

Návrh zadání 9. změny
Územního plánu sídelního útvaru
Chomutov Jirkov

Pořizovatel : Magistrát města Chomutova – odbor investic a úřad územního plánování
Červenec 2007

Obsah zadání

Identifikační údaje

- a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
- b) Požadavky, vyplývající z územně - analytických podkladů
- c) Požadavky na další rozvoj obce
- d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)
- e) Požadavky na řešení technické infrastruktury
- f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů
- i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídlení struktury a polohy obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose
- k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření jejich změn územní studií
- l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
- m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území
- n) Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
- o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Statutární město Chomutov
Návrh zadání změny č. 9 Územního plánu sídelního útvaru Chomutov Jirkov

Identifikační údaje

Název: **Zadání změny č. 9 Územního plánu sídelního útvaru Chomutov Jirkov**

Řešené území: **katastrální území : Chomutov 1, Chomutov 2**
kraj: **Ústecký**

Stupeň dokumentace: **Návrh zadání**

Pořizovatel: **Magistrát města Chomutova**
odbor investic a úřad územního plánování

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

V rámci Politiky územního rozvoje České republiky je město Chomutov součástí rozvojové osy OS8 Ústí nad Labem - Most - Chomutov - Karlovy Vary - Cheb - hranice ČR . Dále město leží v koridoru republikového významu pro silniční dopravu R7 – v úseku Slaný - Louny - Chomutov, S8 – Chomutov – Křimov-Hora Sv. Šebestiána – Hranice ČR a S12 - Karlovy Vary – Ostrov - Chomutov územní plán tyto koridory respektuje. Územní plán sídelního útvaru Chomutov Jirkov je v souladu s 2. změnami a doplňky Územního plánu velkého územního celku severočeské hnědouhelné pánve. Z těchto dokumentů nevyplývají žádné požadavky, které by bylo třeba řešit v rámci 9. změny územního plánu .

Z řešeného území sídelního útvaru budou vypuštěna území, která se nebudou týkat správního území Chomutova a Jirkova

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady v rozsahu stanoveném § 27 stavebního zákona nejsou zatím k disposici. Nahrazeny jsou stávajícím výkresem limitů a vlastními průzkumy a rozbory.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Předmětem změny č. 9 územního plánu je definice nových zastavitelných ploch pro bydlení, parkování a výrobu. Jedná se o žádost fyzických a právnických osob a Statutárního města Chomutova . V případě rozšiřování ploch pro výrobu a služby se jedná o využití navazujících ploch k již zaplněným plochám za účelem zkvalitnění prostorů pro výrobu a rozšíření nabídky ploch pro podnikání. V případě ploch pro bydlení se jedná o doplnění dílčích ploch v návaznosti na stávající plochy pro bydlení.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny

Zastavitelné plochy budou vycházet z urbanistické struktury města, budou navazovat na současně zastavěné, popř. zastavitelné území definované platným územním plánem.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající technickou infrastrukturu, přičemž koncepce dopravního, energetického a vodohospodářského řešení území dle platného územního plánu bude respektována. Napojení lokalit 902, 903, 908 budou řešena ze stávajících křižovatek.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Součástí změny č. 9 bude posouzení jednotlivých zastavitelných ploch z hlediska vlivu změny jejich využití na stanovené hodnoty území

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

Objekty dopravní a technické infrastruktury, které budou podmiňující pro navrhované změny či ochranu přírodních a krajinných hodnot, budou definovány jako veřejně prospěšné stavby nebo opatření

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

hh) Bude prověřena další existence území výhradního ložiska hnědého uhlí v lokalitách 905 a 908, kde je stanoveno CHLÚ Chomutov – Údlice ev.. Č. 0787000. Jedná se o dobývací prostor s ukončenou likvidací.

hhh) Ochrana zemědělského půdního fondu - k navrhovaným změnám bude zpracováno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond ("zemědělská příloha").

hhhh) Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa - k navržené změně bude zpracováno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na lesní půdní fond .

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

ii) Bude prověřena další existence území výhradního ložiska hnědého uhlí v lokalitách 905 a 908, kde je stanoveno CHLÚ Chomutov – Údlice ev.. Č. 0787000. Jedná se o dobývací prostor s ukončenou likvidací.

iii) Napojení lokalit 902, 903, 908 budou řešena ze stávajících křízovatek

iv) Budou stanoveny podmínky pro případné protihlukové úpravy v souvislosti s rozvojem navržených lokalit

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Vymezení nových zastavitelných území

901 – Černý Vrch – pod přivaděčem RD

Pozemky p.č. 3208,3210/2,3210/3, 3210/1, 3209, 3211/3,3211/34, 3211/35, 3211/36, 3211/20,3211/22,3211/32, 3211/33, 3211/21, 3211/37, 3211/38, 3211/30, 3211/1, 3211/31 v k.ú. Chomutov 2 – lokalita Zátiší u ul. Sadová – plocha mezi železniční tratí a přivaděčem. Pozemky vedené jako zahrada o ploše 7 494m². Jedná se o ZPF – zahrada nebo trvalý travní porost. Požadovaná změna ze zahrádky na plochu pro výstavbu cca 3 rodinných domů. Pozemky se nachází v ochranném pásmu železniční dráhy. Napojení na inženýrské sítě a komunikaci je možné. Pozemky jsou mimo současně zastavěné území, ale bezprostředně na něj navazují. V současné době využíváno jako zahrádka.

902 – Černovická 1

Pozemek p.č. 4108 v k.ú. Chomutov 2 – bývalá zahrádkářská kolonie vedle benzinové stanice ARAL v Černovické ulici. Plocha 15 964 m². Jedná se o ZPF – zahrada. Požadovaná změna z funkčního využití zahrádky na smíšené území obchodu a služeb – administrativa, obchody, služby, parkoviště. Pozemek je mimo současně zastavěné území, ale bezprostředně na něj navazuje. Původně zahrádky, dnes bez využití. Pozemek se nachází v území výhradního ložiska hnědého uhlí – Droužkovice - východ 2

903 – Černovická 2

Pozemek p.č. 3136/1, vlastníkem pozemku je Statutární město Chomutov. Stávající zahrádkářská kolonie vedle benzinové stanice ARAL v Černovické ulici. Plocha 7 647 m². Jedná se o ZPF – trvalý travní porost. Požadovaná změna z funkčního využití zahrádky na smíšené území obchodu a služeb – administrativa, obchody, služby, parkoviště. Pozemek je v současně zastavěném území. Pozemek se nachází v území výhradního ložiska hnědého uhlí – Droužkovice - východ 2

904 – Garáže Březenecká

Pozemek p.č. 4913/1 v k.ú. Chomutov 1 – nad areálem garáží vedle Penny Marketu na Březenecké. Plocha 396m². Jedná se o lesní půdní fond. Požadovaná změna z lesa na území pro dostavbu řadových garáží . Pozemek se nachází mimo současně zastavěné území , ale bezprostředně na něj navazuje.

905 – Průmyslová zóna Důl Jan Žižka

Pozemky p.č. 4628/1, 4628/2, 4630/1, 4630/2, 4630/3, 4631, 4632, 4633/1, 4633/2, 4633/3 v k.ú. Chomutov 1. Plocha 51 721 m². jedná se o ostatní plochy – manipulační plochy . Jedná se o dobývací prostor s ukončenou likvidací. Nachází se v území výhradního ložiska hnědého uhlí , je zde stanoveno CHLÚ Chomutov – Údlice ev.č. 0787000 . Požadovaná změna z funkčního využití ostatní zeleně na výrobu průmyslovou z důvodu sanace staré skládky škváry u bývalého dolu Jan Žižka a rozšíření ploch pro výrobu v rámci areálu bývalého Dolu Jan Žižka. Pozemky jsou v současně zastavěném území. Pouze pozemek p.č. 4631 je mimo současně zastavěné území, ale navazuje bezprostředně na něj. V okolí tohoto pozemku se nachází stávající zahrádky.

906 – Ulice Dolní

Pozemek p.č. 3238, k.ú. Chomutov 1. Vlastník Statutární město Chomutov. Plocha 2379 m². Jedná se o zemědělský půdní fond – zahrada. Požadovaná změna ze zahrádek na smíšené území výroby a služeb – předpokládané využití na rekonstrukci ulice Dolní a rozšíření parkovacích ploch v této lokalitě. Pozemek se nachází v současně zastavěném území. Jedná se o poddolované území.

907 – Ulice Lipská

Pozemek p.č. 2120/2 v k.ú. Chomutov 2. Plocha 3394 m². Jedná se o zemědělský půdní fond – zahrada. Požadovaná změna z občanské vybavenosti a bydlení a ostatní zeleně na smíšené území pro obchod a služby – předpokládané využití na prodejnu, půjčovnu a servis zahradní techniky s parkovištěm. Pozemek se nachází v současně zastavěném území , v ochranném pásmu železniční dráhy.

908 – Průmyslová zóna Severní pole

Pozemky p.p.č. 4550/1, 4550/2, 4550/3, 4550/4, 4550/5, 4550/8 v k.ú. Chomutov 1 ve vlastnictví Statutárního města Chomutova pod Průmyslovou zónou Severní pole vedle ulice Pražská. Plocha 22 725 m². Nachází se v území výhradního ložiska hnědého uhlí , je zde stanoveno CHLÚ Chomutov – Údlice ev.. Č. 0787000. Jedná se o dobývací prostor s ukončenou likvidací..Jedná se o ZPF – zahrada. Požadovaná změna je ze stávajících zahrádek na plochy výroby. Pozemky jsou mimo současně zastavěné území obce, ale bezprostředně na něj navazují. Jedná se o rozšíření stávající průmyslové zóny po přesunutí trasy jihovýchodního obchvatu Chomutova v úseku mezi ulicemi Pražská a Dukelská .

909 – Parkoviště

Část pozemků p.č. 4865/80, 4865/82 v k.ú. Chomutov 1 v ul. Březenecká a Stavbařská a část pozemku 1080/1 v k.ú. Chomutov 2 v ul. Cihlářská . Plocha cca 1300 m². Jedná se o ostatní plochu – zeleně. Požadovaná změna veřejné zeleně na bydlení městské s možností výstavby parkoviště s adekvátní náhradou zeleně v daném území. Pozemek p.č. 258/1 v k.ú. Chomutov 2 , plocha 1255 m², ostatní plocha – manipulační plocha v ul. Bezručova a pozemek 2123/1 v k.ú. Chomutov 2, plocha 2 762 m², ostatní plocha sportoviště v ul. Klicperova. Požadovaná změna veřejné zeleně na bydlení městské s možností výstavby parkoviště s adekvátní náhradou zeleně v daném území.

910 – Veřejná zeleň

Pozemky p.č. 4865/78, 4865/79 v ul. Březenecká v k.ú. Chomutov 1 a 1081/3 v k.ú. Chomutov 2 v ul. Cihlářská ve vlastnictví Statutárního města Chomutova. Plocha 3 265 m². Jedná se o ostatní plochu. Požadovaná změna z funkčního využití občanská vybavenost nebo výroba drobná na nezastavitelné území veřejná zeleň nebo ostatní zeleně.

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

Není požadováno.

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

Není požadováno.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Požadavek není definován. Navrhované změny nezasahují ani neovlivňují lokality systému NATURA 2000.

Přichází v úvahu v případě, že tento požadavek uplatní dotčené orgány z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí..

n) Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Požadavek není definován.

Přichází v úvahu v případě, že tento požadavek uplatní dotčené orgány z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí..

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

Pokud z průběhu projednání Zadání nevzniknou okolnosti definované odstavcem 3 § 47 stavebního zákona, bude od konceptu změny č. 9 územního plánu upuštěno.

Obsah návrhu změny č. 1 územního plánu bude přiměřeně v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č.500/2006 Sb. v kontextu s platným územním plánem. Tabulková část bude upravena v souvislosti s návrhem nových zastavitelných ploch.

Grafická část výroku :

Výkres základního členění, 1:10 000

Hlavní výkres, 1. 10 000

Výkres veřejně prospěšných staveb, 1:5 000

Grafická část odůvodnění:

Koordinátní výkres 9. změny, 1:10 000

Vyhodnocení trvalého záboru ZPF, 1:5 000

Hlavní výkres územního plánu zahrnující právní stav po vydání 9. změny, který bude opatřen záznamem o účinnosti .

Počet vyhotovení díla, projednání v rozpracovanosti:

Bude zpracován přímo návrh 9. změny územního plánu, bude předán pořizovateli ve čtyřech vyhotoveních grafické části a v pěti vyhotoveních textové . Schválené 9. změny územního plánu budou předány v 6 vydáních textové a grafické části a v digitální formě umožňující umístění na internetových stránkách města.

