

Návrh Zadání

ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU LOUNY pro místní část NEČICHY



Zpracovaný v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších platných předpisů, zpracovaný v souladu s § 11 a s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Žadatel:

Město Louny

Pořizovatel:

Městský úřad Louny, odbor stavebního úřadu, Úřad územního plánování

Pověřený zastupitel:

PhDr Dagmar Godycká

Zastupitelstvo města Louny rozhodlo dne 10.3.2017 , č.usnes. 18/2017 o pořízení Změny č.2 územního plánu Louny pro místní část Nečichy (dále jen Změna č.2 ÚP Louny) v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a pro pořízení změny určilo zastupitelku - paní PhDr. Dagmar Godyckou.

O pořízení změny rozhodlo zastupitelstvo obce podle § 44 písm c) stavebního zákona na návrh občana obce, pana Davida Součka, trvalé bydliště Nečichy čp. 24, vlastníka pozemků p.č. 557, 555/5, 74/3 a 607/5 v k.ú. Nečichy.

Souhlas s pořízením změny podmínilo zastupitelstvo úhradou veškerých nákladů spojených se zpracováním změny č.2 ÚP Louny a následně se zpracováním územního plánu zahrnující právní stav, žadatelem o změnu.

Důvodem pořízení změny č. 2 územního plánu Louny je prověřit možnost změny funkčního využití pozemků žadatele p.č. 557, 555/5, 74/3 a 607/5 v katastrálním území Nečichy pro bydlení a zajistit územně plánovací dokumentaci, v souladu s § 43-55 a § 188 odst.(1) stavebního zákona a prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

V průběhu projednávání návrhu zadání změny č.2 ÚP Louny požádal pan Filip Netolický o prověření posunutí lokálního biokoridoru, který probíhá jeho pozemkem na konec pozemku. Pořizovatel po projednání s určenou zastupitelkou žádosti vyhověl a zařadil prověření žádosti do návrhu zadání změny č.2 ÚP Louny. Na finančních nákladech na zpracování změny se bude podílet i pan Filip Netolický, alikvótní částkou, která se bude odvíjet z celkové ceny a plošného rozsahu.

■

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU LOUNY pro místní část Nečichy a území Louny

a) Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace vydané krajem a širších územních vztahů

a.1), a.2)

Vyhodnocení souladu územního plánu Louny s vybranými prioritami, úkoly a koridory technické infrastruktury z nadřazené územně plánovací dokumentace je provedeno ve změně č.1 ÚP Louny, která je v současné době před veřejným projednáním. Nadřazenou dokumentací je Politika územního rozvoje ČR (PÚR ČR) schválená usnesením č. 929 VČR ze dne 20.7.2009 a její aktualizace č.1 schválená Vládou ČR usnesením č.276 (PÚR ČR) a Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) vydané zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 5.10.2011, č. usnesení 23/25Z/2011. Návrh změny č.2 ÚP Louny bude tyto podklady respektovat

a.3) Širší územní vztahy

Z hlediska širších územních vztahů bude návrh změny respektovat územně plánovací vazby a polohu města a místní části na hranici s CHKO České Středohoří, vazby na dopravní systém technickou infrastrukturu a územní systém ekologické stability.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů Ústeckého kraje a ORP Louny

S ohledem na rozsah změny č.2 ÚP Louny budou platný územní plán Louny a rozpracovaná

změna č.1 ÚP Louny využity jako podklad a nebudou prováděny doplňující průzkumy a rozборы. Změna č.2 ÚP Louny bude respektovat veškeré limity využití území, které se území řešené změnou přímo dotýkají.

c) Požadavky na rozvoj území

Důvodem pro zpracování změny č.2 ÚP Louny pro místní část Nečichy je požadavek vlastníka pozemků p.č. 557, 555/5, 74/3 a 607/5 v katastrálním území Nečichy, na vymezení jeho pozemků jako zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení.

Pozemky jsou situovány na východním okraji místní části Nečichy, navazují na hranici zastavěného území obce, jsou napojené na místní komunikaci vedoucí ke hřbitovu a na technickou infrastrukturu. Návrh změny prověří a posoudí reálnost požadavku na rozšíření zastavitelných ploch v místní části Nečichy ve prospěch vesnického bydlení pro výstavbu jednoho rodinného domu. Návrhem budou respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, zábor bude odůvodněn.

Územní plán Louny byl zpracován s cílem zastavení poklesu počtu obyvatel v místních částech Brloh a Nečichy, pro zajištění jejich stabilizace a nárůstu, vymezením zastavitelných ploch pro bydlení smíšené vesnické.

V místní části Nečichy byly vymezeny plochy stávajícího bydlení – plochy smíšené obytné vesnické SO.3, plochy občanské vybavenosti O a plochy výroby zemědělské VZ. Pro rozvoj bydlení byly vymezeny 4 zastavitelné plochy smíšené obytné (vesnické) - **SO.31, SO.32, SO.33 a SO.34.**

Zpráva o uplatňování územního plánu Louny (dále jen Zpráva) byla schválena ZO Louny 22.6.2015 usnesením č. 39/2015. V rámci Zprávy byl proveden rozbor využití zastavitelných ploch v Lounech a místních částech Brloh a Nečichy.

Tabulkový přehled využití zastavitelných ploch v místní části Nečichy ukazuje, jak dochází k využívání jednotlivých zastavitelných ploch. Stavební činnost v místní části Nečichy je realizována převážně v zastavěném území a spočívá v modernizaci bytového fondu, jsou realizovány stavební úpravy stávajících obytných a hospodářských staveb a je připravována výstavba na ploše SO.34.. Na úseku technické infrastruktury byla realizována severozápadně od obce na ploše 7-T2N stavba kořenové čistírny odpadních vod.

Rozbor využití zastavitelných ploch v místní části Nečichy

Nové plochy	Z,P,N	legenda	plocha v ha	Základní členění	kód	Využití k 31.12.2014 poznámky
SO.31	Z	§ 8 plochy smíšené obytné - venkovské	2,1903	přestavbové území	SO.3	Nečichy mezi silnicí na Chožov a zemědělským areálem - nevyužito
SO.32	Z	§ 8 plochy smíšené obytné - venkovské	0,2147	přestavbové území	SO.3	Nečichy severně od silnice na Chožov - nevyužito
SO.33	Z	§ 8 plochy smíšené obytné - venkovské	0,2211	zastavitelné území	SO.3	Nečichy jižně od silnice na Chožov - nevyužito
SO.34	Z	§ 8 plochy smíšené obytné - venkovské	0,2662	zastavitelné území	SO.3	Nečichy východní okraj u silnice ke hřbitovu Částečně využito
7-T2N (ČOV)	Z	§ 10 plocha TI technická infrastruktura	0,2220	zastavitelné území	T2N	Nečichy, severně od obce při silnici na Chraberce plocha pro kořenovou ČOV zrealizováno
		Bydlení	2,8923			

Nové plochy	Z,P,N	legenda	plocha v ha	Základní členění	kód	Využití k 31.12.2014 poznámky
		Technická infrastruktura	0,2220			

Celková výměra zastavitelných ploch pro bydlení činí dle ÚP Louny v místní části Nečichy 2,8923 ha, zastavitelná plocha SO.34 je v přípravě pro stavbu rodinného domu. Zastavitelná plocha 7 – T2N vymezená ve změně č.1 ÚP Louny je využita pro výstavbu kořenové ČOV.

Druhým důvodem pro zpracování změny č.2 ÚP Louny na území města Loun je žádost vlastníka pozemku p.č. 3855/34 v katastrálním území Louny, na posunutí lokálního biokoridoru LK 21-18 na hranici pozemku která sousedí s pozemky jezdeckého klubu BON EQUI Club Louny z.s.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

Cílem změny bude prověřit vymezení pozemků p.č. 557, 555/5, 74/3 a 607/5 v k.ú. Nečichy pro rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení.

- Pro plochu budou stanoveny podmínky pro hlavní, přípustné, podmínečně přípustné a nepřípustné funkční využití
- Pro plochu budou stanoveny regulační podmínky prostorového uspořádání s cílem stanovit a ochránit podmínky krajinného rázu s ohledem na polohu pozemku na hranici CHKO České středohoří.
- Bude respektována koncepce uspořádání krajiny stanovená vydaným ÚP Louny a územní systém ekologické stability.
- Budou stanoveny podmínky pro následné začlenění plochy do krajiny.
- Bude prověřeno posunutí lokálního biokoridoru LK 21-18 na hranici pozemku p.č. 3855/34 v katastrálním území Louny, která sousedí s pozemky 3858/12 a 3858/15, které jsou ve vlastnictví jezdeckého klubu BON EQUI Club Louny z.s.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Nová zastavitelná plocha je napojena na stávající místní komunikaci vedoucí ke hřbitovu, je napojena přípojkami na technickou infrastrukturu (elektroinstalace, vodoinstalace). Odkanalizování se předpokládá do žumpy, likvidace dešťových vod vsakováním na vlastním pozemku.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- Návrh zastavitelné plochy a podmínky prostorového uspořádání budou stanoveny tak, aby byl zajištěn udržitelný rozvoj území, podmínky pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a potřeby obyvatel v území.
- Pro zastavitelnou plochu budou stanoveny podmínky ochrany krajinného rázu.
- Posunutím lokálního biokoridoru LK 21-18 na hranici pozemku p.č. 3855/34 v katastrálním území Louny nebude narušena jeho funkce jako lokálního prvku – biokoridoru mezi funkčními lokálními biocentry č.18 (Masarykovi sady) a č.22 (Skalka).
- Změna bude zpracována v souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle zákona č. 334/1992 Sb. a pro navrhovanou novou výstavbu bude zpracováno vyhodnocení trvalého záboru ZPF v souladu s ustanovením vyhlášky č. 13/1994 Sb. a Metodického pokynu MŽP z 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF. Vyhodnocení záboru bude zpracováno z hlediska ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů v území.

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

Změnou nebudou řešeny nové veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a

asanace.

h) Požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochranu ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi jinými rizikovými jevy

Pro vymezenou zastavitelnou plochu pro bydlení a posunutí lokálního biokoridoru se nepředpokládá nutnost na stanovení požadavků na ochranu veřejného zdraví a civilní ochranu. V území nejsou ložiska nerostných surovin ani omezení z hlediska ochrany před povodněmi nebo jinými rizikovými jevy..

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

Výstavbou v navržené zastavitelné ploše nesmí být narušen krajinný ráz území, které leží na hranici CHKO České středohoří a posunutím biokoridoru nedojde k narušení jeho funkce .

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

Město Louny je součástí rozvojové oblasti NOB4 – Žatecko, Lounsko a rozvojové osy nadmístního významu NOS1 – Louny, Chomutov, hranice ČR/SRN. Místní části Nečichy se úkoly stanovené pro územní plánování v těchto oblastech dotýkají v oblasti ochrany typických přírodních a kulturních hodnot, které vytvářejí charakteristické znaky území.

Požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení vychází z požadavku vlastníka pozemků a pro plochu budou stanoveny regulační podmínky prostorového uspořádání s cílem ochránit přírodní a kulturní hodnoty v území.

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

Územní studie ani regulační plán nebudou požadovány.

l) Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území
Vyhodnocení změny územního plánu z hlediska vlivů na ŽP se nepředpokládá.

m) Požadavek na zpracování konceptu a požadavku na zpracování variant

Zpracování variant ani konceptu nebude požadováno.

n) Požadavky na uspořádání obsahu změny č. 2 ÚP Louny a jeho odůvodnění.

Návrh změny a jeho odůvodnění bude zpracován na podkladu katastrální mapy, digitálně ve formátu ESRI v souřadnicovém systému S-JTSK a předán 2x na CD a v tištěné verzi, návrh pro projednání podle § 50 ve 2 vyhotoveních a výsledný návrh ve 4 vyhotoveních - textová a grafická část v rozsahu dle přílohy č.7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Zpracovala: Ing Iva Makariusová - MÚ Louny odbor stavebního úřadu
Dne 13.4.2017

Odsouhlasila: PHDr. Dagmar Godycká
Dne 20.4.2017