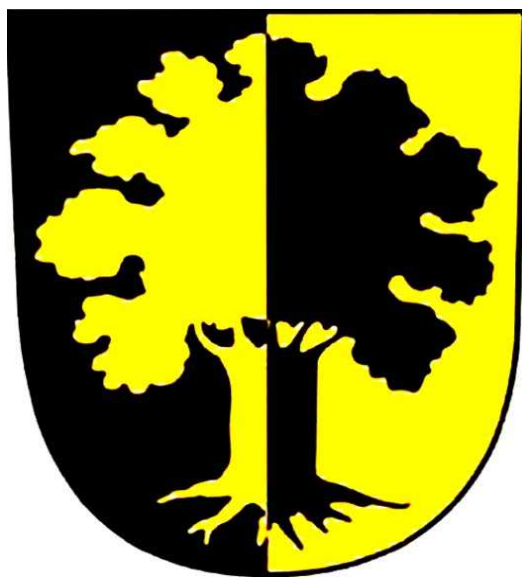


Návrh

ZADÁNÍ

3. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

DUBÍ



Pořizovatel 3. změny ÚP Dubí:

Městský úřad Dubí, Ruská 264, 417 01 Dubí

Pověřená úřední osoba pořizovatele:

Jiří Veselý - vedoucí stavebního úřadu MěÚ Dubí, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle ustanovení § 24 odstavec 1 zákona číslo 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) ve spolupráci s paní Marcelou Smékalovou, držitelkou zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování vydaným Ministerstvem vnitra ČR dne 17.1.2012 – č. osvědčení 800071825.

Únor 2014

ÚVOD:

Územní plán Dubí byl zastupitelstvem města vydán 17.9.2008 usnesením č. 370/12/2008. Opatření obecné povahy zn. SÚ 453/08-326/Ve, kterým byl územní plán vydán, nabylo účinnosti 3.10.2008. Projektantem byl Ing. arch. František Pospíšil. V letech 2010 až 2012 byl ÚP změněn 1. změnou.

Zastupitelstvo města Dubí následně rozhodlo o pořízení 2. změny ÚP na svých jednáních 14.12.2011 a 21.3.2012 usneseními č. 171/8/2011 a 204/10/2012.

2. změna ÚP je pořizována za účelem rozšíření zastavitelných ploch města výhradně pro bydlení a v současné době je projednáván Návrh ve společném jednání.

Zastupitelstvo města Dubí následně na svých jednáních dne 13.11.2013 a 11.12.2013 rozhodlo o návrzích na změnu územního plánu a vydalo souhlasná usnesení č. 411/21/2013, 447/21/2013 a 448/21/2013 s návrhy na rozšíření zastavitelných ploch města o plochy bydlení a rekreace.

3. změnou ÚP jsou dotčena katastrální území Cínovec a Mstišov.

Výsledná koncepce musí respektovat principy udržitelného rozvoje území s ohledem na vyváženost územních podmínek pro kvalitní životní prostředí, sociální soudržnost a hospodářství.

OBSAH ZADÁNÍ:

- 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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavcích na
 1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
 2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
 3. 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,
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
- 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,
- e) případný požadavek na zpracování variant
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

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

Shora uvedené body zahrnují

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,

Obecně je Politikou územního rozvoje ČR 2008 dáno, že rozvojové oblasti jsou vymezeny v územích s předpokladem zvýšených požadavků na změny v území. Z toho důvodu je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. V rozvojových oblastech je při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území nutno sledovat zejména rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení fragmentaci a záborům ploch veřejně přístupné zeleně. Je nutno také sledovat nové využití nevyužívaných průmyslových a podobných ploch. Je rovněž nezbytná ochrana a využití rekreačního potenciálu krajiny.

Město Dubí leží v rozvojové oblasti OB6 Ústí nad Labem. Důvody vymezení této oblasti: Území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Ústí nad Labem při spolupůsobení vedlejšího centra Teplice a urbanizovaného osídlení. Rozvojová oblast představuje silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž převážná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je existující poloha na I. tranzitním železničním koridoru a připravované dokončení dálnice D8. Úkoly pro územní plánování: Řešit uspořádání krajiny mezi Ústím nad Labem a Teplicemi jako kvalitní společně využívaný prostor, propojující obě města.

Politika územního rozvoje České republiky 2008 byla schválena usnesením vlády č. 929 dne 20.července 2009 a pro řešené plochy z ní vyplývají tyto konkrétní požadavky :

V této rozvojové oblasti je nutno sledovat zejména rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorově sociální segregaci, fragmentaci a záborům ploch veřejně přístupné zeleně, a dále ochranu a využití rekreačního potencionálu krajiny.

2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

Správní území města Dubí je pokryto nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, vydané Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 5.10.2011 a účinné od 20.10.2011.

Z územně plánovací dokumentace Ústeckého kraje vyplývají pro územní plán Dubí zejména dále uvedené obecné a konkrétní úkoly :

1. Vytvořit předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje – environmentálním, ekonomickým a sociálním
2. Chránit přírodní hodnoty obecně chráněných území
3. Minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd
4. Zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území
5. Změny v území provázat s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot

6. Územně-technická řešení dopravní a technické infrastruktury provázat s citlivostí vůči přírodě s cílem zachovat přírodní biodiverzitu
7. Respektovat dílčí kroky k naplňování cílových charakteristik krajiny na území města, např. zákaz činností snižujících ekologickou stabilitu nebo vedoucích ke snížení ekologické stability ploch vymezených jako skladebné části ÚSES (biocentra, biokoridory, interakční prvky)

Město Dubí se nachází v rozvojové oblasti OB6 a úkolem pro územní plánování je řešit územní souvislosti ochrany a rozvoje lázeňských funkcí Dubí. **Dalším úkolem je usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených chráněných ložiskových území.** V rámci 3. změny bude v případě nutnosti upřesněno vymezení skladebných částí nadregionálního a regionálního prvku ÚSES. Projektant odůvodní 3. změnu ÚP naplněním **přímo dotčených priorit** Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

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

Okruh problémů týkajících se jednotlivých změn je následující :

3Z1 – k.ú. Cínovec - Nová zastavitelná plocha bydlení

- ❖ předmětná lokalita (pozemek) těsně přiléhá k hranici Soustava Natura 2000 - ptačí oblasti a zároveň k nadregionálnímu biokoridoru K2 včetně biocentra
- ❖ do plochy zasahuje ochranné pásmo lesa
- ❖ plocha se nachází uvnitř ochranného pásma IIB přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Teplice
- ❖ část plochy zasahuje do ochranného pásma silnice I. třídy č. I/8
- ❖ celá plocha se nachází v CHLÚ 12370000 Cínovec (nerost : cín-wolframová ruda, litiová ruda, wolframová ruda)
- ❖ plocha se nachází uvnitř poddolovaného území, kde se mohou vyskytovat mělce pod povrchem neznámá středověká důlní díla
- ❖ při realizaci staveb v této ploše je nutné vypracovat inženýrsko-geologický průzkum území
- ❖ vzhledem k potížím zásobování pitnou vodou v této části Cínovce, projektant posoudí možnost napojení této plochy na veřejný vodovod
- ❖ pozemek je veden v katastru nemovitostí jako trvalý travnatý porost – zemědělský půdní fond

3Z2 – 3Z5 - k.ú. Cínovec - Nová zastavitelná plocha bydlení

- ❖ veškeré plochy se nacházejí uvnitř Soustavy Natura 2000 - ptačí oblasti, částečně v těsném sousedství biocentra umístěném na nadregionálním biokoridoru K2
- ❖ plochy se nacházejí uvnitř CHLÚ 12370000 Cínovec (nerost : cín-wolframová ruda, litiová ruda, wolframová ruda)
- ❖ část ploch se nachází na poddolovaném území, kde se mohou vyskytovat mělce pod povrchem neznámá středověká důlní díla
- ❖ plochy se nachází uvnitř ochranného pásma IIB přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Teplice
- ❖ v této části Cínovce projektant posoudí možnost napojení ploch na veřejný vodovod a zároveň odkanalizování těchto řešených ploch

- ❖ veškeré plochy se nacházejí v současné době v plochách sportovně rekreačně přírodních, v areálu golfového hřiště
- ❖ projektant posoudí i umístění přístupových komunikací vzhledem k provozu golfového hřiště

3Z6 – k.ú. Cínovec - Nová zastavitelná plocha bydlení

- ❖ předmětná lokalita (pozemek) těsně přiléhá k hranici Soustava Natura 2000 - ptačí oblasti
- ❖ plocha se nachází uvnitř CHLÚ 12370000 Cínovec (nerost : cín-wolframová ruda, litiová ruda, wolframová ruda)
- ❖ pozemek se nachází uvnitř poddolovaného území, kde se mohou vyskytovat mělce pod povrchem neznámá středověká důlní díla
- ❖ v této části Cínovce projektant posoudí možnost napojení plochy na veřejný vodovod a zároveň její odkanalizování

3Z7 – k.ú. Mstíšov - Změna funkčního využití stávající plochy z rekreace na bydlení

- ❖ projektant upřesní průběh lokálního biokoridoru 10/19
- ❖ celá plocha se nachází v CHLÚ 07840000 Proboštov, v ploše výhradního ložiska hnědého uhlí Proboštov – Jaroslav se stanoveným chráněným ložiskem Proboštov
- ❖ pozemek se nachází v ochranném pásmu IIC přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Teplice

ZADÁNÍ 3. ZMĚNY ÚP DUBÍ

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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavcích na

- 1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,**
- 2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,**
- 3. 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 umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,**

Základní koncepce rozvoje území obce

Město Dubí a jeho katastrální území leží na úpatí Krušných hor, je známo jako lázeňské středisko s rozvíjející se turistickou infrastrukturou a místo s nejseverněji položenou benátskou architekturou v Evropě, kterou reprezentuje kostel Panny Marie. Ve městě je několik velkých podniků zabývajících se sklářskou a keramickou výrobou.

Správní území města Dubí o celkové rozloze 33m km² tvoří sedm katastrálních území a 3. Změnou územního plánu jsou dotčena pouze 2 katastrální území, a to Cínovec a Mstišov.

1. Urbanistická koncepce

U všech požadovaných dílčích změn projektant posoudí možné střety navrhovaného funkčního využití se současným stavem využití území (např. navrhovaná obytná a rekreační zástavba uprostřed golfového hřiště). **V případě obtížně řešitelných střetů pořizovatel netrvá na zařazení všech navrhovaných pozemků do Návrhu 3. Změny územního plánu Dubí.**

2. Koncepce uspořádání krajiny

Ve vazbě na upřesnění vyplývá i úkol prověřit soulad vymezení skladebných prvků ÚSES a případně korigovat toto vymezení tak, aby bylo v souladu s dokumentací kraje. V případě potřeby provést i korekci prvků lokálního ÚSES včetně posouzení tzv. interakčních prvků.

Projektant prověří, zda nově navržené plochy vyhovují požadavkům na zajištění ochrany okolní přírody a krajiny, včetně minimalizace zásahu do krajinného rázu a požadavku na ochranu struktury stávající zástavby. V navržených plochách bude bezpodmínečně respektována stávající doprovodná, ochranná a strukturní zeleň.

3. Koncepce veřejné infrastruktury

Bude vyhodnocena stávající dopravní a technická infrastruktura, občanská vybavenost a plochy veřejných prostranství a bude navrženo řešení veřejné infrastruktury zohledňující návrh nových zastavitelných ploch.

- Respektovat „Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje“.
- Posoudit možnosti napojení nových zastavitelných ploch na veřejný vodovod.
- Navrhnout koncepci odkanalizování a likvidaci splaškových vod v zastavitelných plochách a **kapacitu těchto ploch podřídí možnostem jejich odkanalizování (včetně bezpečného odvádění srážkových vod).**
- Aktualizovat veřejnou infrastrukturu s ohledem na rozšíření zastavitelných ploch.
- Bude vyhodnocena stávající dopravní a technická infrastruktura, občanská vybavenost a plochy veřejných prostranství a bude navrženo řešení veřejné infrastruktury zohledňující návrh nových zastavitelných ploch.

Z hlediska požární ochrany navrhnout zabezpečení zásobování území požární vodou z hlediska dostatečnosti zdrojů vzhledem k nové výstavbě.

Pro vstup do nových ploch budou využity zejména stávající komunikační přístupy a navrženy jejich dostatečné kapacitní úpravy.

Důvodem pro pořízení změny územního plánu je souhlas zastupitelstva města s návrhy na rozšíření zastavitelného území města Dubí o následující záměry :

	Jméno Adresa	Katastrální území	Parcelní číslo	Navrhované využití
3Z1	Mgr. ADAMENKOVÁ Irena Slunečná 274 Řež, 250 68 Husinec	Cínovec	403/4	Nová zastavitelná plocha BYDLENÍ
3Z2	Ing. ŘEBÍČEK Aleš Nová Cesta 3146, 415 01 Teplice	Cínovec	1140/39 1140/70	Nová zastavitelná plocha BYDLENÍ + REKREACE

3Z3	Ing. MYŠÍK Kamil Trnovanská 1285, 415 01 Teplice	Cínovec	1140/95	Nová zastavitelná plocha BYDLENÍ + REKREACE
3Z4	TEPLICKÁ SPORTOVNÍ A VZDĚLÁVACÍ s.r.o. Na Letné 412, 415 01 Teplice	Cínovec	1140/69 1140/98 1140/45 1140/67 1241 1140/87 1140/76 1242/5 88/1 1140/2	Nová zastavitelná plocha BYDLENÍ + REKREACE
3Z5	FISCHER Petr Č.p. 20, 512 38 Vítkovice	Cínovec	1140/71 1140/88	Nová zastavitelná plocha BYDLENÍ + REKREACE
3Z6	TOMAN Miroslav Chraberce 1, 440 01 Louny	Cínovec	1140/64	Nová zastavitelná plocha BYDLENÍ + REKREACE
3Z7	PÍPALOVÁ Marta K Emance 300, 417 03 Dubí 3	Mstišov	398/3 Plocha 1Z9	Změna funkčního využití stávající plochy z REKREACE na BYDLENÍ

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

Nejsou požadovány.

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

Nejsou požadovány.

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,

Nejsou požadovány.

e) případný požadavek na zpracování variant

Zpracování variant není požadováno.

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

Návrh 3. Změny územního plánu včetně odůvodnění bude vypracován na základě schváleného Zadání. Veškerá výkresová část v měřítku 1:5000 a odůvodnění návrhu bude zpracováno podle členění a požadavků § 13 a přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti s následujícím omezením. Textová část 3. Změny územního plánu bude obsahovat pouze změny, případně doplnění textu stávajícího územního plánu.

Návrh změny ÚP bude vyhotoven:

- a) pro projednání podle § 50 stavebního zákona v 1 výtisku + 1 digitální podobě na CD (text ve formátu .doc, grafika v měřítku 1:5000 ve formátu .pdf)
- b) upravený návrh pro řízení o územním plánu podle § 52 stavebního zákona ve 3 výtiscích + 1 digitální podobě na CD (text ve formátu .doc, grafika v měřítku 1:5000 ve formátu .pdf)
- c) pro vydání podle § 54 stavebního zákona další 4 výtisky a 4 CD digitálního provedení ve výše uvedených formátech
- d) právní stav po vydání změny ve 4 výtiscích a 4 CD digitálního provedení obsahující územní plán **bez odůvodnění**.

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

Zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá, nevyplyne-li z výsledků projednávání zadání jinak.

Vzhledem k tomu, že zastavitelné plochy jsou navrhovány v území, kde se nepředpokládá významný střet s požadavky na ochranu životního prostředí, případně s požadavky na ochranu přírody a krajiny (v oblasti Cínovce se jedná o pozemky nacházející se uvnitř stávající rozptýlené zástavby horské osady-část stávající zástavby se uvnitř ptačí oblasti již nachází). Pořizovatel má za to, že dotčený orgán nebude požadovat vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí případně ptačí oblast nebo EVL.

Na základě výsledků projednání bude tento Návrh zadání 3. změny územního plánu Dubí upraven a předložen ke schválení zastupitelstvu města Dubí. Návrh 3. změny územního plánu bude ze schváleného Zadání vycházet.

Jiří Veselý
Pověřená úřední osoba pořizovatele
ve spolupráci s Marcelou Smékalovou