

ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU TRMICE

ZADÁNÍ

/NÁVRH PRO PROJEDNÁNÍ PODLE § 47 STAVEBNÍHO ZÁKONA/

Březen 2017

OBSAH ZADÁNÍ

Základní údaje	3
a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje a ochrany hodnot jejich území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury	4
a). 1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	4
a). 2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn	6
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	6
a). 4 Upřesnění požadavků vyplývajících pro základní koncepci rozvoje z politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a z územně analytických podkladů	6
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	8
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	8
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	8
e) Případný požadavek na zpracování variant řešení	9
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Změny č. 2 a na uspořádání jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	9
g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů Změny č. 2 na udržitelný rozvoj území	10

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Trmice
Fügnerova 448/29
400 04 Trmice

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:

Ing. arch. Zdeňka Táborská
/pověřená výkonem územně plánovacích činností
pro pořízení Změny č. 2 ÚP Trmice podle
§ 24 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování
a stavebním řádu (stavební zákon)/

ORGÁN PŘÍSLUŠNÝ K VYDÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU:

Zastupitelstvo města Trmice

DATUM ZPRACOVÁNÍ:

Návrh zadání k projednání: 03/2017

Počet stran:

10 x A4

a) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ, VYJÁDŘENÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE A OCHRANY HODNOT JEJICH ÚZEMÍ, V POŽADAVCÍCH NA ZMĚNU CHARAKTERU OBCE, JEHO VZTAHU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

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

Změna č. 2 Územního plánu Trmice (dále jen Změna č. 2) bude obsahovat změnu vymezení způsobu využití pozemku p.č. 1766/41 v k.ú. Trmice v části obchodní zóny v Trmicích (vpravo od silnice II/253 ve směru výjezdu ze zóny směrem do Ústí nad Labem) na plochy občanského vybavení – větší komerční zařízení (OK), tedy způsobem, který umožní výstavbu restaurace rychlého občerstvení McDonald's podle platného stavebního povolení z roku 2010 včetně případné změny stavby. Ve Změně č. 2 bude zároveň prověřeno a eventuálně podle stávajícího stavu v řešené části obchodní zóny upraveno vymezení komunikací a parkovacích ploch.

Změnou č. 2 se nezmění stanovená koncepce rozvoje území města ani urbanistická koncepce podle platného územního plánu.

Dle Územního plánu Trmice je plocha pozemku p.č. 1766/41 v k.ú. Trmice vymezena jako plocha veřejné sídelní zeleně (ZV). Plocha leží na okraji obchodní zóny u silnice II/253, v zastavěném území, v roce 2010 bylo vydané dosud platné stavební povolení pro stavbu rychlého občerstvení McDonald's na tomto pozemku. Způsob využití stanovený v Územním plánu Trmice však vylučuje povolení jakékoliv změny stavby.

Hodnoty přírodní nejsou v řešeném území zastoupeny, jedná se o pozemek o výměře 1.650 m², ostatní plochu – zeleň.

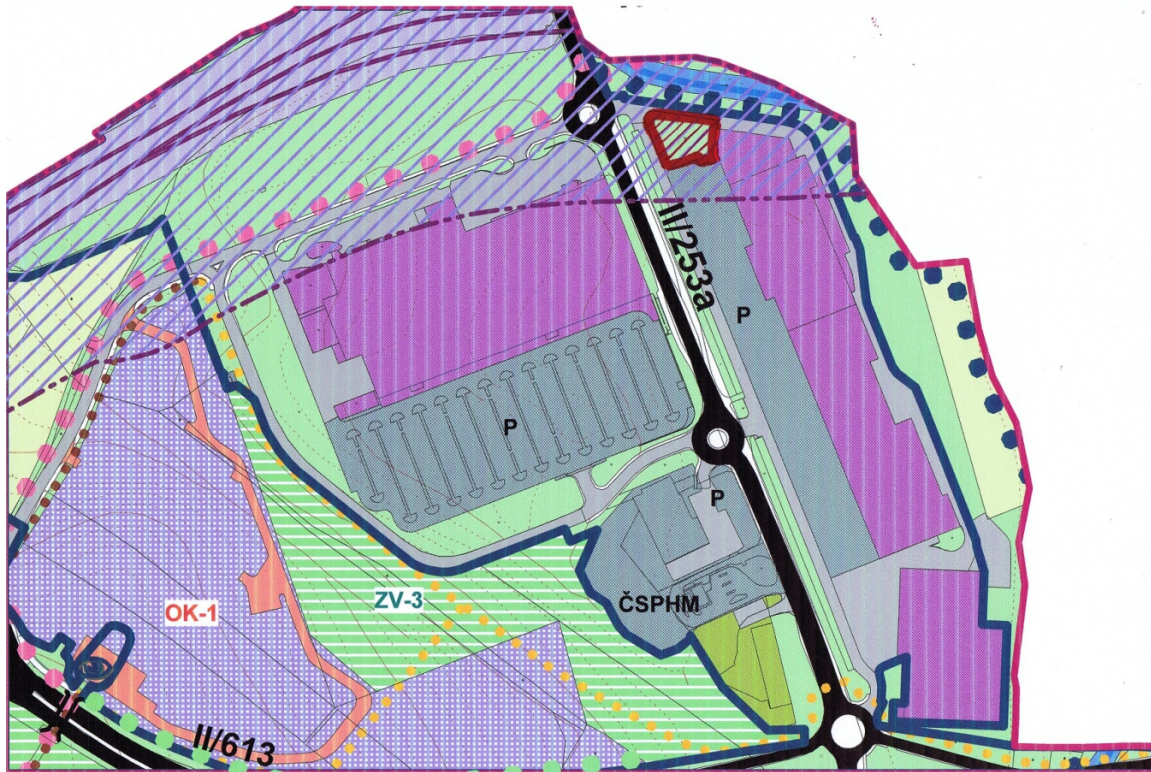
Hodnoty kulturní zde nejsou zastoupeny.

Hodnotou civilizační je koridor ŽD3, vymezený jako veřejně prospěšná stavba VPS – i, převzatá ze ZÚR ÚK, určená pro optimalizaci železniční trati č. 130, která zasahuje na řešenou plochu pozemku p.č. 1766/41 v k.ú. Trmice. Protože koridor v tomto prostoru přesahuje do již v současné době fyzicky zastavěného území, nepředpokládá se, že by optimalizace trati byla řešena na úkor stávající zástavby. V rámci Změny č. 2 bude prověřena možnost zpřesnění koridoru v tomto prostoru (zúžení mimo hranici zastavěného území).

Dalším předpokladem ochrany civilizačních hodnot je zajištění ochrany území a obyvatelstva před potencionálními riziky. Pozemek p.č. 1766/41 v k.ú. Trmice řešený Změnou č. 2 leží v záplavovém území, resp. v aktivní zóně záplavového území Ždírnického potoka. Pro plochu bylo vydáno územní rozhodnutí a následně stavební povolení „OC Trmice, Restaurace McDonald's“ č.j.: 4604/10/So ze dne 27. 10. 2010, prodloužené rozhodnutím č.j.: 4218/15/So ze dne 9.12. 2015, a to na základě vyjádření správce vodního toku (Povodí Ohře s.p., zn.: 021001-2726/2010 ze dne 19. 10. 2010) a vodoprávního úřadu (Magistrát města

Ústí nad Labem, odbor životního prostředí, č.j.: OŽP/97200/V-11769/2010/Mar ze dne 20. 10. 2010). Vzhledem k těmto skutečnostem lze předpokládat, že za podmínek stanovených vodoprávním úřadem je zde výstavba přípustná.

Na následujících obrázcích je výřez z hlavního výkresu Územního plánu Trmice s řešenou částí obchodní zóny a ortofotomapa řešeného území.



a). 2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

a). 2. 1 VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Koncepce dopravní infrastruktury stanovená v Územním plánu Trmice se nemění.

Stávající dopravní napojení komerční zóny ze silnice II/253a zůstane zachováno beze změny. Bude provedeno prověření a ev. úpravy parkovacích ploch a komunikací v řešené části komerční zóny dle stávajícího stavu v území.

Ve Změně č. 2 bude řešen střet řešené plochy pozemku p.č. 1766/41 v k.ú. Trmice s vymezeným koridorem ŽD3 pro optimalizaci železniční trati č. 130 (viz také předchozí kapitola zadání).

a). 2. 2 VEŘEJNÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Koncepce veřejné technické infrastruktury stanovená v Územním plánu Trmice, zůstane zachovaná.

a). 2. 3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Jako plocha určená pro způsob využití občanské vybavení – větší komerční zařízení (OK) bude vymezená plocha pozemku p.č. 1766/41 v k.ú. Trmice.

a). 2. 4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Není požadováno vymezení veřejných prostranství.

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

Koncepce uspořádání krajiny stanovená v Územním plánu Trmice, nebude Změnou č. 2 dotčena. Řešené území plocha leží v zastavěném území.

a). 4 Upřesnění požadavků vyplývajících pro základní koncepci rozvoje z politiky územního rozvoje, ze zásad územního rozvoje a z územně analytických podkladů

a). 4. 1 Požadavky vyplývající pro koncepci rozvoje z politiky územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015 (PÚR ČR) vyplývá, že řešené území leží v rozvojové oblasti OB6 Rozvojová oblast Ústí nad Labem. Důvodem vymezení rozvojové oblasti Ústí nad

Labem je „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.“ Změna způsobu vymezení stávající zeleně na občanské vybavení obchodního charakteru je v souladu s důvody vymezení rozvojové oblasti, protože vytváří předpoklady pro rozvoj ekonomických aktivit.

V území řešeném Změnou č. 2 nejsou v PÚR ČR vymezeny žádné koridory technické infrastruktury.

Změna č. 2 je pouze lokálního charakteru, proto nebude mít významný vliv na naplňování republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažené v kap. 2 PÚR ČR.

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s PÚR ČR včetně vyhodnocení souladu s republikovými prioritami bude součástí odůvodnění Změny č. 2.

a). 4. 2 Požadavky vyplývající pro koncepci rozvoje ze zásad územního rozvoje

Platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, vydané dne 5. 10. 2011 na základě usnesení Zastupitelstva Ústeckého kraje dne č. 23/25Z/2011 ze dne 7. 9. 2011, formou opatření obecné povahy č.j. UPS/412/2010-451, které nabylo účinnosti dne 20. 10. 2011 (dále jen ZÚR ÚK).

Územní plán Trmice je zpracován v souladu se ZÚR ÚK, Změna č. 2 vzhledem ke svému lokálnímu charakteru nemůže mít významný dopad na usměrňování územního rozvoje kraje a na plnění úkolů územního plánování stanovených v ZÚR ÚK.

Z priorit územního plánování stanovených v kapitole 1. ZÚR ÚK může Změna č. 2 dílčím způsobem přispět k naplňování priorit stanovených pro ekonomický a hospodářský rozvoj kraje.

Trmice jsou součástí v ZÚR ÚK zpřesněné rozvojové oblasti OB6 – rozvojová oblast Ústí nad Labem, úkoly stanovené pro tuto oblast nejsou dotčeny.

Změnou č. 2 nebudou dotčeny plochy a koridory nadmístního významu vymezené v ZÚR ÚK na území Trmic:

- koridor pro přeložku vedení VVN 110 kV TR Koštov – Předlice, vymezený jako VPS E4,
- asanační území ASA09,
- územně ekologické limity těžby hnědého uhlí UEL8,
- funkční regionální biocentrum RBC 1315, Stadické srázy, Široký kámen,
- funkční regionální biokoridor RBK 595 Stadické srázy, Široký kámen – Vrkoč.

Tyto plochy a koridory jsou v Územním plánu Trmice vymezeny a zpřesněny a leží mimo území řešené Změnou č. 2.

Pozemek p.č. 1766/41 v k.ú. Trmice zasahuje do koridoru konvenční železniční dopravy ŽD3, Koridor Cheb – Karlovy Vary - Chomutov - Most - Ústí nad Labem, optimalizace, vymezený jako VPS i. Střet s tímto koridorem nadmístního významu bude ve Změně č. 2 řešen (viz také předchozí kapitoly zadání).

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 se ZÚR ÚK bude součástí odůvodnění Změny č. 2.

a). 4. 3 Požadavky vyplývající pro základní koncepci rozvoje z územně analytických podkladů

Pro území ORP Ústí nad Labem, ve kterém se Trmice nachází, jsou pořízeny územně analytické podklady, 4. úplná aktualizace ÚAP ORP Ústí nad Labem.

Změna č. 2 se svým minimálním rozsahem, týkajícím se pouze malé části území města, nemůže významně ovlivnit závěry rozboru udržitelného rozvoje vyplývající pro město Trmice.

b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

V platném Územním plánu Trmice vymezené územní rezervy se Změnou č. 2 nemění, jsou vymezeny mimo řešené území, nebudou proto dotčeny. Požadavek na vymezení dalších územních rezerv se nestanovuje.

Z PÚR ČR, ZÚR ÚK ani ÚAP nevyplývají pro Změnu č. 2 požadavky na vymezení územních rezerv.

c) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

V platném Územním plánu Trmice vymezené VPS a VPO a asanace se Změnou č. 2 zůstávají zachovány. Požadavek na vymezení dalších VPS nebo VPO se nestanovuje.

Ve Změně č. 2 bude řešen střet řešené plochy pozemku p.č. 1766/41 v k.ú. Trmice s vymezeným koridorem VPS – i pro optimalizaci železniční trati č. 130 (viz také předchozí kapitoly zadání).

Z PÚR ČR, ZÚR ÚK ani ÚAP nevyplývají pro Změnu č. 2 požadavky na vymezení VPS a VPO a asanací nad rámec již vymezených v platném Územním plánu Trmice.

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

Pro území řešené Změnou č. 2 se nepožaduje stanovení podmínky vydání regulačního plánu, zpracování územní studie ani uzavření dohody o parcelaci.

Z PÚR ČR, ZÚR ÚK ani ÚAP nevyplývají pro Změnu č. 2 požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou rozhodování vydání regulačního plánu, zpracování územní studie nebo uzavření dohody o parcelaci nad rámec již vymezených v platném Územním plánu Trmice.

e) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Nepožaduje se zpracování variant řešení.

Z PÚR ČR, ZÚR ÚK ani z ÚAP nevyplývají pro Změnu č. 2 požadavky na zpracování variant řešení.

f) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY č. 2 A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEJÍHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Změna č. 1 bude splňovat požadavky na obsah stanovený v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Bude obsahovat textovou a grafickou část návrhu a textovou a grafickou část odůvodnění.

Textová část návrhu Změny č. 2:

Bude zpracována v rozsahu dle přílohy č. 7 bodu I.(1) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a obsahově bude provázána s textovou částí Územního plánu Trmice.

Grafická část Změny č. 2:

Bude obsahovat ty výkresy dle uspořádání Územního plánu Trmice, které budou Změnou č. 2 měněny. Změna bude zakreslena do katastrální mapy v měřítku 1:5000.

Výkresy budou provedeny formou výřezů řešeného území.

Textová část odůvodnění Změny č. 2:

Bude zpracována v rozsahu dle přílohy č. 7 bodu II.(1) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Grafická část odůvodnění Změny č. 2:

Bude obsahovat koordinační výkres (zákres Změny č. 2 do černobílé kopie koordinačního výkresu z Územního plánu Trmice) a výkres předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v měřítku 1:5000.

Vzhledem k tomu, že řešená Změna č. 2 není zobrazitelná ve výkresu širších vztahů, není tento výkres požadován.

Výkresy budou zpracovány formou výřezů řešeného území.

Součástí (přílohou) odůvodnění bude návrh právního stavu textové části Územního plánu Trmice po vydání Změny č. 2.

Počet vyhotovení dokumentace:

Návrh Změny č. 2 bude po dokončení předán pořizovateli v předběžně stanoveném počtu:

- ve 2 vyhotoveních pro společné jednání o návrhu změny (§ 50 stavebního zákona),
- v 1 vyhotovení pro řízení o změně (§ 52 stavebního zákona),
- v 1 vyhotovení pro vydání změny (§ 53 stavebního zákona),
- ve 4 vyhotoveních po vydání změny (§ 54 stavebního zákona).

Počet vyhotovení je pouze orientační, pro potřeby projednání a vydání dokumentace může být změněn podle aktuálních potřeb.

Pro každý stupeň jednání bude předáno rovněž digitální vyhotovení dokumentace pro možnost zveřejnění na webových stránkách obce ve formátu pdf.

g) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY č. 2 NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Nepředpokládá se zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, protože Změna č. 2 není takového rozsahu, aby vyvolala požadavek na vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí, ani nemůže mít jakýkoliv vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, které se v řešeném území nevyskytují.

Tato kapitola bude doplněna na základě výsledků projednání návrhu zadání podle stanovisek Krajského úřadu Ústeckého kraje, jako příslušného úřadu a příslušného orgánu ochrany přírody.

Návrh zadání bude upraven na základě výsledků projednání podle § 47 stavebního zákona.