

Návrh zadání 4. změny územního plánu Kadaně

podle § 47 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Územní plán Kadaně vydalo zastupitelstvo města Kadaně dne 17. prosince 2009, usnesení č. 236/2009, datum nabytí účinnosti 4. ledna 2010. 1. změna nabyla účinnosti 17. 11. 2012, 2. změna nabyla účinnosti 5. 4. 2014, 3. změna nabyla účinnosti 26. 12. 2015.

Zastupitelstvo města Kadaň schválilo pořízení 4. změny územního plánu Kadaně dne 10. prosince 2015 usnesením č. 212/2015, dne 31. 3. 2016 usnesením č. 50/2016 a dne 23. 6. 2016 usnesením č. 58 - 63/2016.

Zastupitelstvo města Kadaň dne 11. prosince 2014 usnesením č. 223/2014 určilo pro spolupráci s pořizovatelem při pořizování územně plánovací dokumentace Kadaně zastupitele PaedDr. Jiřího Kulhánka.

Městský úřad Kadaň, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a památkové péče ve spolupráci s určeným zastupitelem, PaedDr. Jiřím Kulhánkem, zpracoval toto 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:

Hlavní koncepce rozvoje území bude v souladu s vydaným územním plánem Kadaně. Změna č. 4 územního plánu bude rozvíjet dosavadní funkce. Řešeným územím změny č. 4 je celé správní území města Kadaň. Současné historické, kulturní, urbanistické ani přírodní hodnoty nebudou návrhem změny územního plánu Kadaně negativně dotčeny a změna bude tyto hodnoty zachovávat.

Při případném umístění dalších průmyslových objektů, ve kterých se bude nakládat s látkami uvedenými v příloze č. 1 zákona o prevenci závažných havárií, je nutno na tuto skutečnost brát zřetel, vzhledem k možnému vzniku tzv. „Domino efektu“.

Návrh změny č. 4 bude respektovat Politiku územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1, zejména republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Změna č. 4 územního plánu Kadaně bude respektovat Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) vydané Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 5. 10. 2011 jako opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti 20. 10. 2011 a to **priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.**

3. změna územního plánu Kadaně vyřešila následující úkoly a problémy ZÚR ÚK a změna č. 4 bude toto řešení respektovat, případně řešení upřesní:

úkoly pro územní plánování vyplývající:

- ze zpřesnění vymezení os a oblastí PÚR, neboť obec Kadaň spadá po upřesnění v ZÚR ÚK do **rozvojové osy** republikového významu **OS7 Ústí n.L. – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (Nürnberg)** a rozvojové oblasti nadmístního významu **NOB5 Chomutovsko, Kadaňsko**
- ze závazně vymezených prvků **nadregionálního a regionálního ÚSES** a jejich stávající funkčnost (NRBC č. 15, NRBK č. K3, K41, K42, RBC č. 1156, 1184 a 1525, a RBK č. 1076)

- z dílčích kroků k naplňování cílových charakteristik krajiny u krajinných celků **KC 8 Doupovské hory., KC Severočeské nížiny a pánve (13) a KC 14 Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území**
- z vymezeného koridoru silnice **I/13, úsek Chomutov průtah III. stavba – Klášterec n. O., zkapacitnění**, sledovaného jako **VPS – e9** a z vymezeného koridoru silnice **II/224 Kadaň, východní obchvat (propojení Kadaň – Prunéřov)**, sledovaného jako **VPS – PK 18**
- ze zpřesněného koridoru **železniční tratě č. 140 a č. 130 Klášterec n. O. – Ústí n. L. optimalizace** (převzato bez věcné změny z 2. Změn a doplňků ÚP VÚC SHP), sledovaného jako **VPS-i**
- z vymezeného koridoru cyklostezky „**Pooherská**“ (trasa č. 204) **hranice ÚK – Rokle – Žatec – Louny – Libochovice – Litoměřice**, sledovaného jako **návrh C204** a koridoru cyklostezky „**Doupovská**“ (trasa č. 35) **Měděnec – Kadaň – Rokle – Podbořanský Rohozec a Chýše**, sledovaného jako **návrh C 35**
- z **návrhu územní rezervy ER 1**, koridoru pro územní ochranu vedení **400 kV v úseku TR Verněřov – TR Hradec – hranice ÚK (TR Vítkov – TR Přeštice)**
- ze stanovené asanačního území **ASA1** nadmístního významu **lomu Libouš.**
- z krajinného celku **KC Krušné hory – svahy, vrcholy a hluboká údolí (7b).**

a úkoly pro územně plánovací činnost a rozhodování v území týkajících se **ploch a koridorů pro lokalizaci velkých větrných elektráren** uvedených v kap. 4.4.1 Elektroenergetika a plynárenství a s ní související kap. 13 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

a problémy nadmístního významu: s ozn. **T/2, koncentrovaná rezervní ložiska stavebního kamene, střety s ochranou přírody a krajiny, VVP Hradiště**, který upozorňuje na velkou koncentrací ložisek stavebního kamene a na zvyšující se tlak na přípravu nové otvirky; s ozn. **R/1 lomy ČSA, Libouš, respektování Územně ekologických limitů (UEL) těžební činnosti, včasná příprava rekultivace a revitalizace území po ukončení těžby** (včetně řešení problematiky bilance vod pro napájení zbytkových jam); a s ozn. **E/2 výstavba větrných elektráren v Ústeckém kraji**, který upozorňuje na rozmáhající se výstavbu VVE a na potřebu eliminace ohrožování krajinářských, přírodních a kulturních hodnot a identifikovaným rámcově vymezeným územím se společnou problematikou s ozn. **D „Chomutovsko – Kadaňsko“**, které upozorňuje na vysoké nároky na změny v území v souvislosti s přestavbou dopravní a technické infrastruktury.

Z územně analytických podkladů vyplývá požadavek na respektování příslušných limitů využití území.

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

Urbanistická koncepce bude v souladu s vydaným územním plánem Kadaně.
Projektant posoudí možnost změny funkčního využití těchto ploch:

Dílčí změna č. 1:

Předmět změny:

část p. č. 3102 v k. ú. Kadaň (cca 900 m²) Prostřední vrch

Funkce dle územního plánu:

NZ: plochy zemědělské – trvalý travní porost

Funkce návrh:

OM: občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední - podmíněně pro naučnou, osvětovou, informační činnost pro veřejnost např. rozhledna, hvězdárna, meteorologická stanice,...Pro tento účel využití není možné využít již vymezené zastavitelné plochy, platný územní plán nevymezuje v potřebné nadmořské výšce předmětnou plochu.

Dílčí změna č. 2:

Předmět změny:

p. č. 268/337, 268/335 v k. ú. Tušimice

Funkce dle územního plánu:

Blíže nespecifikovaná místní, účelová komunikace

Funkce návrh:

RI: rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Dílčí změna č. 3

Předmět změny:

p. č. 1046/1 (dle KN ostatní plocha, silnice); 2934 (dle KN ostatní plocha, ostatní komunikace), 2933 (dle KN orná půda 51 m²) v k. ú. Kadaň

Funkce dle územního plánu:

Silnice, NZ: plochy zemědělské – trvalý travní porost, NV: smíšené nezastavěné území zeleň vysoká mimolesní

Funkce návrh:

Komunikace, parkoviště, z větší části uvedení do souladu se stávajícím stavem resp. do souladu s katastrem nemovitostí

Dílčí změna č. 4

Předmět změny:

p. č. 12, 52/2 (v KN ostatní plocha) v k. ú. Pokutice

Funkce dle územního plánu:

ZV: zeleň – na veřejných prostranstvích, PV: veřejná prostranství, jedná se o nesrovnalost územního plánu, zastavěné území, část oplocených souborů pozemků rodinných domů (Městský úřad Kadaň, stavební úřad vydal dne 22. 11. 2010 spis. zn. MUKK/68275/2010 souhlas s umístěním stavby oplocení pozemků p. č. 52/2, 49/6 a 45/5 v k. ú. Pokutice)

Funkce návrh:

BV: plochy bydlení v rodinných domech – venkovské

Dílčí změna č. 5

Předmět změny:

p. č. 86/3 v k. ú. Bystřice u Kadaně (dle KN ostatní plocha, jiná plocha)

Funkce dle územního plánu:

NZ: plochy zemědělské – trvalý travní porost; RZ: rekreace – zahrádkářské osady

Funkce návrh:

RZ: rekreace – zahrádkářské osady, jedná se o enklávu ostatní plochy, nedostatečně využitý pozemek ležící mezi zahrádkovou osadou a železniční dráhou

Dílčí změna č. 6

Předmět změny:

plochy přestavby zahrádkové kolonie P7 a P8

Dle územního plánu:

návrh BI 3 a BI 4: bydlení v rodinných domech – městské příměstské

Návrh:

stav RZ: rekreace – zahrádkové osady, tzn. zachovat současné využití pozemků pro zahrádkové osady

Dílčí změna č. 7

Předmět změny:

Změna podmínek prostorového uspořádání plochy VL: výroba a skladování – lehký průmysl – max. výška stavby

Dle územního plánu:

Max. výška v m: 10

Návrh:

Max. výška v m: 15 (ne vyšší)

Dílčí změna č. 8

Předmět změny:

Změna podmínek prostorového uspořádání plochy VT: výroba a skladování – těžký průmysl a energetika

Návrh: rozšíření přípustnosti využití o stavby a zařízení pro využití odpadního tepla např. skleníky s tím, že ochrana pro obnovu stávajících nebo pro nové zdroje nebude omezena

Dílčí změna č. 9

Předmět změny:

pozemky p. č. 394/9, 378/3 v k. ú. Prunéřov (dle KN ostatní plocha)

Funkce dle územního plánu:

NV: smíšené nezastavěné území – zeleň vysoká mimolesní

Návrh:

VT – výroba a skladování – těžký průmysl a energetika, jedná se o plochu přiléhající k plochám elektrárny, sloužící jako komunikace a manipulační plocha pro objekty ČEZ, jinou zastavitelnou plochu nelze využít s ohledem na nutnost návaznosti na zařízení elektrárny

Dílčí změna č. 10

Předmět změny:

pozemky p. č. 104/115—119, 104/143-157, 104/224—227, 104/229, 104/316, 104/402 v k. ú. Tušimice

Funkce dle územního plánu:

NT: těžba nerostů

Návrh:

VL: výroba a skladování – lehký průmysl

Dílčí změna č. 11

Předmět změny:

p. č. 332/17, 332/18, 332/19, 332/20, 332/38 v k. ú. Tušimice

Funkce dle územního plánu:

plocha VL: výroba a skladování – lehký průmysl

Návrh:

využití pozemků pro činnosti ekologického nakládání s odpady tzn. výstavba a provozování zařízení ke sběru, výkupu, shromažďování, skladování a úpravě odpadů, pro ostatní a nebezpečné odpady

Dílčí změna č. 12

Předmět změny:

pozemek p. č. 186, 189/1, 202, 193/1, 193/2, 154/1, 194 v k. ú. Prunéřov

Funkce dle územního plánu:

pozemek p. č. 186, 189/1, 202 (dle KN manipulační plochy) v k. ú. Prunéřov - NV: smíšené nezastavěné území - zeleň vysoká mimolesní

pozemek p. č. 193/1, 193/2 (dle KN vodní přírodní nádrž) v k. ú. Pruněřov - VV: plochy vodní a vodohospodářské

pozemek p. č. 194 (dle KN vodní přírodní nádrž) v k. ú. Pruněřov - VV: plochy vodní a vodohospodářské

podmínka prostorového uspořádání plochy VZ: výroba a skladování – zemědělská výroba max. výška 9 m

pozemek p. č. 154/1 (dle KN orná půda) k. ú. Pruněřov - VD 1: výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba, NV: smíšené nezastavěné území- zeleň vysoká mimolesní

podmínka prostorového uspořádání plochy VZ: výroba a skladování – zemědělská výroba max. výška 9 m; podmíněně přípustné využití: služební byty a doplňkové občanské vybavení pouze pro pracovníky vykonávající činnost související s využitím plochy a jen za splnění podmínek prostorového uspořádání, v případě umístění nové budovy, může užitná plocha služebních bytů tvořit maximálně 25 % celkové užitné plochy budovy

Návrh:

VZ: výroba a skladování – zemědělská výroba (mimo části pozemků stávajícího koridoru), změna podmínky prostorového uspořádání max. výška 12 m; užitná plocha služebních bytů tvořit maximálně 50 % celkové užitné plochy budovy, jedná se o revitalizaci stávajícího zemědělského areálu a jeho rozšíření (územní plán začlenil do ploch VZ pouze část pozemků v minulosti tvořících součást statku), platný územní plán vymezuje pouze 2 zastavitelné plochy VZ (v k. ú. Tušimice a Pastviny).

Projektant dále:

- 1) provede aktualizaci zastavěného území,
- 2) posoudí a případně přehodnotí stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (OM: občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (přípuštění drobné nerušící výroby a drobné nerušící služby; a přípuštění i soukromého školství, kultury, zdravotnictví a soc. péče; ...),
- 3) posoudí a případně odstraní nesrovnalosti z územního plánu, drobné korekce, uvedení do souladu se stávajícím stavem resp. do souladu s katastrem nemovitostí.

2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn:

Koncepce veřejné infrastruktury bude v souladu s koncepcí navrženou vydaným územním plánem Kadaně. Vazba na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu musí být jednoznačně vyřešena

Dopravní infrastruktura

Celková koncepce dopravy nebude změnou územního plánu Kadaně dotčena. Bude navržen způsob dopravní obsluhy nově navržených ploch, pokud to charakter ploch vyžaduje.

Bude vyřešena dopravní obslužnost plochy BV 6 a OS 1 v Pokuticích – komunikace p. č. 175/1 v k. ú. Pokutice (nedostatečná šířka). Bude opraven název WD 14 přeložka resp. místní obslužná komunikace Pokutice – východ (severozápad).

Technická infrastruktura

Celková koncepce řešení technické infrastruktury bude v souladu s vydaným územním plánem Kadaně. Bude navržen způsob napojení nových ploch na technickou infrastrukturu, pokud to charakter ploch vyžaduje.

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:

Celková koncepce uspořádání krajiny nebude změnou územního plánu Kadaně dotčena.

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

Není

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

Projektant vyhodnotí a případně navrhne změnu vymezení veřejně prospěšných staveb, ploch pro asanaci a staveb ve veřejném zájmu a uplatnění předkupního práva dle § 101 stavebního zákona a případně upraví výpis pozemků VPS a VPO dle platného stavu katastru nemovitostí.

Předkupní právo zaniklo pro pozemky p. č. 149 v k. ú. Pruněřov pro Ústecký kraj a p. č. 149, 154/1 v k. ú. Pruněřov a 3025 v k. ú. Kadaň pro město Kadaň.

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

Není

e) případný požadavek na zpracování variant řešení

Není.

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

Změna územního plánu Kadaně bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a příslušnými vyhláškami, zejména s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2007 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Dokumentace bude mít dvě základní textové a grafické části:

- Návrh – změna č. 4 územního plánu Kadaně
- Odůvodnění – změna č. 4 územního plánu Kadaně

Rozsah textové, tabulkové i grafické části bude odpovídat požadovaným změnám. Textová část bude zpracována digitálně s tištěnými výstupy, předána pořizovateli v elektronické podobě a to ve formátu *.DOC nebo *.XLS a v tištěné formě.

Grafická část bude zpracována digitálně s tištěnými výstupy, předána pořizovateli v elektronické podobě a to ve formátu *.SHP a v tištěné formě a odevzdána v měřítku 1 : 5 000, výkres širších vztahů v měřítku 1 : 50 000.

Návrh změny územního plánu Kadaně bude odevzdán pořizovateli pro projednání ve 2 vyhotoveních, konečný návrh ve 4 vyhotoveních.

Bude vyhotoven územní plán zahrnující právní stav po vydání změny včetně koordinačního výkresu ve 4 vyhotoveních.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Požadavek není definován. Přichází v úvahu v případě, že tento požadavek uplatní dotčené orgány z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

