



MAGISTRÁT MĚSTA CHOMUTOV

2.10.2009 č.ev.: 171852/2009



ODBOR ROZVOJE, INVESTIC A MAJETKU MĚSTA

Zborovská 4602, 430 28 Chomutov

Krajský úřad Ústeckého kraje podatelna Ústecký kraj	velikost v kB:
DOŠLO: - 2. 10. 2009	čas doručí:
Č. ev.:	pořadové č.:
Č. j.: PPH:	

VÁŠ DOPIS ZN.:
ZE DNE:
NAŠE ZN.: ÚÚP/701/09/VA

VYŘIZUJE: Valešová Martina
TEL.: 474637438
FAX:
MOBIL: 724919152
E-MAIL: M.VALESOVA@chomutov-mesto.cz

DATUM: 30. ZÁŘÍ 2009

OZNÁMENÍ

o projednávání návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Otvic

Magistrát města Chomutova, odbor investic a úřad územního plánování jako pořizovatel změny č. 1 územního plánu Otvic podle § 2 odst. 2a) a § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona

o z n a m u j e

vystavení návrhu zadání Změny č. 1 ÚP Otvic k veřejnému nahlédnutí

v termínu od 9.10. do 9.11. 2009

v budově Obecního úřadu Pesvice

Návrh zadání změny č. 1 územního plánu Otvic je k nahlédnutí po dobu 30-ti dnů ode dne vyvěšení tohoto oznámení v budově Obecního úřadu Otvic a u pořizovatele - Magistrátu města Chomutova, odboru investic a úřadu územního plánování kanc. č. 35, nám. 1. Máje 1 (M. Valešová, tel. 474 637 438).

Dle § 47 odst. 2 stavebního zákona ve výše uvedené lhůtě může každý uplatnit své připomínky.

Dotčené orgány a krajský úřad uplatní u pořizovatele své požadavky na obsah návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Otvic vyplývající ze zvláštních právních předpisů, a požadavek na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí, včetně jeho obsahu a rozsahu podle zvláštního právního předpisu do 30 dnů od obdržení návrhu zadání; ve stejné lhůtě mohou uplatnit u pořizovatele své podněty i sousední obce.

MAGISTRÁT MĚSTA CHOMUTOVA
Odbor rozvoje investic a majetku města
Zborovská 4602
430 28 Chomutov
Ing. Petr Chytra
vedoucí ORlaMM
-1-

Návrh zadání změny č. 1 Územního plánu Otvic

Pořizovatel: Magistrát města Chomutova, Odbor rozvoje,
investic a majetku města, Zborovská 4602, 430 28 Chomutov
Určený zastupitel: starosta obce Ašenbrener Pavel

Datum: září 2009

TEXTOVÁ ČÁST

Obsah:

A. Důvody pro pořízení změny č. 1 Územního plánu Otvic (dále jen změny č. 1)

B. Vymezení řešeného území

C. Obsah Návrhu zadání změny č. 1:

- 1) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
- 2) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů
- 3) Požadavky na rozvoj území obce
- 4) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)
- 5) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- 6) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území
- 7) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- 8) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- 9) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- 10) 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
- 11) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- 12) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanovených regulačním plánem
- 13) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast
- 14) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
- 15) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Informativní přílohou nikoliv součástí návrhu zadání změny č.1 je výkres limitů využití území se zakreslenými dílčími změnami, bez měřítko.

A. Důvody pro pořízení změny č. 1 Územního plánu Otvice (dále jen změny č. 1)

Změna č. 1 je zpracována na podnět Obce Otvice. Změna č. 1 řeší:

➤ v samotné obci:

- změnu využití území zastavěných a zastavitelných ploch dle ÚP
- změnu využití území zbytkových vyhrazených zahrad v ZÚ
- zapracování 1 vydaného ÚR

➤ ve volné kulturní krajině:

- areál FVE na ZPF
- stabilizace a rozšíření areálu veřejného vnitrostátního letiště Chomutov

Zastupitelstvo obce Otvice schválilo záměr pořízení změny č. 1 ÚP Otvice dne 1.7. 2009 usnesením č.V./19.

B. Vymezení řešeného území

Změna č. 1 řeší celkem 18 (20) dílčích změn využití území na správním územím obce Otvice v k. ú. Otvice:

Seznam změn řešených změnou č. 1 ÚP Otvic:

Plochy bydlení:

I./B1 – změna funkce části zastavitelné plochy O6 z občanského vybavení na bydlení, ppč.762/2 – BV

I./B2 – změna funkce zahrady v ZÚ na zastavitelnou plochu bydlení jako rozšíření zastavitelné plochy bydlení B1, ppč.490 – BV

I./B3 – změna funkce části nezastavěného smíšeného území s ochrannou protihlukovou funkcí na zastavitelnou plochu bydlení dle vydaného ÚR, ppč.560/1, 560/2, 560/3, 335/1, 335/4 - BV

Plochy občanského vybavení:

I./O1 – změna funkce části zastavitelné plochy B5 z bydlení na občanské vybavení jako stabilizace sportovního areálu s fotbalovým a víceúčelovým hřištěm včetně dostavby, ppč.534 – OS

I./O2 – změna funkce části zastavitelné plochy B2 z bydlení na občanské vybavení, ppč.3 – OI

I./O3 – rozšíření obchodní zóny Otvice jako změna funkce veřejného prostranství s místní komunikací a částí drážního tělesa železnice č.130, p.p.č. 619/5, 625/1, 621/1, 630/4, 630/1

Plochy veřejných prostranství:

I./PV1 – změna trasy místní komunikace ozn.PV10, ppč.72/9, 635/1, 635/4, 642/11, 642/1, 642/17, 642/9, 642/3, 72/5, 642/18, 642/1, 675/1, 672/1, 672/4, 642/18, 642/10 – PVk

I./PV2 – změna funkce části zastavitelné plochy O6 z občanského vybavení na park, ppč.761/2, 762/2, 762/1 – PVz1

I./PV3 – změna nezastavěné zemědělské plochy a části zastavitelné plochy S5 na místní komunikaci k RD na hrázi Dolního rybníka, ppč.335/1 – PVk

I./PV4 – plochy určené k realizaci a revitalizaci veřejné zeleně na zbytkových plochách v ZÚ:

- I./PV4 – A – plochy v obchodní zóně Otvice, ppč. 626/4, 608/13, 608/1, 608/21, 608/36, 653/1, 624/2, 610/1, 624/3, 624/1, 673/11, 608/23 – PVz3
- I./PV4 – B – plochy oboustranně podél tratě č.130 západně od stávající silnice II./215, ppč.658//1, 658/6, 656/7, 660/4, 658/2, 806/8 – PVz3
- I./PV4 – C – plochy oboustranně podél tratě č.133 severně nad obchodní zónou Otvice, ppč.660/9, 673/9, 659/2, 656/1, 662, 661, 673/6, 678/11, 806/20, 673/5, 673/8, 675/4, 807/8, 678/10, 807/6, 665, 664/5, 664/5, 663/15, 807/5 – PVz3

Plochy smíšené obytné:

I./S1 – změna funkce části zastavitelné plochy O6 z občanského vybavení na smíšené bydlení, ppč.762/2 – SM

I./S2 – změna funkce části zastavitelné plochy PV3 z veřejného prostranství na smíšené bydlení, ppč.72/9, 73/1 – SM

I./S3 – změna funkce části zastavitelných ploch B9 a PV11 z bydlení a veřejného prostranství na smíšené bydlení jako rozšíření zastavitelné plochy S4, ppč.72/9, 79, 78, 68, 741/3, 741/2, 741/1 - SM

I./S4 – změna funkce části zastavěných ploch BV z bydlení na smíšené obytné – stávající areál na ppč.343/1, 342/1, 347/2, 344 – SV

Plochy dopravní infrastruktury:

I./D1 - změna funkce části zastavitelné plochy PVz a PVk z ploch veřejné zeleně a ploch veřejných komunikací na plochy drážní dopravy - rozšíření stávajícího tělesa tratě č.130, ppč.648/2, 647/2, 648/6, 634/4.626/2, 630/2, 631/3, 632/2, 633/2, 621/3, 619/4, 619/3, 619/2, 618/3, 617/2, 72/2, 616/2, 578/2- DD

I./D2 - stabilizace areálu veřejného vnitrostátního letiště Chomutov jako změna funkce nezastavěné specifické plochy na zastavěnou plochu letecké dopravy (vzletová a přistávací dráha se zázemím), ppč.774/1, 774/3,781,774/2, 773 - DL

I./D3 - prodloužení vzletové a přistávací dráhy letiště Chomutov jako změna funkce nezastavěné zemědělské plochy na zastavitelnou plochu letecké dopravy, ppč.775 - DL

Plochy výroby:

I./V1 - areál fotovoltaické elektrárny podél jižního okraje přeložky silnice 11/251 jižně pod obcí, ppč.337/14 - VF

Změna č. 1 navrhuje 2 nové plochy s rozdílným způsobem využití území nad rámec ploch vymezených v ÚP:

- plocha VF - plocha výroby - areály FVE (dočasná stavba)
- plocha DL - plocha dopravy - letecká doprava

C. Obsah Návrhu zadání změny č. 1 ÚP Otvic:

1) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

* **Politika územního rozvoje ČR 2008 (PÚR ČR 2008):**

Změna č. 1 ÚP Otvic je zpracována v souladu s: PÚR ČR: úkol pro územní plánování stanovený v kapitole 3 „Rozvojové oblasti a rozvojové osy“ - bod (53) OS8 - rozvojová osa Ústí nad Labem-Most-Chomutov-Karlovy Vary-Cheb-hranice ČR je v ÚP respektován.

Změna č.1 ÚP Otvic je v souladu s platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou jsou 2. změny a doplňky VÚC SHP upravené dle ust. § 187 odst. 7 stavebního zákona. Zpracovaná ÚPD respektuje veškeré limity využití území vyplývající z této nadřazené ÚPD.

2) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

ÚAP obce Otvice jsou zachyceny na informační příloze k návrhu zadání změny č.1 na výkrese limitů využití, mapa bez měřítka, změny č. 1 se dotýkají tyto limity využití území:

- hranice ZÚ k 15.6. 2009
- CHLÚ Otvice č. 0797 0000, surovina hnědé uhlí
- poddolované území Otvice 1, Otvice 2, Otvice 3
- venkovní vedení VVN 110 kV, OP = 12m (15m)
- venkovní vedení VN 22 kV, OP = 7m (10m)
- RR trasa: Chomutov, Jirkov - Otvice, Kaufland - RS Jedlák, k.ú. Podhůří u Vysoké Pece
- silnice I./13, OP = 50m
- silnice II./251, OP = 15m
- silnice III./00732 - OP =15m
- železnice č. 130, 133 - OP = 60 m
- ochranné pásmo letiště Chomutov s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN
- ochranné pásmo letiště Chomutov proti nebezpečným a klamavým světlům
- vnitřní ornitologické ochranné pásmo letiště Chomutov
- ochranné pásmo letiště Chomutov provozních ploch
- vnější ornitologické ochranné pásmo letiště Chomutov
- ochranné pásmo letiště Chomutov s výškovým omezením staveb
- cyklostezky

3) POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

Změna č. 1 nemění urbanistickou strukturu na území obce Otvice:

* na území obce se bude i nadále rozvíjet pouze 1 sídlo - obec Otvice

* obec bude i nadále rozvíjena ve 3 zcela rozdílných územích:

- obchodní zóna Otvice
- vlastní obytně obslužná obec
- smíšené území jako spojovací prvek dvou odlišných území

* ve volné kulturní krajině bude změnou č. 1 řešeno:

- stabilizace areálu vnitrostátního veřejného letiště Chomutov jako plochy letecké dopravy (v ÚP chybně areál řešen jako plocha smíšená nezastavěná), včetně prodloužení vzletové a přistávací dráhy
- areál FVE na jihozápadním okraji území obce

4) POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY)

*** Urbanistická koncepce**

Změna č. 1 řeší celkem 18 (20) dílčích změn využití území na správním území obce Otvice. Jsou řešeny zastavitelné a zastavěné (stabilizace současného stavu v území jako odmítnutí jeho rozvoje nebo odstranění chyby projektanta) plochy bydlení, plochy smíšené obytné, plochy dopravní infrastruktury i plochy výrobní. Naprostá většina dílčích změn leží v hranicích ZÚ. Dílčí změny byly z větší části řešené k zastavění již ve vydaném ÚP.

Některé dílčí změny řešené změnou č. 1 souvisí se snahou obce řešit komplexně revitalizaci zbytkových ploch veřejné zeleně v severní části obce podél dopravních koridorů. Dalšími změnami chce Obec vymezit nové zastavitelné plochy pro bydlení a smíšené bydlení z důvodu stabilizace stávajícího fotbalového hřiště, které ÚP přemísťovalo do zcela nové polohy ke hřbitovu. Změna č.1 ponechává fotbalové hřiště ve své původní poloze.

Pouze dílčí změna I./B3 představuje zásadnější zásah do koncepce rozvoje: dle již vydaného ÚR na rekonstrukci stávajícího RD u hráze Dolního Otvíckého rybníka, v ÚP je řešeno sanace zbytků domu a výsadba ochranné mimolesní zeleně jako protihlukové bariéry podél navrhované přeložky silnice II./251 po hrázi rybníka.

* V obchodní zóně Otvice budou řešena:

- zbytková území jako rozšíření komerčních služeb a rozšíření drážního tělesa dráhy č. 130
- rozsáhlé plochy veřejné zeleně mezi dopravními koridory při severní hranici správního území obce

* Ve vlastní klidové obytněobslužné obci budou řešeny

- stabilizace stávajícího fotbalového hřiště na západním okraji obce a změna využití území přeloženého hřiště dle ÚP

- dostavba proluk ZÚ a změna využití vybraných území ve prospěch ploch bydlení, občanského vybavení i veřejné zeleně.

- zapracování vydaného ÚR na výstavbu 1 RD včetně přístupové místní komunikace

* Ve propojovací smíšené zóně budou řešeny další plochy smíšené obytné a místní komunikace v nové trase

5) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Změna č. 1 prověří tyto plochy a koridory veřejné infrastruktury:

* **Dopravní infrastruktura**

- drážní doprava:

změna I./D1 rozšiřuje drážní těleso tratě.č. 130 v obchodní zóně Otvice

- letecká doprava:

- změna I./D2 stabilizuje na území obce areál letiště Chomutov jako zastavitelnou plochu letecké dopravy (vzletová a přistávací plocha, obslužné zázemí letiště)

- změna I./D3 rozšiřuje vzletovou a přistávací dráhu severozápadním směrem

* **Občanské vybavení veřejného charakteru**

- změna I./O2 řeší změnu využití zastavitelné plochy bydlení na občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury - zázemí OÚ pro hospodářskou činnost obce (sběrný dvůr, skladové a manipulační plochy pro potřeby obce)

* **Veřejná prostranství**

Změna č. 1 řeší 4 dílčí změny (respektive 6 dílčích změn) veřejného prostranství:

- změna I./PV1 - navrhuje změnu trasy místní komunikace ve střední smíšené části obce, nová komunikace je vedena v souběhu s venkovním VVN vedením, jsou navrženy 2 polohy stykové křižovatky se stávající průjezdnou silnicí II. třídy

- změna I./PV3 řeší novou přestupovou komunikaci k RD na hrázi rybníka (I./B3).

-změna I./PV4 je rozdělena na další 3 části A, B, C a představujeme vybrané zbytkové plochy veřejné zeleně v severní části území, které jsou určeny k revitalizaci

Poznámka:

Změna č. 1 neřeší žádnou technickou infrastrukturu. Očekává se, že veškeré nové zastavitelné plochy budou napojeny na stávající systémy inženýrských sítí v obci (vodovod, kanalizace, STL plynovod, elektrický rozvod)

6) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ

Změna č. 1 ošetří zejména ochranu těchto hodnot území:

- funkční členění zástavby obce na 3 odlišné zóny - obchodní zóna Otvice, propojovací smíšená část obce, klidová obytně obslužná část obce
- nemovitě kulturní památky
- kulturní nezastavěná krajina s intenzivní zemědělskou výrobou s nejkvalitnější ZPF v I. třídě ochrany
- kulturní nezastavěná krajina s vymezenou kastou prvků ÚSES
- koridory dopravních staveb krajského významu dle ÚP - přeložka silnice II./251
- kompaktní zástavba bez proluk

7. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE

Změna č. 1 prověří řešení těchto veřejně prospěšných staveb:

*** Dopravní infrastruktura:**

I./D1 - změna funkce části zastavitelné plochy PVz a PVk z ploch veřejné zeleně a ploch veřejných komunikací na plochy drážní dopravy - rozšíření stávajícího tělesa tratě č.130 - DD

*** Občanské vybavení veřejného charakteru**

I./O2 - změna funkce části zastavitelné plochy B2 z bydlení na občanské vybavení - OI

*** Veřejná prostranství**

I./PV1 - změna trasy místní komunikace ozn. PV1O - PVk

I./PV2 - změna funkce části zastavitelné plochy O6 z občanského vybavení na park - PVz1

I./PV4 - plochy určené k realizaci a revitalizaci veřejné zeleně na zbytkových plochách v ZŮ:

I./PV4 - A - plochy v obchodní zóně Otvice - PVz3

L/PV4- B - plochy oboustranně podél tratě č.130 západně od stávající silnice 11/215 - PVz3

I./PV4 - C - plochy oboustranně podél tratě č.133 severně nad obchodní zónou Otvice - PVz3

Se změnou č. 1 nejsou spojeny žádné asanace.

8. DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

Změnou č. 1 nebude negativně ovlivněno životní prostředí na území obce Otvice:

- * Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající inženýrské sítě v obci
- * Změna č. 1 zachovává stávající příznivé funkční členění území obce
- * Změna č. 1 zachovává stávající podmínky civilní ochrany v obci: ukrytí osob v nových objektech bude řešeno formou improvizovaných úkrytů. Jako zdroj požární vody bude sloužit stávající požární hydranty v obci a Dolní rybník.
- * Změna č. 1 zachová stávající problematiku horninového prostředí tak, jak to řeší ÚP Otvic. Areál FVE, který je řešen na ploše Chop představuje pouze dočasnou stavbu, která se může kdykoliv demontovat.
- * Změna č. 1 neřeší žádnou novou protipovodňovou ochranu území.
- * Změna č. 1 bude respektovat vymezený ÚSES jako nezastavěné plochy kulturní krajiny
- * Změna č. 1 nenavrhuje žádnou plochu výroby, která by mohla negativně ovlivnit emisní podmínky v území - na ploše výroby bude umístěna pouze FVE

- * Součástí návrhu změny č. 1 bude vyhodnocení půdního záboru včetně tabulkové a grafické části:
 - Nový zábor ZPF nad rámec platné ÚPD představují dílčí změny:
 - bydlení: I./B2, I./O3, I./PV1, část I./PV3, I./PV4A, I./PV4B, I./PV4C, I./D1, I./D2, I./D3
 - Součástí nově bilancovaného záboru ZPF řešeného změnou č. 1 nebudou:
 - dílčí změny, které byly řešeny v ÚP: I./B1, I./O1, I./O2, I./PV2, část I./PV3, I./S1, I./S2, I./S3
 - dílčí změna, která řeší změnu funkce stávající zástavby: I./S4
 - dílčí změna s vydaným ÚR: I./B3
 - dílčí změna I./V1 - areál fotovoltaické elektrárny na ZPF - pro tento výrobní areál bude na základě specifického regulativu (plocha pouze pro FVE jako dočasnou stavbu) řešeno pouze dočasné vynětí ze ZPF

9. POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 1 prověří řešení těchto problémů:

➤ **Areál FVE na ploše I./V1 x kvalitní ZPF v I. třídě ochrany:**

Areál FVE jako výrobní plochu je možno umisťovat na méně kvalitní zemědělskou půdu IV. a V. třídy ochrany.

Areál FVE bude na území obce umístěn pouze na ZPF střední a horší lokality - III., IV. a V. třída ochrany. V navrhovaném území dle představ investora se však nachází ZPF I. a II. třídy ochrany.

➤ **Areál FVE x vyhlášená ochranná pásma veřejného vnitrostátního letiště Chomutov:**

Pro FVE budou použity výhradně protireflexní panely.

➤ **Vnitrostátní veřejné letiště x kvalita ZPF v I. třídě ochrany:**

Dílčí změna I./D2 pouze stabilizuje stávající areál letiště jako zastavěnou plochu letecké dopravy DL. Ve vydaném ÚP projektant chybně uvedl celý areál jako plochu nezastavěnou smíšenou specifickou.

Stávající areál letiště včetně přistávací a vzletové dráhy je již vyjmut ze ZPF. Nový zábor ZPF bude představovat pouze dílčí změna I./D3 - rozšíření vzletové a přistávací dráhy

➤ **Obchodní zóna x stávající těleso železniční dráhy celostátního významu č. 130:**

- Dílčí změna I./D1 řeší rozšíření drážního tělesa jižním směrem do nevyužitého veřejného prostranství při patě náspu železnice.
- Dílčí změna I./O3 rozšiřuje zastavitelnou plochu občanského vybavení komerčního charakteru „Obchodní zónu Otvice“ i do tělesa stávající dráhy a to pro výstavbu další obchodní haly. Dle podkladů investora se předpokládá realizace opěrné stěny až do výšky 2 m násypu. Tato dílčí změna bude do ÚP zapracována pouze s výhradním souhlasem DO.
- Podchod pro pěší pod touto železniční trasou zůstává zachován v plné míře dle řešení ÚP.

➤ **Výstavba RD na hrázi Dolního Otvíckého rybníka x koridor pro přeložku silnice II./251:**

- Dílčí změna I./B3 zapracovává záměr výstavby RD na hrázi Dolního Otvíckého rybníka dle vydaného ÚR. Dle ÚP je v kontaktu s touto lokalitou vedena po hrázi rybníka přeložka silnice II./251 jako průmyslová spojka z výrobní zóny Chomutova do města Jirkov. Bude se jednat o velmi vytíženou dopravní stavbu, která do území přinese hluk, vibrace i emisní zatížení. Plánovaná průmyslová spojka zároveň představuje veřejně prospěšnou stavbu krajského významu.

10. 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

Pro plochy řešené změnou č. 1 platí regulativy vymezené ve stávajícím ÚP. Nad rámec ÚP navrhuje změna č.1 tyto 2 nové plochy s rozdílným využitím v území:

*** Doprava letecká - DL**

A. Hlavní využití

1. - pozemky letišť a zařízení sloužící letecké dopravě

B. Přípustné využití

1. - pozemky letišť
2. - vzletové a přistávací dráhy
3. - obslužné komunikace, garáže
4. - parkoviště a odstavná stání
5. - vestavěná zařízení stravování, ubytování a služby v provozních budovách letiště
6. - hangáry pro letadla

C. Podmínečně přípustné využití

1. - bydlení v obslužných domech do 30% podlahové plochy

D. Nepřípustné využití

1. - bytové domy
2. - rodinné domy

*** Areál fotovoltaické elektrárny - VF****A. Hlavní využití**

1. - areály fotovoltaických elektráren jako dočasné stavby

B. Přípustné využití

1. - zpevněné cesty
2. - nezbytná zařízení technické infrastruktury
3. - dřevěné hospodářské objekty pro ustájení dobytka spásajícího zemědělskou půdu v areálu
4. - vodní toky a plochy

C. Nepřípustné využití

1. - trvalé stavby

D. Podmínky prostorového uspořádání

1. - maximální výška horní hrany panelu 3m

Změna č. 1 řeší celkem 18 (20) dílčích změn funkčního využití území, z toho:

Funkce nově navržených ploch	Celkem plochy	Přestavbové plochy	Zastavitelné plochy	Z toho zastavitelné plochy nad rámec zastavitelných ploch ÚP
bydlení	3		3	1*
občanské vybavení	3		3	
smíšené obytné plochy	4		4	
veřejné prostranství	4 (6)		4 (6)	
dopravní vybavenost	3		3	1+1**
Výroba a skladování	1		1	1***
Celkem	18 (20)			

Vysvětlivky:

- * - vydané územní rozhodnutí
- ** - chyba projektanta
- *** - areál FVE jako dočasná stavba uprostřed nezastavěné kulturní krajiny

Podrobný výčet všech změn řešených změnou č. 1 - viz následující tabulky:

Označení plochy	Funkční využití pl.ve stáv.ÚP-SÚ	Nové funkční využ. navržené změnou č.1	katastrální území p.p.č.	Poznámka
<u>Bydlení individuální venkovského typu BV: 3 plochy</u>				
I/B1	O6 -- občanské vybavení	BV - bydlení individuální venkovského typu	k. ú. Otvice 762/2	mimo ZÚ, zastavitelná plocha v ÚP
I/B2	ZS - vyhrazená zeleň, zahrada	BV - bydlení individuální venkovského typu 490	k. ú. Otvice	v ZÚ, proluka v ZÚ, zahrada
I/B3	NS - nezastavěné smíšené území s ochrannou funkcí	BV - bydlení individuální venkovského typu	k. ú. Otvice 560/1, 560/2, 560/3 335/1, 335/4	částečně mimo ZÚ, zastavitelná vydané ÚR, podél plochy vedena příložka silnice II./252 - nutná protihluková stěna
<u>Občanská vybavenost a služby OY: 3 plochy</u>				
I/O1	B5 - plocha bydlení	OS - občanská vybavení - sport	k. ú. Otvice 534	v ZÚ, stabilizace stávajícího sportovního areálu
I/O2	B2 - plocha bydlení	OV - občanské vybavení - charakteru veřejné infrastruktury 3	k. ú. Otvice	v ZÚ, rozšíření zázemí MŠ
I/O3	DD - drážní doprava Pvk - místní komunikace	OV - občanské vybavení - obchodní zóna Otvice	k. ú. Otvice 619/5, 625/1, 621/1 630/4, 630/1	v ZÚ, výstavba další obchodní haly v OP železnice

Označení plochy	Funkční využití pl.ve stáv.ÚP-SÚ	Nové funkční využ. navržené změnou č.1	katastrální území p.p.č.	Poznámka
<u>Plochy veřejné vybavenosti PV: 4 (6) ploch</u>				
I./PV1	Pvz veřejná zeleň - park	PV/k - veřejné prostranství s místní komunikací	k. ú. Otvice 72/9, 635/1, 635/4, 642/11, 642/1, 642/17, 642/9, 642/3, 72/5, 642/18, 642/1, 675/1, 672/1, 672/4, 642/18, 642/10	v ZÚ, změna trasy místní komunikace, řešeny 2 varianty - probíhá samotné územní řízení
I./PV2	O6 - občanské vybavení	PVz1 veřejná zeleň - park	k. ú. Otvice 761/2, 762/2, 762/1	v ZÚ, zastavitelná plocha v ÚP
I./PV3	S5 - smíšená obytná plocha	PV/k - místní komunikace	k. ú. Otvice 335/1	mimo ZÚ, přístupová komunikace k RD na ploše I./B3
I./PV4 - A	NZ - nezastavěná zemědělská plocha	Pvz - veřejná zeleň ochranná - revitalizace	k. ú. Otvice 626/4, 608/13, 608/1, 608/21, 608/36, 653/1, 624/2, 610/1, 624/3, 624/1, 673/11, 608/23	v ZÚ, zbytkové plochy veřejné zeleně v obchodní zóně Otvice
I./PV4 - B	Pvz - veřejná zeleň	Pvz - veřejná zeleň ochranná - revitalizace	k. ú. Otvice 658/1, 658/6, 656/7, 660/4, 658/2, 806/8	v ZÚ, veřejná zeleň podél koridorů dopravy

ZMĚNA Č. 1 ÚP OTVIC - NÁVRH ZADÁNÍ

Označení plochy	Funkční využití pl.ve stáv.ÚP-SÚ	Nové funkční využ. navržené změnou č.1	katastrální území p.p.č.	Poznámka
I./PV4 - C	Pvz - veřejná zeleň	Pvz - veřejná zeleň - revitalizace	k. ú. Otvice 660/9, 673/9, 659/2, 656/1, 662, 661, 673/6, 678/11, 806/20, 673/5, 673/8, 675/4, 807/8, 678/10, 807/6, 665, 664/5, 663/15, 807/5	v ZÚ, veřejná zeleň podél koridorů dopravy
<u>Plochy smíšené obytné: 4 plochy</u>				
I./S1	O6 - občanské vybavení	SM - smíšené bydlení	k. ú. Otvice 762/2	mimo ZÚ, zastavitelná plocha dle ÚP
I./S2	PV3 - veřejná zeleň	SM - smíšené bydlení	k. ú. Otvice 72/9, 73/1	v ZÚ, zastavitelná plocha dle ÚP
I./S3	B9 - plocha bydlení PV11 - místní komunikace	SM - smíšené bydlení	k. ú. Otvice 72/9, 78, 79, 68, 741/3 741/2, 741/1	v ZÚ, zastavitelná plocha dle ÚP
I./S4	BV - stávající bydlení	SM - smíšené bydlení	k. ú. Otvice 343/1, 342/1, 347/2, 344	v ZÚ, změna funkce stávajícího areálu

Označení plochy	Funkční využití pl.ve stáv.ÚPN-SÚ	Nové funkční využ. navržené změnou č.1	katastrální území p.p.č.	Poznámka
<u>Plochy dopravní infrastruktury: 3 plochy</u>				
I/D1	PVz, PVk - plochy veřejné zeleně	DD - drážní doprava	k. ú. Otvice 648/2, 647/2, 648/6, 634/4, 626/2, 630/2, 631/3, 632/2, 633/2, 621/3, 619/4, 619/3, 619/2, 618/3, 617/2, 2/2, 616/2, 578/12	v ZÚ, rozšíření drážního pozemku
I/D2	NS - nezastavěná plocha smíšená specifická	DL - letecká doprava	k. ú. Otvice 774/1, 774/3, 781, 774/2, 773	mimo ZÚ, stabilizace stávajícího letiště
I/D3	NZ - nezastavěná plocha zemědělské výroby	DL - letecká doprava	k. ú. Otvice 775	mimo ZÚ, rozšíření vzletové a přistávací dráhy
<u>Plochy výroby: 1 plocha</u>				
I/V1	NZ - nezastavěná plocha zemědělské výroby	DL - letecká doprava	k. ú. Otvice 337/14	mimo ZÚ, dočasná stavba

Celkem 18 (20) dílčích změn.

11. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Změna č.1 nevyžaduje vymezení ploch a koridorů, u kterých by bylo nutné prověření samostatnou územní studií.

12. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, PRO KTERÉ BUDOU PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ STANOVENÝCH REGULAČNÍM PLÁNEM

Řešení změny č.1 nevyžaduje vymezení ploch a koridorů, pro které by bylo nutné zpracovat samostatný regulační plán s podrobně stanovenými podmínkami rozvoje území.

13. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD DOTČENÝ ORGÁN VE SVÉM STANOVISKU K NÁVRHU ZADÁNÍ UPLATNIL POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VYHODNOCENÍ Z HLEDISKA VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO POKUD NEVYLOUČIL VÝZNAMNÝ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU ČI PTAČÍ OBLAST

* Na území obce Otvice je vymezena evropsky významná lokalita (NATURA 2000) CZ 0423213 - Zoopark Chomutov. Toto zvláště chráněné území je změnou č. 1 respektováno. Na území obce Otvice není vymezena ptačí oblast.

* Změna č.1 nenavrhuje žádnou plochu s aktivitami uvedenými v příloze č. 1 k zákonu č.100/2001 Sb., v platném znění. Změna č.1 nemůže mít negativní vliv na životní prostředí.

* Pro změnu č.1 se proto nepředpokládá ani nutnost zpracovávat vyhodnocení vlivu změny č.1 na udržitelný rozvoj území.

14. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKŮ NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT

Změna č.1 nebude zpracována ve variantách.

Díličí změna I./PV1, která upřesňuje trasu navrhované místní obslužné komunikace, bude řešena v aktualizované trase dle nezávisle probíhajícího procesu vydání ÚR k zpracované projektové dokumentaci této komunikace.

15. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU KONCEPTU A NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEJICH ODŮVODNĚNÍ S OHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Změna č.1 bude zpracována přiměřeně dle stavebního zákona č.183/2006 Sb., v platném znění, a dle jeho prováděcích vyhlášek č.500/2006 Sb. a 501/2006 Sb., v platném znění.

Změna č.1 bude členěna na část textovou a grafickou:

*** Textová část změny č.1:**

- bude formálně upravena jako opatření obecné povahy
- změna č.1 bude navrhovat 2 nové plochy s rozdílným využitím území nad rámec platné ÚPD, a to:
DL - doprava letecká
VF - výroba - areály FVE

*** Grafická část změny č.1:**

- bude obsahovat v.č. 1 Výkres základního členění území, M 1 : 5.000, v.č. 2 Hlavní výkres urbanistické koncepce, M 1 : 5.000
- změna č.1 navrhuje veřejně prospěšné stavby a koridory, grafická část změny č.1 bude tedy obsahovat výkres veřejně prospěšných staveb a asanací
- pro jednoznačnost řešení nebude grafická část odůvodnění změny č.1 obsahovat „koordinační“ výkres s vyznačenými stávajícími limity využití území
- odůvodnění změny č.1 bude obsahovat vyhodnocení záboru ZPF
- grafická část změny č. 1 bude zpracována digitálně v GIS v programu Arc. View. 9.3. a na podkladě digitální katastrální mapy s vrstevnicemi ve formátu *.shp.

Návrh změny č.1 bude vyhotoven ve 3 paré, Úprava návrhu změny č.1 před řízením o změně ve 2 paré, Vydaná změna č. 1 bude vyhotovena ve 4 paré.

V Chomutově, září 2009

Technická pomoc:

autorizovaný architekt – Ing.arch.Alexandra Kasková, K. Vary

Informativní přílohou návrhu zadání změny č.1 (nikoliv její součástí) je i výkres limitů využití území, bez měřítka, se zakreslenými dílčími změnami.

Seznam zkratk:

ÚP VÚC SHP - Územní plán velkého územního celku Severočeské hnědouhelné pánve

PÚR ČR 2008 - Politika územního rozvoje České republiky 2008

ÚP - územní plán

ZÚ - zastavěné území

P+R - průzkumy a rozbor

DO - dotčený orgán

ZÚR - zásady územního rozvoje

ÚAPO - územně analytické podklady obce

RD - rodinný dům

ÚSES - územní systém ekologické stability

BK - biokoridor

BC - biocentrum

M - lokální

R - regionální

FUN - funkční

BPEJ - bonitované půdně ekologické jednotky

OP - ochranné pásmo

ČOV - čistírna odpadních vod

VVTL plynovod – velmi vysokotlaký plynovod

VTL plynovod - vysokotlaký plynovod

STL plynovod - středotlaký plynovod

RS - regulační stanice

VPS - veřejně prospěšná stavba

VPO - veřejně prospěšná opatření

KÚÚK, OŽPZ - Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství

ÚR - územní rozhodnutí

SP - stavební povolení

PUPFL - pozemky určené pro plnění funkce lesa

ZPF - zemědělský půdní fond

k.ú. - katastrální území

CHLÚ – chráněné ložiskové území

KPÚ - kompletní pozemkové úpravy

