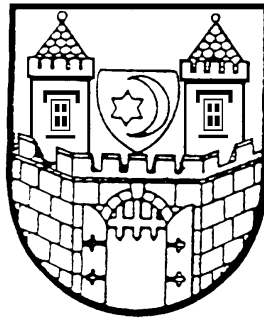


Návrh Zadání

ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU LOUNY



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:

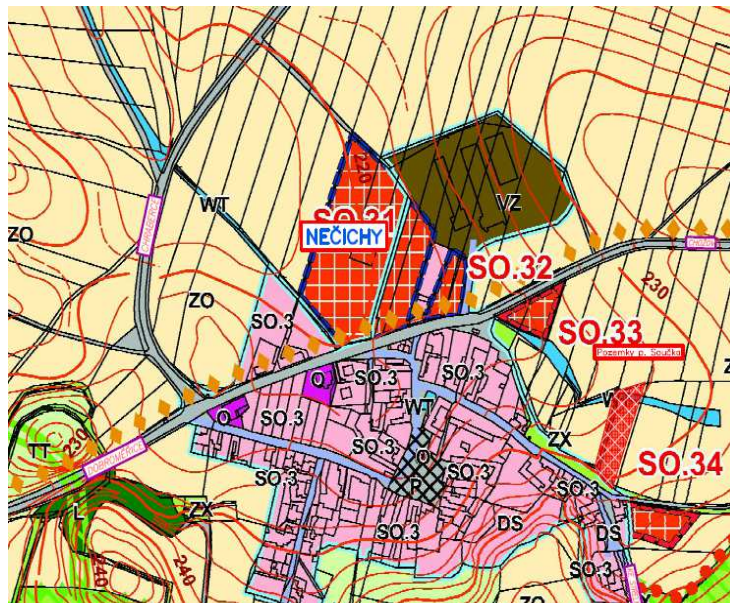
Městský úřad Louny, odbor stavebního úřadu, Úřad územního plánování

Pověřený zastupitel:

PhDr Dagmar Godycká

Zastupitelstvo města Loun rozhodlo dne 10.4.2017 , 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.

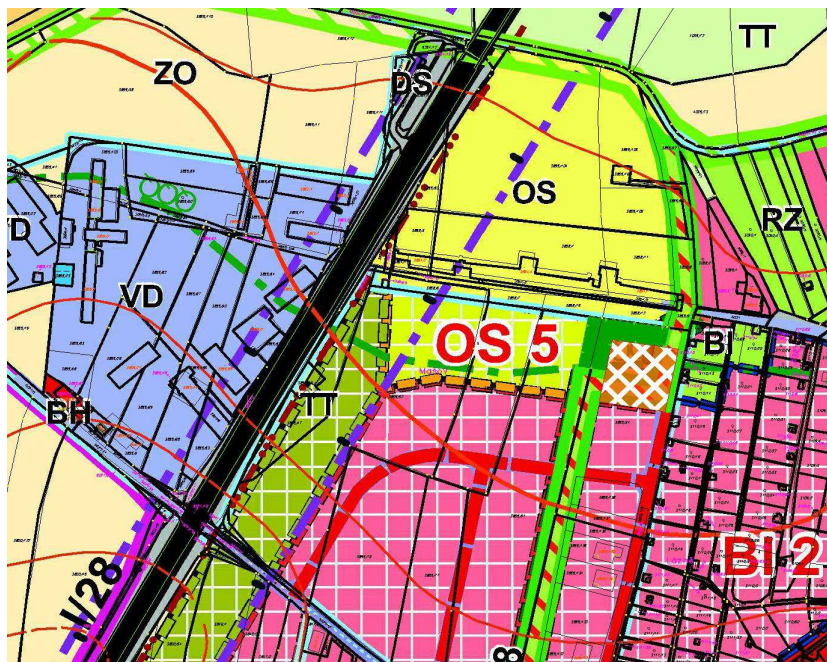
O pořízení změny rozhodlo zastupitelstvo města podle § 44 písm c) stavebního zákona na návrh občana obce, pana Davida Součka, trvalé bydliště Nečichy čp. 24, vlastníka pozemků p.č. 557, 555/5, 84/3 a 607/5 v k.ú. Nečichy. Souhlas s pořízením změny podmínilo zastupitelstvo úhradou veškerých nákladů spojených 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, 84/3 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.



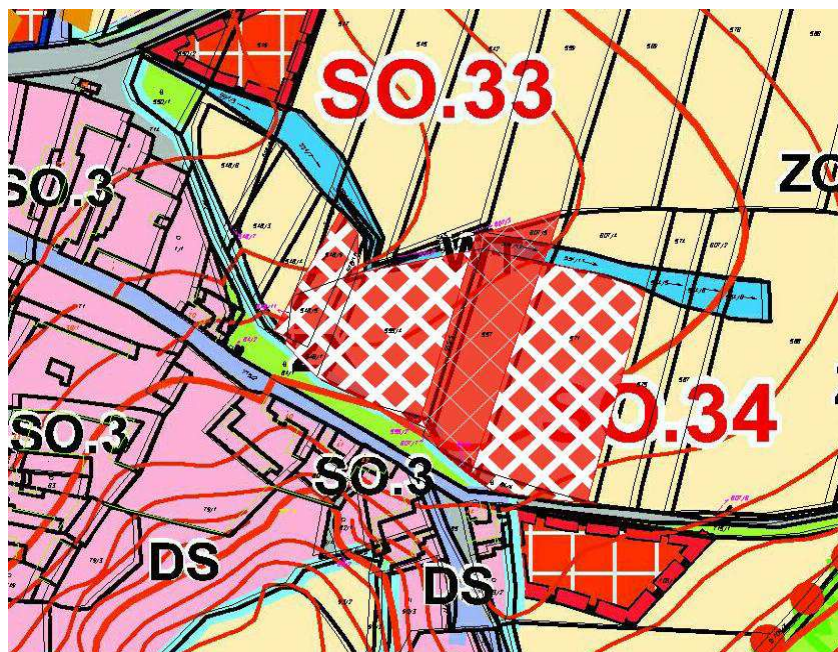
Oznámení o projednání návrhu zadání změny č.2 ÚP Louny bylo spolu s výzvou pořizovatele na uplatnění případných dalších změn, zasláno dne 21.4.2017 jednotlivě dotčeným orgánům a sousedním obcím a veřejnosti bylo oznámení vyvěšeno na úřední desce Městského úřadu Louny a webových stránkách úřadu územního plánování.

V průběhu projednávání návrhu zadání změny č.2 ÚP Louny byly podány 3 podněty:

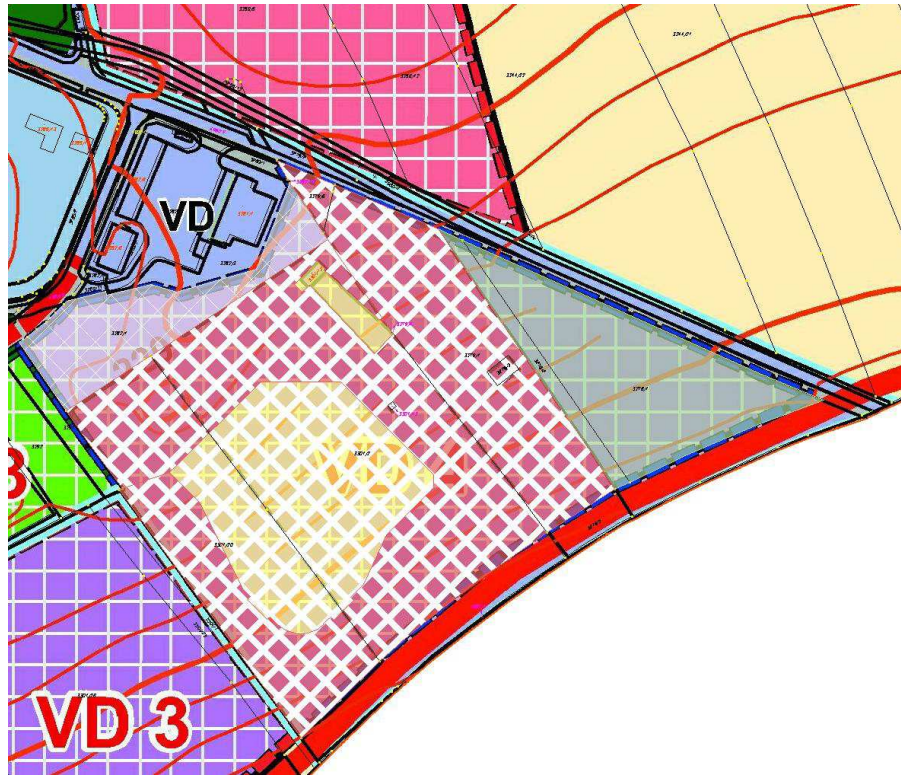
- 1) Pan Filip Netolický, jednatel společnosti Refilsta s.r.o. požádal dne 12.4.2017 o prověření posunutí lokálního biokoridoru, který probíhá jeho pozemkem na konec pozemku. Svě podání rozšířil dne 21.7.2017 o požadavek změny funkčního využití části pozemku p.č. 3855/34 v k.ú. Louny určeného územním plánem pro rozvoj sportovních ploch na plochu pro občanské vybavení.



- 2) Osadní výbor Nečichy podal dne 17.7.2017 podnět prověřit pro rozvoj bydlení sousedící pozemky s pozemky pana Davida Součka z důvodu využití stávající kapacity inženýrských sítí a možnosti oboustranné zástavby stávající komunikace ke střešnici a ke hřbitovu.



- 3) Po projednání návrhu zadání dne 19.7.2017 ve vedení města, podal dne 25.7.2017 odbor správy majetku připomínku k návrhu zadání změny a žádost prověřit změnu funkčního využití zastavitelné plochy VD4 (výrobní plocha na východním okraji města) na plochu pro sport a občanskou vybavenost zaměřenou na doprovodné služby pro sport – technické zázemí apod. Dále požádal o prověření úpravy regulačních podmínek v plochách sídelní zeleně pro podmíněčnou přípustnost pro umístění drobných sportovišť, hracích prvků apod.



Požizovatel po projednání s určenou zastupitelkou žádostem vyhověl a zařadil jejich žádosti do návrhu zadání změny č.2 ÚP Louny. Na finančních nákladech na zpracování změny se bude podílet vedle pana Davida Součka, společnost Refilista s.r.o. Louny a město Louny.

■

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU LOUNY

Příloha č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Obsah zadání změny územního plánu

- a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území a jeho změn** - urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny.

Urbanistická koncepce

- Důvodem pro zpracování změny č.2 ÚP Louny pro místní část Nečichy je žádost pana Davida Součka, vlastníka pozemků p.č. 557, 555/5, 84/3 a 607/5 v katastrálním území Nečichy, podpořeného Osadním výborem Nečichy, na vymezení jeho pozemků jako

zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení a návazně na to i sousedních pozemků pro možnost využití stávajících sítí a dopravního napojení na místní komunikace..

Pozemky jsou situovány na východním okraji místní části Nečichy, navazují na hranici zastavěného území obce, lze je napojit na místní komunikace a na stávající technickou infrastrukturu. Návrh změny prověří a posoudí reálnost požadavku na rozšíření zastavitelných ploch v místní části Nečichy ve prospěch vesnického bydlení. Návrhem budou respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu ve smyslu zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a zábor ZPF bude odůvodněn.

V místní části Nečichy byly vydaným územním plánem Louny 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**. V rámci Zprávy o uplatňování územního plánu Louny zpracované v roce 2015 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 Technická infrastruktura	2,8923 0,2220			

Změna územního plánu bude respektovat jeden z cílů vydaného územního plánu Louny - zastavení poklesu počtu obyvatel v místní části Nečichy návrhem rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení smíšené vesnické.

- Druhým důvodem pro zpracování změny č.2 ÚP Louny na území města Loun je žádost společnosti Refilsta s.r.o. Louny, 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. a změna funkčního využití části plochy **OS 5** na plochu pro občanskou vybavenost.

Pozemek je situován v severozápadní části města v plochách individuálního bydlení BI 1b

návazně na zahrádkářskou kolonii a jezdecký klub. Návrh změny prověří a posoudí reálnost požadavku na posunutí lokálního biokoridoru LK 21-18 na severní hranici pozemku při zachování jeho funkce. Východní část zastavitelné plochy sportoviště OS 5 bude změnou prověřena pro občanskou vybavenost. Celá plocha leží v záplavovém území Q 100, pro její využití budou stanoveny regulační podmínky pro případnou zástavbu.

- Třetím důvodem pro zpracování změny je prověřit změnu funkčního využití části plochy drobné výroby **VD 4** situované na jihovýchodním okraji města na plochy pro sport a občanskou vybavenost.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

- Cílem změny bude prověřit rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení v k.ú. Nečichy, Pro plochu budou stanoveny podmínky pro hlavní, přípustné, podmínečně přípustné a nepřípustné funkční využití a 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.
- 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.
- Bude prověřena změna funkčního využití části plochy **OS 5** ve prospěch občanské vybavenosti a stanoveny podmínky pro hlavní, přípustné, podmínečně přípustné a nepřípustné funkční využití a regulační podmínky prostorového uspořádání s ohledem na umístění v záplavovém území.
- Budou prověřena změna funkčního využití části plochy drobné výroby **VD 4** na plochy pro sport a občanskou vybavenost a stanoveny podmínky pro hlavní, přípustné, podmínečně přípustné a nepřípustné funkční využití a regulační podmínky prostorového uspořádání
- Budou stanoveny podmínky pro následné začlenění všech řešených ploch do krajiny.

b) Koncepce veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn

Bude stanovena základní koncepce pro napojení nových zastavitelných ploch na stávající místní komunikace a technickou infrastrukturu (elektroinstalace, vodoinstalace, odkanalizování).

c) Koncepce uspořádání krajiny, prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a prověření možných změn

Výstavbou v navržených zastavitelných plochách nesmí být narušen krajinný ráz území, které leží na hranici CHKO České středohoří, posunutím biokoridoru nedojde k narušení jeho funkce. Změna funkčního využití z plochy výroby ve prospěch sportu a občanské vybavenosti bude přínosem pro rozšíření sportovních aktivit obyvatel území a zvýšení atraktivity území a zajištění příměstské rekreace..

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- Návrh zastavitelných ploch 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 zastavitelné plochy 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 (Masarykovy sady) a č.22 (Skalka).
- Změna bude zpracována v souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního

fondy 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.

d) 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 nabyla účinnosti 10.7.2017. 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

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

S ohledem na rozsah změny č.2 ÚP Louny budou jako podklad využity platné dokumenty a nebudou prováděny doplňující průzkumy a rozborů. Změna č.2 ÚP Louny bude respektovat veškeré limity využití území, které se území řešené změnou přímo dotýkají.

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

Plochy a koridory územních rezer nebudou vymežovány.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, u kterých bude možno uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Změnou nebudou řešeny nové veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace pro uplatnění vyvlastnění.

h) 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

Územní studie ani regulační plán nebudou požadovány

i) Požadavek na zpracování konceptu a požadavku na zpracování variant

Zpracování variant ani konceptu nebude požadováno.

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 Osadního výboru Nečichy a pro plochu budou stanoveny regulační podmínky prostorového uspořádání s cílem ochránit přírodní a kulturní hodnoty v území. Změna funkčního využití plochy výroby ve prospěch sportu a občanské vybavenosti vytvoří

podmínky pro možnost případného přesunutí současných sportovišť z městského parku, Masarykových sadů, které leží v záplavovém území Ohře.

k) Požadavky na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení změny územního plánu z hlediska vlivů na ŽP se nepředpokládá, sportovní plocha bude v rozsahu do 1 ha.

l) 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 na CD a v tištěné verzi, návrh pro projednání podle § 50 ve 2 vyhotoveních a výsledný návrh ve 4 vyhotoveních.

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

Odsouhlasila: PHDr. Dagmar Godycká
Dne 20.4.2017

Upraveno po projednání: Ing. Iva Makariusová
Dne 17.8.2017

Odsouhlasila: PHDr. Dagmar Godycká
Dne 24.8.2017

Projednáno v RM Louny Dne 4.9.2017

Odsouhlasila: PhDr. Dagmar Godycká
Dne 6.9.2017

Předloženo do ZM Loun dne 18.9.2017