



Územní plán města Litvínova

Změna č. 11

Návrh zadání

k projednání v souladu s ust. § 47, odst.2 stavebního zákona

květen 2013

Zpracováno v souladu s § 47 odst. 1 a 6 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a přílohou č. 6 vyhl. č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Pořizovatel: Městský úřad Litvínov - odbor investic a regionálního rozvoje,
úsek Úřad územního plánování, ul. Vodní 871, 436 91 Litvínov

Obsah zadání změny územního plánu dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb.:

Zadání územního plánu obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu, zejména

- 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 požadavky 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 řešení,
- 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.

Přílohy:

- Zákresy změn Z11/1, Z11/2

Zpracoval: Petr Bryl – Městský úřad Litvínov, odbor regionálního rozvoje, úsek Úřad územního plánování

.....
razítko

.....
podpis

Úvod

Město Litvínov má platný územní plán města Litvínova, schválený zastupitelstvem města dne 29. 11. 2001, usn. č. 902/37. V následujícím období do roku 2012 byly schváleny změny č. 1 - 4 a vydány změny č. 5 - 9. V současné době se zpracovává k projednání návrh změny č. 10. O pořízení změny č. 11 územního plánu města Litvínova rozhodlo zastupitelstvo města usn. č. Z/710/21 ze dne 28.2.2013 na základě předložených návrhů jednotlivých osob. Jedná se o dvě změny funkčního využití ploch za účelem bydlení.

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

Změnou č. 11 územního plánu budou prověřeny dílčí požadavky na změny využití území v souladu se základní koncepcí rozvoje území obce, obsaženou v platném územním plánu. Změny musí respektovat hodnoty urbanistického a přírodního prostředí.

Požadavky na rozvoj území obce

Hlavním cílem rozvoje území obce jsou podpora bydlení a podnikatelské činnosti. Řešenou změnou se navrhuje nové zastavitelné plochy pro bydlení na základě návrhů vlastníků pozemků, kteří tyto plochy optimálně využijí v souladu se svými záměry. Zvýšení standardu bydlení v rámci individuální výstavby rodinných domů přispívá ke stabilizaci obyvatel města, kteří jinak odcházejí za tímto účelem do okolních obcí.

Požadavky na změny územního plánu

Z11/1

Prověřit možnost rozšíření zastavitelné plochy I. BM a navrhnout změnu funkčního využití pozemku par. č. 485 v k.ú. Janov u Litvínova z plochy ostatní zeleně na plochu pro bydlení v nízkopodlažní zástavbě za účelem výstavby rodinného domu – viz. příloha.

Z11/2

Prověřit možnost změny zastavitelné plochy XX. BV a navrhnout změnu funkčního využití části pozemku par. č. 67/1 v k.ú. Šumná u Litvínova o velikosti cca 0,5 ha z plochy ostatní zeleně na plochu pro bydlení venkovského typu za účelem výstavby rodinného domu – viz. příloha. Rozšíření zastavitelné plochy bude kompenzováno jejím současným zmenšením o plochu, která je z hlediska svazitosti, oslunění a možnosti narušení pramenu studny stávajícího RD pro výstavbu nevhodná.

Rozšíření a úprava zastavitelných ploch pro bydlení je opodstatněné z těchto důvodů:

- U velkých ploch, vymezených územním plánem pro bydlení, je jejich využití závislé na vybudování páteřní dopravní a technické infrastruktury, které je možné zajistit pouze prostřednictvím developerů a realitních investorů. Pro rozvoj území je však nutné umožnit také individuální výstavbu pro bydlení na vlastních pozemcích jednotlivcům, pro které jsou velké plochy vlastnický, technický i finančně nedostupné.
- Malé plochy, vhodné pro individuální výstavbu, vymezené územním plánem převážně na základě dřívějších změn, jsou již buď zastavěné nebo vlastník výstavbu odkládá a tím jsou pro jiné zájemce nedostupné.

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Dle politiky územního rozvoje ČR, schválené usnesením vlády č. 929 ze dne 20. 7. 2009, zasahuje území Litvínova do SOB5 - Specifická oblast Mostecko a SOB6 - Specifická oblast Krušné hory. Při zpracování návrhu změny územního plánu města Litvínova budou respektovány podmínky a kritéria pro rozhodování v území a úkoly pro územní plánování, které se vztahují k řešenému území v uvedených oblastech.

Dále je Litvínov součástí OS7 Rozvojové osy Ústí n. L. – Chomutov – K. Vary – Cheb – hranice ČR, jejímž úkolem je vytvořit územní podmínky pro řešení přestavby vybraných úseků silnice I/13 mezi Ústím nad Labem a Chomutovem. Trasa uvedené silnice I/13 však neprochází řešeným územím, proto nejsou žádné požadavky.

Ve vztahu k řešeným změnám budou uplatňovány tyto republikové priority územního plánování:

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(28) Pro zajištění kvality života zohledňovat nároky dalšího vývoje území, řešením ve všech souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje byly vydané Zastupitelstvem Ústeckého kraje usnesením č. 23/25Z/2011 ze dne 7.9.2011. Bude prověřen soulad územního plánu města Litvínova se ZÚR ÚK.

Území Litvínova je zahrnuto do SOB5 Specifické oblast Mostecko a SOB6 Specifické oblast Krušné hory. Dále je Litvínov součástí OS7 Rozvojové osy Ústí n. L. – Chomutov – K. Vary – Cheb – hranice ČR – viz. Politika územního rozvoje ČR.

Do území Litvínova zasahuje krajinný celek Krušné hory – svahy, vrcholy a hluboká údolí (7b). Zde se nachází městská část horské obce Horní Ves, kde budou prověřeny návrhy na změnu funkčního využití z ploch zeleně na plochy bydlení venkovského typu.

Na území Litvínova nebo v jeho blízkosti jsou vymezeny tyto VPS:

- koridor silnice nadmístního významu silnice č. I/27 v okresech Most a Louny, a stavby související v úseku g1 - úsek Most - Litvínov, zkapacitnění. Koridor je v ZÚR ÚK sledován jako VPS - g1; úsek Most - Litvínov, zkapacitnění. Převzato bez věcné změny z 2. Změn a doplňků ÚP VÚC SHP. Šířka koridoru je stanovena 200 m.
- VPS koridor označený E3, pro smyčku vedení VVN 110 kV do TR Litvínov - Hamr, koridor zahrnuje též plochu pro výstavbu TR Litvínov - Hamr. Šířka koridoru je stanovena 600 m.
- koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu, zajištěný tratí č. 134 Oldřichov u Duchcova - Litvínov, která je navrhována k optimalizaci na rychlost do 100 km/hod včetně elektrifikace úseku Louka u Litvínova - Litvínov. Koridor je sledován jako VPS - Z4. Šířka koridoru je stanovena 120 m.

Navrhované změny jsou situovány mimo uvedené VPS.

Upřesnění požadavků vyplývajících z širších územních vztahů

Vliv navrhovaných změn na širší územní vztahy se nepředpokládá.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů (ÚAP)

Územně analytické podklady pro ORP Litvínov byly zpracovány v roce 2008 v souladu s ust. § 185 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona. Jejich zpracovatelem je ing. arch. Ladislav Komrská. Koncem roku 2012 byla zpracována druhá aktualizace ÚAP. Ve vztahu k navrhovaným změnám především z hlediska bydlení je ve zpracovaných ÚAP uvedeno, že v 70. a 80. létech byla v Litvínově realizována rozsáhlá panelová zástavba a část obyvatel této zástavby hledá jiné příležitosti pro bydlení, což se odráží do územního plánu jako celospolečenská poptávka po parcelách pro výstavbu rodinných domů.

Určení problémů v ÚAP k řešení územně plánovací dokumentací v dotčeném území:

- Území je žádoucí stabilizovat jako provázaný kompaktní prostor orientovaný na funkci bydlení, občanskou vybavenost a průmyslovou výrobu.
- Další zastavitelné plochy je žádoucí vymezit pro trvalé bydlení v rodinných domech či nízkopodlažní bytové zástavbě.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí)

Navrhnout podmínky prostorového uspořádání nových ploch, pokud to bude účelné, a prověřit případný vliv na urbanistickou koncepcí dotčené městské části.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Posoudit vliv navrhovaných změn na stávající okolní infrastrukturu a navrhnout případná opatření pro její posílení.

Koncepce dopravy, technického vybavení území a nakládání s odpady bude zachována dle schváleného územního plánu.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Z hlediska ochrany ZPF bude návrh změny ÚP v co největší míře vycházet z podmínky navazovat zastavitelné území na stávající zastavěné území tak, aby nedocházelo k ponechání zbytkových ploch ZPF bez možnosti obhospodařování a respektovat ustanovení vyplývající ze zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

Při návrhu rozvoje území respektovat zásady stanovené zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhláškou č. 395/1992 Sb.

V případě dotčení PUPFL respektovat ustanovení vyplývající ze zákona č. 289/1995 Sb., o lesích.

Vliv změn na ostatní hodnoty území se nepředpokládá.

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

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv není požadováno.

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

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací není požadováno.

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

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 není požadováno.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variant řešení není požadováno.

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

Změna územního plánu bude zpracována a projednána v souladu se stavebním zákonem č.183/2006 Sb. a jeho prováděcími vyhláškami.

Obsah změny územního plánu

Obsah změny územního plánu vychází ze schváleného územního plánu a skládá se z textové a grafické části, které budou zpracovány přiměřeně k rozsahu změny.

Grafická část návrhu bude obsahovat výřezy se zákresem změny ve formátu A4 nebo A3 z těchto výkresů:

- hlavní výkres v měřítku 1:5000
- výkres veřejně prospěšných staveb v měřítku 1:5000 (pokud budou navrženy v rámci řešení jednotlivých změn)

Obsah odůvodnění změny územního plánu

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 53 odst. 5 stavebního zákona, zejména údaje dle přílohy č. 7 vyhl. č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Grafická část odůvodnění bude obsahovat výřezy se zákresem změny ve formátu A4 nebo A3 těchto výkresů:

- koordinální výkres v měřítku 1:5000
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1:5000

Počet tištěných vyhotovení (kompletní paré včetně grafických příloh a odůvodnění) k předání pořizovateli je stanoven takto:

Návrh změny ke společnému jednání 2x

Upravený návrh změny k veřejnému projednání 2x

Dokumentace změny k vydání 4x

Pro každou fázi projednání bude pořizovateli předána kompletní dokumentace v elektronické podobě ve formátu *.pdf a po vydání změny také ve vektorovém formátu *.dgn a *.shp.

Po vydání změny bude textová a grafická část územního plánu upravena a vytištěna v právním stavu po vydání změny v počtu 3 vyhotovení.

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

Navrhovaná změna Z11/2 zasahuje do přírodního parku Loučenská hornatina a do okraje evropsky významné lokality Východní Krušnohoří. Vzhledem k umístění záměru na výstavbu jednoho rodinného domu (na okraji EVL a v návaznosti na zastavěné území) a s ohledem na celkovou velikost EVL (14629,3 ha) se nepředpokládá významný negativní vliv či narušení celistvosti EVL.

Požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zapracován do zadání v případě, že dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní tento požadavek nebo pokud nebude vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

