

Stupeň dokumentace:

Změna č. 1 územního plánu Strupčice

Pořizovatel:

Magistrát města Chomutova, odbor investic a územního plánu

Zpracovatel:

Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Textová část územního plánu
změny č. 1 územního plánu Strupčice

ing. arch. Ladislav Komrska
zpracovatel

Základní údaje

Stupeň dokumentace:

Změna č.1 územního plánu Strupčice

Pořizovatel:

Magistrát města Chomutova, odbor investic a územního plánu

Zpracovatel:

ing.arch.Ladislav Komrška

Určený zastupitel obce:

Luděk Pěnkava, starosta obce

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace

název dokumentace:

Změna č. 1 územního plánu obce Strupčice

správní orgán, který územně plánovací dokumentací vydal:

Zastupitelstvo obce Strupčice

datum vydání:

číslo jednací:

nabytí účinnosti:

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

funkce:

referent Magistrátu města Chomutova
odboru rozvoje, investic a majetku města

jméno:

Martina

příjmení:

Valešová

podpis a otisk úředního razítka

a) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území je stanovena územním plánem obce Strupčice.

Řešeným územím je správní území obce Strupčice, k.ú. Strupčice, místní část Strupčice.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změna č.1 územního plánu vymezuje zastavitelné území obce a plochy přestavby. Zastavěné a zastavitelné území je doplněno dalšími plochami pro bydlení tak, že výsledný tvar resp. urbanistická struktura vytvářejí kompaktní sídelní útvar s přirozenou vnitřní strukturou.

Hodnotné prostory a jejich návaznost jsou respektovány, přirozené těžiště obce – návěs není změnou č. 1 dotčena. Další hodnotný prostor – skupina historických staveb okolo kostela sv. Václava – je ponechán ve svých vnitřních vazbách a v interakci na okolí beze změny.

Nové zastavitelné plochy rozvíjejí prostor základní školy, sportovního areálu a hřbitova. V návrhu změny územního plánu jsou stanovena opatření, jejichž naplněním bude výsledná sídelní struktura vytvářet kompaktní celek se zachováním původních hodnot těchto ploch občanské vybavenosti.

Ostatní území obce není z hlediska koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot dotčeno.

Změnou územního plánu č. 1 dojde k maximálnímu využití území ve prospěch daného potenciálu obce, současně budou naplněny zásady ochrany přírody z hlediska ochrany přírodních ploch, jak jsou definovány platným územním plánem.

Územní systém ekologické stability, plochy území, chráněné vy smyslu zákona č. 114/1992 Sb., ochraně příroda a krajiny ani krajinný ráz nejsou změnou č. 1 územního plánu Strupčice dotčeny.

c) Návrh urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Změna č. 1 územního plánu Strupčice rozvíjí zastavěné a zastavitelné území ve 2 sektorech:

- severní část obce – zastavitelné plochy Z1/3, Z1/4, Z1/5, Z1/6 včetně ploch přestavby Z1/8 a Z1/9
- jižní část obce – zastavitelné plochy Z1/1, Z1/2, Z1/7 včetně ploch přestavby Z1/10

Severní část obce:

Zastavitelné plochy navazují na zastavěné a zastavitelné území dle platného územního plánu. Dopřují urbanizovaný prostor, který je vymezen vnějšími vztahy:

- prostorem bývalé cihelny na západním okraji,
- prostorem dotčeným povrchovou těžbou na severním okraji,
- prostorem rekultivované výsypky Malé Březno na východním okraji.

Citované prostory jsou současně sídelní zelení, která urbanizované území doplňuje a vytváří prostor pro denní rekreaci obyvatel.

Výčet zastavitelných ploch:

| ozn. | funkce | výměra v m2 |
|------|--------------------------------|-------------|
| Z1/3 | plochy nízkopodlažního bydlení | 19 797 |
| Z1/4 | plochy nízkopodlažního bydlení | 5 256 |
| Z1/5 | plochy nízkopodlažního bydlení | 21 773 |
| Z1/6 | plochy nízkopodlažního bydlení | 65 493 |

Severní část obce je dále dotčena těmito plochami přestavby:

Z1/8 představuje změnu zastavitelného území – původní určení zastavitelných ploch pro nízkopodlažní bydlení bude nahrazeno zastavitelnými plochami pro občanskou vybavenost.

Z1/9 představuje změnu zastavitelného území – původní určení zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost bude nahrazeno zastavitelnými plochami pro bydlení.

Jižní část obce:

Zastavitelné plochy navazují na jižní okraj zastavěného a zastavitelného území, dominantní plocha Z1/1 je definována v platném územním plánu jako územní rezerva a touto změnou č. 1 se mění na plochu zastavitelnou. Další rozvoj urbanizovaného území v tomto smyslu bude ukončen trasou silničního obchvatu, definovaným územním plánem.

Zastavitelné plochy Z1/2 a Z2/7 vyplňují zbytkové plochy v území, které jsou pro rozvoj sídelní zeleně nepodstatné.

Výčet zastavitelných ploch:

| ozn. | funkce | výměra v m2 |
|------|--------------------------------|-------------|
| Z1/1 | plochy nízkopodlažního bydlení | 75 270 |
| Z1/2 | plochy nízkopodlažního bydlení | 1 764 |
| Z1/9 | plochy nízkopodlažního bydlení | 15 282 |

Jižní část obce je dále doplněna o plochu přestavby Z1/10, původní funkční využití parcely v zastavěném území - občanská vybavenost – je nahrazena bydlením.

d) Koncepce veřejné infrastruktury **včetně podmínek pro její umístění**

Koncepce řešení dopravy

Nadřazená silniční soustava ani systém místních komunikací obce není změnou územního plánu dotčen.

Připojení zastavitelných ploch a ploch přestavby dle změny č. 1 územního plánu je výhradně na místní komunikace obce podle výkresové části. Zastavitelné plochy č. 2 a 3 jsou jako skupiny připojeny na sinici III/25118 jedním vjezdem (křižovatkou)

Změnou č. 1 územního plánu nejsou zřízeny další parcely, které by byly napojeny na sinici III/25118 přímo.

Vnitřní dopravní schéma zastavitelných ploch dle změny č. 1 územního plánu bude stanoveno v rámci územního řízení.

Minimální šířka veřejného prostoru pro místní komunikace uvnitř zastavitelných ploch a ploch přestavby dle změny č. 1 územního plánu činí 10 m, komunikace budou řešeny ve funkčních třídách C3 a D1. Komunikace funkční třídy C3 bude vybavena oboustranným chodníkem.

Pěší a cyklo trasy v obci nejsou změnou č. 1 dotčeny.

Koncepce vodohospodářského a energetického řešení

Vodohospodářské řešení

Koncepce vodohospodářského vybavení území se nemění. Všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby budou napojeny na stávající systém obce – splaškovou kanalizaci, dešťovou kanalizaci a vodovod.

Splašková kanalizace bude odvedena do stávající ČOV.

Dešťová kanalizace bude odvedena do recipientu (Srpiny) přes systém retenčních ploch, stanovených územním plánem. Pro zastavitelnou plochu č. Z1/1 se zřizuje nový retenční prostor.

Zastavitelné plochy dle změny č. 1 budou napojeny na stávající infrastrukturu obce, místo připojení v místních komunikacích je vyznačeno ve výkresové části.

Vodohospodářská bilance:

| ozn. | výměra v m ² | počet RD | EO | potřeba vody v m ³ /den | množství dešťových vod l/s | množství dešťových vod za 15 minut v m ³ |
|------|-------------------------|----------|-----|------------------------------------|----------------------------|---|
| Z1/1 | 75 270 | 70 | 210 | 37,8 | 558 | 502 |
| Z1/2 | 1 764 | 3 | 9 | 1,62 | 13 | 12 |
| Z1/3 | 19 797 | 18 | 56 | 10,08 | 147 | 132 |
| Z1/4 | 5 256 | 6 | 18 | 3,24 | 39 | 35 |
| Z1/5 | 21 773 | 20 | 60 | 10,8 | 161 | 145 |
| Z1/6 | 65 493 | 60 | 180 | 32,4 | 485 | 437 |
| Z1/9 | 15 282 | 14 | 42 | 7,56 | 113 | 102 |
| | | | | 103,5 | 1516 | 1364 |

Bilance nárůstu splaškových vod na ČOV Strupčice:

| | EO | jmenovitá potřeba vody v m ³ /den | zatížení ČOV Strupčice |
|--------------------------------------|-----|--|------------------------|
| stávající stav | 728 | 0,18 | 131,04 |
| nárůst dle územního plánu | 680 | 0,18 | 122,4 |
| nárůst dle změny č. 1 územního plánu | 575 | 0,18 | 103,5 |
| | | | 356,94 |

Stávající kapacita ČOV Strupčice vyhovuje na stávající stav resp. nárůst dle územního plánu. Další nárůst splaškových vod je nutno řešit operativně podle rychlosti rozvoje jednotlivých sídel a to:

- rozšířením stávající ČOV (technologické zařízení bez dalších nároků na zastavitelné území)
- snížením počtu EO a to separací čištění odpadních vod pro místní části Hošnice, Sušany a Okořín do samostatných ČOV.

Energetické řešení

Elektrická energie:

Zásobování nových zastavitelných ploch bude na podkladě dalšího rozvoje VN distribuční sítě pro zastavitelné plochy č. Z1/1 a Z1/6. Ostatní zastavitelné plochy budou napojeny na stávající resp. navrhované trafostanice ve smyslu platného územního plánu.

Bilance potřeby el. energie:

| ozn. | výměra v m ² | počet RD | EO | potřeba el.energie |
|------|-------------------------|----------|-----|--------------------|
| Z1/1 | 75 270 | 70 | 210 | 665 |
| Z1/2 | 1 764 | 3 | 9 | 28,5 |
| Z1/3 | 19 797 | 18 | 56 | 171 |
| Z1/4 | 5 256 | 6 | 18 | 57 |
| Z1/5 | 21 773 | 20 | 60 | 190 |
| Z1/6 | 65 493 | 60 | 180 | 570 |
| Z1/9 | 15 282 | 14 | 42 | 133 |
| | | | 575 | 1814,5 |

Bilance potřeby el. energie předpokládá souběžné vybavení území zemním plynem, který je rovnocenným ekvivalentem řešení vytápění RD.

Plynovod:

Změnou územního plánu č. 1 bude proveden rozvod STL plynovodní sítě do navržených zastavitelných ploch.

Připojení na stávající STL plynovodní síť je řešena v místě místních komunikací a je vyznačena ve výkresové části.

Bilance potřeby zemního plynu

| ozn. | výměra v m ² | počet RD | EO | potřeba ZP v m ³ /hod |
|------|-------------------------|----------|-----|----------------------------------|
| Z1/1 | 75 270 | 70 | 210 | 154 |
| Z1/2 | 1 764 | 3 | 9 | 6,6 |
| Z1/3 | 19 797 | 18 | 56 | 39,6 |
| Z1/4 | 5 256 | 6 | 18 | 13,2 |
| Z1/5 | 21 773 | 20 | 60 | 44 |
| Z1/6 | 65 493 | 60 | 180 | 132 |

| | | | | |
|------|--------|----|-----|-------|
| Z1/9 | 15 282 | 14 | 42 | 30,8 |
| | | | 575 | 420,2 |

roční spotřeba plynu dle změny č. 1: 649 088 m³/rok
roční potřeba tepla dle změny č. 1: 696 242 kW/rok

Spoje:

Změnou územního plánu č. 1 systém telekomunikační sítě dotčen.
Změnou č. 1 se zřizují plochy pro rodinné domy, vybavení domácností tel. či datovým signálem
Je v poměru 1 účastnická přípojka na 1 RD.

Koncepce odpadového hospodářství

Změnou č. 1 se v území zřizují plochy níkopodlažního bydlení, tj. produkce směsného komunálního odpadu.
V zastavitelném území budou rozmístěny sběrné nádoby na separovaný odpad dle vyhlášky obce o odpadech.

e) Koncepce uspořádání krajiny

včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání nerostů a podobně

Návrh územního systému ekologické stability

Změnou č. 1 územního plánu obce Strupčice není stávající systém ekologické stability dotčen.

Návrh sídelní zeleně

Změnou č. 1 územního plánu jsou vymezeny plochy pro nízkopodlažní bydlení. Poměr veřejné zeleně uvnitř zastavitelných ploch není stanoven.

Změnou č. 1 není dotčena sídelní zeleň, definovaná platným územním plánem.

Posuzování vlivů na životní prostředí,

Krajský úřad Ústeckého kraje jako dotčený orgán ze zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Ochrana ovzduší, protihluková opatření

Navržené zastavitelné plochy jsou vybaveny rozvodem el. energie a zemního plynu, čímž jsou vytvořeny podmínky pro vytápění RD topidly, jejichž parametry odpovídají současným normám.

Navržené zastavitelné plochy nejsou s ohledem na funkci – nízkopodlažní obytnou zástavbu – zdrojem hluku a vibrací. Jejich posice současně není v prostoru, který by byl zdrojem hluku a vibrací.

Zastavitelná plochy Z1/1 – její jižní okraj – navazuje na budoucí trasu silničního obchvatu III/25118 obce dle platného územního plánu. Protihluková opatření bude realizována v rámci výstavby této komunikace.

Záplavové území

Zastavitelné plochy dle této změny č. 1 územního plánu se nenacházejí v záplavovém území.

Ochrana vod:

- všechny budované objekty budou napojeny na ČOV,
- dešťové vody budou odvedeny do recipientu. Retenční prostory mohou být vybaveny dalším technickým zařízením pro zachycení úniku ropných látek.

Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jejich technické zajištění

Změna č. 1 územního plánu umísťuje zastavitelné plochy do území mimo CHLÚ resp. dobývací prostory. Území obce je dotčeno poddolovaným územím evid. č. 1264 a 1273. Pro založení staveb je nezbytné postupovat dle Horního zákona.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základní ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Zastavitelné plochy

Všechny zastavitelné plochy jsou určeny pro nízkopodlažní bydlení. Funkční regulace území je stanovena v obecné poloze § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Požadavky funkční regulace nízkopodlažních ploch bydlení jsou stanoveny územním plánem – viz následující text – a změnou č. 1 územního plánu se nemění.

Funkční regulace:

Plochy nízkopodlažního bydlení

Přípustné využití plochy:

Plochy jsou určeny pro výstavbu rodinných domů.

Základní funkci - bydlení - lze doplnit o objekty spojené s vykonáváním živnosti, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny.

Podmíněně funkční využití plochy:

Výstavba rekreačních domů.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné, podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné

Prostorová regulace:

V území bude realizovány nízkopodlažní zástavby RD, jednotlivé zastavitelné plochy budou řešeny komplexně – komunikace a inženýrské sítě jedním územním rozhodnutím na 1 zastavitelnou plochu. Minimální velikost parcely RD činí 800 m².

Plochy přestavby

Plochy přestavby, definované změnou č. 1 územního plánu jsou plochami nízkopodlažního bydlení a plochami občanské vybavenosti.

Funkční regulace území je stanovena v obecné poloze § 4 (plochy bydlení) a § 6 (plochy občanského vybavení) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Pro plochy přestavby Z1/8 – plochy nízkopodlažní zástavby a Z1/9 – plochy občanské vybavenosti - se vztahují dále uvedené požadavky na funkční regulaci území.

Plocha přestavby č. Z1/10 je určena pro umístění 1 RD bez dalších podmínek.

Funkční regulace:

Plochy nízkopodlažního bydlení**Přípustné využití plochy:**

Plochy jsou určeny pro výstavbu rodinných domů.

Základní funkci - bydlení - lze doplnit o objekty spojené s vykonáváním živnosti, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny.

Podmíněné funkční využití plochy:

Výstavba rekreačních domů.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné, podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné

Plochy občanské vybavenosti**Přípustné využití plochy:**

Stávající a navrhované plochy občanské vybavenosti bez další funkční regulace.

Podmíněné funkční využití plochy:

Provozování drobné výroby a služeb včetně bydlení majitele či služebního bytu.

Plochy pro sport a rekreaci, plochy parkové zeleně, technické vybavení pro související zástavbu.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné, podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné

Prostorová regulace:

Na přestavbové plochy není stanovena prostorová regulace.

Nezastavitelné plochy

Změnou č. 1 nejsou definovány nezastavitelné plochy obce.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb

včetně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Veřejně prospěšné stavby

Ve změně č. 1 územního plánu obce Strupčice jsou navrženy tyto veřejně prospěšné stavby:

- trafostanice zastavitelných ploch: TS Z1/1 – trafostanice zastavitelné plochy Z1/1
TS Z1/9 – trafostanice zastavitelné plochy Z1/9
- retenční prostory zastavitelných ploch: R16 – retenční prostor zastavitelné plochy Z1/1
- odvodnění zastavitelných ploch: D16 – odvodnění zastavitelné plochy Z1/1

Poznámka: systém značení veřejně prospěšných staveb odpovídá a navazuje na systém uplatněný územním plánem obce Strupčice.

Výčet pozemků pro VPS (vše k.ú.Strupčice):

| ozn. | název VPS | dotčené pozemky: |
|---------|---|------------------|
| TS Z1/1 | trafostanice zastavitelné plochy Z1/1 | 497/78 |
| TS Z1/9 | trafostanice zastavitelné plochy Z1/9 | 838/1 |
| R16 | retenční prostor zastavitelné plochy Z1/1 | 498 |
| D16 | odvodnění zastavitelné plochy Z1/1 | 793/4, 798, 826 |

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V území řešeném změnou č.1 územního plánu obce Strupčice nejsou definovány.

Opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Požadavky civilní ochrany podle zákona č. 380/2002, § 20 jsou řešeny v územním plánu obce Touto změnou č. 1 se takto definované požadavky nemění.

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb

a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

V území řešeném změnou č.1 územního plánu obce Strupčice nejsou definovány.

i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

| <i>Textová část obsahuje 7 listů textové části dle následujícího obsahu:</i> | | <i>strana</i> |
|---|--|----------------------|
| | <i>Základní údaje</i> | <i>2</i> |
| <i>a)</i> | <i>Vymezení zastavěného území</i> | <i>3</i> |
| <i>b)</i> | <i>Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot</i> | <i>3</i> |
| <i>c)</i> | <i>Návrh urbanistické koncepce</i> <i>včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně</i> | <i>3</i> |
| <i>d)</i> | <i>Koncepce veřejné infrastruktury</i> <i>včetně podmínek pro její umístění</i> | <i>4</i> |
| <i>e)</i> | <i>Koncepce uspořádání krajiny</i> <i>včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání nerostů a podobně</i> | <i>7</i> |
| <i>f)</i> | <i>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</i> <i>s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základní ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)</i> | <i>8</i> |
| <i>g)</i> | <i>Vymezení veřejně prospěšných staveb</i> <i>včetně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.</i> | <i>10</i> |
| <i>h)</i> | <i>Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb</i> <i>a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo</i> | <i>10</i> |
| <i>i)</i> | <i>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části</i> | |

Výkresová část obsahuje 4 grafické přílohy v tomto složení:

- 1a)*** *výkres základního členění území*
- 1b1)*** *hlavní výkres – funkční plochy*
- 1b2)*** *hlavní výkres – dopravní řešení, inženýrské sítě*
- 1 c)*** *veřejně prospěšné stavby*

ČÁST II.

1.a Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Změnou č. 1 územního plánu Strupčice nejsou definovány nové plochy a koridory územních rezerv. Zastavitelná plocha Z1/1 je převzata ze stávajícího územního plánu, kde byla evidována jako územní rezerva.

Sousedící koridor silničního obchvatu Strupčic (silnice III/25118) není změnou č. 1 územního plánu Strupčic dotčen.

1.b Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Plochy a koridory vymezené pro prověření změn územní studii a lhůta pro pořízení územní studie změna č. 1 územního plánu Strupčic nestanovuje.

1.c Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu

Plochy a koridory vymezené pro pořízení a vydání regulačního plánu změna č. 1 územního plánu Strupčic nestanovuje.

1.d Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace změn v území není změnou č. 1 územního plánu Strupčic řešena.

1.e Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Architektonicky a urbanisticky významné stavby pro které může zpracovávat projektovou dokumentaci autorizovaný architekt změna č. 1 územního plánu nestanovuje.

1.f Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení změna č. 1 územního plánu nestanovuje.

Stupeň dokumentace: Změna č. 1 územního plánu Strupčice
Pořizovatel: Magistrát města Chomutova, odbor investic a územního plánu
Zpracovatel: Ladislav Komrška, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

***Textová část odůvodnění územního plánu
změny č. 1 územního plánu Strupčice***

*ing. arch. Ladislav Komrška
zpracovatel*

Stupeň dokumentace:

Návrh změny č. 1 územního plánu Strupčic

Pořizovatel:

Magistrát města Chomutova, odbor investic a územního plánu

Zpracovatel:

Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Řešené území má od r. 2006 schválený územní plán. Obec Strupčice se rozvíjí dynamickým způsobem, zastavitelné plochy, definované územním plánem se naplňují, realizován byl sportovní areál, připravena je stavba domu s pečovatelskou službou.

S ohledem na dynamiku rozvoje obec přistupuje ke změně územního plánu, který by stabilizovala sídlo v cílové rozloze, přičemž budou sledovány a koncepčně připraveny související investice na dopravní a technické infrastrukturu.

Pro řešené území je v současnosti platný územní plán velkého územního celku SHP a sice jeho schválená 2.změna.

V Návrhu územního plánu jsou zpracovány všechny požadavky Zadání.

Obec Strupčice je součástí mikroregionu Vysoká Pec – Vrskmaň – Strupčice. Je žádoucí, aby i na této platformě byla koncepce urbanistického řešení i technického a dopravního uspořádání hodnocena.

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,

Politika územního rozvoje České republiky, schválená vládou ČR dne 17. května 2006

Na řešené území se jako součást ORP Chomutov vztahuje Rozvojová osa OS8 Ústí nad Labem–Most–Chomutov–Karlovy Vary–Cheb–hranice ČR:

Vymezení (mimo rozvojové oblasti): ORP Bílina, Most, Litvínov, Chomutov, Kadaň, Sokolov, Cheb.

Důvody vymezení:

Rozvojová osa zohledňuje roli zdrojů hnědého uhlí; v případě rozšíření těžby je předpoklad zvýšených požadavků na změny v území, a to jak přímo (povrchové lomy), tak nepřímo (koncentrace energetiky a chemického průmyslu); v západní části rozvojové osy přistupuje perspektivní působení plánované rychlostní silnice R6 z Karlových Varů do Chebu

Z hlediska územního plánu se na území obce Strupčice nevztahují řádné požadavky.

V rámci rozvojové osy OD8 je území dotčeno jako specifická oblast SOB 6 - Specifická oblast Mostecko

Vymezení: ORP Bílina, Litvínov, Most (oblast je součástí rozvojové osy OS8 Ústí nad Labem – Most – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR).

Úkoly pro územní plánování:

a) vytvářet územní podmínky pro nutnou obnovu krajiny, jejího vodního režimu, obnovu dopravního systému, a pro polyfunkční využití území pro různé účely (zemědělství, les, rekreace, sport, bydlení pod.) s ohledem na specifické podmínky jednotlivých území,

- b) v rámci obnovy kulturní krajiny a polyfunkčního využití území vytvářet podmínky pro vznik velkých souvislých ploch zeleně s rekreační funkcí,
- c) v případě rozšíření povrchové těžby hnědého uhlí stanovit regulativy pro ochranu přírody a krajiny a zastavěného území,
- d) vyhledávat vhodné pozemky pro obytnou výstavbu, zejména rodinných domů,
- e) posoudit možnosti posílení dopravních tahů na Ústí nad Labem a na Chomutov s pokračováním na území Saska,
- f) stanovit opatření pro zajištění ekologického pilíře v rámci udržitelného rozvoje v rovnováze s ostatními pilíři.

Územní plán velkého územního celku - 2. změny a doplňky ÚP VÚC Severočeské hnědouhelné pánve:

Název dokumentace:
upravená dle ust. § 187 odst. 7 zák.
183/2006 Sb. (stavebního zákona)
Pořizovatel:

2. změny a doplňky ÚP VÚC SHP

Zpracovatel:
Datum zpracování:
Datum schválení:

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
regionální pracoviště Chomutov
TERPLAN a.s., Myslíkova 20, Praha 2
prosinec 1999
leden 2002

VÚC se dotýká řešeného území z hlediska CHL=U, dobývacích prostorů, poddolovaných území.

V návrhu územního plánu byly zpracovány závěry těchto dalších koncepčních materiálů:

- Strategie rozvoje Ústeckého kraje (aktualizace 2008)
- Program rozvoje vodovodů a kanalizací okresu Chomutov (SČVaK a.s. Teplice)
- Studie rozvoje a modernizace silnic II. a III. třídy v Ústeckém kraji

b) Údaje o splnění Zadání

Změna č. 1 územního plánu Strupčice je provedena v rozsahu, požadovaném pořizovatelem v Zadání.

c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Návrh změny územního plánu nebyl vyhotoven ve variantách.

Přenos relevantních informací ve schématu Přílohy č. 5 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti:

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí

Návrh územního plánu respektuje prvky ochrany přírody a krajiny, rozvoj území je přiměřený a neměně krajinný ráz. Nové zastavitelné plochy navazují na zastavěné území. Návrh územního plánu zahrnuje lokální systém ekologické stability a tvoří jej výhradně funkční prvky.

Rozvoj území je situován mimo kompaktní plochy zalesnění území.
Charakter nezalesněných ploch – trvalého travního porostu doplněného liniovou zeleně je respektován, území obsahuje funkční plochy potřebné pro správu a údržbu krajiny.

Vyhodnocení vlivů územního plánu na území NATURA

Řešené území není v kontaktu s plochami NATURA 2000 a neobsahuje záměry, které by měly z širšího hlediska na plochy NATURA negativní vliv.

Vyhodnocení vlivů územního plánu na stav a vývoj území podle sledovaných jevů obsažených v územně analytických podkladech

ad 17 – oblast krajinného rázu

Řešené území se nachází na pahorkatině umístěné nad Podkrušnohorskou uhelnou pánví. Území není součástí definované oblasti krajinného rázu.

ad 18 – místo krajinného rázu

Místem krajinného rázu je výsypka Malé Březno, která je umístěna jako novotvar nad západní hranicí zastavěného území obce Strupčice.

ad 21 – územní systém ekologické stability

V řešeném území se prvky regionálního a nadregionálního systému ekologické stability nevyskytují. Územní systém je převzat z generelu ÚSES a zahrnuje výhradně funkční prvky. Tyto nejsou návrhem změny č.1 územního plánu dotčeny.

ad 22 – významný krajinný prvek registrovaný

V řešeném území se nevyskytuje.

ad 23 – významný krajinný prvek ze zákona

VKP ze zákona představují lesní pozemky, údolnice vodních toků, mokřady a významné skupiny liniové a jiné náletové zeleně. Označení prvků VKP je převzato z Generelu ÚSES.

Jevy:

ad 24 – přechodně chráněná plocha,

ad 25 – národní park včetně ochranného pásma

ad 26 – chráněná krajinná oblast včetně zón

ad 27 – národní přírodní rezervace včetně ochranného pásma

ad 28 – přírodní rezervace včetně ochranného pásma

ad 29 – národní přírodní památka včetně ochranného pásma

ad 30 – přírodní park

ad 31 – přírodní památka včetně ochranného pásma

ad 32 – památný strom včetně ochranného pásma

ad 33 – biosférická rezervace UNESCO, geopark UNESCO

ad 34 – NATURA 2000 – evropsky významná lokalita

ad 35 – NATURA 2000 – ptačí oblast

ad 36 – lokality zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem

ad 37 – lesy ochranné

ad 39 – lesy hospodářské

se v řešeném území nevyskytují.

ad 38 – lesy zvláštního určení

jsou v řešeném území respektovány a nejsou změnou č. 1 územního plánu Strupčic dotčeny.

d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno.

Podkladem pro stanovení požadavků na změnu č. 1 územního plánu Strupčice byl požadavek zastupitelstva obce na vymezení zastavitelných ploch nízkopodlažního bydlení a dílčí změny zastavitelného území – plochy přestavby.

Zastupitelstvo obce Strupčice neuplatnilo ve schváleném Zadání změny č. 1 požadavek na variantní řešení lokality.

Dotčený orgán z hlediska zákona č. 100/2001 Sb. nepožadoval ve svém stanovisku k Zadání zpracování dokumentace SEA s cílem posouzení přípustných variant (typů záměrů), za jakých jsou přípustné v území.

Na základě výše uvedených skutečností nebylo vyhodnocení koncepce z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj vypracováno.

e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky, určené k plnění funkce lesa

Obecné požadavky:

Při pozemkových úpravách zajistit protierozní opatření, zabraňujících smyvu ze zemědělské půdy.

Před realizací objektů bude zajištěna skrývka a odvoz ornice a její zpětné využití za vhodných lokalitách.

Při zahájení skrývkových prací při výstavbě bude proveden rozbor skrývaných zemin a bude stanoveno, zda nejsou kontaminovány a zda je možné je využít např. pro další terénní úpravy, v případě zjištění kontaminace snímaných zemin s nimi bude nakládáno jako s nebezpečným odpadem.

Specifikace záborů ZPF:

Celkový přehled záborů

| ozn. | funkce | výměra v m ² | orná | TTP | zahrada | ostatní |
|------|--------------------------------|-------------------------|-------|-------|---------|---------|
| Z1/1 | plochy nízkopodlažního bydlení | 75 270 | 69086 | | | 6 184 |
| Z1/2 | plochy nízkopodlažního bydlení | 1 764 | 1764 | | | |
| Z1/3 | plochy nízkopodlažního bydlení | 19 797 | 19797 | | | |
| Z1/4 | plochy nízkopodlažního bydlení | 5 256 | | | | 5256 |
| Z1/5 | plochy nízkopodlažního bydlení | 21 773 | | 8771 | | 13 002 |
| Z1/6 | plochy nízkopodlažního bydlení | 65 493 | 33285 | 10844 | 1053 | 20 311 |

| | | | | | | | | | |
|------|--------------------------------|--------|----|-----|---------|---------|-------|-------|--------|
| Z1/9 | plochy nízkopodlažního bydlení | | | | 15 282 | 15282 | | | |
| | | | | | 204 635 | 1392 14 | 19615 | 1053 | 44 753 |
| | | | | | | BPEJ | | | |
| ozn. | parcela | výměra | OP | TTP | zahrada | 10100 | 10600 | 10700 | 10800 |
| | | m2 | m2 | m2 | m2 | I. | II. | III. | III. |

| | | | | | | | | | |
|------|--------|-------|-------|--|--|--|--|--|-------|
| Z1/1 | 497/86 | 1181 | 1181 | | | | | | |
| | 497/85 | 2976 | 2976 | | | | | | |
| | 497/84 | 3352 | 3352 | | | | | | |
| | 497/83 | 5529 | 5529 | | | | | | |
| | 497/82 | 7962 | 7962 | | | | | | |
| | 497/81 | 6529 | 6529 | | | | | | |
| | 497/80 | 8758 | 8758 | | | | | | |
| | 497/79 | 18292 | 18292 | | | | | | |
| | 497/78 | 6977 | 6977 | | | | | | |
| | 497/77 | 573 | 573 | | | | | | |
| | 497/76 | 266 | 266 | | | | | | |
| | 497/75 | 6691 | 6691 | | | | | | |
| | | | 69086 | | | | | | 69086 |

| | | | | | | | | | |
|------|--------|------|------|--|--|--|--|--|------|
| Z1/2 | 503/21 | 1764 | 1764 | | | | | | |
| | | | 1764 | | | | | | 1764 |

| | | | | | | | | | |
|------|-------|-------|-------|--|--|--|--|--|-------|
| Z1/3 | 355/9 | 19797 | 5736 | | | | | | |
| | | | 14061 | | | | | | 14061 |
| | | | 19797 | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|------|--------|------|--|------|--|--|--|--|------|
| Z1/5 | 398/1 | 1325 | | 1325 | | | | | |
| | 398/5 | 159 | | 159 | | | | | |
| | 404/1 | 378 | | 378 | | | | | |
| | 404/2 | 952 | | 952 | | | | | |
| | 408/2 | 4578 | | 4578 | | | | | |
| | 408/16 | 1579 | | 1579 | | | | | |
| | | | | 8971 | | | | | 8971 |

| | | | | | | | | | |
|------|--------|-------|-------|-------|--|--|--|------|-------|
| Z1/6 | 444/4 | 11654 | 11654 | | | | | | |
| | 445/1 | 21631 | 21631 | | | | | | |
| | 446 | 1053 | | | | | | 1053 | |
| | 452/5 | 9503 | | 9503 | | | | | |
| | 452/17 | 1341 | | 1341 | | | | | |
| | | | 33285 | 10844 | | | | 1053 | 45182 |

| | | | | | | | | | |
|------|--------|------|-------|--|--|--|--|--|-------|
| Z1/7 | 480/9 | 4317 | 4317 | | | | | | |
| | 480/21 | 8571 | 8571 | | | | | | |
| | 480/22 | 2707 | 2394 | | | | | | |
| | | | 15282 | | | | | | 15282 |

Komentář:

Všechny zastavitelné plochy jsou určeny pro nízkopodlažní obytnou zástavbu. Ta je navržena tak, aby

lokalizace navrhovaných ploch nezpůsobovala vznik enkláv nevyužité zemědělské půdy. Obslužné komunikace jsou umístěny uvnitř zastavitelných ploch.

Plochy přestavby do přehledu neuvádíme, jedná se vždy o změnu využití ploch, které byly z hlediska záborů ZPF řešeny v průběhu zpracování územního plánu.

Komentář k urbanistické koncepci:

Zastavitelné plochy, které jsou předmětem této změny územního plánu, jsou investorsky připravované obcí Strupčice. Obec si zajišťuje vydání územního rozhodnutí na komunikace, inženýrské sítě a velikost pozemků. Z tohoto hlediska není zapotřebí instalovat do investorské přípravy žádné další mechanismy, garantující obci možnost kontrolovat proces výstavby na jejím správním území.

Výkresová část obsahuje:

- 2a) *koordinační výkres*
- 2c) *výkres předpokládaných záborů půdního fondu*