

Změna č. 2

Územního plánu

OTVIC

návrh zadání

Název: Změna č. 2 Územního plánu Otvic

Stupeň: Zadání

Pořizovatel: Obecní úřad Otvice smluvně zastoupený
Bc. Jaromírem Trtíkem
Letná 309, 362 21 Nejdek
IČ 76 31 23 21

Určený zastupitel: Pavel Ašenbrener, starosta obce

Zadání zpracoval: Bc. Jaromír Trtík

OBSAH

A.	textová část	4
I.	POPIS ZMĚNY, PODKLADY	4
II.	DŮVODY pořízení ZMĚNY A SLEDOVANÉ CÍLE.....	4
III.	ROZSAH ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ZMĚNOU	4
IV.	Požadavky pro zpracování návrhu změny	4
1.	Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších územních vztahů.....	4
2.	Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.....	5
3.	Požadavky na rozvoj území obce.....	5
4.	Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	5
5.	Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.....	6
6.	Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území	6
7.	Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.....	6
8.	Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. 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).....	7
9.	Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....	7
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.....	7
11.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	7
12.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem	8
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	8
14.	Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.....	8
15.	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	8
B.	grafická informace	9

A. TEXTOVÁ ČÁST

I. POPIS ZMĚNY, PODKLADY

Zadání Změny č. 2 Územního plánu (dále též „ÚP“) Otvice bylo zpracováno na základě usnesení Zastupitelstva obce Otvice č. XII/4 a) ze dne 31. 10. 2011, kterým se rozhodlo pořídit tuto změnu. Podnět k pořízení Změny č. 2 ÚP Otvice (dále též „Změna“) dal majitel pozemku.

Pořizovatelem Změny je Obecní úřad Otvice, který splňuje kvalifikační požadavky dané v § 6 odst. 2 a § 6 odst. 6 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě smlouvy s fyzickou osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

II. DŮVODY POŘÍZENÍ ZMĚNY A SLEDOVANÉ CÍLE

Stávající územní plán obce Otvice byl zpracováván v rozmezí let 2004 až 2007 projektantkou Ing. arch. Alexandrou Kaskovou a vydán Zastupitelstvem obce Otvice dne 20. 8. 2007 s nabytím účinnosti dne 12. 9. 2007.

Následující Změnu č. 1 (vyd. v r. 2011) zpracovala též Ing. arch. A. Kasková

Důvodem pro pořízení Změny je záměr vlastníka postavit na svých pozemcích administrativní budovu, školku, školy a bytový dům.

III. ROZSAH ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ZMĚNOU

Změna č. 2 vymezuje řešené území v obci Otvice, k.ú. Otvice na pozemcích č. p 335/1 (část) a 335/3.

IV. POŽADAVKY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY

1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších územních vztahů

Z politiky územního rozvoje ČR 2008 nevyplývají pro řešenou lokalitu žádné požadavky. Cílový stav změny naplňuje některé republikové priority, např. priority č. (16), (18) a (28). Území obce spadá do rozvojové osy OS7, územím obce prochází koridor konvenční železniční dopravy ŽD3 a koridor plynárenství P4 (plynovod Gazela).

Z vydaných Zásad územního rozvoje (ZÚR) Ústeckého kraje nevyplývá pro řešené území Změny žádný přímý požadavek.

Územím obce prochází regionální biokoridor 0011, území obce je zahrnuto do zpřesněné rozvojové osy OS7, krajinného celku Severočeská devastovaná a souvisle urbanizovaná území a krajinného celku Severočeské nížiny a pánve. Zpřesněný koridor VVTL plynovodu Gazela, jenž prochází územím obce, má označení PR1 a je veden pouze jako rezerva.

Z dalších územních vztahů nevyplývají pro řešenou lokalitu žádné požadavky.

2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Řešená lokalita je součástí poddolovaného území.

V severním cípu řešeného území prochází v ose vodoteče lokální biokoridor.

V západní části řešeného území zasahuje 50 m hranice od okraje lesa.

Územím prochází venkovní elektrické vedení VVN.

Řešené území je součástí zemědělského půdního fondu: 1,8 % I. tř. ochrany, 93,2 % III. tř. ochrany a 5 % IV. tř. ochrany.

3. Požadavky na rozvoj území obce

Změna má záměr prověřit pro řešené území změnu funkčního vymezení tak, aby území bylo možno zařadit mezi zastavitelné plochy. Řešené území navazuje na zastavěné území. Hranice zastavěného území bude v návrhu změny aktualizována.

Plocha Změny umožní pokračování ve výstavbě 2. etapy uceleného komplexu občanské vybavenosti charakteru veřejné infrastruktury (první část je již v realizaci v ploše smíšené obytné vesnického typu – S5), zejména určeného pro školství a sociální služby. Zamýšlená výstavba občanské vybavenosti má regionální dosah.

Pro plochu změny projektantka navrhne specifickou plochu občanské vybavenosti charakteru veřejné infrastruktury OI1. Nad rámec charakteristik ploch stanovených v platném územním plánu bude pro plochu OI1 stanoven specifický regulativ zahrnující zejména možnost využití pro školství a sociální služby, bez možnosti výstavby rodinného bydlení a rekreace.

Komunikace vedoucí do areálu nebude průjezdná, bude sloužit pro obsluhu areálu.

4. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

Návrh předloží míru zastavěnosti i výškovou hladinu zástavby odpovídající specifické ploše občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury s citlivou návazností na okolí řešené lokality.

Bude prověřena podlažnost 2 NP + podkroví a míra zastavitelnosti maximálně 70 %.

5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

a) Požadavky na řešení koncepce dopravy

Návrh změny prověří, zda je nutno s navrženými plochami samostatně vymezit i plochy či linie dopravní infrastruktury. Návrh prověří takové napojení lokality na stávající cestní síť, aby co nejméně zatěžovala dopravu v obci. Komunikace vedoucí do areálu nebude průjezdná, bude sloužit pro obsluhu areálu.

b) Požadavky na řešení koncepce občanského vybavení

Plocha změny je plochou občanské vybavenosti charakteru veřejné infrastruktury OI1. Nad rámec charakteristik ploch stanovených v platném územním plánu bude pro plochu OI1 stanoven specifický regulativ zahrnující zejména možnost využití pro školství a sociální služby, bez možnosti výstavby rodinného bydlení a rekreace.

c) Požadavky na řešení koncepce technického vybavení

Nevzniká specifický požadavek na řešení koncepce technického vybavení.

6. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

a) Požadavky na ochranu a rozvoj historických hodnot území

Zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj historických hodnot území v souvislosti se Změnou nevznikají.

b) Požadavky na ochranu a rozvoj kulturních hodnot území

Zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj kulturních hodnot území v souvislosti se Změnou nevznikají.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj urbanistických hodnot území

Zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj urbanistických hodnot území v souvislosti se Změnou nevznikají.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj přírodních hodnot území

Zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj přírodních hodnot území v souvislosti se Změnou nevznikají.

7. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

V souvislosti s urbanistickým řešením Změny požadavek na vymezení veřejně prospěšné stavby či veřejně prospěšného opatření nevzniká.

Změna dále nenavrhuje žádnou asanaci vyplývající z ustanovení § 97 odst. 2 stavebního zákona.

8. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. 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)

a) Požadavky na ochranu veřejného zdraví

Zvláštní požadavky na ochranu veřejného zdraví v souvislosti se změnou funkce u řešené lokality nevznikají.

b) Požadavky civilní ochrany

Zvláštní požadavky civilní ochrany v souvislosti se Změnou nevznikají.

c) Požadavky obrany a bezpečnosti státu

Zvláštní požadavky obrany a bezpečnosti státu v souvislosti se Změnou nevznikají.

d) Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

Zvláštní požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin v souvislosti se Změnou nevznikají.

e) Požadavky na ochranu geologické stavby území

Zvláštní požadavky na ochranu geologické stavby území v souvislosti se Změnou nevznikají.

f) Požadavky na ochranu před povodněmi

Zvláštní požadavky na ochranu před povodněmi v souvislosti se Změnou nevznikají.

9. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Není znám střet zájmů a problémů v souvislosti se Změnou, proto nevznikají zvláštní požadavky a pokyny pro řešení.

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

Umístěním navrhovaných funkcí v řešeném území Změny se předpokládá vznik nabídky občanské vybavenosti a sociálních služeb regionálního charakteru. Jednoznačně tak koresponduje s umístěním obce na rozvojové ose OS7, s kvalitním dopravním napojením obce a se zázemím větších měst v bezprostřední blízkosti. Požadavkem, v souvislosti s polohou obce, je kvalitní dopravní napojení řešeného území s co nejmenší zátěží průjezdu vlastní obcí.

Plochy přestavby ve Změně nebudou vymezeny.

11. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Požadavek na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií nevzniká.

12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Požadavek na prověření změn využití území regulačním plánem nevzniká.

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

Zadání nenavrhuje požadavek na vyhodnocení vlivu koncepce Změny na životní prostředí.

Případně vznesený požadavek dotčeného orgánu na vyhodnocení vlivu koncepce Změny na území NATURY 2000, či vlivu koncepce Změny na životní prostředí (SEA), a tedy i na vyhodnocení vlivů koncepce Změny na udržitelný rozvoj území bude doplněn po projednání zadání.

14. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Řešená funkční změna plochy není takového významu, aby vyvolávala požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.

15. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna bude po formální stránce vydána opatřením obecné povahy dle dikce správního řádu v platném znění.

Návrh bude zpracován dle přílohy č. 7 Vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu územně plánovací činnosti.

Grafická část návrhu i odůvodnění bude řešena v měřítku územního plánu, tj. v měřítku 1 : 5.000.

Dokumentace bude zpracována digitálně a předána jak v tištěné podobě, tak i v digitálním zpracování (texty v DOC, grafika v JPG). Vydaná Změna v digitálním zpracování bude navíc obsahovat data v převodním formátu *.shp.

Počty pare v digitální podobě na CD nebo DVD:

Návrh	1 CD,
1. úprava návrhu	1 CD a
vydaná změna	3 CD.

Počty pare v tištěné podobě:

Návrh	2 pare,
1. úprava návrhu	1 pare a
vydaná změna	5 pare.

V Návrhu bude zpracováno:

Textová část

Grafická část:

- v.č.1. Výkres základního členění území, měř. 1:5 000
- v.č.2. Hlavní výkres - urbanistická koncepce, M 1 : 5.000
- v.č.2.1. Hlavní výkres - urbanistická koncepce - detail, M 1 : 2.880

V Odůvodnění bude zpracováno:

Textová část

Grafická část:

- v.č.1. Koordinační výkres M 1 : 5.000
- v.č.1.1.1. Koordinační výkres urbanistické koncepce M 1 : 2.880
- v.č.1.3. Koordinační výkres dopravy M 1 : 5.000
- v.č.3.2. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu M1 : 5.000
- v.č.3.1. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - detail M 1 : 2.880

B. GRAFICKÁ INFORMACE O ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Řešené území se nachází na p.p.č. 335/1 (část) a 335/3 k.ú. Otvice, ORP Chomutov.

Řešeným územím je plocha NZ a částečně i NSo (přibližně vymezeno světlou plochou s vodorovnými pruhy).

