

MĚSTO LOM



NÁVRH OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. 1/2014

Změna č. 1 územního plánu Lom

Zastupitelstvo města Lom, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení §55 ve spojení s §54 stavebního zákona, §171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a ustanovení § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (vyhláška)

v y d á v á

Změnu č. 1 územního plánu Lom,

kteřou se mění Územní plán Lom, vydaný opatřením obecné povahy č. 1/2009 zastupitelstvem města Lom usnesením č.C.1. ze dne 29.6.2009 s účinností od 15.7.2009,

v rozsahu, jak je uvedeno v:

1. Textové části Změny č. 1 územního plánu Lom, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 1** v celkovém počtu 44 číslovaných stran, tj. 22 listů.
2. Grafické části Změny č. 1 územního plánu Lom, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy jako **příloha č. 2** s počtem výkresových výřezů 28 (vždy část 1- 4 ve výkresech č. 1 - 7) a **příloha č. 3** – odůvodnění s počtem výkresových výřezů 8 (vždy část 1- 4 ve výkresech č. 1 a 3) a 2 výkresů č. 2 a 4.

Odůvodnění

1. Textová část odůvodnění

1) Postup při pořízení změny územního plánu

O pořízení Změny č. 1 územního plánu Lom (dále jen „změna ÚP“) rozhodlo Zastupitelstvo města Lom na svém zasedání dne 23.6.2010.

Na základě doplňujících průzkumů a rozborů k územně analytickým podkladům byl zpracován Návrh zadání změny č. 1 územního plánu Lom (dále jen „návrh zadání změny ÚP“), který byl projednán s dotčenými orgány státní správy a s orgány sousedních územních obvodů.

Současně byla na úředních deskách MěÚ Lom a MěÚ Litvínov ve dnech 28.3. – 28.4.2011 vyvěšena veřejná vyhláška o vystavení a veřejném projednání návrhu zadání změny ÚP.

Následně byl návrh zadání změny ÚP upraven dle připomínek z projednání a schválen usnesením č.188/6 dne 1.8.2011 Zastupitelstva města Lom.

Na základě schváleného návrhu zadání změny ÚP byl zpracován Návrh změny č. 1 územního plánu Lom (dále jen „návrh změny ÚP“).

Projednání návrhu změny ÚP bylo zahájeno dne 8.3.2012. Ve stanovené lhůtě byla na úseku horninového prostředí pořizovateli doručena:

- nesouhlasná stanoviska od Ministerstva průmyslu a obchodu a Obvodního báňského úřadu Most s odkazem na nesystémové vymezení nových zastavitelných ploch a požadavkem na postup ve smyslu §18 a 19 horního zákona a dle ust. § 15 odst.1 horního zákona, na území CHLÚ a DP neumísťovat stavby a zařízení nesouvisející s dobýváním výhradního ložiska,
- souhlasné stanovisko od Ministerstva životního prostředí ČR se sdělením, že nemá připomínek z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a ochrany horninového prostředí.

Z důvodu rozporů ve stanoviscích na úseku horninového prostředí se konalo dne 30.5.2012 jednání, za účasti zástupců výše uvedených dotčených orgánů, Města Lom a pořizovatele změny územního plánu.

V průběhu dalšího projednávání byly z důvodů nesouhlasů na úseku horninového prostředí ze změny vyloučeny tyto původně navrhované dílčí změny: BM 7 (Z1-3 v HL), BM 8 (Z1 – 5,9 v DT), BM 1 (Z1 – 4 v DJ).

Návrh změny ÚP je projednán a dohodnut s dotčenými orgány, krajským úřadem, odborem územního plánování a stavebního řádu.

Vážné důvody v odchylkách návrhu změny ÚP s jeho zadáním změny ÚP jsou odůvodněny v příloze č.1 opatření obecné povahy kap. „ 2. Údaje o splnění zadání územního plánu“.

Zveřejněním veřejné vyhlášky ve lhůtě 21. 3. - 22. 4. 2014 k Návrhu změny ÚP bylo zahájeno řízení o územním plánu. Veřejné projednání proběhlo dne 24. 4. 2014. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny ÚP.

Námitky a připomínky jsou vypořádány v odůvodnění tohoto opatření obecné povahy. Návrh změny ÚP byl vydán jako opatření obecné povahy zastupitelstvem města Lom dne 23.6.2014 usnesením č. 870/26/2014.

Odůvodnění textové části Návrhu změny ÚP zpracované projektantem se doplňuje o výsledek přezkoumání pořizovatelem podle ust. § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona.

ust. § 53 odst. 4 písm. a)., stavebního zákona

2) Vyhodnocení souladu návrhu změny ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

a. 1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje.

Návrh změny ÚP je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR 2008) schválenou usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009.

a. 2. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Návrh změny ÚP je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, kterou jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, schválené usnesením Zastupitelstva Ústeckého kraje č. usnesení 23/25Z/2011 ze dne 7/ 9/ 2011, které nabyly účinnost 20.10.2011.

ust. § 53 odst. 4 písm. b)., stavebního zákona

3) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Změna ÚP vytváří předpoklady pro zabezpečení trvalého souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Změnou ÚP nedochází k narušení ochranných prvků ÚSES v území, zábory ZPF v rozvojových plochách (Z1-1, Z1-6, Z1-10, Z1-15 v k.ú. Loučná u Lomu a Z1-7, Z1-8, Z1-11 v k.ú. Lom u Mostu) a zásah do oblasti krajinného rázu (Z1-6, Z1-10 a Z1-15 v k.ú. Loučná u Lomu) jsou minimalizovány. Navrhované zastavitelné plochy nezasahují do pozemků PUPFL.

Výjimkou v prostorově odloučené lokalitě (Z1-10 v k. ú. Loučná u Lomu) bylo dosaženo obecně prospěšného souladu veřejných zájmů, podpory turismu a cestovního ruchu a soukromých zájmů na rozvoji území, chovem koní.

Změna ÚP je v souladu s ust. § 18 a § 19 stavebního zákona.

ust. § 53 odst. 4 písm. c)., stavebního zákona

4) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů dle ust. § 53 odst. 4 písm. c)., stavebního zákona

Změna ÚP je v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebním zákonem) a příslušnými prováděcími předpisy v platném znění.

ust. § 53 odst. 4 písm. d)., stavebního zákona

5) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna ÚP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, stanoviska dotčených orgánů uplatněná v rámci společného jednání byla zohledněna.

V zahájeném řízení o Změně ÚP dle ust. § 52 stavebního zákona byla doručena kladná stanoviska od těchto dotčených orgánů:

- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Praha
- Ministerstvo životního prostředí ČR,
- Krajský úřad ÚK – odbor dopravy a silničního hospodářství
- Krajský úřad ÚK – odbor životního prostředí a zemědělství, ochrana ovzduší, ochrana přírody a krajiny, ochrana ZPF,
- MěÚ Litvínov, ochrana vodního hospodářství, ochrana ovzduší, ochrana ZPF, ochrana přírody a krajiny, ochrana PUPFL.
- Obvodní báňský úřad Most
- Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj
- Ministerstvo obrany – agentura hospodaření s nemovitým majetkem Praha

Kladná stanoviska k rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek dle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona byla doručena od těchto dotčených orgánů:

- Krajský úřad ÚK – odbor dopravy a silničního hospodářství
- MěÚ Litvínov – odbor životního prostředí
- Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého
- Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj

V zahájeném řízení o Změně ÚP nebylo třeba řešit rozpory.

ust. § 53 odst. 5 písm. a), stavebního zákona

6) Výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavců 2), 3), 4), 5), odůvodnění tohoto opatření obecné povahy
Změna ÚP byla přezkoumána z hlediska veřejných zájmů, plnění úkolů a cílů územního plánování, urbanistickými a architektonickými hodnotami území s důrazem na ochranu nezastavěného území. Dále byl prozkoumán požadavek na obecnou zákonnost s důrazem na oprávněné požadavky dotčených orgánů.

Poživatel konstatuje, že změna ÚP plní požadavky stanovené v ust. § 53 odst. 4 stavebního zákona.

ust. § 53 odst. 5 písm. b), stavebního zákona

7) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Ve Změně ÚP nebyl stanoven požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Změny ÚP na udržitelný rozvoj území.

§ 53 odst. 5 písm. c), stavebního zákona

8) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Dle stanoviska odboru ŽPZ KÚ ÚK ze dne 4.4.2012 č.j. 1017/ZPZ/2012/UP -738 ke Změně ÚP nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí.

ust. § 53 odst. 5 písm. d), stavebního zákona

9) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Požadavky a podmínky vyplývající z vlivů Změny ÚP na URÚ a komplexního posouzení vlivů Změny ÚP na životní prostředí nebylo třeba řešit.

ust. § 53 odst. 5 písm. e), stavebního zákona

10) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Změna ÚP byla doplněna o max. výškový limit zástavby pro všechny typy zastavitelných ploch formou doplňujících poznámek k tabulce využití ploch s rozdílným způsobem využití v Části 1 kap. 6. Stanovení podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití.

Dopravní infrastruktura

Nové lokality zastavitelných ploch mají buď přímou návaznost na stávající místní nebo další komunikace, nebo se pro zajištění příjezdu k ostatním lokalitám navrhuje komunikace nové. Toto je patrné z výkresu č.5 Koncepce dopravy. Minimální šíře volného profilu se navrhuje 8m.

Technická infrastruktura

Základní koncepční podmínky pro technickou infrastrukturu v obci se oproti ÚP Lom nemění.

Odvodnění sídla

Dešťové odpadní vody budou vsakovány na nezpevněných površích vlastních parcel, případně povrchově odváděny do lokální vodoteče. V souladu s koncepcí platného územního plánu budou odpadní vody v ploše Z1-10 a Z1-15 zneškodňovány lokálně.

Na ČOV Lom 1 se napojují lokality Z1-1 a Z1-6, odhad cca 40 obyvatel (10 RD). Na ČOV Lom 2 se napojují lokality , Z1-7, Z1-8,11 a , odhad cca 63 obyvatel (21 RD). Odhad navýšení EO je pro ČOV Lom 1: 20 EO, Lom 2: 21 EO.

Zásobování vodou

Nové rozvojové plochy je možno připojit na stávající nebo navrhované sítě z platného územního plánu. V souladu s koncepcí platného územního plánu jsou rozvojové plochy Z1-6, Z1-10 a Z1-15 zásobovány z lokálních zdrojů pitné vody. Potřeba vody pro rozvojové lokality napojované na vodovodní řad (odhad cca 63 osob, 120l/os.den): 7,56 m³/den.

Tuhé komunální odpady

Základní koncepční podmínky se oproti ÚP Lomu nemění, nové lokality budou zapojeny do stávajícího funkčního systému hospodaření s tuhými domovními a komunálními odpady.

Zásobování elektrickou energií a energetickým plynem

Základní koncepční podmínky se oproti ÚP Lomu nemění. Z důvodu napojení na stávající síť byla v návrhu doplněna trafostanice TSN7 a kabelové vedení 22 kV k ploše SR 1 v rámci změny Z1-10.

Energetické nároky v nových lokalitách, zahrnutých do Změny ÚP, budou kryty v souladu s koncepcí územního plánu elektrickou energií, částečně energetickým plynem, ušlechtilými tuhými palivy a alternativními energetickými zdroji.

Přenos informací

Stávající telekomunikační síť se nemění, změna ÚP nenavrhuje nové sítě. Navrhovaná zástavba nezasahuje do spodní hladiny Fresnelovy zóny.

ust. § 53 odst. 5 písm. f), stavebního zákona

11) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Komplexní vyhodnocení účelného zastavění území bylo provedeno v Návrhu zadání změny ÚP.

Závěr vyhodnocení lokality Loučná u Lomu v návrhu zadání:

V k.ú. Loučná u Lomu je předpokládána celková potřeba cca 143 640 m² plochy pro bydlení v bytových a rodinných domech, což je o 30 240 m² více, než je vymezeno ve vydaném územním plánu.

Rozvojové plochy lokality Loučná u Lomu jsou ve Změně ÚP vymezené na celkové ploše 21 993.

Závěr vyhodnocení lokality Horní Lom (HL) v návrhu zadání:

V k.ú. Lom u Mostu, lokalita HL je předpokládána celková potřeba cca 383 400 m² plochy pro bydlení v bytových a rodinných domech, což je o 113 800 m² více, než je vymezeno ve vydaném územním plánu.

Rozvojové plochy lokality Horní Lom jsou ve Změně ÚP vymezené na celkové ploše 2 478 m².

Závěr vyhodnocení lokality Dolní Lom – mezi tratěmi (lokalita DT) v návrhu zadání:

V k.ú. Lom u Mostu, lokalita DT je celková potřeba cca 223 200 m² plochy pro bydlení v bytových a rodinných domech, což je o 85 400 m² více, než je vymezeno ve vydaném územním plánu.

Rozvojové plochy lokality Dolní Lom – mezi tratěmi jsou ve Změně ÚP vymezené na celkové ploše 15 968 m².

Závěr vyhodnocení lokality Dolní Lom – jih (lokalita DJ) v návrhu zadání:

V k.ú. Lom u Mostu, lokalita DJ je předpokládána celková potřeba cca 24 000 m² plochy pro bydlení v bytových a rodinných domech, což je o 15 200 m² více, než je vymezeno ve vydaném územním plánu.

Rozvojové plochy lokality Dolní Lom – jih nejsou ve Změně ÚP vymezeny.

Změna ÚP plní požadavky účelného využití zastavěného území a účelně vymezuje zastavitelné plochy.

písm. a) odst.1, II. Obsah odůvodnění územního plánu přílohy č.7 vyhlášky

12) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů .

Změna ÚP respektuje požadavky a zpřesňuje vymezené plochy a koridory nadmístního významu ze ZÚR ÚK. Vzhledem ke složitosti území bude dopravní řešení dořešeno komplexně v součinnosti s ŘSD ČR v následující změně č.2 ÚP Lom.

písm. b) odst.1, II. Obsah odůvodnění územního plánu přílohy č.7 vyhlášky

13) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, vyhodnocení souladu změny ÚP

Změna ÚP plní požadavky ze zadání, vážné důvody v odchylkách návrhu změny ÚP s jeho zadáním změny ÚP jsou odůvodněny v příloze č.1 opatření obecné povahy kap. „ 2. Údaje o splnění zadání územního plánu“.

Vyhodnocení souladu změny ÚP

- se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona: ve změně ÚP nebyly řešeny varianty,
- s pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona: pořízení nového návrhu změny územního plánu není požadováno,
- s pokyny k úpravě návrhu změny ÚP v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona, pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu nebyly stanoveny,
- s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona: části územního plánu nebyly rušeny.

14) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§43odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Vlivy nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nebyly zjištěny.

15) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna ÚP nemá negativní vliv na ZPF a PUPFL, zábory jsou odůvodněny v příloze č.1 tohoto opatření obecné povahy a jsou odsouhlaseny příslušnými dotčenými orgány.

16) Rozhodnutí o námitkách

Námítka č. 1 ze dne 23.4.2014 zaevidovaná pod spis. zn. MELT 6003/2012 ORR - ÚÚP/43.

Věcný obsah s odůvodněním:

Podíloví spoluvlastníci pozemku parc. č.1616/6 v k.ú. Lom u Mostu (pozemek byl zakoupen od Města Lom bez věcného břemena a omezení vlastnických práv) žádají o jeho změnu funkčního využití z plochy dopravy na plochu bydlení z důvodu, že na části plochy dopravy bylo u vedlejšího pozemku zrealizováno oplocení na základě vydaného územního souhlasu a tato část již neslouží jako veřejné prostranství. Pozemek parc.č.1616/6 bude v budoucnu též oplocen. Průjezdnost proluky dle

územního plánu je neodůvodněná, neboť přístup k jednotlivým domům na parc.č. 322/1, 143/2,269/2 v k.ú. Lom u Mostu je zajištěn podílovým spoluvlastnictvím parc. č. 1616/6 všech sousedících majitelů nemovitostí.

Výrok rozhodnutí:

Námítka se zamítá

Odůvodnění rozhodnutí:

Námítka se týká části plochy pro dopravu v zastavěném území, na které bylo u vedlejšího pozemku (parc.č. 1616/2 v k.ú. Lom u Mostu) zrealizováno oplocení, jehož vydaný územní souhlas je limitem územního plánu. Zbylá plocha dopravy na poz. parc.č. 1616/2 zůstane zachována z důvodu potřeby prověření aktuálnosti tohoto průjezdu do volné krajiny. V souvislosti s úkolem ÚP5 ze ZÚR ÚK a navrženým severním obchvatem v územním plánu bude v další změně územního plánu prověřena možnost zpřístupnění pozemků ve volné krajině podél zastavěného území severním obchvatem.

Námítka č. 2 ze dne 23.4.2014 zaevidovaná pod spis. zn. MELT 6003/2012 ORR - ÚÚP/44.

Věcný obsah s odůvodněním:

Vlastník pozemku parc.č. 1616/2 v k.ú. Lom u Litvínova (pozemek byl zakoupen od Města Lom bez věcného břemena a omezení vlastnických práv) žádá o jeho změnu funkčního využití z plochy dopravy na plochu bydlení s možností výstavby skladu zahradního náčiní z důvodu, že na uvedeném pozemku bylo zrealizováno oplocení na základě vydaného územního souhlasu a pozemek již neslouží jako veřejná komunikace.

Výrok rozhodnutí:

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění rozhodnutí:

Námítka se týká části plochy pro dopravu v zastavěném území, na které bylo na poz. parc.č. 1616/2 v k.ú. Lom u Litvínova zrealizováno oplocení, jehož vydaný územní souhlas je limitem územního plánu. Dílčí změna funkčního využití bude respektovat územní souhlas ke hraně tohoto oplocení.

Zbylá plocha dopravy na poz. parc.č. 1616/2 zůstane zachována z důvodu potřeby prověření aktuálnosti tohoto průjezdu do volné krajiny. V souvislosti s úkolem ÚP5 ze ZÚR ÚK a navrženým severním obchvatem v územním plánu bude v další změně územního plánu prověřena možnost zpřístupnění pozemků ve volné krajině podél zastavěného území severním obchvatem.

Námítka č. 3 ze dne 23.4.2014 zaevidovaná pod spis. zn. MELT 6003/2012 ORR - ÚÚP/45.

Věcný obsah s odůvodněním:

Vlastník pozemku parc.č. 310/3 v k.ú. Lom u Mostu žádá o zrušení parkové zeleně na vyznačené části uvedeného pozemku. Podle vyjádření odboru ŽPRR a OIRR MěÚ Litvínov ze dne 5.10.2011 a 7.3.2013 se celý pozemek nachází v zastavitelném území, na ploše bydlení městského typu. Parková zeleň zasahuje do třech budoucích stavebních parcel o celkové výměře 3349 m². Při ceně 590,- Kč za m² se jedná o zmařenou investici ve výši 1.975.910,- Kč, kterou bude požadovat nahradit. Proto žádá o začlenění celé parcely 310/3 do zastavitelného území.

Výrok rozhodnutí:

Námítka se zamítá

Odůvodnění rozhodnutí:

Žadatelem vyznačená část pozemku parc.č. 310/3 v k.ú. Lom u Mostu, kterou žadatel požaduje převést do zastavitelné plochy, je situována v nezastavěném území na ploše parkové zeleně v lokálním biocentru nefunkčním. Pozemek je situován na území chráněného ložiskového uhlí (CHLÚ).

Požadavek rozšíření zastavitelné plochy se zamítá z těchto důvodů:

- vyznačená část pozemku parc.č. 310/3 v k.ú. Lom u Mostu, která zasahuje do nefunkčního ÚSES, nebyla předmětem dosavadního projednávání Změny č.1 ÚP dle ust. § 47 – 51 stavebního zákona v platném znění,
- dle stanovisek OBÚ v Mostě k Návrhu změny č.1 ÚP Lom nelze umístit nad CHLÚ v nezastavěném území stavby a zařízení, nespojující s dobýváním výhradního ložiska.

Vyjádření odboru ŽPRR MěÚ Litvínov ze dne 5.10.2011 zn. ORR/ž-151/Otč (dále jen vyjádření) bylo podkladem pro vydané Územní rozhodnutí o umístění stavby „Výstavba 10 RD – Lom u Mostu – komunikace a inženýrské sítě“. Vyjádření bylo určeno jako podklad k územnímu rozhodnutí týkajícímu se výstavby technické infrastruktury k rodinným domům.

Ve výše uvedeném územním rozhodnutí pod bodem 6) stanovených podmínek pro umístění stavby je uvedeno, že: „Umístění rodinných domů není součástí navrhované stavby. Rodinné domy budou umístěny na základě samostatného povolení v souladu s aktuální územně plánovací dokumentací města Lomu.“

Další vyjádření odboru OIRR MěÚ Litvínov ze dne 7.3.2013 č.j. OIRR/8542/2013 (dále jen vyjádření) bylo podkladem pro navazující vydané stavební povolení stavby „Výstavba 10 RD – Lom u Mostu – komunikace a inženýrské sítě – SO 03 Komunikace“.

K vyjádřením dále viz Společné metodické doporučení odboru stavebního řádu a odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj ČR – Postavení úřadu územního plánování jako dotčeného orgánu v územním řízení.

Námitka č. 4 ze dne 23.4.2014 zaevidovaná pod spis. zn. MELT 6003/2012 ORR - ÚÚP/46 a ze dne 30.4.2014 doplněna mailem a zaevidovaná pod spis. zn. MELT 6003/2012 ORR - ÚÚP/49.

Věcný obsah s odůvodněním:

Žadatel požaduje narovnání právního stavu převedením plochy BM na poz. parc.č. 388/1, č.388/2 a č. 172/26 v k.ú. Lom u Mostu na plochu SM na základě vzniklého stavu po vydání kolaudačního rozhodnutí MěÚ Litvínov – stavebního úřadu s odůvodněním, že zařazení uvedených parcel do plochy BM nerespektuje správní rozhodnutí zřízení truhlárny a od r. 2001 kovovýrobu objímek a je v rozporu s funkcí, kterou plnil řadu let před vydáním územního plánu. Žadatel zároveň rozporuje tvrzení ve změně územního plánu o provozování rušící výroby, doložil měření hluku v mimopracovním prostředí provedené Zdravotním ústavem se sídlem v Ústí nad Labem, prokazující nerušící výrobu na výše uvedených pozemcích. Zároveň žádá o možnost výstavby skladu hutního materiálu v řešené lokalitě.

Výrok rozhodnutí:

Námitce se vyhovuje částečně, pro plochu BM se stanovuje výjimka

Odůvodnění rozhodnutí:

Jedná se o úpravu změny územního plánu v zastavěném území, na základě vydaného kolaudačního rozhodnutí ze dne 14.12.2001 č.j. SU/17915/2001/FAG. Toto rozhodnutí je limitem územního plánu, který je nutno, ve spojitosti s prokázanou nerušící výrobou respektovat. Z toho důvodu bude ve změně č.1 ÚP Lom na funkční ploše BM na poz. parc.č. 388/1, č.388/2 a č. 172/26 v k.ú. Lom u Mostu, stanovena výjimka pro neobtěžující řemeslnické provozovny – ostatní. Možnosti výstavby skladu hutního materiálu na řešené ploše BM se vyhovuje.

Námitka č. 5 ze dne 24.4.2014 zaevidovaná pod spis. zn. MELT 6003/2012 ORR - ÚÚP/48.

Věcný obsah s odůvodněním:

Vlastník pozemku č. 422/1 v k.ú. Lom u Mostu nesouhlasí se skutečností, že do změny č.1 ÚP města Lom nebyl zahrnut návrh na dílčí změnu tohoto pozemku z plochy ovocné sady na plochu bydlení (změna označena jako Z1-5,9).

Vlastník pozemku požaduje, aby uvedená parcela byla zahrnuta do ploch pro bydlení a to v souladu s usnesením Zastupitelstva města Lomu z 22.2.2010, usnesením Zastupitelstva ze dne 18.12.2006 a také v souladu s příslibem města Lomu z roku 2009 o zařazení dílčí změny do změny č.1 ÚP Lom.

Svoji žádost odůvodňuje následovně:

Zahrnutí výše uvedené parcely do zastavitelného území města bylo Zastupitelstvem města Lomu schváleno již při přípravě konceptu ÚP města Lomu 18.12.2006, přičemž svůj zájem o toto vyjádřil po výzvě Městského úřadu v Lomu již v roce 2005. Při zpracování územního plánu se však zpracovatel dopustil chyby, když omylem aplikoval pro tento pozemek usnesení § 17 zákona 6. 256/2001 Sb. o ochranném pásmu hřbitova. Tuto chybu uznalo i město Lom, když 1.11.2006 vydalo souhlasné stanovisko s námitkou proti takovému postupu a zahrnulo uvedené parcely jako zastavitelné území města.

Vzhledem k trvajícím průtahům při přípravě územního plánu však již nedošlo k přepracování chybného návrhu územního plánu a schválen byl bez námi požadované změny. Vedením města však bylo za tuto vstřícnost – tedy nenapadnutí územního plánu soudní cestou – příslibeno urychlené vypracování Změny č. 1, které zahrne naše požadavky.

V roce 2009 proto vlastník podal nový návrh na změnu územního plánu s totožným obsahem, tj. zařazením parcely 6. 422J1 jako plochy pro bydlení. Po dalších 4 letech byl Městem Lom informován o tom, že této žádosti nebude opět vyhověno, a tento jeho návrh není zahrnut v předkládaném Návrhu na změnu č. 1 územního plánu města Lomu, viz Odůvodnění návrhu, čl. 2.1: Rozvojové záměry BM 13 (Z1-2 HL), BM 7 (Z1-3 v DT), BM 8 (Z1 – 5,9 v DT), BM 1 (Z1 – 4 v DJ byly po projednání s dotčenými orgány ze Změny č.1 ÚP vypuštěny z důvodu, že dle stanoviska OBÚ v Mostě v územních plánech a jejich změnách není možné na území CHLÚ v nezastavěném území povolovat rozvojové plochy".

S tímto postupem vlastník nesouhlasí a opakovaně přikládá Vyrozumění o zápisu práv do katastru záznamem ze dne 22.4.2004, z něhož vyplývá vyjmutí věcného břemene k uvedenému pozemku „Služebnost nerušeného dolování uhlí".

Zároveň upozorňuje, že při projednávání Návrhu územního plánu města Lomu v roce 2006 a v letech následujících neexistovaly žádné námitky vůči zahrnutí pozemku do zastavitelného území města z důvodu chráněných ložiskových území, ani ze strany OBÚ ani dalších orgánů.

Považuje tedy opakované odmítání zahrnutí pozemku do zastavitelného území města neoprávněné a stíhání důvodů k tomuto zamítnutí za účelové.

Výrok rozhodnutí:

Námitka se zamítá

Odůvodnění rozhodnutí:

Požadavek rozšíření zastavitelné plochy se zamítá z důvodů, že dle stanovisek OBÚ v Mostě k Návrhu změny č.1 ÚP Lom (dále jen Změna ÚP), s odkazem na ust. § 15 odst. 1 zák. č. 44/1988, nelze na území CHLÚ umísťovat v nezastavěném území stavby a zařízení, nesouvisející s dobýváním výhradního ložiska.

Odpovědnost za stanovení podmínek ke změnám v území od dotčeného orgánu OBÚ v Mostě nelze přenést na jiný subjekt.

Usnesení ZM ze dne 18.12.2006 o které se vlastník pozemku v námitce ke Změně ÚP opírá, bylo vydáno v procesu pořizování Územního plánu Lom (dále jen ÚP Lom).

Dne 18.12.2006 Zastupitelstvo města Lom usnesením č. B 30 schválilo Souborné stanovisko s pokyny pro zpracování Návrhu územního plánu Lom. Návrh územního plánu byl schválen 15.7.2009 a vydán usnesením ZM č.C.1 jako opatření obecné povahy. Součástí tohoto opatření obecné povahy bylo v příloze č.6 OOP č.1/2009 i zamítavé rozhodnutí o námitce vlastníka poz. parc. č. 422/1 v k. ú. Lom u Mostu s tímto odůvodněním (citováno mimo jiné):

Připomínka týkající se ochranného pásma veřejného pohřebiště byla pořizovatelem ÚPD prověřena, příslušný stavební úřad byl požádán o zaslání dokladu o zřízení ochranného pásma veřejného pohřebiště. Bylo zjištěno, že ve spisovně příslušného stavebního úřadu se nenalézá dokument, kterým by bylo možné prokázat zřízení ochranného pásma veřejného pohřebiště parc. č. 391/3 v k.ú. Lom u Mostu. Z toho důvodu byl odstraněn limit ochranného pásma veřejného pohřebiště z textové a výkresové části Návrhu ÚP...

...Požadovanému zařazení poz. parc.č. 422/1 v k.ú. Lom u Mostu do zastavitelné plochy s možností výstavby rodinného domu nebylo vyhověno z důvodu souvislosti s limitem na cílový počet obyvatel odsouhlaseným v Zadání ÚP Lom zastupitelstvem města. V Návrhu ÚP Lom bylo přednostně vyhověno žadatelům o výstavbu rodinných domů v lokalitách s lépe plnicími předpoklady kvalitního bydlení.

V celém procesu pořizování Územního plánu města Lomu nebyla od dotčených orgánů na úseku horninového prostředí doručena žádná zamítavá stanoviska k projednávaným rozvojovým plochám na území CHLÚ.

Usnesení ZM ze dne 22.2.2010 o které se vlastník pozemku v námitce ke Změně ÚP opírá bylo vydáno v procesu pořizování Návrhu zadání změny č.1 ÚP Lom (dále jen Zadání změny). Návrh na dílčí změnu Z1-5 byl na základě tohoto usnesení zahrnut, následně projednán v Zadání příslíbené změny. Zadání změny bylo odsouhlaseno usnesením ZM č. 188/6 dne 1.8.2011, následovalo projednání Návrhu změny s dotčenými orgány. Výsledkem projednání bylo vypuštění dílčí změny Z1-5 z Návrhu změny na základě stanovisek OBÚ v Mostě.

Značení Z1-5,9 v Návrhu grafické části Návrhu změny územního plánu je sjednoceno i pro dílčí změnu přilehlého pozemku parc. č. 419 která není předmětem této námítky z důvodu, že uvedený pozemek má jiného vlastníka (viz § 52 odst.2. zák. č. 183/2006 Sb.,SZ v platném znění).

17) Vyhodnocení připomínek

Připomínka č. 1 ze dne 24.4.2014 zaevidovaná pod spis. zn. MELT 6003/2012 ORR - ÚÚP/47.

Věcný obsah:

Vlastníci okolních pozemků žádají zachování rybníku na poz. parc. č.1257 v k.ú. Lom u Mostu. Tento rybník plní nezaměnitelnou ekologickou úlohu pro místní lokalitu zejména po výstavbě silnice PKH v padesátých letech. Touto stavbou byl narušen přírodní systém odvodnění svahů Krušných hor. Celá část nad rybníkem od koupaliště, až po odbočku ulice "K cihelně", je silně podmáčená až močálovitá, zejména v letech vyšších srážek.

Vlastník domu č.p. 831 odvádí vlhkost ze svého pozemku do této retenční nádrže, ostatní domy č.p. 378, 243,420,119/4 mívají na jaře ve sklepích až půl metru vody. Rybník ale plní i funkci živočišného ekosystému.

Žadatelé zpochybňují rozhodnutí Rady města Lom o prodeji tohoto pozemku a žádají revokaci usnesení. Nesouhlasí s případným odprodejem tohoto pozemku z důvodu možné změny jeho využití a následných škod vlastníkům přilehlých nemovitostí.

Vyhodnocení:

V textové části Návrhu změny územního plánu bude tabulka využití ploch s rozdílným způsobem využití doplněna o poznámku, že způsob využití poz parc. č. 1257 v k.ú. Lom u Mostu bude zachován jako vodní plocha.

Dle ust. § 3 odst.1 vyhl. 501/2006 Sb.,o obecných požadavcích na využívání území, se území člení územním plánem 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. Poz. parc.č. 1257 má rozlohu 1884 m², z toho důvodu nebude vodní plocha v grafické části územního plánu a jeho změny zobrazena.

Připomínka č. 2 ze dne 30.4.2014 zaevidovaná pod spis. zn. MELT 6003/2012 ORR - ÚÚP/50.

Písemnost doručená pořizovateli územního plánu jako námitka k projednávané Změně ÚP Lom neobsahuje náležitosti dle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona v platném znění, uvedené též v oznámení o veřejném projednání změny územního plánu (vyhláška), proto je tato písemnost projednávaná jako připomínka.

Věcný obsah:

V důsledku nejasné formulace v textové části platného ÚP Lom, na str. č. 9, odst. 8, 20, není možné vydat stavební povolení pro individuální výstavbu rodinných domů Na Vyklučeninách.

Příslušný stavební úřad odmítá vyhovět žádostem o stavební povolení pro výstavbu rodinných domů, neboť ÚPD na jedné straně preferuje přednostní využití současně největší rozvojové plochy města, tj. Na Vyklučeninách viz citace odstavce 8) a na druhé straně neguje individuální výstavbu v *té samé lokalitě Na Vyklučeninách* požadavkem na vydání příslušných kolaudačních sítí dopravní a technické infrastruktury (odst. 20) s předstihem.

Název kapitoly 2.2.4 naznačuje, že jde o ochranu před nekonceptním rozvojem obce. Jakou ochranu před nekonceptním rozvojem obce, když lokalita Na Vyklučeninách je více než 20 let rozvíjena, však má textová část ÚP na mysli je těžko vysvětlitelné. Zvláště pak, když má být této rozvojové plochy Na Vyklučeninách (citace odstavce 8) přednostně využito.

Místně příslušný stavební úřad pak žádostem o vydání SP pro individuální výstavbu odmítá vyhovět i přesto, že na síti dopravní a technické infrastruktury stavební povolení již vydal!

V situaci, kdy Obvodní báňský úřad doslova ochromil požadovaný rozvoj města je absurdní, aby samotné město setrvalo na sebehrančáckém omezení v podobě požadavku vydání kolaudačních sítí dopravní a technické infrastruktury s předstihem, bez kterého stavební povolení pro individuální výstavbu RD nelze vydat.

V neprospěch občanů města totiž hovoří to, že by se mohlo hypoteticky stát, že požadavku vyplývajícímu z ÚP bude vyhověno a síť dopravní a technické infrastruktury budou s předstihem zhotoveny a zkolaudovány, nicméně OBÚ nebo jiný ochránce surovinových či jiných přírodních zdrojů individuální výstavbu posléze nepovolí.

Po zkušenostech s báňským úřadem nelze vyloučit vůbec nic!

Takovou investici by pak mohl podstoupit možná dobrodruh, možná sebevrah, nikoliv člověk se zdravým rozumem.

V neprospěch občanů města (individuálních stavebníků) hovoří rovněž to, že předčasně zhotovené a zkolaudované síť D a TI budou vystaveny působení těžkých zemních strojů, stavebních a dopravních strojů a jiných mechanismů v celém průběhu individuální výstavby.

S omezením individuální výstavby nekoresponduje ani to, že město Lom vybralo v roce 2010 od svých občanů příspěvek na pořízení změny ÚP a již dnes je zřejmé, že jim nevyhoví.

Zůstává nezodpovězenou otázkou, co města svým občanům za vybrané příspěvky poskytne.

Připomínka je napsána též za individuální stavebníky (nepodepsány):

Veronika Plavcová, Tomáš Plavec, Věra Římalová, Pavel Římal, Aleš Fiedler, Martina Sajfrtová, Stanislav Sajfrt, Kamil Jarina, Edita Bakrlíková, František Bakrlík

Vyhodnocení:

Vysvětlení k ochraně před nekonceptním rozvojem obce (cit. bod 20 – *nedovolit otevírání rozvojových ploch bez vybudování sítí dopravní a technické infrastruktury, tj. bez vydání příslušných kolaudací na požadované VPS v jednotlivých rozvojových lokalitách*):

Jedná se o preventivní ochranu budoucích stavebníků před zakoupením pozemků k výstavbě rodinných domů s chybějící odpovídající infrastrukturou. Tato ochrana byla stanovena na základě získaných zkušeností města Lom s výstavbou rodinných domů v minulých letech.

Po projednání celé problematiky týkající se kolaudačních rozhodnutí technické a dopravní infrastruktury s určeným zastupitelem, město Lom trvá na dosavadní ochraně před nekonceptním rozvojem obce (bod 20). Město Lom prosazuje tuto ochranu z důvodu, že developerský investiční záměr nelze hradit z veřejných prostředků města.

K zájmovému území Obvodního báňského úřadu Most na území chráněného ložiskového území (CHLÚ):

Odpovědnost za stanovení podmínek ke změnám v území od dotčeného orgánu OBÚ v Mostě nelze přenést na jiný subjekt. V lokalitě Na Vyklučeninách je zájmové území výše uvedeného dotčeného orgánu pouze v jižní části satelitního městečka.

K úhradě nákladů změn ÚP:


Zpracovatel změny územního plánu, ve spolupráci s pořizovatelem, prověřili žádosti občanů na změny v území. Dohoda o spolufinancování změny ÚPD nezakládá povinnost zpracování požadovaných stavebních záměrů do zastavitelných ploch ÚPD.

2. Grafická část odůvodnění

Grafická část odůvodnění Změny ÚP je přílohou č. 3 tohoto opatření obecné povahy a je zpracována v rozsahu měněných částí územního plánu dle ust. §16 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v celkovém počtu výkresových výřezů 8 a 2 výkresů.

Poučení

Proti tomuto opatření obecné povahy dle ust. § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., (správního řádu) v platném znění nelze podat opravný prostředek.


.....
Bc. Kateřina Schwarzová
Starostka města Lom




.....
Pavel Barák
Místostarosta města Lom

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy:

- Příloha č. 1 textová část návrhu změny ÚP a odůvodnění návrhu změny ÚP
- Příloha č. 2 grafická část návrhu změny územního plánu Lom
- Příloha č. 3 grafická část odůvodnění návrhu změny územního plánu Lom

25 -06- 2014

OOP zveřejněno dne:

OOP sejmuto dne: 11-04-2014

MĚSTSKÝ ÚRAD
435 11 LOM
klonista 1

Záznam o účinnosti

Správní orgán, který změnu č.1 ÚP Lom vydal <i>23.6.2014</i>	Zastupitelstvo města Lom usnesením č.870/26/2014.
Datum nabytí účinnosti změny č.1 ÚP Lom	<i>10.7.2014.</i>
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Hana Nováková, vedoucí odboru investic a regionálního rozvoje
Otisk razítka 