

ÚPO BÍLENCE

(KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ BÍLENCE A ŠKRLE)

PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1:
TEXTOVÁ ČÁST ÚP S VYZNAČENÍM ZMĚN (SROVNÁVACÍ TEXT)

Ing. arch. Ladislav Bareš
DUBEN 2019

**OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA
POŘIZOVATELE:**

Ing. Petr Kučírek

Odbor rozvoje a investic, úsek územního plánování
Náměstí 1. máje 1
p.kucirek@chomutov-mesto.cz
tel.: 474 637 423

.....
razítko a podpis

**SPRÁVNÍ ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ
ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU:**

Zastupitelstvo obce Bílence

určený zastupitel: Mgr. Petra Kubánková, starostka

datum nabytí účinnosti:

adresa:

Obec Bílence

Obecní úřad č. p. 45, 430 01 Bílence

PROJEKTANT:

Ing. arch. Ladislav Bareš, ČKA 03 123

5. května 61/1143, 140 00 Praha 4

tel./fax: 737 778 952,

email: paff@post.cz

.....
Ing. arch. Ladislav Bareš,
autorizovaný architekt ČKA 03 123

OBSAH:

a)	Vymezení zastavěného území	1
b)	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot	1
	b.1) Vymezení řešeného území	
	b.2) Koncepce rozvoje řešeného území	
	b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje	
	b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území	
c)	Urbanistická koncepce	2
	c.1) Zastavěné území	
	c.2) Vymezení ploch přestavby	
	c.3) Vymezení zastavitelných ploch	
	c.4) Vymezení systému sídelní zeleně	
	c.5) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	
d)	Koncepce veřejné infrastruktury	3
	d.1) Dopravní infrastruktura	
	d.2) Technická infrastruktura	
	d.3) Občanské vybavení	
	d.4) Veřejná prostranství	
	d.5) Nakládání s odpady	
e)	Koncepce uspořádání krajiny	6
	e.1) Plochy změn v krajině	
	e.2) Stanovení podmínek ochrany chráněných území přírody	
	e.3) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability	
	e.4) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny	
	e.5) Stanovení podmínek pro protierozní opatření	
	e.6) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi	
	e.7) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů	
f)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	7
g)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	12
h)	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	13
i)	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	13
j)	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	13
k)	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	13
l)	Vymezení ploch a koridorů s rozhodováním podmíněným zpracováním regulačního plánu	14
m)	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	14
n)	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	14
o)	Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů grafické části změny	14

SEZNAM VÝKRESŮ:

	<u>název</u>	
1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	
2	HLAVNÍ VÝKRES	
3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	

B) ÚPO BÍLENCE - TEXTOVÁ ČÁST (SROVNÁVACÍ TEXT)

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno a vymezeno k 31. 3. 2019. V rámci aktualizace byly do zastavěného území zahrnuty plochy realizovaných staveb (lokality č.7 a 11).

Pozn.: Rozsah zastavěného území je vyznačen graficky ve výkresech č. 1 a č. 2 ÚPO Bílence (Výkres základního členění území, Hlavní výkres).

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Vyhláška stanoví funkční uspořádání území a podmínky jeho zastavitelnosti, vymezuje místní systém ekologické stability a plochy pro veřejně prospěšné stavby.

Vyhláška může být zrušena nebo změněna pouze novou vyhláškou k případným změnám závazné části územně plánovací dokumentace nebo vyhláškou k závazné části nově schváleného územního plánu obce. Ostatní ustanovení územního plánu, která nejsou touto vyhláškou vymezena, jsou směrná. Jejich změnu může provést zastupitelstvo obce.

b.1) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je území obce Bílence (číselný kód: 562980), které tvoří katastrální území Bílence (číselný kód: 604151) a Škrle (číselný kód: 604160). Řešené území se nachází v okrese Chomutov, Ústeckém kraji.

b.2) Koncepce rozvoje řešeného území

Na správním území obce Bílence se budou samostatně rozvíjet místní části Bílence, Voděrady a Škrle. Rozvoj území je orientován na bydlení. Podmínkou pro zájem obyvatel o výstavbu objektů trvalého bydlení je zachování kvality životního prostředí.

V území budou respektovány všechny prvky kostry ekologické stability propojené místním systémem ekologické stability. Základem systému je nadregionální biokoridor v trase řeky Chomutovky s regionálním biocentrem a současně přírodní památkou - Slanisko u Škrle.

Připojení území na silniční síť se nemění.

Další rozvoj obce mimo zastavěné území je možný na zastavitelných plochách, definovaných na výkresu A územního plánu. Na zastavěném území a v zastavitelných plochách lze realizovat výstavbu výhradně v souladu s funkční regulací území (viz. f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).

Na území obce bude dokončena technická infrastruktura podle výkresů č. B2 a B3.

Limity stanovují ochranu území z těchto hledisek:

- ochrana před záplavami
- ochrana památek
- ochrana technické infrastruktury
- ochrana dopravní infrastruktury
- ochrana přírody a krajiny
- ochrana horninového prostředí
- ochrana podzemních a povrchových vod

Nedílnou součástí závazné části územního plánu jsou regulativy a limity obsažené v platných zákonech a předpisech, které jsou zveřejněny ve sbírce zákonů a prováděcích nařízeních centrálních orgánů a které nesmí zastupitelstvo obce měnit.

~~Vyhláška je závazná pro všechny orgány, právnické a fyzické osoby při rozhodování a při činnostech vyvolávajících změny ve funkčním a prostorovém uspořádání území, v provádění staveb nebo jejich změn, při údržbě, užívání a odstraňování staveb.~~

b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje

Stavební činnosti v řešeném území musí vycházet z hodnot tradiční venkovské zástavby. Jiná řešení musí být zdůvodněna konkrétním architektonickým záměrem nebo požadavky na řešení technologie provozu stavby (např. v případě budov výroby a skladování).

Základním požadavkem pro rozhodování o stavebním rozvoji obce bude snaha o zachování urbanistické struktury stávající zástavby a její logický rozvoj, který bude přizpůsoben historickému charakteru sídel. Při dalším rozhodování o stavbách v území budou uplatňovány tyto obecné požadavky na řešení staveb:

- Za tradiční řešení venkovské zástavby pro bydlení a rodinnou rekreaci v této oblasti jsou považovány obdélné stavby se sedlovými, symetrickými střechami se sklonem 30° - 45° nad hlavními objekty, které jsou orientovány převážně kolmo na uliční čáru a jsou umístěny spíše na okraji pozemků - nikoli v jejich středu.
- Pro harmonické působení zástavby v krajině (dálkové pohledy) bude chráněna celková výšková hladina zástavby tak, aby byly zachovány tradiční stavební dominanty sídla.
- Po obvodu sídla by měly být umístěny plochy sídelní zeleně (zahrady) nebo alespoň plochy liniové ochranné zeleně.
- Důležité je také zachování tradičního materiálového řešení zástavby s tlumenou barevností.

~~V řešeném území budou respektovány nemovité kulturní památky.~~

b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území

V řešeném území musí být zachovány, chráněny a zhodnocovány přírodní a krajinné hodnoty území. Zvláštní důraz při využívání území musí být kladen, vzhledem k vysoké intenzitě zemědělského využití krajiny, na údržbu stávající a zřizování nové veřejné zeleně v zastavěném území a v zastavitelných plochách, výsadbu doprovodné a ochranné zeleně (podél stávajících místních komunikací a vodních toků, v rámci navržených opatření systému ekologické stability a v blízkosti výrobních areálů), zvyšování podílu trvalých travních porostů na zemědělských půdách (zejména v okolí vodních toků a v rámci navržených opatření systému ekologické stability) a revitalizaci částí nevhodně upravených vodních toků.

c) Urbanistická koncepce

c.1) Zastavěné území

Pro plochy v zastavěném území platí, že lze provádět změny staveb a umisťovat další stavby a zařízení v souladu s charakteristikou funkčního využití a v souladu s dalšími ustanoveními návrhu ÚPO Bílence.

c.2) Vymezení ploch přestavby

ÚPO Bílence jsou vymezeny tyto plochy přestavby (plochy v zastavěném území, pro které je navržena změna využití nebo jejich prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn):

Označení plochy:	11
Funkční využití:	plochy bydlení v RD
Další podmínky:	Lokalita byla z části realizována, realizovaná část je zahrnuta do zastavěného území.

Plochy přestavby jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚPO Bílence (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f.1) Plochy s rozdílným způsobem využití.

c.3) Vymezení zastavitelných ploch

Zastavitelné území tvoří plochy mimo současně zastavěného území vhodné k zastavění a vymezené schváleným územním plánem obce. Jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy:

ozn.	funkční využití
1	plochy bydlení v RD
2	plochy bydlení v RD
3	plochy bydlení v RD
4	plochy pro sport a rekreaci
5	plochy pro sport a rekreaci
6	plochy bydlení v RD
7	plochy bydlení v RD
8	plochy bydlení v RD
9	plochy pro sport a rekreaci
10	plochy pro sport a rekreaci
12	plochy bydlení v RD
13	plochy bydlení v RD
14	plochy bydlení v RD
15	plochy bydlení v RD

Zastavitelné plochy a jejich další členění jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚPO Bílence (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f) Plochy s rozdílným způsobem využití.

c.4) Vymezení systému sídelní zeleně

Stávající systém sídelní zeleně na veřejných prostranstvích, zejména v prostoru návsi, bude chráněn a udržován. ÚPO Bílence jsou vymezeny plochy veřejné zeleně a plochy ostatní veřejné zeleně, plnící zejména ochrannou funkci.

c.5) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Plochy a koridory územních rezerv nejsou vymezeny.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

d.1) Dopravní infrastruktura

Drážní doprava

Drážní doprava není na území obce zastoupena.

Silniční doprava

Systém dopravní obsluhy řešeného území zůstane zachován.

Tím jsou ponechány územní rezervy pro případné odstranění drobných bodových a liniových závad. V žádném případě nesmí stavební činností dojít ke zhoršení šířkových poměrů silnic, ke zhoršení jejich technických parametrů a bezpečnosti silničního provozu.

Místní komunikace

Dopravní obsluha rozvojových ploch bude zajištěna kombinovaně: využitím stávajících silničních a místních komunikací a novými místními komunikacemi (i v rámci jednotlivých ploch funkčního využití).

Nové místní komunikace budou řešeny ve funkčních třídách C3 (obslužné komunikace uvnitř obytných útvarů, zpřístupňující objekty a území) a D1 (nemotorové komunikace) ~~tak, jak jsou vymezeny ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres).~~

Šířky navrhovaných komunikací:

MK funkční třídy C3 - 2x 3,25 m + jednostranný chodník š. 1,5 m

MK funkční třídy D1 - 2 x 2,50 m + zvýrazněný pěší pás v úrovni vozovky š. 1,5 m

Komunikace pro pěší

V zastavitelných plochách bude vybudována na hlavních komunikačních tazích ucelená síť chodníků. Budování chodníků na dalších úsecích podél průtahu silnic III. třídy sídly je přípustné a doporučeno za podmínky, že realizací těchto zařízení nedojde ke zhoršení šířkových poměrů silnic a místních komunikací, ke zhoršení jejich technických parametrů a ke zhoršení bezpečnosti silničního provozu.

Doprava v klidu

Na území obce budou zřízeny plochy veřejných parkovišť dle výkresu č. 2 (Hlavní výkres). Nové místní komunikace zastavitelných ploch budou dále vybaveny normovým počtem odstavných a parkovacích stání dle ČSN 73 6110.

U nové obytné zástavby v plochách přestavby a v zastavitelných plochách musí být na pozemku rodinného domu (bytového domu, stavby pro rodinnou rekreaci) umístěno min. jedno garážové stání nebo odstavná plocha (pro každý byt). Pro rozvoj zástavby objekty občanského vybavení, výroby a skladování platí, že potřebná parkovací stání musí být umístěna na vlastních pozemcích přiléhajících ke stavbám.

Značené turistické a cyklistické trasy

Stávající pěší trasy jsou zachovány. Místní části Bílenice a Voděrady budou propojeny novou pěší komunikací vedenou na pravém břehu řeky Chomutovky.

Pro rekreační účely prochází územím cyklotrasa Chomutov - Louny.

Zřizování turistických stezek a cyklotras v řešeném území je přípustné a doporučeno. Jako značené cyklistické stezky budou využívány především stávající silnice III. třídy a místní komunikace.

Veřejná autobusová doprava

Stávající zastávky autobusové dopravy budou zachovány. ~~V místních částech Bílenice a Škrle je navržena pro nové zastavitelné plochy nová trasa autobusové dopravy včetně zastávek a otočky.~~

d.2) Technická infrastruktura

Jsou přípustná zejména tato nová zařízení sítě technické infrastruktury v území:

- řady veřejného vodovodu,
- trasy potrubí zemědělských závlah,
- stoky oddílné splaškové kanalizace zaústěné do čistírny odpadních vod,
- stoky oddílné dešťové kanalizace a další zařízení sloužící k odvádění srážkových vod,
- distribuční trafostanice, včetně připojovacího vedení VN 22 kV,
- podzemní kabelové trasy VN 22 kV nahrazující stávající vzdušná vedení,
- podzemní kabelové trasy NN,
- trasy STL plynovodů,
- kabelové trasy telekomunikační sítě a další telekomunikační zařízení,

- kabelové trasy NN sloužící pro VO, svítidla VO,
- kabelové trasy vedení místního rozhlasu, reproduktory místního rozhlasu.

Odvodnění území, srážkové odpadní vody

V řešeném území musí být důsledně dodržován manipulační pruh (šířka 8 m) podél břehů vodního toku Chomutovka. Veškeré vodní toky a vodní plochy budou řádně čištěny, bude zajištěno jejich periodické odbahnění s cílem zachovat jejich stávající retenční schopnost.

Nové zastavitelné plochy budou mít řešenou likvidaci dešťových vod v místě stavby a to zasakováním, popř. jímáním za účelem jejího dalšího využití pro hospodářské účely. Určené zastavitelné plochy budou vybaveny retenčním prostorem.

V území bude zaveden systém odvodňovacích tras, které odvedou srážkové odpadní vody mimo současně zastavěné a zastavitelné území obce. ~~Výstavba těchto tras, jak jsou vyznačeny na výkrese č. 2 (Hlavní výkres), je podmínkou realizace zastavitelných ploch.~~

Splaškové odpadní vody

Současně zastavěné území a zastavitelné plochy budou napojeny na splaškovou kanalizaci a čištěny v navržených ČOV.

Zdroje vody, zásobování vodou

Zásobování území obce pitnou vodou je zajištěno z veřejného vodovodu napojeného na vodohospodářský systém regionu.

Elektrifikace

Zásobování sídel elektrickou energií bude zajištěno prostřednictvím stávajících trafostanic, které budou v případě potřeby posíleny, a zřízením nových trafostanic v místech zvýšeného odběru.

Stávající TS budou doplněny VN kabelovou trasou, na kterou budou postupně připojeny nové TS v zastavitelných plochách ~~podle výkresu č. 2 (Hlavní výkres).~~

Plynofikace

Současně zastavěné území a zastavitelné plochy budou napojeny na STL plynovod.

ÚPO Bílenice vymezuje koridor technické infrastruktury pro VTL plynovod DN 1400 Hranice ČR/SRN – Přimda. Koridor o šířce 600 m, ve kterém je přípustná realizace záměru, je vymezen v souladu s nadřazeným územně plánovacím podkladem (dle Aktualizace č. 3 ZÚR Ústeckého kraje, vydané dne 28. 1. 2019). Realizace zastavitelné plochy č. 1 v částech, které zasahují do vymezeného koridoru, je podmíněna souhlasem oprávněného investora NET4GAS, s.r.o.

Koridor technické infrastruktury je vymezen graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚPO Bílenice (Výkres základního členění, Hlavní výkres).

Telekomunikace

~~Do všech sídel jsou přivedeny telekomunikační kabely s vyhovující kapacitou pro další urbanizaci území.~~ Stávající nadzemní telekomunikační vedení budou postupně nahrazena podzemní kabelovou trasou. Telekomunikační sítě budou rozšířeny do zastavitelných ploch a ploch přestavby.

Veřejné osvětlení a místní rozhlas

Rozvody VO a místního rozhlasu budou realizovány i v zastavitelných plochách. Nové vedení bude realizováno souběžně s rozvody NN jako kabelové v podzemní trase.

d.3) Občanské vybavení

Koncepce ÚP předpokládá zachování všech stávajících zařízení občanského vybavení. Vzhledem k důležitosti zařízení občanského vybavení pro rozvoj řešeného území mohou být vybrána

zařízení umístována dle podmínek funkčního členění území v zastavěném území, plochách přestavby i zastavitelných plochách.

d.4) Veřejná prostranství

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

Součástí těchto veřejných prostranství je nejméně jeden pruh vyhrazený pro pěší v minimální šířce 2 m umožňující bezbariérové užívání.

d.5) Nakládání s odpady

Koncepce ÚP nevymezuje plochy, na kterých by bylo přípustné ukládání odpadů. Současná koncepce zneškodňování odpadů bude uplatněna i pro zastavitelné plochy.

e) Koncepce uspořádání krajiny

Ochrana krajinného rázu a další požadavky na ochranu přírody a trvale udržitelného rozvoje území jsou zajištěny zejména členěním funkčního využití území v závislosti na požadavcích na ochranu přírodních hodnot území (od ploch s přírodním charakterem, kde bude prioritou ochrana ekologických funkcí, až po plochy zemědělské, s běžnými zemědělskými činnostmi).

Nezastavitelná část řešeného území je ponechána v původním výrazu členění, důsledně jsou zachovány všechny prvky ochrany přírody, vybrané plochy zeleně jsou vymezeny jako funkční biokoridory a biocentra a doplněny novými trasami biokoridorů do jednoho celku.

e.1) Plochy změn v krajině

Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy.

ÚPO Bílence jsou vymezena opatření (změny využití území nestavební povahy) v nezastavěném území. Jde o území vymezené jako plochy ostatní veřejné zeleně (návrh).

Podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území jsou uvedeny v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy opatření jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚPO Bílence (Výkres základního členění, Hlavní výkres).

e.2) Stanovení podmínek ochrany chráněných území přírody

Činnosti ve zvláště chráněných územích budou prováděny dle požadavků pověřeného orgánu ochrany přírody.

e.3) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability

ÚPO Bílence jsou zpřesněny hranice prvků regionálního ÚSES (regionální biocentrum RBC a biokoridory RBK), vymezené ZÚR Ústeckého kraje. V souladu se ZÚR je aktualizován rozsah regionálních a nadregionálních systémů. Územním plánem se zřizuje místní systém ekologické stability tvořený lokálními biokoridory a lokálními biocentry.

V řešeném území jsou vymezeny tyto prvky územního systému ekologické stability:

- regionální biocentrum RBC 1333 (Bílence - Stráně nad Chomutovkou)
- regionální biokoridor RBK 573 (Údlické Doubí – Stráně nad Chomutovkou (zdvojené vedení))
- regionální biokoridor RBK 574 (Stráně nad Chomutovkou – Tatinná)
- regionální biokoridor RBK 583 (Staňkovice – RBK 574)
- přírodní památka PP Slanisko u Škrle
- místní systém ekologické stability

- významné krajinné prvky
- prvky kostry ekologické stability krajiny
- liniová a skupinová zeleň

Rozsah ploch určených pro realizaci místního územního systému ekologické stability (lokální biocentra a biokoridory, interakční prvky) je vymezen ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres).

e.4) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

V nezastavěném území je přípustné realizovat:

- účelové komunikace (polní, přístupové a pěší cesty) sloužící jako přístupové komunikace ke stavbám, jako komunikace zpřístupňující plochy zemědělského půdního fondu a lesů, plochy krajinné zeleně (např. v souvislosti s prováděním dělení a scelování pozemků, realizací prvků ÚSES a realizací cyklostezek),
- stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability dle schválených pozemkových úprav,
- doprovodnou liniovou zeleň,
- ohradníky z přírodních materiálů, pokud nezasahují do vymezeného ÚSES a nenarušují síť místních a účelových komunikací.

e.5) Stanovení podmínek pro protierozní opatření

V nezastavěném území je přípustné realizovat protierozní opatření.

e.6) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi

Při stavebních činnostech v řešeném území budou respektována vyhlášená záplavová území. V nezastavěném území je přípustné realizovat stavby a jiná opatření potřebná k zajištění bez problémového odtoku vod nebo k revitalizaci toku, včetně výsadby doprovodné zeleně.

e.7) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů

Koncepcí ÚP nejsou vymezeny plochy, na kterých by byla přípustná těžba nerostů.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

V návrhu územního plánu obce jsou navrženy tyto funkční plochy:

Současně zastavěné území a zastavitelná území

- jádrové plochy obce
- plochy smíšeného obytného území
- plochy bydlení v RD
- smíšené plochy
- plochy pro drobnou výrobu a služby
- plochy pro zemědělskou výrobu
- plochy pro sport a rekreaci
- plochy pro technické vybavení území
- plochy pro hřbitov
- plochy pro veřejné komunikace
- plochy pro účelové komunikace
- plochy pro zahrady
- plochy pro parkovou zeleň
- plochy ostatní veřejné zeleně

Nezastavitelná území

plochy určené k plnění funkce lesa
 plochy nízké a rozptýlené zeleně
 plochy vysoké zeleně
 plochy orné půdy
 plochy ostatní zeleně
 vodní plochy a vodní toky

Základní charakteristika funkčních ploch:

Jádrové plochy obce

Přípustné využití plochy:

Jsou plochy, určené k soustředěně řadové, resp. uliční zástavbě, k umístění objektů pro bydlení, objektů občanské vybavenosti, nerušící výroby a služeb a administrativních činnosti nebo vzájemná kombinace (polyfunkční objekty), při splnění obecně závazných předpisů a ustanovení stavebního zákona.

Novostavby a rekonstrukce budou plně respektovat měřítko, charakter a stavební materiál původních staveb.

Výška objektů nepřesáhne 3 nadzemní podlaží. Parkování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku, v případě objektů občanské vybavenosti lze po dohodě s obcí použít pro krátkodobé parkování veřejných ploch.

Podmíněné funkční využití plochy:

Není definováno.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné, podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

Plochy smíšeného obytného území

Přípustné využití plochy:

Plochy současně zastavěného území, kde jsou umístěny objekty bydlení venkovského typu, včetně objektů nebo jejich částí pro podnikání. Plochy budou dále uspořádány se zachováním př. rozšířením těchto funkcí. Nové rodinné domy venkovského typu na volných plochách lze doplnit o stavby, sloužící k vykonávání živnosti, které svým charakterem nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny.

Podmíněné funkční využití plochy:

Bytové domy, objekty občanské vybavenosti, plochy pro sport a rekreaci, plochy parkové zeleně, technické vybavení pro související zástavbu.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné, podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

Plochy bydlení v RD

Přípustné využití plochy:

Plochy jsou určeny pro výstavbu rodinných domů. Objekty RD mohou obsahovat přízemí a podkroví, s částečným nebo úplným podsklepením. Součástí každého rodinného domu bude min. 1 garážové stání a 1 venkovní stání. Součástí rodinného domu může být bazén. 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:

Bytové domy, objekty občanské vybavenosti, plochy pro sport a rekreaci, plochy parkové zeleně, technické vybavení pro související zástavbu.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné, podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

Smišené plochy

Přípustné využití plochy:

Jsou stávající plochy, kde jsou umístěny objekty původních zemědělských statků užívaných v současnosti pro bydlení venkovského typu a pro podnikání.

Podmíněné funkční využití plochy:

Plochy drobná výroby a služeb, výstavba domů venkovského bydlení, plochy pro sport a rekreaci, plochy parkové zeleně, technické vybavení pro související zástavbu.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné, podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

Plochy pro drobnou výrobu a služby

Přípustné využití plochy:

Plochy, určené k umístění provozů drobně výroby a služeb.

Podmíněné funkční využití plochy:

Plochy lze doplnit o objekty občanské vybavenosti a ~~o objekty bydlení pro majitele a pro služební byt~~ obytné stavby.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

Plochy pro zemědělskou výrobu

Přípustné využití plochy:

Uzavřené plochy zemědělských závodů, určené pro chov hospodářských zvířat, skladování zemědělských produktů, garážování a servis zemědělské techniky a pro hygienické, technické a administrativní zázemí provozovatele.

Podmíněné funkční využití plochy:

Plochy lze využít a doplnit objekty pro výrobu a sklady, provozovny služeb a ~~o objekty bydlení pro majitele a pro služební byt~~ obytné stavby.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

Plochy pro sport a rekreaci

Přípustné využití plochy:

Plochy, určené pro umístění ploch a objektů sportovních zařízení anebo obdobných provozů, vycházejících ze sportovní (pohybové) relaxace obyvatel.

Podmíněné funkční využití plochy:

Plochy lze doplnit o objekty občanské vybavenosti - objekty společného stravování a ubytování.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

Plochy pro technické vybavení území

Přípustné využití plochy:

Na plochách lze umístit objekty a provozy technického vybavení území - technické služby, správy a údržby objektů, komunikací a inž. sítí, objekty technické infrastruktury - vodárny, ČOV, trafostanice, a plochy pro dopravu - autobusové zastávky, parkoviště.

Podmíněné funkční využití plochy:

Na plochy lze umístit objekty občanské vybavenosti a objekty pro drobnou výrobu a služby. Podmíněné funkční využití plochy nesmí vyvolat deficitní bilanci ploch pro technickou vybavenost v dotčeném prostoru.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

Plochy pro hřbitov

Přípustné využití plochy:

Plochy pro areál hřbitova s doplňkovými stavbami pro funkci hřbitova, manipulačními plochami a parkovou zeleň.

Podmíněné funkční využití plochy:

Není definováno.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy pro veřejné komunikace

Přípustné využití plochy:

Veřejné plochy, sloužící k dopravní obsluze území případně umístění zařízení, sloužících k jejich údržbě. Zbylé části vymezeného území budou řešeny jako parková zeleň.

Podmíněné funkční využití plochy:

Parky, veřejná zeleň, technické vybavení území.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

Plochy pro účelové komunikace

Přípustné využití plochy:

Plochy, sloužící k dopravní obsluze specifického území s omezeným vjezdem pro ostatní motorová vozidla.

Podmíněně funkční využití plochy:

Není definováno.

Nepřípustně funkční využití plochy:

Jiné než přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy pro zahrady

Přípustné využití plochy:

Plochy zahrad náležící k plochám smíšeného obytného území a plochám smíšeného území uvnitř současně zastavěného území.

Podmíněně funkční využití plochy:

Není definováno.

Nepřípustně funkční využití plochy:

Jiné než přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plocha pro parkovou zeleň

Přípustné využití plochy:

Stávající a navrhované volně přístupné plochy udržované - parkové zeleně.

Podmíněně funkční využití plochy:

Sportovní plochy, vodní plochy, dětská hřiště.

Nepřípustně funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

Plochy ostatní veřejné zeleně

Přípustné využití plochy:

Plochy veřejné zeleně vzniklé v důsledku vymezení veřejného prostoru okolo komunikací, plochy navržené k zalesnění za účelem protierozní ochrany území a ochrany území před srážkovými vodami.

Podmíněně funkční využití plochy:

Sportovní plochy, vodní plochy, dětská hřiště.

Nepřípustně funkční využití plochy:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

Nezastavitelné plochy

Přípustné využití plochy:

- plochy určené k plnění funkce lesa
- plochy nízké a rozptýlené zeleně
- plochy vysoké zeleně
- plochy orné půdy
- plochy ostatní zeleně
- vodní plochy a vodní toky

Podmíněné funkční využití plochy:

Do nezastavitelných ploch lze umístit pouze stavby technického vybavení území, stavby inženýrských šití, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem těchto ploch. Účelové objekty budou povoleny jako stavby dočasné, pokud jejich charakter nevyžaduje stavbu trvalou.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Na nezastavitelných plochách je jiné než přípustné, podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

Vymezení pojmů:Přípustné využití území:

Území lze využít pro danou funkci, této funkce.

Podmíněně přípustné využití území:

V území lze umístit další objekty doplňující základní funkci, které odpovídají vyjmenovanému přípustnému využití území.

Intenzita dopravy:

Počet projíždějících vozidel posuzovaným prostorem, způsob a vyhodnocení bude posouzeno orgánem státní správy příslušným dle kategorie komunikace.

Hygienické parametry prostředí:

Měřitelné hodnoty hluku, znečištění ovzduší, znečištění povrchových vod. Metodika měření a vyhodnocení bude posouzeno příslušným orgánem státní správy.

Estetické parametry prostředí:

Stavebně technický stav území, charakteristické materiálové a prostorové řešení staveb.

Parter objektů:

Přízemní část staveb navazující na veřejný prostor.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

VPS jsou definovány jako dopravní, energetické a vodohospodářské stavby, které jsou podmiňující pro rozvoj území. Pro další rozvoj území je nezbytný následující rozsah veřejně prospěšných staveb:

VPS - energetické stavby

E1	trafostanice plochy č. 1
E2	trafostanice plochy č. 2,3
E3	trafostanice plochy č. 6,7
E4	trafostanice plochy č. 8
E5	trafostanice plochy č. 11
E6	trafostanice plochy č. 16

VPS - vodohospodářské stavby

V1	odvodnění Bílence sever
V2	odvodnění Bílence jih

V3	odvodnění Voděrady
V4	odvodnění Škrle sever
V5	odvodnění Škrle jih
V6	splašková kanalizace Bílence
V7	ČOV Bílence
V8	splašková kanalizace Voděrady
V9	výtlačný řad Voděrady - Bílence
V10	splašková kanalizace Škrle
V11	výtlačný řad Škrle - Bílence

VPS - dopravní stavby

D1	místní komunikace plochy č. 6,7
D2	cyklostezka Bílence - Voděrady
D3	místní komunikace plochy č. 8
D4	místní komunikace Silnice - Škrle
D5	místní komunikace plochy č. 13
D6	místní komunikace plochy č. 14

Plochy asanací

Asanováno bude území po přerušené těžbě štěrkopísku severně od sídla Bílence.

Změna č. 1 ÚPO Bílence vymezuje veřejně prospěšnou stavbu (P1) pro zajištění realizace koridoru o šířce 600 m pro umístění VTL plynovodu DN 1400 v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Píseňský (/Přimda) vymezeného ZÚR Ústeckého kraje:

P1	koridor VTL plynovodu DN 1400	pozemek KN č.: -
----	-------------------------------	------------------

Změna č. 1 ÚPO Bílence vymezuje veřejně prospěšné opatření pro zajištění realizace regionálních koridorů vymezených ZÚR Ústeckého kraje:

RBK 573	založení regionálního biokoridoru	pozemek KN č.: -
RBK 583	založení regionálního biokoridoru	pozemek KN č.: -

Rozsah ploch určených pro realizaci veřejně prospěšných staveb a opatření je vymezen ve výkresu č. 3 (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**
Veřejně prospěšné stavba a opatření, pro které je možné uplatnit předkupní právo, nejsou vymezeny.
- i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**
Kompenzační opatření stanovená, pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že územní plán má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, nejsou požadována.
- j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**
ÚPO Bílence nejsou vymezeny plochy s prověřením změn jejich využití územní studií.
- k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

ÚPO Bílence nejsou vymezeny tyto plochy, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

Pozn.: Dohodou o parcelaci je smlouva s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací.

l) Vymezení ploch a koridorů s rozhodováním podmíněným zpracováním regulačního plánu

ÚPO Bílence není vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

ÚPO Bílence nestanovuje pořadí změn v území a ruší podmínky pro realizaci jednotlivých záměrů. Jednotlivé rozvojové lokality budou realizovány dle investičních možností stavebníků.

n) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

ÚPO Bílence nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby v území.

o) Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů grafické části změny

Textová část ÚPO má 14 číslovaných stran, titulní list a 3 nečíslované strany (údaje o pořizovateli a projektantovi, záznam o účinnosti a obsah. Grafická část ÚP má 3 výkresy (1. Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres, 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací) o rozměru 118,8*105 nebo 118,8*126 cm.

Výkresy nahrazují grafickou část původně vymezenou závaznými částmi územního plánu:

- závazný obsah výkresu A (Hlavní výkres - komplexní urbanistické řešení) je součástí výkresu č. 2. Hlavní výkres,
- závazný obsah výkresů B1 (koncepce dopravy), B2 (koncepce technického vybavení - návrh vodohospodářského řešení území), B3 (koncepce technického vybavení - návrh energetického řešení), B5 (návrh etapizace), B6 (předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL), B7 (návrh územního systému ekologické stability) je součástí výkresu č. 2. Hlavní výkres,
- závazný obsah výkresu B4 (vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav) je součástí výkresu č. 3. Výkres veřejně prospěšných staveb.

Pozn.: V textu Změny č. 1 jsou jednotlivé části dle svého původu rozlišeny barevně: nové regulativy Změny č. 1 jsou vyznačeny **modře**, další regulativy převzaté z původní závazné části ÚPO jsou vyznačeny **červeně**, rušené části jsou vyznačeny **přeškrtnutím**.