

Městský úřad Kadaň, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a památkové péče, pořizuje územní plán Račetice ve smyslu § 6 odst. 1, písm. c) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů.

Návrh zadání je zpracován v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v rozsahu přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Návrh tohoto zadání je určen k projednání v souladu s ustanovením § 47, odst. 2 stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů.

návrh

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU RAČETICE



Obec: obec Račetice, Račetice 11, 438 01 Žatec, IČ: 00673161

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Račetice

Zpracováno: září 2013

OBSAH

I.	ÚVOD	3.
	usnesení o pořízení	3.
	základní údaje o obci a vymezení řešeného území	3.
II.	HLAVNÍ CÍLE A POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU	4. - 13.
a)	požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury	4. - 5.
1)	požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,	5. - 8.
2)	požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,	8. - 10.
3)	požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,	11.
b)	požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,	11.
c)	požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	11.
d)	požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci	12.
e)	případný požadavek na zpracování variant řešení	12.
f)	požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	12. - 13.
g)	požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	13.

Shora uvedené body zahrnují

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,
3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

I. ÚVOD

a) usnesení o pořízení

Obec Račetice nemá platný územní plán.

Obec Račetice má vypracovanou urbanistickou studii ze dne 11. 12. 1997, která je vložena do evidence územně plánovací činnosti a její aktuálnost byla ověřena ke dni 16. 6. 2008.

Zastupitelstvo obce Račetice usnesením 12/2010 ze dne 13. 4. 2010 rozhodlo o pořízení územního plánu Račetice. Usnesením 12/2010 určilo zastupitelstvo obce Račetice pana Vlastimila Hofmana, starostu obce, spolupracovat s pořizovatelem na pořízení územního plánu.

Obec Račetice dne požádala v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů Městský úřad Kadaň jako úřad územního plánování o pořízení územního plánu, který bude odpovídat aktuálním potřebám území. Územní plán je pořizován z vlastního podnětu obce.

b) základní údaje o obci a vymezení řešeného území

územní příslušnost		
LAU 2 - Obec	kód	546071
	název	Račetice
	statut	obec
Obec s pověřeným obecním úřadem	kód	42041
	název	Kadaň
Obec s rozšířenou působností	kód	4204
	název	Kadaň
LAU 1 - Okres	kód	CZ0422
	název	Chomutov
NUTS 3 - Kraj	kód	CZ042
	název	Ústecký kraj
NUTS 2 - Region soudržnosti	kód	CZ04
	název	Severozápad

II. HLAVNÍ CÍLE A POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury.

Račetice jsou obcí venkovského typu nacházející se v pětipeské části mostecké pánve. Je to tradiční, intenzivně zemědělsky využívaná oblast zaměřená na pěstování zeleniny. Charakteristickými rysy jsou vysoký podíl kvalitních zemědělských půd II. třídy ochrany, minimální podíl lesů a velmi nízký roční srážkový úhrn.

Obec není zahrnuta do žádné rozvojové oblasti ani rozvojové osy, z těchto důvodů nejsou na její území kladeny zvýšené požadavky na změny v území.

Obec se nachází v relativně dobré dojezdové vzdálenosti center Kadaň, Žatec a Podbořany, na kterých je závislá jak z hlediska pracovních příležitostí tak občanské vybavenosti a služeb. Z dosavadního demografického vývoje obce, kdy se počet obyvatel za posledních 10 let zvýšil o ½, a dále ze stavu veřejné infrastruktury a sídelní struktury vyplývá zachování stabilního rozvojového trendu. S očekávaným zvýšením počtu obyvatel plyne potřeba zvýšení rozvojových ploch pro bydlení, kapacity technické infrastruktury a zároveň podpora rozvoje občanské vybavenosti.

Obec je dle Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje zahrnuta do Specifické oblasti nadmístního významu NSOB4 - Pětipesko. Z požadavků pro NSOB4 vyplývá pro obec především podpora rozvoje místních ekonomických aktivit, revitalizace nedostatečně využitých ploch a areálů zemědělského původu a stabilizace venkovského osídlení. A dále respektování zemědělství jako určujícího krajinného znaku a náprava narušených krajinných hodnot způsobených velkoplošným zemědělským hospodařením.

Dle Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje budou respektovány územní podmínky ochrany a rozvoje přírodních hodnot nadmístního významu, mezi které se pokládají oblasti s kvalitní zemědělskou půdou, kam obec Račetice spadá viz. ZÚR ÚK kapitola 5.1 oddíl (1): *stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin); oddíl (5): těžbu nerostných surovin podřizovat dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s koncentrovaným výskytem.* Zastavitelná území budou uspořádána tak, aby nedošlo k významnému omezení případného budoucího využití CHLÚ, které zabírá téměř celé území obce. Plochy bydlení budou umístěny v bezprostřední návaznosti na stávající zastavěné území v rozsahu nezbytném pro plynulý budoucí rozvoj obce. Návrhové plochy těžby vymezeny nebudou.

Plánovaný rozvoj obce bude zohledňovat existenci půd II. třídy ochrany ZPF. Zastavitelné plochy tak budou navrhovány v nezbytném rozsahu v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a s ohledem na možnost racionálního využití zemědělského půdního fondu

Územní podmínky obce jsou vyvážené. Pozitivy v sociálním pilíři jsou poměrně dobré podmínky pro bydlení a dobrá dojezdová vzdálenost do pracovištních center. Ta je také spolu s intenzivní zemědělskou činností pozitivním rysem hospodářských podmínek v obci. Z hlediska podmínek pro příznivé životní prostředí je nedostatkem minimální podíl lesů a velký podíl zcelených lánů ohrožených erozí. Slabou stránkou je závislost zemědělské činnosti na zavlažovacím systému z rybníku Sedlec.

Příležitostí je především vymezení funkčního lokálního ÚSES, ploch pro protierozní opatření a rekreaci lokálního charakteru. Vzhledem k existenci chráněných ložiskových území hnědého uhlí a bentonitu je pro obec hrozbou uvolnění ložisek pro těžbu. Tím by došlo k významnému narušení podmínek pro příznivé životní prostředí a střetu s obytnou a zemědělskou funkcí obce.

Dosavadní charakter obce a její úloha v sídelní struktuře zůstanou zachovány, s ohledem na to bude prověřena možnost dalšího rozvoje bydlení a místních ekonomických aktivit.

Jako podklad pro tvorbu územního plánu budou vyhodnoceny a zpracovány tyto dokumenty:

- Rozvojový strategický plán obce Račetice (2011)
- Integrovaná studie obnovy a rozvoje Mikroregionu Radonicko (prof. Ing. arch. M. Baše, 2002)
- Místní program obnovy vesnice (1997)
- Urbanistická studie Račetice

a.1) požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.

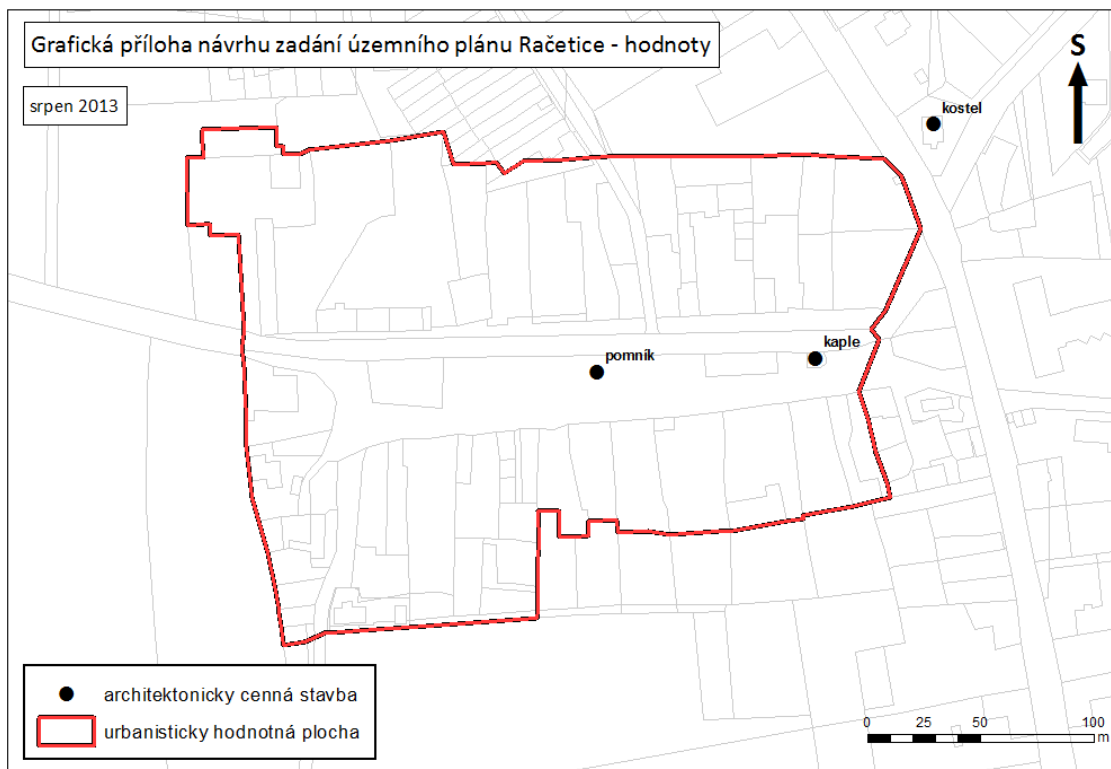
V urbanistické studii Račetice vložené do územně plánovací evidence je na území obce vymezeno jedno zastavěné území a to samotná obec Račetice. Územní plán s ohledem na urbanistickou studii vymezí zastavěné území a bude prověřena možnost jeho rozvoje o zastavitelné plochy.

HODNOTY V ÚZEMÍ

Dominantním znakem sídla je dochované půdorysné uspořádání vsi kolem obdélníkové návsi nejspíše vrcholně středověkého založení. Jižní i severní strana návsi jsou zachovány celistvě s řadou usedlostí ve vysokém stupni dochování. V jihozápadním koutu podél cesty se nachází domkářská zástavba, v koutu severozápadním areál panského dvora (viz. grafická příloha č. 1). Požaduje se, aby podmínky pro využití ploch stávající zástavby nepřekračovaly dosavadní výškovou hladinu tradiční zástavby obce a aby zohlednily dosavadní charakter a strukturu tohoto historického uspořádání. Územní plán (dále jen ÚP) proto s ohledem k těmto skutečnostem prověří a navrhne vhodné podmínky prostorového uspořádání.

Dále budou při zpracování ÚP zohledněny architektonicky cenné stavby a to kostel sv. Vojtěcha a kaple v centrální části obce. Zpracovatel stanoví takové podmínky, které povedou k jejich ochraně.

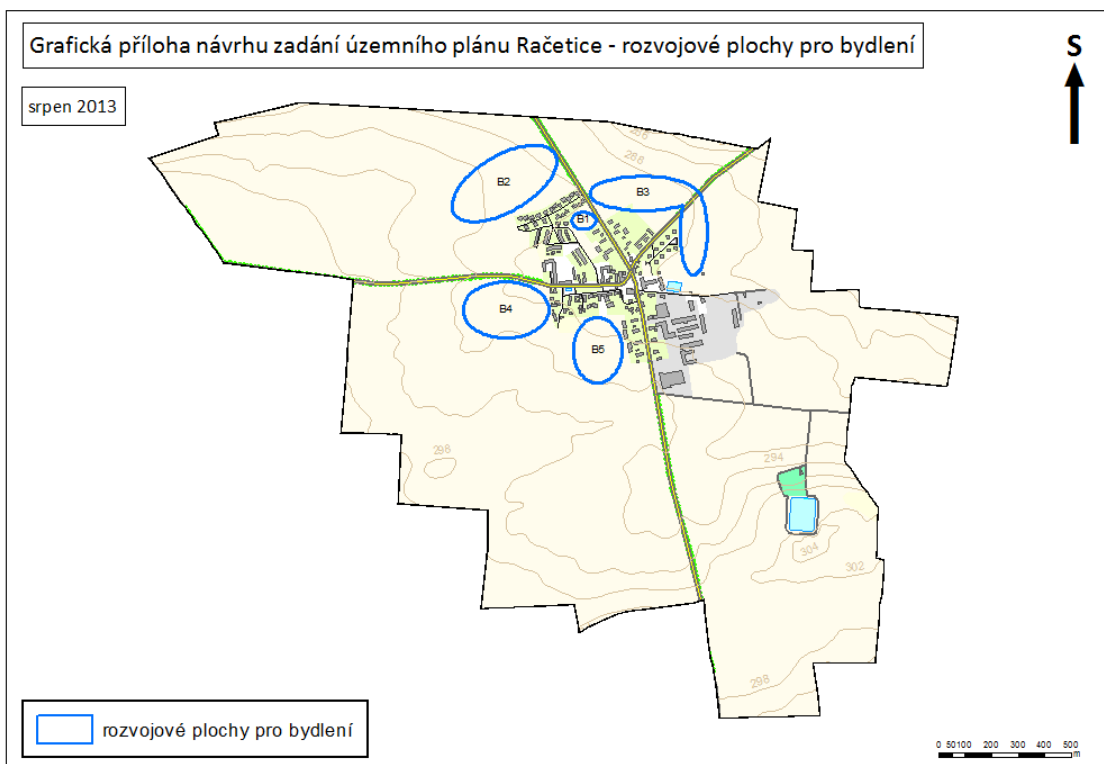
(vše viz. republiková priorita č. 14 Politiky územního rozvoje ČR: zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice)



BYDLENÍ

Bude prověřeno vymezení ploch pro bydlení v severovýchodní části obce ve směru na obec Libědice, dále v severní části ve směru na obec Pětipsy a v jihozápadní části obce viz. schématické zobrazení v grafické příloze číslo 2. Plochy pro bydlení budou situovány přednostně podél současných obslužných komunikací s návazností na zastavěné území obce a s případným využitím proluk nebo přestavby devastovaných ploch.

V zastavitelných plochách a v zastavěném území budou zohledněny pozemky s platným územním rozhodnutím.



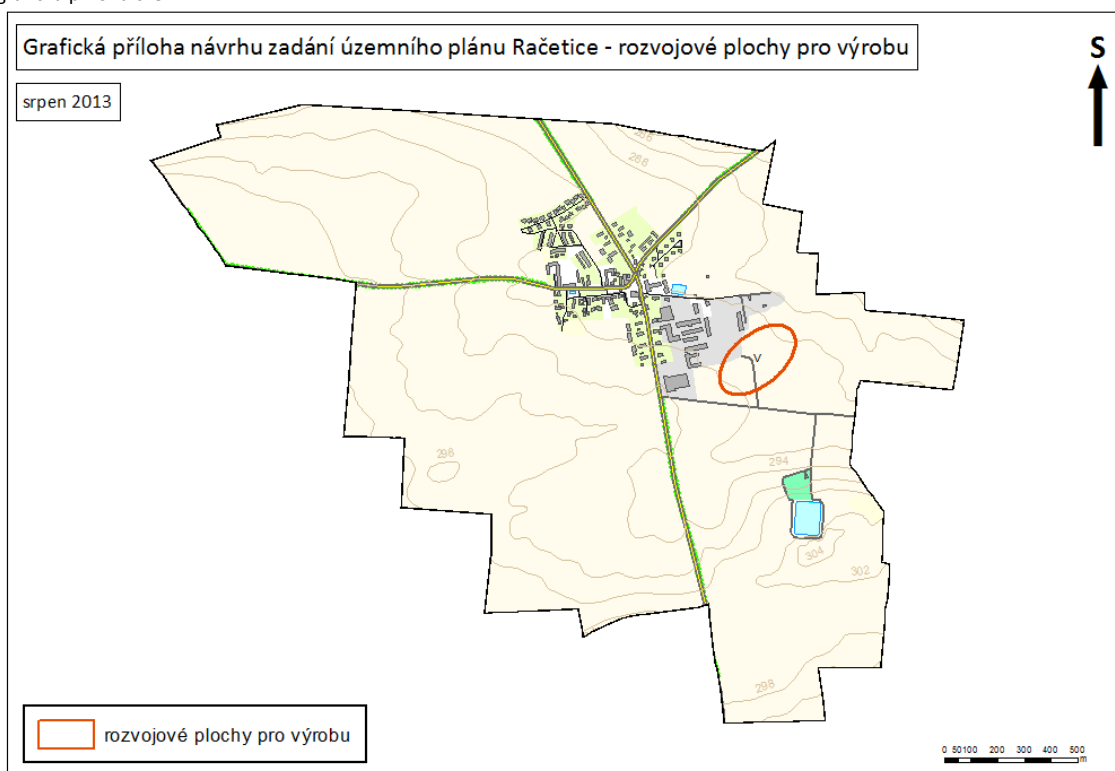
HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY

Bude prověřeno umístění ploch výroby do jihozápadní části obce, kde se nachází zemědělský areál (viz. republiková priorita č. 19 Politiky územního rozvoje ČR: vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields zemědělského původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území).

Rozvojové plochy pro výrobu budou také prověřeny a případně navrženy do jihovýchodní části obce tak, aby svým provozem a rozvojem byl minimalizován negativní vliv na okolní zástavbu viz. schématické zobrazení v grafické příloze číslo 3.

V rozvojových plochách pro bydlení (viz příloha číslo 2) budou prověřeny a případně navrženy plochy smíšené pro bydlení s možností pro komerční vybavení a služby.

grafická příloha č. 3

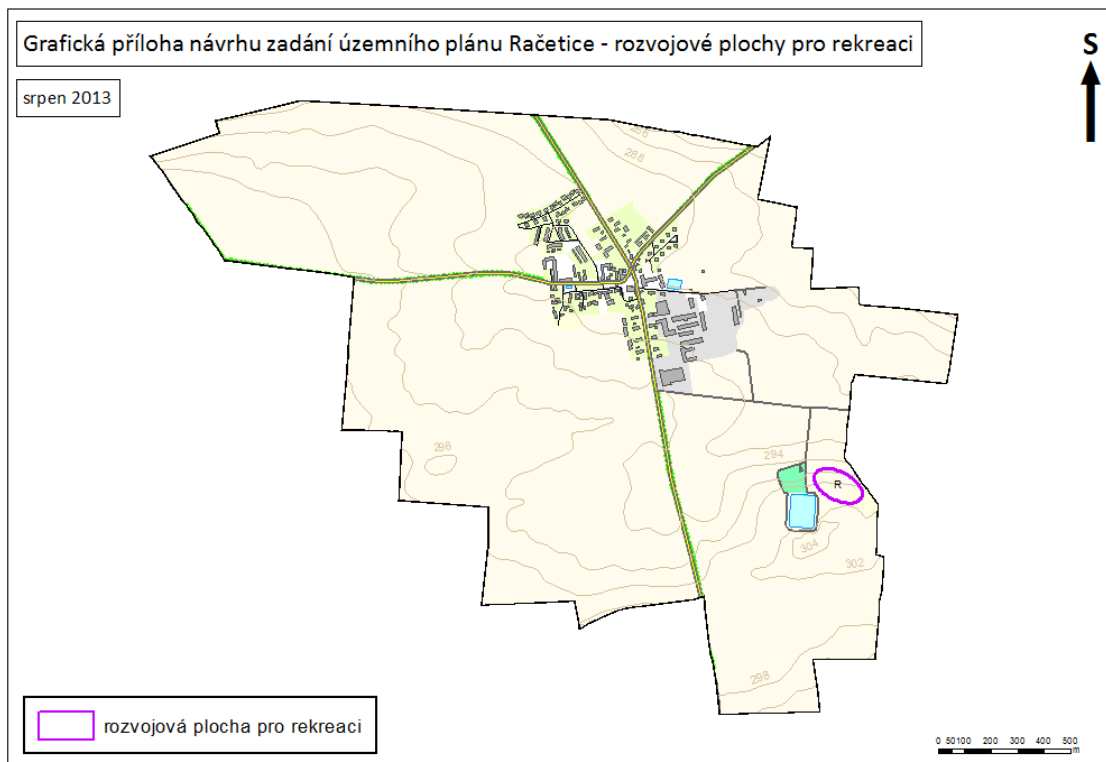


REKREACE

Bude prověřena možnost vedení tras pěší a cykloturistiky a jejich návaznost na cyklistickou síť v regionu, případně koridorů pro umístění nových staveb cyklostezek mimo stávající komunikace.

Bude prověřena a případně navržena plocha pro rekreaci v jihovýchodní části obce poblíž vodní plochy viz. schématické zobrazení v grafické příloze číslo 4.

(Vše viz. republiková priorita č. 22 Politiky územního rozvoje ČR: Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území.)



a.2) požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn.

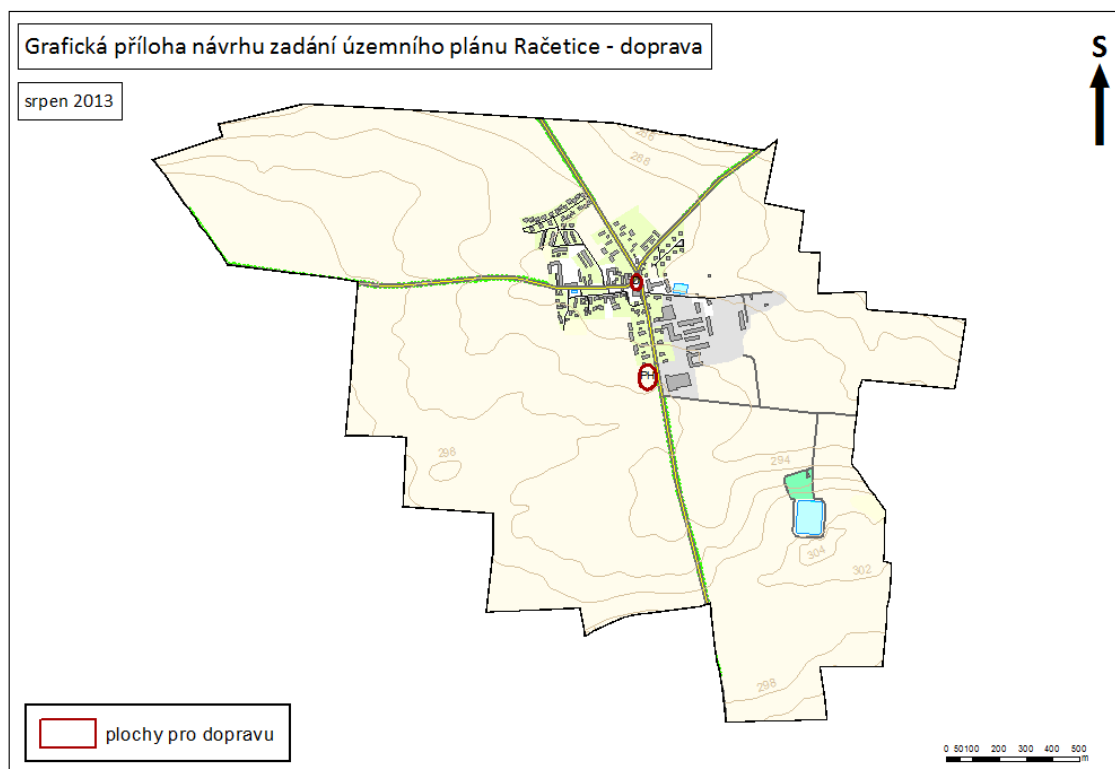
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Bude prověřena závada v lokalitě křižovatky komunikací III/22417 a II/224 a bude navrženo dopravní řešení pro odstranění této závady viz. schématické zobrazení v grafické příloze číslo 5 plocha D.

Bude posouzena a případně navržena plocha pro čerpací stanici pohonných hmot viz. schématické zobrazení v grafické příloze číslo 5 plocha PH.

Pro nové rozvojové plochy budou posouzeny případně navrhnuty místní a účelové komunikace, všechny zastavitelné plochy musí mít vyřešeno dopravní napojení.

Bude prověřena a navržena síť účelových komunikací zejména s ohledem na potřeby zemědělství, cykloturistiky a pěší turistiky. Navržené účelové komunikace budou rovněž plnit funkci protierozní, krajnotvornou a ekostabilizační.



TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

ÚP prověří požadavky vyplývající z Plánu vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje, který je podkladem pro zpracování návrhu ÚP a navrhne koncepci vhodnou pro obec.

Bude prověřena stávající kapacita vodovodní sítě a s ohledem na návrh nových rozvojových ploch bude prověřena a navržena koncepce jejich napojení na stávající vodovodní síť.

Bude prověřeno stávající napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci a ČOV Libědice a s ohledem na návrh nových rozvojových ploch bude prověřena a navržena koncepce jejich napojení na stávající kanalizaci.

Bude prověřena možnost napojení obce na plynovod.

Bude prověřen systém nakládání s odpady a bude případně navržen nový sběrný dvůr.

Zpracovatel zajistí územní podmínky pro zadržování srážkových vod v zastavěném území a zastavitelných plochách (*viz. republiková priorita č. 25 Politiky územního rozvoje ČR - V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody*).

Technická infrastruktura mimo zastavěné území a zastavitelné plochy bude prověřena a po uvážení projektanta bude navržena jako VPS.

Technická infrastruktura v zastavěném území a zastavitelných plochách bude navržena jako koncepce jednotlivých druhů infrastruktury (zásobování pitnou vodou, způsob likvidace splaškových vod, způsob odtoku dešťových vod, zásobování energiemi, spojová vedení - komunikační síť).

Všechny zastavitelné plochy musí mít vyřešeno napojení na technickou infrastrukturu.

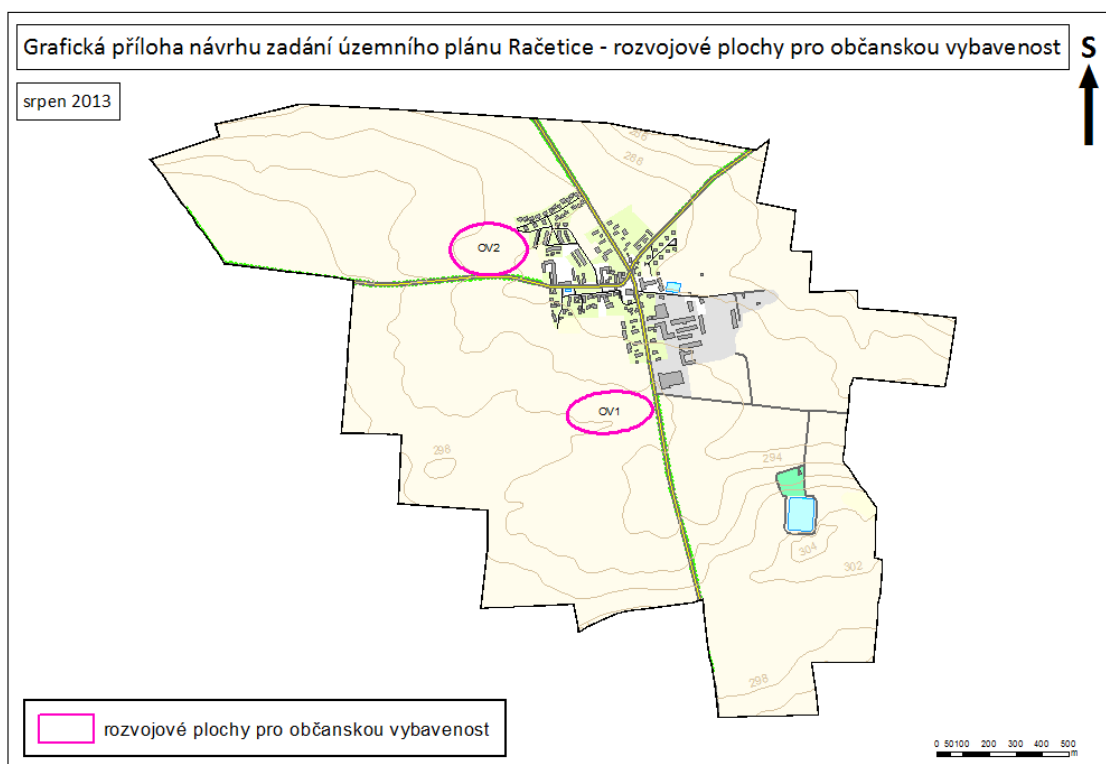
OBČANSKÁ VYBAVENOST

Budou prověřeny a navrženy plochy pro sport, které nebudou větší než 1 ha (plocha OV2) a plocha pro koupaliště se zázemím a parkovištěm, které nebude větší než 1 ha (plocha OV1) viz. schématické zobrazení v grafické příloze číslo 6.

Bude prověřena a případně navržena plocha pro umístění hřbitova.

Bude prověřena a navržena plocha pro objekt kluboven v centru obce.

grafická příloha č. 6



VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Stávající veřejná prostranství včetně veřejné zeleně budou stabilizována a v případě potřeby budou navržena nová veřejná prostranství včetně ploch veřejné zeleně s přípustným využitím těchto ploch.

a.3) požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

VODNÍ REŽIM

Bude prověřena možnost čerpání vod pro závlahu orné půdy z dalších vodních zdrojů.

Nezastavěné území obce vykazuje nedostatečnou schopnost zadržování vod, což se projevuje erozemi při zvýšených srážkách. ÚP prověří a navrhne možnosti zvýšení retenční schopnosti krajiny (*viz. republiková priorita č. 25 Politiky územního rozvoje ČR - Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod*).

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Budou prověřeny a případně navrhnuty plochy stabilních krajinnotvorných prvků (rybníky, louky, aleje, meze, mokřady, sady).

ÚP bude zpracován v souladu s dokumenty Ochranné lesní pásy Račetice I. a II.

Bude vymezen lokální ÚSES vycházející z generelu ÚSES a budou vytvořeny prostorové předpoklady pro jeho funkčnost a napojení z hlediska širších prostorových vztahů.

Budou vytipovány a navrhnuty plochy pro ochrannou a izolační zeleň podél hlavních komunikací a intravilánu a budou stabilizovány plochy pro vzrostlou zeleň na nelesní půdě, zejména doprovodné porosty komunikací.

Pro nezastavěné území budou stanoveny takové podmínky, které umožní na těchto pozemcích vybudování polní cestní sítě.

Budou prověřeny podmínky ochrany krajinného rázu.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.

Bude prověřeno možné vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení jejich využití.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací budou dle potřeby vymezeny a řádně zdůvodněny v souladu s platným stavebním zákonem.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Vymezení ploch a koridorů podmíněných vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci se nepředpokládá.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení.

Zpracování variantního řešení územního plánu se nevyžaduje.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Bude dodržen obsah členění ÚP podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., pokud není dále uvedeno jinak. Do jednotlivých bodů odůvodnění budou začleněny požadavky dle § 53 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona a požadavky plynoucí ze zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Při vymezení ploch budou odchylky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území náležitě v odůvodnění územního plánu zdůvodněny.

ÚP bude zpracován digitálně nad katastrální mapou měřítka 1:2000.

Mapové podklady budou v souřadnicovém systému S-JTSK.

Územní plán bude obsahovat:

Textovou část

Grafickou část:

- a) Výkres základního členění území 1 : 5 000
- b) Hlavní výkres 1 : 5 000
- c) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Odůvodnění územního plánu bude obsahovat

Textovou část

Grafickou část:

- a) Koordinační výkres 1 : 5 000
- b) Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- c) Výkres předpokládaných záborů ZPF 1 : 5 000

Digitální zpracování a odevzdání ÚP bude ve vektorové podobě formátu ESRI SHP popř. DGN či DXF. Součástí digitálního zpracování bude dokumentace k datům (metadata) obsahující popis obsahu jednotlivých souborů, zejména pak význam názvů souborů a jejich výklad obsahu, sloupců či atributů (použité číselníky). Z popisů dat musí být jasný jejich význam, zdroj dat, autor a jejich stáří. Konečné podoby výkresů ÚP budou minimálně v kvalitě 400 DPI (formát PDF nebo JPG nebo TIF nebo PNG).

Návrh ÚP bude ke společnému jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem odevzdán ve třech vyhotoveních a rovněž pro účely veřejného projednání ve třech vyhotoveních - obec Račetice a úřad územního plánování Kadaň a Krajský úřad Ústeckého kraje.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh ÚP ve čtyřech vyhotoveních (obec Račetice, odbor výstavby Radonice, odbor regionálního rozvoje územního plánování a památkové péče Kadaň, krajský úřad Ústeckého kraje). Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, bude dotištěno další jedno vyhotovení návrhu. Výsledný dokument bude odevzdán spolu s datovým nosičem.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Na území obce nejsou vyhlášeny evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

Změny v území, které by vyžadovaly zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, nejsou předpokládány.

Případné požadavky na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území budou doplněny na základě stanoviska Krajského úřadu Ústeckého kraje.