

MAGISTRÁT MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM

NÁVRH ZADÁNÍ

6. ZMĚNY

ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU OBCE CHLUMEC

o změně funkčních ploch

Návrh Zadání 6. změny zpracoval:

Magistrát města Ústí nad Labem
zastoupený Ing. Lubošem Pauerem
vedoucím Odboru územního
plánování a správy majetku MmÚ

ve spolupráci s určenou zastupitelkou obce
Chlumec Ing. Pavlou Babickou

Zadání je zpracováno dle ustanovení § 47 zák. č. 183/ 2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších úprav a § 11 vyhl. č. 500/ 2006 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve smyslu Přílohy č. 6 k citované vyhlášce.

Přehled lokalit řešeného území:

Pozemkové parcely v katastrálních územích

Chlumeč

663/1, 664/1, 903/71, 903/70, 905, 906/2, 907/2, 903/62, 903/69, 903/47, 51, 56, 60, 73, 897/3, 903/48, 903/67, 903/66, 153/2, 904/3, 903/46, 50, 57, 61, 64, 65, 897/3, 903/48, 100, 103/2, 987/4, 987/1

Stradov

126/1, 129, 127, 126/3, 144/1, 145/4, 152/6, 124/22, 117, 145/10, 145/8, 145/9, 61/3, 61/1, 64/1, 206/3, 206/2, 145/3

Střížovice

10/2, 10/3, 10/4, 22/1, 22/2, 23/1, 23/2, 23/3, 24/2

Hrbovice

303/4

Český Újezd

176/6, 177/3

Podnětem k 6.změně územního plánu sídelního útvaru obce Chlumeč (6.změna) jsou návrhy fyzických a právnických osob a vlastní podnět obce dle § 44 a 45 zákona č. 183/2006 Sb. na základě usnesení Zastupitelstva obce č. 324/10 o schválení pořízení 6. změny z 31. zasedání Zastupitelstva obce Chlumeč konaného dne 6.9.2010 a usnesení Zastupitelstva obce č. 334/10 ze dne 29.9. 2010 o doplnění pořízení

6. změna je pořizována Úřadem územního plánování, kterým je Odbor územního plánování a správy majetku Magistrátu města Ústí nad Labem na žádost obce Chlumeč ze dne 18.10. 2010.

Cílem 6. změny je vymezit nové zastavitelné území u vyjmenovaných lokalit, jejich zařazením do ploch pro bydlení, rekreaci individuální a smíšené venkovské území a produkční území dle stávajících funkčních ploch, zakotvených v platném územním plánu a v souladu s vymezením ploch s rozdílným využitím dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, ÚPD kraje a ostatních širších územních vztahů

Navrhovaná změna nebude v rozporu s požadavky vyplývající z celostátní dokumentace tj. Politiky územního rozvoje ČR 2008. Politika územního rozvoje ČR vymezuje území jako rozvojovou oblast - OB6. Rozvojová oblast Ústí nad Labem zahrnuje území obcí s rozšířenou působností Teplice (bez obcí v jihozápadní části) a Ústí nad Labem.

Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Ústí nad Labem při spolupůsobení vedlejšího centra Teplice a urbanizovaného osídlení. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž převážná část má republikový význam. Podporujícím faktorem rozvoje je existující poloha na I. tranzitním železničním koridoru a připravované dokončení dálnice D8.

Důvody vymezení:

Řešit uspořádání krajiny mezi Ústím nad Labem a Teplicemi jako kvalitní společně využívaný prostor, propojující obě města.

Požadavky vyplývající z ÚPD kraje - tj. ÚPn VÚC SHP - 2. Změny a doplňky:

Z krajské nadřazené územně plánovací dokumentace kraje tj. ÚPn VÚC SHP – včetně jeho 2. změn a doplňků vyplývají pro území sídelního útvaru Chlumec následující požadavky:

Je třeba respektovat následující limity:

- ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru K4 Jezeří - Stříbrný roh,
- krajinnou památkovou zónu - území bojiště u Přestanova, Chlumce a Varvažova,
- nadřazené inženýrské sítě
- dopravní koridory.

Požadavky vyplývající z Programu rozvoje kraje budou zohledněny v návrhu. Jedná se o snížení emisního zatížení území Ústeckého kraje a další ekologické programy.

Z připravované nadřazené dokumentace ZÚR Ústeckého kraje je třeba respektovat republikové záměry v podobě vymezených koridorů – vodovodu Chlumec - Přestanov, kanalizace Chlumec - Chabařovice, vysokorychlostní tratě, koridoru železničního (Chabařovice) a dále nadregionální a regionální systém ÚSES.

b) Požadavky na řešení z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady (dále jen „ÚAP“) jsou pro území obce s rozšířenou působností Ústí nad Labem zpracovány. Před zpracováním návrhu budou Územně analytické podklady řešeného území předány zpracovateli. 6. změna bude respektovat limity vyplývající z právních předpisů, správních rozhodnutí a schváleného ÚPnSÚ Chlumec, dále bude provedena revize limitů. Zpracování změny ÚPnSÚ Chlumec bude respektovat předané ÚAP. Bude prověřena reálnost umístění záměru, řešení závady, střety a ohrožení území.

c) Požadavky na rozvoj území obce

6. změna ÚPnSÚ rozvíjí koncepci schváleného územního plánu, nové plochy dotváří urbanistickou strukturu obce, navržené zastavitelné plochy navazují převážně na zastavěné území. V obci se navrženou 6. změnou doplní plochy určené zejména k bydlení a rekreaci s individuálním charakterem. Je třeba vymezit dostatečné veřejné prostory a dopravní plochy pro obsluhu území.

6. změna ÚPnSÚ Chlumec je vyvolána následujícími požadavky na změnu funkčního využití území, možnost umístění bude prověřena:

c1) k.ú. Chlumec

Lokalita 1/6 Plocha vymezená pozemky p.č. 663/1, 664/1 z původní funkce občanská vybavenost na plochu čistě obytné území

Lokalita 2/6

Plocha vymezená pozemkem p.č. 903/71 z původní funkce louky a pastviny na plochu rekreace individuální

Lokalita 3/6

Plocha vymezená pozemkem p.č. 903/70 z původní funkce louky a pastviny na plochu rekreace individuální

Lokalita 4/6

Plocha vymezená pozemky p.č. 905, 906/2, 907/2 z původní funkce ostatní plocha, louky a pastviny na plochu rekreace individuální

Lokalita 5/6

Plocha vymezená pozemkem p.č. 903/62 z původní funkce louky a pastviny na plochu rekreace individuální

Lokalita 6/6

Plocha vymezená pozemkem p.č. 903/69 z původní funkce louky a pastviny na plochu rekreace individuální

Lokalita 7/6

Plocha vymezená pozemky p.č. 903/47, 51, 56, 60, 73, 897/3, 903/48 z původní funkce louky a pastviny na plochu rekreace individuální

Lokalita 8/6

Plocha vymezená pozemkem p.č. 903/67 z původní funkce louky a pastviny na plochu rekreace individuální

Lokalita 9/6

Změna plochy vymezené pozemkem p.č. 903/66 z původní funkce louky a pastviny na plochu rekreace individuální

Lokalita 10/6

Změna plochy vymezené pozemkem p.č. 153/2 smíšené neobytné území na plochu čistě obytné území

Lokalita 11/6

Změna plochy vymezené pozemkem p.č. 904/3 z původní funkce orná půda na plochu rekreace individuální

Lokalita 12/6

Změna plochy vymezené pozemky p.č. 903/46, 48, 50, 57, 61, 64, 65, 897/3, z původní funkce louky a pastviny na plochu rekreace individuální

Lokalita 29/6

Změna plochy vymezené pozemky p.č. 100, 103/2 z původní funkce produkční území na plochu čistě obytné území

Lokalita 30/6

Změna plochy vymezené pozemky p.č. 987/4, 987/1 z původní funkce ovocný sad, zeleň na plochu rekreace individuální

c2) k.ú. Stradov**Lokalita 15/6**

Změna plochy vymezené pozemkem p.č. 126/1 z původní funkce individuální rekreace na plochu smíšené venkovské území

Lokalita 16/6

Změna plochy vymezené pozemkem p.č. 129 z funkce trvalý travní porost na plochu smíšené venkovské území

Lokalita 17/6

Změna plochy vymezené pozemkem p.č. 127 z funkce trvalý travní porost na plochu smíšené venkovské území

Lokalita 18/6

Změna plochy vymezené pozemkem p.č. 126/3 z funkce (zahrada) na plochu smíšené venkovské území

Lokalita 19/6

Změna plochy vymezené pozemkem p.č. 144/1 z funkce rekreace na plochu smíšené venkovské území

Lokalita 20/6

Změna plochy vymezené pozemky p.č. 145/4, 152/6 z funkce trvalý travní porost na plochu smíšené venkovské území (označeno 20A) a plochu rekreace individuální (označeno 20B)

Lokalita 21/6

Změna plochy vymezené pozemkem p.č. 124/22 z funkce veřejná zeleň na plochu smíšené venkovské území

Lokalita 22/6

Změna plochy vymezené pozemkem p.č. 117 z funkce veřejná zeleň na plochu smíšené venkovské území

Lokalita 23/6

Změna plochy vymezené pozemkem p.č. 145/10 z funkce orná půda na plochu smíšené venkovské území

Lokalita 24/6

Změna plochy vymezené pozemkem p.č. 145/8 z funkce orná půda na plochu smíšené venkovské území

Lokalita 25/6

Změna plochy vymezené pozemkem p.č. 145/9 z funkce orná půda na plochu smíšené venkovské území

Lokalita 26/6

Změna plochy vymezené pozemky p.č. 61/3, 61/1, 64/1 z funkce trvalý travní porost na plochu smíšené venkovské území

Lokalita 27/6

Změna plochy vymezené pozemky p.č. 206/3, 206/2, 205, 204/1, 204/2 z funkce zeleň a produkční území na plochu smíšené venkovské území

Lokalita 28/6

Změna plochy vymezené pozemkem p.č. 145/3 z funkce orná půda na plochu smíšené venkovské území

c3) k.ú. Střížovice**Lokalita 14/6**

Změna plochy vymezené pozemky p.č. 10/2, 10/3, 10/4, 22/1, 22/2, 23/1, 23/2, 23/3, 24/2 z funkce TTP, zahrada, ovocný sad na plochu smíšené venkovské území

c4)k.ú. Hrbovice, k.ú. Český Újezd**Lokalita 13/6**

Změna plochy vymezené pozemky p.č. 176/6, 177/3 (Český Újezd) a 303/4 (Hrbovice) z původní funkce orná půda, ostatní plocha na plochu produkčního území

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistická koncepce a krajina)

Navrhované změny funkčního využití obce Chlumeč doplňují stávající plochy bydlení a rekreace.

Z požadavků na rozvoj území obce je prioritní vytvoření rezidenčního území doplněné vysokou zelení a veřejnými prostory, s využitím stávající terénní konfigurace. Dopravně budou lokality napojeny na nadřazené silnice I. II. a III. třídy. Budou řešeny plochy pro dopravu v klidu. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání lokalit budou řešeny v textové části změny.

Požadavek na tvorbu krajiny v rámci zastavěného území není specifikován.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

1. Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravního řešení obce Chlumeč nebude 6. změnou dotčena. Plochy změny budou dopravně napojeny na stávající silnice I. II. a III. třídy systémem místních stávajících a nově navržených komunikací. Napojovací body a dopravní řešení bude dokumentováno návrhem.

2. Technická infrastruktura

Zastavitelná území budou napojena na nadřazené řady veřejného vodovodu, kanalizaci a plynovodní síť. Změna bude připravovat odvodnění lokalit oddílnou kanalizací. Obsloužení území je navrženo vodovodními řady, zemním plynem a systémem VN elektra. Počet navržených trafostanic bude součástí návrhu. Napojení na ostatní sítě technické infrastruktury bude řešeno v návrhu.

3. Odpadové hospodářství

Komunální odpady budou likvidovány v rámci centrálního sběru odpadů v obci Chlumeč.

4. Občanská vybavenost

Celková koncepce občanské vybavenosti ve schváleném ÚPnSÚ Chlumeč nebude 6. změnou ovlivněna.

5. Veřejné prostranství

6. změna neovlivní koncepci veřejných prostranství. V případě, že zastavitelné plochy pro bydlení přesáhnou dva hektary bude vymezena s touto plochou související plocha veřejného prostranství o výměře min. 1 000 m².

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

1. Památková péče

Pořízením změny nebudou dotčeny historické, kulturní ani urbanistické hodnoty. Tyto jsou specifikovány charakterem území – krajinná památková zóna – „Bojiště bitvy u Přestanova, Chlumce a Varvažova v roce 1813“, ochrana historických jader sídel, ochrana vedut a dominant. V řešeném území se vyskytují památkově chráněné objekty.

2. Ochrana přírody a krajinného rázu

Přírodní podmínky budou v lokalitách jednotlivých parcel dotčeny navržením zastavitelných území. 6. Změna navrhne zmenšení krajinné zóny vymezené ve stávajícím územním plánu.

3. Zemědělský půdní fond a pozemky k plnění funkcí lesa

Návrhem nových zastavitelných ploch dojde k záboru zemědělské půdy. Návrh zastavitelných ploch bude popsán a vyhodnocen v odůvodnění změny územního plánu.

g) Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšná opatření a asanace

V 6.změně se nepředpokládá vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření ani asanací. Pokud dotčený orgán ve stanovisku uplatní požadavek na vymezení veřejně prospěšných staveb, budou tyto zapracovány do návrhu.

h) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

1. Ochrana veřejného zdraví

Požadavky z hlediska ochrany veřejného zdraví nejsou specifikovány. Požadavky jsou formulovány obecně – v řešeném území nebudou umístovány zdroje znečištění, nebude zhoršena kvalita prostředí.

Předpokládá se vytápění ušlechtilými palivy (plyn, dřevo).

2. Obrana státu, civilní a požární ochrana

Požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu nejsou specifikovány. Pro uvažovanou zástavbu bude zajištěno zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou a ČSN 73 6639 – Zdroje požární vody a příjezdové komunikace pro požární vozidla v souladu s vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, a dopravní napojení umožňující přístup požární techniky.

3. Ochrana ložisek nerostných surovin

Z hlediska ochrany ložisek nerostných surovin a geologické stavby území nejsou nároky, v území se nevyskytují CHLÚ a DP.

4. Ochrana před povodněmi

Ochranu území před povodněmi je třeba řešit na vodotečích Ždírnického, Šotolského a Chlumeckého potoka. Q 100 a Aktivní zóna jsou na předmětné vodoteči Ždírnického potoka stanoveny Referátem životního prostředí Okresního úřadu v Ústí nad Labem, dne 6.8. 2002 . Protipovodňová opatření budou součástí návrhu. Problematika povodní bude řešena rovněž v souvislosti s problematikou akumulace a vypouštění dešťových vod.

5. Obecně

6. změna bude respektovat požadavky stanovené platnou legislativou, zejména na úseku ochrany životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší. Dále budou respektovány konkrétní a jednoznačné požadavky dotčených orgánů, plynoucí z jiných právních předpisů, uplatněné v rámci projednávání zadání 6. změny. Požadavky dotčených orgánů plynoucí z dalších právních předpisů, uplatněné v průběhu projednávání návrhu zadání 6. změny jsou pořizovatelem spolu s určeným zastupitelem vyhodnoceny a zapracovány do zadání 6. změny.

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

Návrh změny zohlední zájmy ochrany přírody a krajiny, územní systém ekologické stability - lokální ani regionální úroveň – nebude 6. změnou dotčen. Na biokoridoru Jezeří - Stříbrný roh řešené území 6. změny ÚPNSÚ neleží, avšak leží v ochranném pásmu tohoto biokoridoru. Změnou nebude dotčena funkčnost tohoto biokoridoru.

V blízkosti řešeného území se vyskytuje plocha NATURA 2000 – EVL – Stradovský rybník. Území EVL nebude 6. změnou dotčeno.

Změnou jsou dotčeny pozemky ZPF - návrh vymezí aktuální záboru ZPF. Ochrana zemědělského půdního fondu bude zpracována v souladu se zákonem 334/1992 Sb. a prováděcí vyhláškou.

V návrhu 6. změny budou respektována ochranná pásma silnice I., II. a III. třídy i ostatní limity využití území, které jsou uvedeny v bodě b) tohoto návrhu zadání, především OP nadzemních i podzemních vedení technické infrastruktury.

Ovlivnění hydrologických poměrů a odtokových poměrů ve vztahu k příslušnému povodí bude vyhodnoceno v souladu s vyhodnocením záboru ZPF. Zhoršením odtokových poměrů a ovlivněním hydrologických poměrů nebudou ohroženy okolní pozemky.

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

Zvláštní požadavky na zastavitelná území 6. změny nejsou. Lokality 6. změny jsou součástí hlavní sídelní osy Chlumec – Chabařovice – Krupka v rámci rozvojové oblasti OB6 ORP Ústí nad Labem. Řešené území je přechodovým územím mezi Ústím nad Labem/Všebořicemi a Teplicemi, proto je nutné řešit území v širších souvislostech. Poloha řešeného území požaduje intenzivní kultivaci, včetně propojení dopravním systémem a systémem rekreačních a turistických cest. Plochy přestavby nejsou vymezeny.

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

Požadavky na prověření změn využití územní studií nejsou nárokovány.

Návrh změny bude respektovat požadavky dotčených orgánů, které vyplynou z projednání návrhu zadání.

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

Plochy a koridory, pro které by měly být podmínky stanoveny regulačním plánem, nejsou vymezeny.

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

Vzhledem k tomu, že se v blízkosti řešeného území se nachází EVL –Stradovský rybník, lze předpokládat, že návrh 6. změny může vyvolat vliv na evropsky významnou lokalitu (EVL). Návrh změny bude respektovat možné požadavky dotčených orgánů, které vyplynou z projednání návrhu zadání.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Vzhledem k tomu, že 6. změna nenavrhuje variantní řešení, nepředpokládá se zpracování konceptu.

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

Návrh bude zpracován v souladu s platnou legislativou na úseku územního plánování, zejména se stavebním zákone č. 183/2006 Sb. a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

6. změna bude řešena v etapě návrhu, obsahově bude odpovídat příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Obsah 6. změny ÚPnSÚ Chlumec:

1. Textová část (dle přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb.)

2. Grafická část

- a) výkres základního členění území
- b) hlavní výkres, obsahující urbanistickou koncepci
- c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Návrh 6. změny bude obsahovat zejména:

- vymezení zastavěného území
- koncepce rozvoje území, ochrana a rozvoj hodnot
- koncepce veřejné infrastruktury
- koncepce uspořádání krajiny , vymezení ploch, stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny
- stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití
- vymezení veřejně prospěšných staveb

Odůvodnění 6. změny ÚPnSÚ Chlumec:

1. Textová část odůvodnění (dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.)

2. Grafická část odůvodnění

- a) koordinační výkres
- b) výkres širších vztahů
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Odůvodnění 6. změny bude obsahovat zejména

- vyhodnocení koordinace v širších vztazích, včetně souladu s dokumentací kraje
- údaje o splnění zadání, pokyny pro vypracování návrhu
- komplexní zdůvodnění přijatého řešení
- informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území
- vyhodnocení důsledků na zemědělský půdní fond

Výkresy dokumentace 6. změny budou zpracovány v měřítku 1 : 5 000.

Návrh 6. změny bude zpracován v tištěné podobě i na datovém nosiči CD (formát *.pdf) a předán pořizovateli.

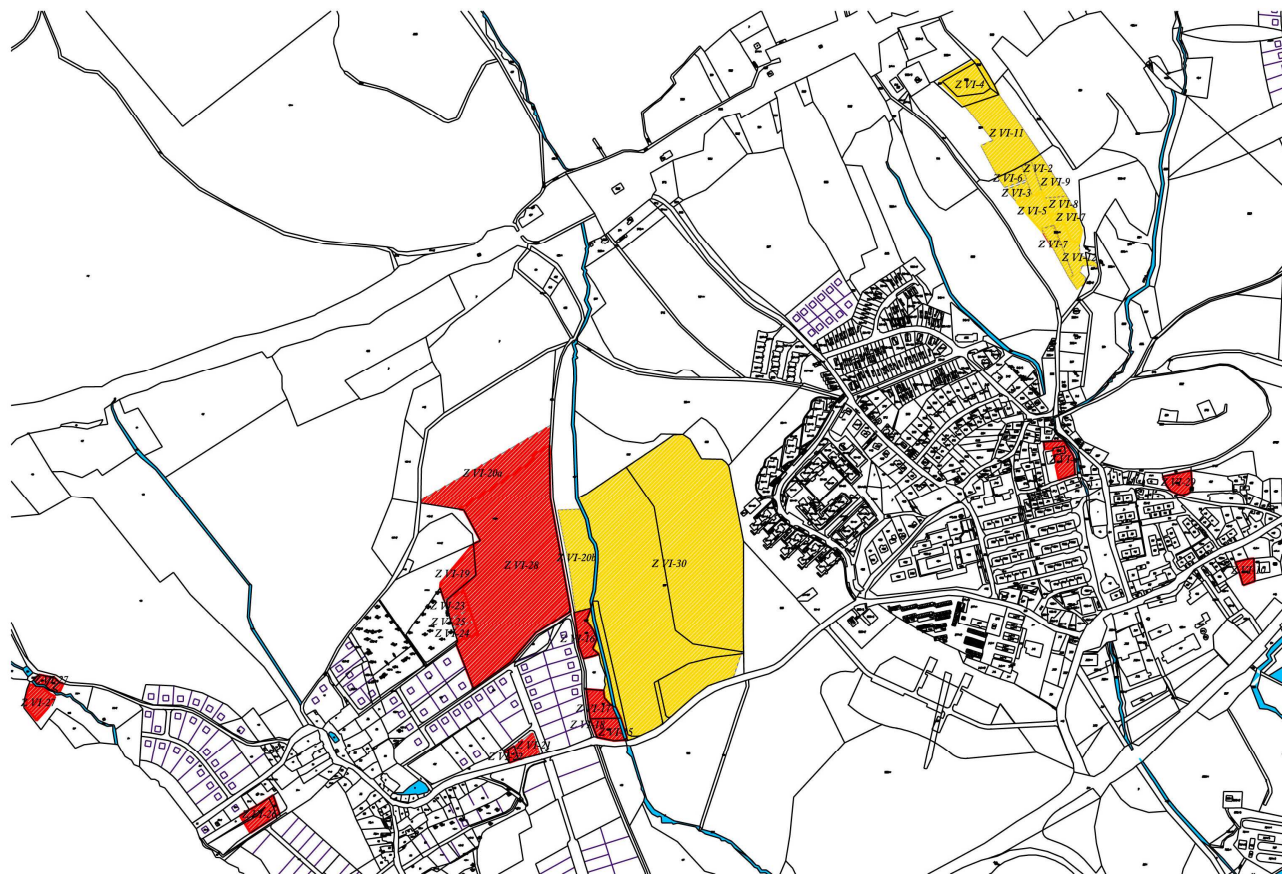
Počet vyhotovení 6. změny ÚPnSÚ Chlumec:

- návrh 2 paré v tištěné podobě a ve formátu „*.pdf“
- čistopis návrhu 4 paré v tištěné podobě a ve formátu „*.pdf“

Příloha:

Situace s vyznačením lokalit 6. změny ÚPnSÚ Chlumeč

k.ú. Chlumeč, k.ú. Stradov



k.ú. Střížovice, k.ú. Český Újezd, Hrbovice

