



Územní plán města Litvínova

Změna č. 10

Návrh zadání

červenec 2012

Zpracováno v souladu s § 47 odst. 1 a 6 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a přílohou č. 6 vyhl. č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Pořizovatel: Městský úřad Litvínov - odbor regionálního rozvoje,
oddělení Úřad územního plánování, ul. Vodní 871, 436 91 Litvínov

Určený zastupitel: Mgr. Milan Šťovíček

Obsah zadání změny územního plánu:

Úvod

Požadavky dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti:

- a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů,
- b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů,
- c) požadavky na rozvoj území obce,
- d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny),
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,
- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,
- g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace,
- h) 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),
- i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území,
- 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,
- k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií,
- l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem,
- m) 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,
- n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant,
- o) 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.

Přílohy:

- Zákresy změn Z10/1, Z10/2, Z10/3, Z10/4, Z10/5, Z10/6,
- Situace změn

Zpracoval: Petr Bryl – Městský úřad Litvínov, odbor regionálního rozvoje, oddělení Úřad územního plánování

.....
razítko

.....
podpis

Úvod

Město Litvínov má platný územní plán města Litvínova, schválený zastupitelstvem města dne 29. 11. 2001, usn. č. 902/37. V následujícím období byly schváleny celkem čtyři změny (změna č. 1 - 9/2002, změna č. 2 - 6/2004, změna č. 3 - 5/2005, změna č. 4 - 12/2006) a vydány tři změny (změna č. 5 - 2/2008, změna č. 6 - 7/2008 a změna č. 7 - 7/2010). Dále probíhá pořizování změn č. 8 a č. 9.

O pořizení změny č. 10 územního plánu města Litvínova rozhodlo zastupitelstvo města usn. č. Z/559/17 ze dne 28.6.2012 na základě předložených návrhů jednotlivých občanů a návrhů pořizovatele územně plánovací dokumentace. Změna č. 10 by měla být poslední změnou územního plánu obce před jeho úpravou na územní plán v souladu s ustanovením § 188 zákona č. 191/2008 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Jedná se o změnu funkčního využití ploch pro bydlení a celkové prověření a aktualizaci územního plánu před jeho úpravou.

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

a.1. Politika územního rozvoje ČR

Dle politiky územního rozvoje ČR, schválené usnesením vlády č. 929 ze dne 20. 7. 2009, je území Litvínova zahrnuto do SOB5 Specifické oblast Mostecko a SOB6 Specifické oblast Krušné hory. Při zpracování návrhu změny územního plánu města Litvínova budou respektovány podmínky a kritéria pro rozhodování v území a úkoly pro územní plánování, které se vztahují k řešenému území v uvedených oblastech.

Dále je Litvínov součástí OS7 Rozvojové osy Ústí n. L. – Chomutov – K. Vary – Cheb – hranice ČR, jejímž úkolem je vytvořit územní podmínky pro řešení přestavby vybraných úseků silnice I/13 mezi Ústím nad Labem a Chomutovem. Trasa uvedené silnice I/13 však neprochází řešeným územím, proto nejsou žádné požadavky.

Ve vztahu k řešeným změnám budou uplatňovány tyto republikové priority územního plánování:

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavěných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomáhat tak řešení problémů v těchto územích.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy.

(28) Pro zajištění kvality života zohledňovat nároky dalšího vývoje území, řešením ve všech souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.

a.2. Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje byly vydané Zastupitelstvem Ústeckého kraje usnesením č. 23/25Z/2011 ze dne 7.9.2011. Bude prověřen soulad územního plánu města Litvínova se ZÚR ÚK.

Území Litvínova je zahrnuto do SOB5 Specifické oblast Mostecko a SOB6 Specifické oblast Krušné hory. Dále je Litvínov součástí OS7 Rozvojové osy Ústí n. L. – Chomutov – K. Vary – Cheb – hranice ČR – viz. Politika územního rozvoje ČR.

Do území Litvínova zasahuje krajinný celek Krušné hory – svahy, vrcholy a hluboká údolí (7b). Zde se nacházejí městské části horských obcí Křížatky a Horní Ves, kde budou prověřeny návrhy na změnu funkčního využití z ploch zeleně na plochy bydlení venkovského typu.

Na území Litvínova nebo v jeho blízkosti jsou vymezeny tyto VPS:

- koridor silnice nadmístního významu silnice č. I/27 v okresech Most a Louny, a stavby související v úseku g1 - úsek Most - Litvínov, zkapacitnění. Koridor je v ZÚR ÚK sledován jako VPS - g1; úsek Most - Litvínov, zkapacitnění. Převzato bez věcné změny z 2. Změn a doplňků ÚP VÚC SHP. Šířka koridoru je stanovena 200 m.
- VPS koridor označený E3, pro smyčku vedení VVN 110 kV do TR Litvínov - Hamr, koridor zahrnuje též plochu pro výstavbu TR Litvínov - Hamr. Šířka koridoru je stanovena 600 m.
- koridor konvenční železniční dopravy nadmístního významu, zajištěný tratí č. 134 Oldřichov u Duchcova - Litvínov, která je navrhována k optimalizaci na rychlost do 100 km/hod včetně elektrifikace úseku Louka u Litvínova - Litvínov. Koridor je sledován jako VPS - Z4. Šířka koridoru je stanovena 120 m.

Navrhované změny jsou situovány mimo uvedené VPS.

a.3. Širší územní vztahy

Vliv navrhovaných změn na širší územní vztahy se nepředpokládá.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP)

Územně analytické podklady pro ORP Litvínov byly zpracovány v roce 2008 v souladu s ust. § 185 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona. Jejich zpracovatelem je ing. arch. Ladislav Komrská. Ve vztahu k navrhovaným změnám především z hlediska bydlení je ve zpracovaných ÚAP uvedeno, že v 70. a 80. letech byla v Litvínově realizována rozsáhlá panelová zástavba a část obyvatel této zástavby hledá jiné příležitosti pro bydlení, což se odráží do územního plánu jako celospolečenská poptávka po parcelách pro výstavbu rodinných domů.

Určení problémů v ÚAP k řešení územně plánovací dokumentací v dotčeném území:

- Území je žádoucí stabilizovat jako provázaný kompaktní prostor orientovaný na funkci bydlení, občanskou vybavenost a průmyslovou výrobu.
- Další zastavitelné plochy je žádoucí vymezit pro trvalé bydlení v rodinných domech či nízkopodlažní bytové zástavbě.

V současné době probíhá zpracování druhé aktualizace ÚAP, která bude v době zpracování návrhu změny územního plánu k dispozici. U navrhovaných změn prověřit možnosti a stanovit podmínky využití dotčených ploch pro požadovaný účel a omezit případné střety s jevy zachycenými v ÚAP pro řešené území. Na základě aktualizovaných územně analytických podkladů bude v územním plánu provedena aktualizace limitů využití území.

c) Požadavky na rozvoj území obce

Hlavním cílem rozvoje území obce jsou podpora bydlení a podnikatelské činnosti. Řešenou změnou se navrhuje nové zastavitelné plochy na základě požadavků vlastníků, kteří tyto plochy optimálně využijí v souladu se svými záměry. Další změny navržené pořizovatelem jsou aktualizace zastavěného území a limitů využití území dle pořízených územně analytických podkladů. U některých ploch je požadováno jejich prověření a případné přehodnocení využití a oprava zákresu odpovídající skutečnosti.

Požadavky na změny územního plánu:

Z10/1

Prověřit možnost a navrhnout řešení změny funkčního využití pozemku par. č. 62/4 v k.ú. Křížatky z plochy ostatní zeleně na plochu pro bydlení venkovského typu za účelem výstavby rodinného domu – viz. příloha. Jedná se o novou zastavitelnou plochu mimo zastavěné území. Pozemek zasahuje do přírodního parku Loučenská hornatina.

Z10/2

Prověřit možnost a navrhnout řešení změny funkčního využití pozemku par. č. 72 v k.ú. Šumná u Litvínova z plochy ostatní zeleně na plochu pro bydlení venkovského typu za účelem výstavby rodinného domu – viz. příloha. Jedná se o novou zastavitelnou plochu mimo zastavěné území.

Pozemek zasahuje do přírodního parku Loučenská hornatina a evropsky významné lokality Východní Krušnohoří.

Z10/3

Provéřít možnost a navrhnout řešení změny funkčního využití pozemku par. č. 905/1 v k.ú. Janov u Litvínova z plochy ostatní zeleně na plochu pro bydlení v nízkopodlažní zástavbě za účelem výstavby dvou rodinných domů – viz. příloha. Jedná se o novou zastavitelnou plochu mimo zastavěné území.

Z10/4

Provéřít reálnost využití přestavbové plochy č. 32 pro bydlení v nízkopodlažní zástavbě z hlediska výskytu záplavového území Radčického potoka a případně navrhnout a ponechat stávající využití plochy pro řemeslnou výrobu a služby se specifickým zaměřením na pěstební plochy lesní školky – viz. příloha.

Z10/5

Provéřít popř. přehodnotit plochy řemeslné výroby a služeb v lokalitě mezi tramvajovou tratí, areálem firmy Schöeller Litvínov a silnicí I/27 a případně navrhnout další funkční využití. Lokalita je vhodně umístěna na okraji města u hlavní silnice mimo obydlené části a navazuje na plochu průmyslové výroby firmy Schöeller Litvínov – viz. příloha.

Z10/6

Provéřít aktuálnost navrženého dopravního terminálu s otočkou tramvaje u vlakového a autobusového nádraží s ohledem na provedené a prováděné rekonstrukce tramvajové trati v ul. Žižkova a Smetanova a blízkost tramvajové otočky v areálu Dopravního podniku. Na základě těchto rekonstrukcí lze předpokládat, že se s ukončením tramvajové trati u nádraží již neuvažuje a trať na Osadu zůstane zachována. V takovém případě již není dopravní terminál s otočkou žádoucí jako veřejně prospěšná stavba. Na těchto plochách pak zůstane zachována pouze stávající plocha dopravy – viz. příloha.

Z10/7

Provéřít současné využití přestavbových a zastavitelných ploch, na kterých již byly po změnách realizovány záměry, pro které byly navrženy a změnit je na plochy se stávajícím využitím.

Z10/8

Provéřít a opravit chybné zákresy stávajícího využití ploch, které jsou nadále využívány stejným způsobem, jako před pořízením územního plánu.

Z10/9

Provéřít funkční plochy menší než 2.000 m² a navrhnout jejich zahrnutí do sousedních větších funkčních ploch jako přípustné využití. Spojení menších ploch do větších multifunkčních ploch přispěje k přehlednosti územního plánu a snížení potřeby jeho změn. V ust. § 3, odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území je uvedeno, že s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2.000 m².

Z10/10

V souvislosti s již provedenými a navrhovanými změnami funkčního využití ploch na bydlení venkovského typu v městských částech Křížatky a Horní Ves prověřit a případně přehodnotit urbanistickou koncepci těchto horských obcí.

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

U nově navržených zastavitelných ploch a ploch přestavby navrhnout podmínky prostorového uspořádání, pokud to bude účelné, a prověřit případný vliv na urbanistickou koncepci dotčené městské části.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Posoudit vliv navrhovaných změn na stávající okolní infrastrukturu a navrhnout případná opatření pro její posílení.

Koncepce dopravy, technického vybavení území a nakládání s odpady bude zachována dle schváleného územního plánu.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Z hlediska ochrany ZPF bude návrh změny ÚP v co největší míře vycházet z podmínky navazovat zastavitelné území na stávající zastavěné území tak, aby nedocházelo k ponechání zbytkových ploch ZPF bez možnosti obhospodařování a respektovat ustanovení vyplývající ze zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

Při návrhu rozvoje území respektovat zásady stanovené zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhláškou č. 395/1992 Sb.

V případě dotčení PUPFL respektovat ustanovení vyplývající ze zákona č. 289/1995 Sb., o lesích.

Vliv změn na ostatní hodnoty území se nepředpokládá.

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

V případě potřeby vyplývající z návrhu nových zastavitelných a přestavbových ploch a vlivu navrhovaných změn na stávající infrastrukturu obce navrhnout veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, pokud to bude účelné. Ty budou děleny na plochy a stavby u kterých lze podle § 170 zákona č. 183/2006 Sb uplatnit předkupní právo a na plochy a stavby, u kterých lze uplatnit účely vyvlastnění dle § 101 tohoto zákona. Asanace nejsou v rámci této změny požadovány.

h) 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)

Řešení návrhu změny ÚP bude respektovat požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů:

Ochrana veřejného zdraví – změna územního plánu bude respektovat zásady ochrany veřejného zdraví. Zvláštní požadavky se nestanovují. Obecně platí, že řešením nesmí dojít ke zhoršení zdravých životních podmínek.

Civilní ochrana – koncepce dle územního plánu zůstane zachována s tím, že předmět změny nepředstavuje potenciální nutnost úprav v tomto směru.

Obrana a bezpečnost státu – v rámci řešení změny se nepředpokládá střet se zájmy obrany a bezpečnosti státu.

Ochrana ložisek nerostných surovin – respektovat ustanovení zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství.

Ochrana před povodněmi – respektovat stanovená záplavová území vodních toků.

Další případné požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů budou zapracovány na základě doručených požadavků dotčených orgánů.

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

V řešeném území se vyskytují chráněná ložisková území, poddolovaná území a dobývací prostory. Z těchto skutečností vyplývá povinnost postupovat v souladu s horním zákonem a před realizací stavby vyžádat stanovisko ke stavbám v CHLÚ u příslušného orgánu státní správy.

Většina ploch se stávající i navrhovanou zástavbou při severním okraji města částečně zasahuje do ochranného pásma lesa, což je dáno podélným umístěním města na úpatí Krušných hor. Navrhnout podmínky umístění staveb na nových zastavitelných plochách a plochách přestavby pro přijatelné řešení tohoto střetu.

Provéřit jednotlivé změny z hlediska dalších možných střetů zájmů a problémů v území a navrhnout jejich řešení.

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

Mimo navrhovaných změn nejsou další požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury.

Vymezení nových zastavitelných ploch a ploch přestavby především pro bydlení je opodstatněné z těchto důvodů:

- U velkých ploch, vymezených územním plánem pro bydlení, je jejich využití závislé na vybudování páteřní dopravní a technické infrastruktury, které je možné zajistit pouze prostřednictvím developerů a realitních investorů. Pro rozvoj území je však nutné umožnit také individuální výstavbu pro bydlení na vlastních pozemcích občanům, pro které jsou velké plochy vlastnicky, technicky i finančně nedostupné.
- Malé plochy, vhodné pro individuální výstavbu, vymezené územním plánem převážně na základě dřívějších změn, jsou již buď zastavěné nebo vlastník výstavbu odkládá a tím jsou pro jiné zájemce vlastnicky nedostupné.

Vymezením nových zastavitelných ploch nebo ploch přestavby pro průmyslovou výrobu či řemeslnou výrobu a služby je v tomto regionu nutné podporovat činnost malých a středních firem pro snižování nezaměstnanosti.

Litvínov se nenachází v rozvojové oblasti, ale je součástí OS7 Rozvojové osy Ústí n. L. – Chomutov – K. Vary – Cheb – hranice ČR, jejímž úkolem je vytvořit územní podmínky pro řešení přestavby vybraných úseků silnice I/13 mezi Ústím nad Labem a Chomutovem. Trasa uvedené silnice I/13 však neprochází řešeným územím, proto nejsou žádné požadavky.

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

Změnou územního plánu se nevymezují plochy a koridory, ve kterých je nutné prověření změn jejich využití územní studií.

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

Změnou územního plánu se nevymezují plochy a koridory, pro které je nutné podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanovit regulačním plánem.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblasti

Do řešeného správního území zasahuje evropsky významná lokalita „Východní Krušnohoří“, zařazená do národního seznamu, na níž se vztahuje předběžná ochrana dle § 45b zákona. Navrhovaná změna Z10/2 je umístěna do této EVL. Vzhledem k umístění záměru na výstavbu jednoho rodinného domu mezi zastavěným a zastavitelným územím v městské části Horní Ves se významný vliv na území evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí nepředpokládá.

Vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno do zadání v případě, že dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní tento požadavek nebo pokud nebude vyloučen významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Zpracování konceptu změny územního plánu se nepožaduje, neboť návrh řešení územního plánu bude zpracován bez variant.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhů změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

1. Obsah změny územního plánu

Obsah změny územního plánu vychází ze schváleného územního plánu a skládá se z textové a grafické části, které budou zpracovány přiměřeně k rozsahu změny.

Grafická část bude obsahovat výřezy se zákresem změny ve formátu A4 nebo A3 z těchto výkresů:

- hlavní výkres v měřítku 1:5000
- výkres veřejně prospěšných staveb v měřítku 1:5000 (pokud budou navrženy v rámci řešení jednotlivých změn)

2. Obsah odůvodnění změny územního plánu

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, zejména údaje dle přílohy č. 7 vyhl. č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména

- koordinační výkres bude obsahovat výřezy se zákresem změny ve formátu A4 nebo A3
- výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území (pokud řešená změna bude mít vliv na území sousedních obcí)
- výřezy A4 výkresu předpokládaných záborů půdního fondu

Počet vyhotovení

- a) návrh změny ÚP pro projednání v jednom tištěném vyhotovení + 1 CDROM se soubory *.pdf pro potřeby zveřejnění na webových stránkách.
- b) schválená změna ÚP ve třech tištěných vyhotoveních + 1 CDROM se soubory *.pdf a ve vektorovém formátu *.dgn a *.shp.







