

ZADÁNÍ

ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU POLERADY

červenec 2010

Obec Polerady
Zadání změny č. 1 územního plánu obce

Obsah zadání

Identifikační údaje

- a) *Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů*
- b) *Požadavky na řešení vyplývající z územně - analytických podkladů*
- c) *Požadavky na další rozvoj území obce*
- d) *Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí 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) *Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů*
- 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 jejich změn 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 požadavků na zpracování variant*
- o) *Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení*

Identifikační údaje

Objednatel:

Obec Polerady

Pořizovatel dle č. 183/2006 Sb.:

Magistrát města Mostu, odbor rozvoje a územního plánu

Určený zastupitel obce:

Jan Sladký, starosta obce

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

a)1 Politika územního rozvoje

Obec Polerady se nachází ve Specifické oblasti Mostecko – SOB5 a Rozvojové ose OS7- Ústí nad Labem– Chomutov–Karlovy Vary–Cheb–hranice ČR/Německo (–Nürnberg).

Citace PÚR ČR 2008

(73) SOB 5 Specifická oblast Mostecko

Vymezení:

Území obcí z ORP Bílina (severní část), Litvínov (jihovýchodní část), Most (západní část). Oblast leží v rozvojové ose OS7 Ústí nad Labem–Most–Chomutov–Karlovy Vary–Cheb–hranice ČR.

Důvody vymezení:

a) Potřeba napravit strukturální postižení ekonomiky a vážné ekonomické a sociální problémy, způsobené v minulosti.

b) Potřeba omezit či odstranit značné sociální a ekonomické problémy a dále environmentální problémy spojené převážně s těžbou uhlí, energetickou výrobou a těžkým průmyslem.

c) Potřeba rekultivace a vhodné formy revitalizace území postižených imisemi energetických a průmyslových zařízení, včetně nutnosti pokračování další péče a obnovy imisemi silně poškozených lesních porostů Krušných hor.

d) Potřeba řešit problematiku využívání významných zdrojů energetických nerostných surovin, které se v území nacházejí v souladu s respektováním mezí únosnosti území – tj. snahy o dosahování vyváženosti tří pilířů udržitelného rozvoje území.

OS7 Rozvojová osa Ústí nad Labem– Chomutov–Karlovy Vary–Cheb–hranice ČR/Německo(–Nürnberg)

Vymezení:

Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. v západní části na rychlostní silnici R6 a ve východní části na silnici I/13.

Důvody vymezení:

Území ovlivněné hustým urbanizovaným osídlením s centry Most, Litvínov, Chomutov, Kadaň, Klášterec nad Ohří, Sokolov a Cheb, soustředěním povrchové těžby hnědého uhlí s velkými dopady na změny v území; západní část je ovlivněna rovněž připravovanou rychlostní silnicí R6 (Praha–) Karlovy Vary–Cheb–hranice ČR/Německo; v úseku Chomutov–Karlovy Vary je rozvojovým záměrem kapacitní silnice. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

Vytvořit územní podmínky pro řešení přestavby vybraných úseků silnice I/13 mezi Ústím nad Labem a Chomutovem.

Z republikových priorit územního plánování se širšího území týkají především priority č. 18 – 22 a 24 – 25.

Vzhledem k malému rozsahu Změny č. 1 ÚP Polerady se uvedené požadavky do řešení nepromítnou.

Obec Polerady
Zadání změny č. 1 územního plánu obce

a)2 Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Na území Ústeckého kraje je v současné době v platnosti územně plánovací dokumentace vydaná krajem – ÚP VÚC „2. změny a doplňky územního plánu velkého územního celku Severočeské hnědouhelné pánve“ – schválené usnesením zastupitelstva Ústeckého kraje 12. 12. 2001 a upravené podle ustanovení § 187 odst. 7 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Územně analytické podklady Ústeckého kraje (ÚAP ÚK) – výkres limitů jsou k nahlédnutí na webových stránkách Ústeckého kraje – <http://www.kr-ustecky.cz> (<http://ims.kr-ustecky.cz/vkl> nebo http://www.kr-ustecky.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org450018&id1648455&query%C3%BAap&p184858)

Tento územní plán zobrazuje v řešeném území tyto limity využití území:

- OP VVN elektro
- OP VTL plynovodu
- OP produktovodu
- CHLÚ 07980000 resp. DP B3 079800.

Nadřazené prvky ÚSES:

- regionální biocentrum č. 1336 - Luční potok
- regionální biokoridor č. 581

Uvedené limity se nedotýkají řešeného území Změny č. 1 ÚP Polerady.

a)3 Požadavky vyplývající z širších vztahů

Požadavky vyplývající z širších vztahů:

- dobývací prostor B3 079200 Bylany - Havraň
- CHLÚ 07920000 Havraň
- CHLÚ 19030000 Havraň I
- Prognózní zdroje: R9 926130000 - štěrkopísky

Uvedené požadavky se nedotýkají území řešeného Změnou č. 1 ÚP Polerady.

b) Požadavky, vyplývající z územně - analytických podkladů

Územně analytické podklady (dále ÚAP) v rozsahu stanoveném § 27 stavebního zákona byly zpracovány v prosinci 2008.

Pořizovatel provedl ověření jevů, jak jsou definovány částí A přílohy č. 1. k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále „vyhlášky“). Pro potřeby pořizené změny č. 1 územního plánu jsou zachyceny a budou vyhodnoceny především tyto jevy:

- 1 zastavěné území
- 2 plochy výroby
- 21 územní systém ekologické stability
- 23 významný krajinný prvek ze zákona
- 38 lesy zvláštního určení
- 40 vzdálenost 50 m od okraje lesa
- 41 bonitovaná půdně ekologická jednotka
- 43 investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti
- 73 nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma
- 73 vedení plynovodu včetně ochranného a bezpečnostního pásma
- 77 ropovod včetně ochranného pásma
- 78 produktovod včetně ochranného pásma
- 91 silnice II. třídy včetně ochranného pásma
- 92 silnice III. třídy včetně ochranného pásma
- 93 místní a účelové komunikace
- 106 cyklostezka, cyklotrasa, hipostezka a turistická trasa
- 117 zastavitelná plocha

Hodnoty obce v dotčeném prostoru představuje sousedící lesní masiv a rekultivované plochy lokality

Obec Polerady
Zadání změny č. 1 územního plánu obce

Kamenná Voda.

c) Požadavky na další rozvoj obce

c)1 Změny ve způsobu využití plochy

Požadavky na rozvoj území obce ve změně č. 1 jsou uplatněny, jedná se o úpravu původního územního plánu a doplnění požadavků obce a veřejnosti:

- doplnit do řešení územního plánu aktuální stav dopravního řešení a kanalizace, především pro lokalitu bydlení č. 1
- rozšíření lokality bydlení č. 1 (jedná se o navazující části pozemků p.č. 345, 347, 348, 349, 350, 354/1, 344/2 a celý pozemek p.č. 358; nová hranice lokality pro bydlení č. 1 povede po jižní hranici pozemku p.č. 358 a po západní hranici pozemku 344/2)
- rozšíření způsobu využití „plochy rekreace“ (fotbalové hřiště) na celý pozemek p.č. 4/2 a na část pozemku p.č. 243/1 (cca 1150 m²) za účelem vybudování areálu a zázemí pro sport (šatny, sociální zařízení ap.)
- rozšířit plochu občanské vybavenosti vedle požární zbrojnice za účelem výstavby garáže a příslušenství pro požární vozidlo (část pozemku p.č. 179/2 - cca 100 m²)
- podle skutečného stavu upravit způsob využití pro pozemky p.č. 65/7 a 37 (původní „plochy přírodní specifická zeleň“ změnit na „plochy bydlení“)
- formou regulativů v „plochách orné půdy“ umožnit v budoucnu také výstavbu fotovoltaické elektrárny (pozemek p.č. 424/6, 429/3, 316/9, 316/10 a 400/6, případně na dalších pozemcích vhodných k tomuto účelu)
- formou regulativů v budoucnu umožnit v „plochách bydlení“ výstavbu fotovoltaické elektrárny (pozemek p.č. 205 a 223/12, případně další pozemky k tomuto účelu vhodné)

Dále změna č. 1 ÚP Polerady bude řešit požadavek na změnu ve způsobu využití území. Jedná se o změnu způsobu využití z původní „orné půdy“ na nový způsob využití „plocha pro výrobu - smíšené výrobní plochy specifické“. Nová plocha je zobrazena v mapovém záznamu na konci zadání.

Specifikace záměru FVE ve změně č. 1:

pozemek	výměra	kultura
p. č. 431/7 BPEJ /stupeň ochrany/ tř. I a IV	15,6844 ha	orná půda

Skutečný rozsah plochy výroby byl původně stanoven přibližně na 9,5 ha (podle možnosti umístění záměrů v ochranných pásmech technické infrastruktury), ale vzhledem k ochraně ZPF (bonity a třídy ochrany) je rozloha stanovena na 4 ha maximálně.

Důvod změny pro FVE:

V řešeném území se plánuje výstavba výrobní elektrické energie fotovoltaickým způsobem. V Územním plánu Polerady nejsou plochy výrobní - specifické pro tento účel vymezeny.

Limity využití území pro lokalizaci FVE:

OP VVTL plynovodu, OP ropovodu, OP produktovodu, bonity a třídy ochrany zemědělské půdy

c)2. Aktualizace mapy a stavu zástavby

Bude provedena aktualizace podkladové mapy KN – změna ÚP bude zakreslena na platné DKM.

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

Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny zůstává beze změny v souladu se schváleným Územním plánem Polerady.

V řešeném území bude umístěna výrobní elektrické energie fotovoltaickým způsobem. Výrobní je složená ze samostatných ocelových nosičů, na které budou pomocí šroubových spojů připevněny fotovoltaické panely. Nosiče budou připevněny k zemi pomocí závrtných tyčí. Závrtné tyče o průměru cca 8 cm budou zavrtány do hloubky cca 1,5 m. Výška jednoho nosiče bude cca 3 m, osová rozteč mezi nosiči bude přibližně 8 m. Výrobní elektrické energie, umístěná v k.ú. Polerady na pozemku p. č. 431/7 o celkové výměře cca 4 ha, představuje zastavěnou plochu (závrtnými tyčemi) cca 20m². Z důvodu životnosti jednotlivých komponentů, je celá výrobní řešena jako stavba dočasná. Během

Obec Polerady
Zadání změny č. 1 územního plánu obce

výstavby a provozu výroby nedojde k žádnému znehodnocení, ani vytěžení a odvozu zeminy. Výše uvedený pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako orná půda a v budoucnu bude využíván jako pastviny.

Další požadavky a záměry řešené touto změnou jsou popsány v odstavci c).

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

e.1. Dopravní infrastruktura

Změnou č. 1 ÚP Polerady se bude koncepce dopravy doplněna podle aktuálního stavu dopravního řešení. Zastavitelná plocha FVE je přímo napojena na účelovou zemědělskou komunikaci.

Projektant doplní dopravní řešení (napojovací body na stávající dopravní síť) pro lokalitu bydlení č. 1v souladu s novými podmínkami.

e.2. Technická infrastruktura

Napojení navrhované lokality FVE na inženýrské sítě řeší pouze přípojku el. energie.

Projektant prověří aktuální stav vodovodní sítě a kanalizace, výsledky prověření zahrne do řešení změny č. 1 ÚP Polerady, především pro lokalitu bydlení č. 1

e.3. Veřejná prostranství

Změna č. 1 ÚP Polerady prověří stávající veřejné prostranství a případně plochy veřejného prostranství doplní.

e.4. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Změna č. 1 ÚP Polerady navrhuje rozšíření plochy pro občanské vybavení vedle požární zbrojnice za účelem výstavby garáže a příslušenství pro požární vozidlo.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Kromě hodnot území stanovených zvláštními právními předpisy na Změnu č. 1 ÚP Polerady nevyplývají žádné požadavky.

Součástí návrhu Změny č. 1 ÚP Polerady bude vyhodnocení záboru ZPF - zemědělská příloha bude zpracována v souladu s § 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF v platném znění. Vyhodnocení bude zahrnovat textovou část včetně tabulek a dále samostatný výkres, ve kterém budou vyznačeny navrhované zábory ZPF a hranice jednotlivých BPEJ.

Změna bude obsahově zpracována v souladu s vyhláškou č. 13/1994 Sb. - § 3 odst. 1, 2 a 3 a v souladu s přílohou č. 3 k této vyhlášce. Dále bude postupováno v souladu s Metodickým pokynem Ministerstva životního prostředí č. j. OOLP/1067/1996 ze dne 1. 10. 1996. Návrh lokality záboru zemědělské půdy bude v tabulkové a grafické části vyhodnocení zpracován a bilancován v zastavěném území i mimo zastavěné území obce s uvedením označení lokality, funkčního využití a údajů dle katastru nemovitostí - katastr, č. pozemků, BPEJ, třída ochrany a celkový zábor. V návrhu změny ÚP bude umístění fotovoltaické elektrárny a další navrhované změny řádně odůvodněny z hlediska ochrany ZPF.

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

Zvláštní požadavky nebyly zaznamenány.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

(například 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)

Krajský úřad Ústeckého kraje – OŽPaZ

Ochrana přírody a krajiny

projektant v řešeném území prověří výskyt rostliny zvláště chráněného druhu – kategorie „druh silně ohrožený“ (starček raketolistý)

Obec Polerady
Zadání změny č. 1 územního plánu obce

Ochrana zemědělského půdního fondu

projektant ve změně č. 1 zpracuje zábor ZPF v souladu s § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF v platném znění; vyhodnocení důsledků řešení změny č. 1 na ZPF bude vypracováno v souladu s vyhláškou č. 13/1994 Sb. (§ 3 odst. 1, 2 a 3) a její přílohou č. 3; současně projektant musí respektovat Metodický pokyn MŽP ČR č.j. OOLP/1076/96 ze dne 1. 10. 1996 (zábory ZPF budou v tabulkové i textové části zemědělské přílohy zpracovány a bilancovány v zastavěném území obce i mimo něj);

Posuzování vlivů na ŽP

s KÚ ÚK OŽPaZ bylo telefonicky konzultováno a ověřeno, že vzhledem ke zmenšení rozlohy FVE z 15 ha na 4 ha nepodléhá záměr výstavby FVE posouzení vlivů na životní prostředí; pořizovatel požádá o přehodnocení původního stanoviska č.j. 1362/ZPZ/2010/SEA ze dne 13. 5. 2010

Krajský úřad Ústeckého kraje – OÚPaSŘ

sdělení, že z ÚAP ÚK (projednaných v Zastupitelstvu ÚK dne 24. 6. 2009) nevyplývají žádné požadavky na řešení problémů nadregionálního charakteru; projektant prověří navrhovanou plochu FVE ve vztahu k stávajícímu vedení VVTL a VTL plynovodů a vedení EN – VN 110 kV; dále prověří PÚR ČR 2008 – záměr dálkovodu (čl. 162 DV1 Koridor pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba)

Vojenská ubytovací a stavební správa

bez připomínek, sdělení, že správním územím obce Polerady (územím řešeném změnou č. 1) prochází zájmové území Armády ČR – ochranné pásmo radaru Lažany (ORP Chomutov) – 30 km

Povodí Ohře s. p.

projektant musí řešit nesouhlasné stanovisko (střet zájmu - pozemek p. č. 431/7 podle „Studie záplavového území toku Spina km 0,000 – 25,967“ z r. 2008 leží ve vymezené aktivní zóně záplavového území) v rámci vypracování návrhu změny č. 1 ke společnému jednání dotčených orgánů

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

Střety zájmových lokalit s jednotlivými limity využití území jsou vyjmenovány v předchozích kapitolách. V návrhu změny č. 1 budou střety vyhodnoceny, bude navrženo řešení těchto střetů včetně odůvodnění tohoto řešení.

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

Navrhovaná plocha se nachází v blízkosti obce Polerady, ve které nejsou navrženy nové rozvojové plochy pro výrobu a stávající plochy výroby jsou využity. Navrhovaná plocha bude zařazena do zastavitelného území.

Další požadavky ze strany obce a DO jsou uvedeny v odstavci c).

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

Prověření změn využití územní studií nebude uloženo.

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

Prověření změn využití regulačním plánem nebude uloženo.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil

požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

V řešeném území ani v jeho okolí se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. V okolí se nachází VKP ze zákona, ostatní relevantní jevy budou zakresleny ve výkrese širších vztahů. V návrhu změny č. 1 bude zpracováno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území v souladu s přílohou č. 7 bodu II (1) písm. c) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Vzhledem k zmenšení rozsahu plochy FVE bylo telefonicky konzultováno, zdali zpracování změny č. 1 i nadále vyžaduje vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí, záměr FVE o této zmenšené ploše není nutné vyhodnocovat, proto bude dodatečně KÚ ÚK odbor ŽPaZe požádán o přehodnocení původního stanoviska (č.j. 11362/ZPZ/2010/SEA ze dne 13. 5. 2010)

Požadavky v souladu s doručenými stanovisky dotčených orgánů v rámci projednávání zadání (především Krajský úřad ÚK – odb. životního prostředí a zemědělství atd.) jsou uvedeny v odstavci h).

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

Koncept nebude zpracován, ve Změně č. 1 ÚP Polerady nedojde k žádným variantním řešením.

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

Dokumentace Změny č. 1 ÚP Polerady bude zpracována přiměřeně v rozsahu a v souladu se stavebním zákonem, s příl. č. 7 vyhlášky 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 ve znění pozdějších předpisů.

Řešení bude mít tyto části:

I. územní plán (textová, tabulková a grafická část)

II. odůvodnění (textová, tabulková a grafická část)

Textové části:

I. územní plán - Textová část bude z důvodu přehlednosti vypracována v návaznosti na původní schválený územní plán, dále v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb.

Terminologie schváleného ÚP bude zachována.

Názvy kapitol mohou být oproti bodům přílohy upraveny s ohledem na konkrétní podmínky území.

Tato textová část bude především obsahovat:

- údaje o obsahu textové a grafické části (o počtu listů územního plánu a o počtu výkresů), - vymezení zastavěného území, koncepci veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšných staveb – podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

II. Odůvodnění - Textová část bude vypracována v souladu se stavebním zákonem - §53 a vyhláškou č. 500/2006 Sb. – příloha č. 7

Grafické části:

Výkresová část bude rozdělena na „I. územní plán - Grafická část“ a „II. odůvodnění - Grafická část“; zároveň musí výkresy odpovídat výkresům schváleného ÚP (obsahem zobrazovaných jevů, názvy funkčních ploch).

I. územní plán - Grafická část bude obsahovat:

- Výkres veřejně prospěšných staveb (pouze v případě, že budou v řešení projektantem navrženy)
- Výkres základního členění
- Hlavní výkres urbanistické koncepce

Výkres etapizace se v řešení změny č. 1 nepožaduje.

II. odůvodnění - Grafická část bude obsahovat:

