jejich případné realizaci (kapacita vodovodu v Domoušicích)

e.2.3 **Odvádění a čištění odpadních vod:**

- prověřit a vytvořit předpoklady pro vybudování nové splaškové kanalizace a čistírny odpadních vod v místní části Solopysky, případně prověřit možnost využití domovních čističek odpadních vod
- respektovat ochranná pásma kanalizace a čistírny odpadních vod
- prověřit aktuálnost požadavků vyplývajících z PRVKUK ÚK a přijmout opatření k jejich případné realizaci (odkanalizování Solopysk, výstavba kanalizace v Domoušicích)

e.2.4 **Dešťové vody:**

- v zastavěném území řešit přednostně likvidaci dešťových vod vsakem v místě spadu srážek,
- stanovit regulativ procentuálního rozsahu zpevněných ploch v zastavitelných plochách
- v nezastavěném území přijmout taková opatření, aby byly zvýšeny retenční schopnosti zemědělsky využívané krajiny,

e.2.5 **Zásobování plynem:**

Územní plán prověří možnost plynofikace obce a posoudí předpokládané ekonomické hledisko nákladů na vybudování této infrastruktury a přínos pro obec.

e.2.6 **Zásobování teplem:**

Územní plán prověří možnost využití centrálních zdrojů tepla na biomasu a případně pro ně vymezit vhodné plochy.

e.2.7 **Nakládání s odpady:**

Územní plán nebude navrhovat plochy pro nové skládky komunálního odpadu. Bude respektován stávající systém nakládání s odpady, tj. svozem na určenou lokalitu mimo řešené území.

e.3 Občanská vybavenost:

Budou vymezeny plochy stávající občanské vybavenosti pro vzdělávání, sociální služby, kulturu, sport a veřejnou zprávu a plochy veřejných prostranství. Bude prověřena potřebnost nových ploch pro občanskou vybavenost. Nové plochy pro občanskou vybavenost budou přednostně navrhovány na dlouhodobě nevyužívaných plochách typu „brownfields“ anebo plochách v majetku obce. Bude vymezena vhodná plocha pro rozhlednu.

e.4 Veřejná prostranství:

Budou vymezeny plochy veřejných prostranství.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Bude upřednostňována zástavba proluk a pozemků navazujícím na zastavěné území bez zbytkových enkláv zemědělské půdy v prolukách mezi stavbami na půdách s nižší bonitou. Sousední zemědělské pozemky musí mít zachován přístup pro zemědělskou techniku a vhodný tvar a velikost tak, aby je bylo možné nadále efektivně zemědělsky využívat. V případě vyšší bonity bude zdůvodněna jejich potřeba pro rozvoj.

Regulační podmínky pro výstavbu budou stanoveny tak, aby nebyla narušena původní harmonická zástavba a urbanizované uspořádání obce. Pro zástavbu na nových plochách bude stanovena intenzita využití pozemků. Navržená zástavba bude realizována po územně ucelených etapách podle skutečné potřeby. Pokud nedojde k naplnění odsouhlasené plochy, bude nevyužitá část ponechána v zemědělském půdním fondu.

V návrhu budou vyznačeny památkově chráněné objekty a areály a navržena opatření k zachování kvalitní místní architektury. Respektovány budou všechny zapsané kulturní památky.

Budou respektovány nadregionální a regionální územní systém ekologické stability, a prověřeny lokální územní systémy ekologické stability a vymezen v návrhu. V případě, že nebudou využity stávající lokální ÚSES vymezené pro toto katastrální území, budou změny provedeny osobou s odbornou způsobilostí pro tyto práce. Změna ÚSES bude v jednom vyhotovení předána orgánu OP MěÚ Louny.

Budou vymezeny plochy zemědělské, lesní, přírodní, „*plochy ochranné zeleně*“ v zastavěném a zastavitelném území a krajině.

Budou vymezena místa příp. oblasti krajinného rázu, se stanovením jejich charakteristiky, podmínek ochrany a podmínek využití, s cílem zlepšení kvality přírodního prostředí. Podmínky ochrany míst a oblastí krajinného rázu budou dohodnuty s orgánem ochrany přírody dle § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. a to jak v nezastavěném území, tak i v zastavěných a zastavitelných plochách.

Územní plán bude zpracován v souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb. a pro navrhovanou novou výstavbu bude zpracováno vyhodnocení předpokládaného trvalého záboru ZPF v souladu s ustanovením vyhlášky č. 13/1994 Sb. a Metodického pokynu MŽP z 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu. Vyhodnocení záboru bude zpracováno z hlediska ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů v území. Návrhy jednotlivých lokalit záborů zemědělské půdy budou v tabulkové a textové části zemědělské přílohy zpracovány a bilancovány, jak v zastavěném území, tak mimo zastavěné území.

Bude vyhodnoceno dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa a vzdálenosti 50 metrů od lesa.

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

Součástí návrhu územního plánu bude návrh veřejně prospěšných staveb a opatření a navržena asanace starých ekologických zátěží a případně asanace nevyužívaných výrobních a zemědělských objektů a areálů.

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny trasy nových inženýrských sítí a dopravních staveb do nových rozvojových ploch.

Jako veřejně prospěšná opatření budou vymezeny plochy pro lokální ÚSES – prvky k založení.

h) Požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochranu ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi jinými rizikovými jevy

Územní plán bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní ochrany a požární ochrany. V řešeném území se nenacházejí objekty určené k obraně státu, ani sem nezasahují jejich ochranná pásma.

Územní plán navrhne funkční využití s vymezením možných činností a regulačními podmínkami pro sesuvná a poddolovaná území.

Územní plán prověří a případně navrhne opatření pro snížení škod, které by mohli vzniknout při rozlití potoka Hasina po přívalových deštích v celém správním území obce.

Dále bude respektováno hygienické pásmo ochrany zemědělské výroby, které nebylo uvedeno v ÚAP.

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

- budou stanoveny podmínky přípustného využití výrobních ploch (stávající zemědělské areály),
- bude vyznačeno ochranné pásmo hřbitovů,
- budou stanoveny podmínky ochrany a regulační podmínky zapsaných kulturních památek,
- budou zapracovány prvky lokálního ÚSES a stanoveny podmínky k zachování přírodního prostředí,
- bude navržena koncepce energetiky, vodního hospodářství a odkanalizování obce a místní části včetně rozvojových ploch,
- řešit poddolovaná území a sesuvná území,
- prověřit vytvoření nových vodních ploch s možností vytvoření přírodě blízkých vodních ekosystémů
- asanace černých skládek
- strukturální zeleň bude navrhována s přihlédnutím k těmto souvislostem:
 - retenční schopnost krajiny
 - erozní účinky vody a větru
 - prvky lokálních ÚSES
 - sesuvná území
 - prostupnost krajiny
 - komplexní pozemkové úpravy
- budou zachovány současné relativně ekologicky stabilní plochy a prověřeny plochy s nízkou kvalitou půd k jejich případnému rozšíření
- prověřit a navrhnout zkvalitnění dopravní infrastruktury s vazbou na města Louny a Rakovník
- řešit čištění odpadních vod v místní části Solopysky
- řešit chátrající území jako přestavbové území anebo pro tyto plochy vymezit nový účel využití

j) 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

Návrh územního plánu vymezí nové zastavitelné plochy bydlení a nerušící výroby při respektování vyváženosti všech vztahů v území s ohledem na nadmístní specifickou oblast NSOB3 – Perucko. Při návrhu budou respektovány jednotlivé priority, úkoly a dílčí kroky vyplývající ze ZÚR ÚK.

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

Územní studie k prověření zastavitelnosti území bude navržena u velkých rozvojových ploch s termínem lhůty pořízení studie, schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti do 10 let od vydání územního plánu.

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

Územní plán vymezí plochy, u kterých bude podmíněno rozhodování o změnách využití území regulačním plánem, pouze v případě, že se bude jednat o velké rozvojové plochy, které by svým významem mohly přesáhnout území obce. Územní plán bude v takovémto případě obsahovat zadání regulačního plánu.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vzhledem ke skutečnosti, že se v území nenachází evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast, není nutné zpracovávat vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj. Návrh územního plánu vyhodnotí důsledky řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území obsaženému v ÚAP ORP Louny

n) Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavku na zpracování variant

Vzhledem k velikosti území se stagnujícím rozvojem, kde v návrhu bude převažujícím úkolem zajistit jeho socioekonomickou stabilitu není nutné zpracovávat koncept.

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

Návrh bude zpracován na podkladě katastrální mapy a v jejím měřítku. Návrh územního plánu a jeho odůvodnění bude zpracováno digitálně ve formátu ESRI v souřadnicovém systému S-JTSK. Textová a grafická část bude v rozsahu přílohy č.7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Data budou strukturována dle požadovaného datového modelu KÚ ÚK a grafická část bude respektovat symboliku a vizualizaci jevů.

Dokumentace bude předána pořizovateli pro:

- společné jednání podle § 50: 1x na CD ve formátu *.PDF + 2x tištěná
- posouzení Kú Úk: 1x na CD ve formátu *.PDF + 1x tištěná
- veřejné projednání podle § 52: 1x na CD ve formátu *.PDF + 2x tištěná
- čistopis: 2x na CD ve formátu *.PDF a ve formátu pro Kú Úk + 4x tištěná

o.1 Textová část územního plánu bude obsahovat:

Údaje o vymezení zastavěného území, koncepci rozvoje a ochrany území, urbanistickou koncepci včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému veřejné zeleně, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny, stanovení podmínek pro využití ploch, vymezení veřejně prospěšných staveb a údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů.

o.2 Textová část odůvodnění územního plánu bude obsahovat :

Přezkoumání návrhu územního plánu - soulad s PÚR ČR 2008 a ÚPD kraje, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky zákona a stanovisky dotčených orgánů a vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch. Odůvodnění územního plánu bude dále obsahovat konkrétní vyhodnocení navrženého řešení se ZÚR ÚK včetně zdůvodnění jak jsou naplňovány jednotlivé priority, úkoly pro územní plánování a dílčí kroky.

Údaje o splnění zadání a vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF a PUPFL. Vyhodnocení záboru bude zpracováno z hlediska ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů v území.

o.3 Grafická část územního plánu bude obsahovat :

Výkres základního členění	1 : 5 000
Hlavní výkres (urbanistická koncepce)	1 : 5 000
Koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
Koncepce technické infrastruktury – doprava, energetika, voda	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1 : 5 000

o.4 Grafická část odůvodnění územního plánu bude obsahovat:

Koordinační výkres	1 : 5 000
Výkres širších vztah	1 : 50 000
Výkres záborů ZPF	1 : 5 000

Zpracoval: Bc. Zbyněk Zeibich

Kontrolovala: Ing. Ivanka Makariusová

Projednáno se zastupitel: pan Zdeněk Kutner

V Lounech dne 29.2.2012