

Návrh

ZADÁNÍ

4. ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

DUBÍ



Pořizovatel 4. změny ÚP Dubí: Městský úřad Dubí, Ruská 264, 417 01 Dubí

Kvalifikovaná osoba pořizovatele:

Marcela Smékalová - zaměstnanec stavebního úřadu MěÚ Dubí, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle ustanovení § 24 zákona číslo 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („stavební zákon“), ve spolupráci s vedoucím stavebního úřadu Dubí panem Jiřím Veselým.

Leden 2016

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 roce 2012 byl ÚP změněn 1. změnou a v roce 2015 2. změnou. V tomtéž roce bylo projednáno zadání 3. změny ÚP. V tomto projednání uplatnil Obvodní báňský úřad nesouhlas s vymezením nových zastavitelných ploch a z toho důvodu nebylo zadání schváleno zastupitelstvem města a práce na pořízení 3. změny ÚP byly zastaveny.

Potřeba pořídit 4. změnu ÚP je odůvodněna skutečností, že územní plán byl vydán před 8 roky a v tomto období došlo:

- k několika novelizacím stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek
- k vydání Politiky územního rozvoje ČR a její 1. aktualizace,
- k vydání Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje
- k vydání a aktualizaci územně analytických podkladů
- a v neposlední řadě se ustálily požadavky na metodické a obsahové pojetí územně plánovací dokumentace a současně praktické používání územního plánu stavebním úřadem prokázalo nutnost provedení potřebných změn.

Předmětem 4. změny ÚP **nejsou konkrétní požadavky na vymezení nových či úpravu vymezení platných ploch územního plánu, ale úprava obsahu dokumentace** tak, aby byl zajištěn potřebný soulad územního plánu Dubí s územně plánovací legislativou, Politikou územního rozvoje ČR a nadřazenými územně plánovacími dokumenty, územně plánovacími podklady a metodickými požadavky.

Konkrétně se tedy bude jednat zejména o tyto úpravy:

- úpravy k zajištění souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek (zejména úprava podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití s tím, že se v žádném případě nebude jednat o plošné rozšíření zastavitelných ploch, ale pouze o úpravu podmínek využití PRZV a v odůvodněných nutných případech stabilizovaných ploch o přeřazení do jiného druhu PRZV,
- úprava obsahu dokumentace tak, aby byl zajištěn potřebný soulad s Politikou územního rozvoje ČR a nadřazenými územně plánovacími dokumenty, (prověřeno bude zejména vymezení ÚSES, vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, vymezení ploch a koridorů nadmístního významu a jejich přesná návaznost na území sousedních obcí)
- úprava obsahu dokumentace tak, aby byl zajištěn potřebný soulad s územně plánovacími podklady, zejména územně analytickými podklady obce s rozšířenou působností Teplice, konkrétně tedy aktualizace koordinačního výkresu tak, aby v něm podchycené jevy odpovídaly aktuálnímu stavu údajů o území dle poskytnutých dat v územně analytických podkladech.
- součástí změny bude i aktualizace mapového podkladu (katastrální mapy), případně zpřesnění vymezení jevů tak, aby odpovídaly aktuální katastrální mapě a aktualizace vymezení zastavěného území vč. přeřazení již zastavěných

částí ploch změn do stabilizovaných ploch a tomu odpovídající změny v tabulkách výrokové části.

Změnou č. 4 jsou s ohledem na obecný charakter změny dotčena všechna katastrální území Města Dubí.

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 ve znění její první aktualizace

Obecně je Politikou územního rozvoje ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1 dáno, že rozvojové oblasti a rozvojové osy jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodu soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky 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 rozvojem 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: Z Politiky územního rozvoje ČR nevyplývají žádné úkoly pro územní plánování.

Politika územního rozvoje České republiky 2008 ve znění její první aktualizace byla schválena usnesením vlády ČR č. 276 dne 15.dubna 2015 a pro řešené plochy z ní vyplývají tyto konkrétní požadavky :

Pro rozvojovou oblast OB6 ovlivněnou rozvojem dynamikou krajského města Ústí nad Labem nevyplývají žádné speciální úkoly pro územní plánování.

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 4. změny bude v případě nutnosti upřesněno vymezení skladebných částí nadregionálních, regionálních a lokálních prvků ÚSES. Projektant odůvodní 4. 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

Změna se zaměří na aktualizaci limitujících jevů v koordinačním výkresu dle stavu údajů v ÚAP.

ZADÁNÍ 4. 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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,

Základní koncepce - 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 33 km² tvoří sedm katastrálních území a 4. změnou územního plánu jsou dotčena všechna katastrální území.

1. Urbanistická koncepce

U všech požadovaných dílčích změn projektant posoudí možné střety navrhovaného funkčního využití se současným stavem využití území a jeho urbanistickou koncepcí.

2. Koncepce veřejné infrastruktury

Nebude měněna.

3. Koncepce uspořádání krajiny

Nebude měněna, v případě potřeby bude však provedena korekce prvků lokálního ÚSES včetně posouzení tzv. interakčních prvků.

4. změna územního plánu bude řešit:

Po osmi letech používání územního plánu se s ohledem na aktuální podmínky v území ukázala potřeba upřesnění nebo změny funkčního využití **stávajících ploch** zastavěného území i zastavitelných ploch – **nebudou vymezovány další zastavitelné plochy.**

Požadavky na změny:

- úpravy k zajištění souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek (zejména úprava podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití s tím, že se v žádném případě nebude jednat o plošné rozšíření zastavitelných ploch, ale pouze o úpravu podmínek využití PRZV a v odůvodněných nutných případech stabilizovaných ploch o přearování do jiného druhu PRZV,
- úprava obsahu dokumentace tak, aby byl zajištěn potřebný soulad s Politikou územního rozvoje ČR a nadřazenými územně plánovacími dokumenty, (prověřeno bude zejména vymezení ÚSES, vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, vymezení ploch a koridorů nadmístního významu a jejich přesná návaznost na území sousedních obcí)
- úprava obsahu dokumentace tak, aby byl zajištěn potřebný soulad s územně plánovacími podklady, zejména územně analytickými podklady obce s rozšířenou působností Teplice, konkrétně tedy aktualizace koordinačního výkresu tak, aby v něm podchycené jevy odpovídaly aktuálnímu stavu údajů o území dle poskytnutých dat v územně analytických podkladech.
- součástí změny bude i aktualizace mapového podkladu (katastrální mapy), případné zpřesnění vymezení jevů tak, aby odpovídaly aktuální katastrální mapě a aktualizace vymezení zastavěného území vč. přearování již zastavěných částí ploch změn do stabilizovaných ploch a tomu odpovídající změny v tabulkách výrokové části.

Konkrétní zjištěné požadavky na změny kapitoly F „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ (projektant může dle podnětů obce a stavebního úřadu a vlastního posouzení provést další změny podmínek nad rámec následujícího výčtu):

- TI - plochy technické infrastruktury, - posoudit vyřazení tohoto typu plochy s ohledem na výskyt v území
- PI - plochy lesní přírodní,- posoudit přeřazení do ploch lesních
- V nezastavěném území výslovně vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů včetně oplocení.
- Podmínka pro podmíněně přípustné využití - souhlas zastupitelstva města se záměrem - navrhnout změnu této podmínky a tato bude uvedena u potřebných typů ploch
- Pojem „stavební úpravy staveb“ nahradit pojmem „změny staveb“
- Podmínky umístění ploch pro čerpací stanice pohonných hmot v dotčených plochách vyřadit s ohledem na znění § 24/5 vyhl. 501/2006
- Posoudit omezení možnosti umístění pozemků staveb pro rodinnou rekreaci v relevantních plochách pouze ve stávajících zahrádkářských osadách
- Pro pozemky bytových domů doplnit podmínky prostorového uspořádání či krajinného rázu
- Pro PLOCHY REKREACE (R) posoudit přípustnost pozemků rodinných domů (v plochách rekreace je zájem změnit využití rekreačních chat na stavby pro bydlení)
- Pro PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (S) - v podmíněně přípustném využití upravit následující větu takto:
 - nerušící výroba a služby, které slouží potřebám obyvatel ve vymezené ploše
- Pro PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů (VOZ), (subtyp §11 vyhlášky 501/2006 Sb.) podmínku:
 - stavby pro zemědělství pro vlastní potřebu obhospodařování vymezené plochy
Toto využití přesunout z podmíněně přípustného do přípustného využití
- Pro PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (NZ), v Podmíněně přípustném využití větu:
 - pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství rozšířit na:
 - pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, chovatelství a bydlení majitele
- Pro PLOCHY LESNÍ (NL), podmíněně přípustné využití rozšířit o
 - stavby a zařízení pro vodohospodářské využití vodních toků a nádrží, pokud jsou zahrnuty do ploch lesních

Dále bude 4. změnou řešeno:

- přeřazení plochy PO 2 z ploch „O“ občanská vybavenost do ploch „S“ smíšená obytná
- areál tržnice na okružní křižovatce v Pozorce z ploch „O“ občanská vybavenost do ploch „VS“ smíšená výrobní
- areál bývalého Elektrodbytu ve Mstišově z ploch „V“ výrobní do ploch „VS“ smíšená výrobní
- plocha 1Z1 ve Mstišově z ploch „VOZ“ výroba z obnovitelných zdrojů zpět do ploch „R“ rekreace
- plochu „O“ občanská vybavenost v Dubí (nad odbočkou z Ruské ulice do Mstišovské ulice) změnit na „S“ smíšená obytná
- plocha BE 8 v Běhánkách z „O“ občanská vybavenost na „B“ bydlení
- pozemky p.č. 1149/1, 1149/4, 1149/5 a 1149/6 v k.ú. Dubí u Teplic přeřadit z ploch „B“ bydlení do ploch „S“ smíšených obytných a zároveň o tyto pozemky redukovat vnitřní lázeňské území

Projektant dále uváží, zda budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání a krajinného rázu či další urbanistické, architektonické a estetické požadavky na umístění, uspořádání a řešení staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území s tím, že územní plán nesmí obsahovat podrobnosti svým charakterem náležející do plánu regulačního.

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,
Nové požadavky nejsou navrhovány. V platném územním plánu budou aktualizovány části týkající se požadavků na zpracování územní studie s ohledem na již zpracované územní studie Dubí-východ a Dubí-západ.

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 4. změny územního plánu včetně odůvodnění bude vycházet ze schváleného Zadání. Veškerá výkresová část v měřítku 1:5 000 a odůvodnění Návrhu bude zpracováno podle členění a požadavků § 13 a přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti s následujícím omezením. Textová část 4. 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 1:5 000 ve formátu .pdf)
- b) upravený návrh pro řízení o územním plánu podle § 52 stavebního zákona v 1 výtisku + 1 digitální podobě na CD (text ve formátu .doc, grafika v měřítku 1:5 000 ve formátu .pdf)
- c) pro vydání podle § 54 stavebního zákona 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 (nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy ani takové jejich změny, které by toto posouzení vyžadovaly), nevyplyne-li z výsledků projednávání zadání jinak.

Na základě výsledků projednání bude tento Návrh zadání 4. změny Územního plánu Dubí upraven a předložen ke schválení zastupitelstvu města Dubí. Návrh 4. změny územního plánu bude ze schváleného Zadání vycházet.

Marcela Smékalová
kvalifikovaná osoba pořizovatele
ve spolupráci s Jiřím Veselým