



Změna č. 3

Územního plánu Bublava

Návrh zadání

Obec: Bublava, Bublava č.ev. 132, 358 01 pošta Kraslice

Pořizovatel: Městský úřad Kraslice, Odbor územního plánování, stavebního úřadu a památkové péče, Nám. 28. října 1438, 358 20 Kraslice

Zpracoval za pořizovatele: Bc. Iva Harapátová

Pověřený zastupitel: Igor Jirsík

Datum: květen 2014

Obsah

I.	Vymezení řešeného území	2
II.	Důvody pro pořízení změny č. 3 ÚP Bublava.....	2
III.	Zadání.....	2
	a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na.....	2
	a.a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,	2
	a.b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,	3
	a.c) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,	3
	1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch, 4	
	2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn,	4
	3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,.....	4
	b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,	4
	c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,.....	4
	d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,.....	4
	e) případný požadavek na zpracování variant řešení,	4
	f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,	5
	h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.	5

I. Vymezení řešeného území

Části katastrálního území Bublava, předmětné pozemky 1400/4 a 1225/1 v k.ú. Bublava a případně pozemky souvisejícího území řešeného změnou.

II. Důvody pro pořízení změny č. 3 ÚP Bublava

Stávající Územní plán Bublava (dále jen ÚP) byl Zastupitelstvem obce schválen dne 27.3.2009, datum nabytí účinnosti 6.5.2009. Změny v ÚP Bublava byly projednávány.

Důvodem pro pořízení změny č. 3 územního plánu Bublava je žádost pana Bohumíra Pelikána. Požádal jako vlastník pozemku p.č. 1400/4 v k.ú. Bublava o vymezení nové zastavitelné plochy pro smíšenou obytnou funkci – rekreační (SR) místo vymezené plochy veřejné zeleně (ZV.1). S obcí Bublava byla předjednána možnost náhrady za nové vymezení zastavitelné plochy, jelikož není v současné době možné prokázat oprávněnost požadovaného rozšiřování zastavitelných ploch pro uvedenou funkci, a to převedením části již schválené plochy pro bydlení venkovské (BV) Z 36 do plochy veřejné zeleně (ZV.1). Změnou bude tedy prověřena možno vymezení nové zastavitelné plochy v návaznosti na stávající zastavitelné plochy a současně bude prověřena možnost kompenzace nově vymezené zastavitelné plochy vyřazením části nevyužitelné již schválené zastavitelné plochy pro funkci dopravy (obslužná komunikace pro zpřístupnění pozemku p.č. 967/5 v k.ú. Bublava) a veřejné zeleně. Záměr pořízení Územního plánu Bublava schválilo Zastupitelstvo obce dne 28.2.2014 pod číslem usnesení č. 1.

Návrh zadání je zpracován v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a s § 11 odst. 2 a 3 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci.

III. Zadání

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na

a.a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,

Politika územního rozvoje ČR 2008:

Respektovat a zapracovat jednotlivé republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území Politiky územního rozvoje ČR 2008, vydané pod usnesením č. 929 ze dne 20.7.2009.

Z Politiky územního rozvoje České republiky nevyplývají pro řešené území žádné požadavky, obec Bublava neleží v žádné z rozvojových či specifických oblastí a rozvojových os. Na území obce Bublava Politika územního rozvoje ČR 2008 nevymezuje žádné koridory a plochy dopravní infrastruktury. Politika územního rozvoje ČR 2008 na území obce Bublava nevymezuje žádné koridory, plochy a záměry technické infrastruktury.

PÚR ČR 2008 stanovuje pro územní rozvoj obecné cíle, zejména vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty a stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území.

Z PÚR nevyplývají žádné nové požadavky pro území obce Bublava, které by se měly řešit změnou č. 3. Změna ÚP Bublava bude řešena přiměřeně v souladu s kap. 2 PÚR ČR.

a.b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje vydané dne 16.9.2010:

Změna č. 3 ÚP Bublava bude zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje (Urbanistická kancelář UK-24, Ing. arch. Pavel Koubek, Ing. arch. Vlasta Poláčková), vydané na 5 jednání Zastupitelstva Karlovarského kraje dne 16.9.2010 usnesením č. ZK/223/09/10 a nabyly účinnosti dne 16.10.2010.

ZÚR konstatuje a stanovuje v řešeném území:

- území obce Bublava se nachází ve specifické oblasti SR5 Kraslicko – oblast nadmístního významu, specifická oblast rekreace a cestovního ruchu a SO8 Nadmístní rozvojové oblasti subregionálního významu
- v území jsou vymezeny dvě plochy nadmístního významu východně a severně od Stříbrné [13a], a severně od Bublavy [13b]; plochy jsou určeny zejména pro výstavbu lyžařských vleků, sjezdových drah a doprovodné infrastruktury v jednom z jádrových území rekreace v Krušných horách (nevýznamnějšími rekreačními středisky jsou Bublava a Stříbrná). Na německé straně (mimo území ČR) navazuje středisko zimních sportů Klingenthal; Dostupnost zajištěna po komunikaci II/210 a II/218;
- Nadregionální biocentra: 10101 Hraniční prameniště; 1177 Tisovec; Regionální biokoridor: 20101 – vymezeny veřejně prospěšná opatření U 13, U 93 a U 543

Ze ZÚR nevyplývají žádné nové požadavky pro řešené území, změna bude řešena přiměřeně v souladu s touto platnou dokumentací.

a.c) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

Z ÚAP Kraslice, Rozboru udržitelného rozvoje území, ze SWOT analýzy, plynou požadavky na území obce Bublava:

- zvýšení podílu vodních ploch
- vybudovat veřejný vodovod
- zavedení ekologičtějšího způsobu vytápění
- rekultivace starých ekologických zátěží
- realizace prvků ÚSES
- zvýšení podílu lesů a úprava duhové skladby v lesích
- realizace komplexních pozemkových úprav
- podpora extenzivního způsobu hospodaření na zemědělské půdě
- zlepšení dopravní obslužnosti
- obecný trend zkvalitňování bydlení
- výstavba, obnova a modernizace bytů, městských domů a RD
- vytvoření služeb pro rekreaci (ubytování, restaurace)
- zvýšit rekreační využívání řešeného území formou turistiky, cykloturistiky a agroturistiky
- rozvoj drobných podnikatelských aktivit

- rozvoj podnikatelských aktivit se zaměřením na služby a cestovní ruch

Z těchto požadavků se řešených lokalit týká požadavek „obecný trend zkvalitňování bydlení“ a „výstavba, obnova a modernizace bytů, městských domů a RD“.

1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
V území řešeném změnou č. 3 se nenacházejí žádné nemovité kulturní památky. Změna č. 3 ÚP Bublava se nedotkne stávajících hodnot, stávající urbanisticky a architektonicky hodnotné zástavby.

2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
Změny v dopravní kostře území se nepředpokládají, napojení předmětné lokality bude řešeno ze stávající přílehlé místní komunikace. Napojení lokality na inženýrské sítě nebude v rozporu s koncepcí navrženou ve schváleném územním plánu Bublava.

3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,
V území řešeném změnou č. 3 ÚP Bublava se neuplatňují plochy ÚSES. Ve správním území obce se nacházejí lokality ochrany přírody, ale území řešené změnou do těchto lokalit nezasahuje.

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

Změnou č. 3 ÚP Bublava nebudou vymežovány plochy územních rezerv.

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

Změnou č. 3 ÚP Bublava nebudou vymežovány plochy pro veřejně prospěšné stavby, opatření či asanace.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

Nejsou stanoveny

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Požadavek na zpracování variant řešení není stanoven.

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

Dokumentace změny č. 3 ÚP Bublava bude zpracována přiměřeně, a to v rozsahu lokality změny a jejího nejbližšího okolí.

V případě, že z projednání vyplyne potřeby úpravy dokumentace, bude následně zpracován upravený návrh Změny č. 3 ÚP Bublava.

Textová část:

Textová část Změny č. 3 ÚP Bublava bude zahrnovat:

- návrh řešení Změny č. 3 ÚP Bublava
- Odůvodnění Změny č. 3 ÚP Bublava .

Text návrhu Změny č. 3 ÚP Bublava bude koncipován tak, aby byl ve vztahu ke schválené závazné části ÚP. Terminologie schváleného ÚP bude zachována. Textová část bude zpracována v programu Word.

Grafická část:

Bude provedena ve výkresech odpovídajících výkresům schváleného ÚP, a to jako výřezy z těchto výkresů. Bude zpracována digitálně.

Seznam výkresů:

Výkresová část bude rozdělena na Návrh řešení změny č. 3 ÚP a Odůvodnění Změny č. 3 ÚP

A. Návrh:

n1.	Výkres základního členění území	1 : 5 000
n2A.	Hlavní výkres	1 : 5 000
n2B.	Hlavní výkres	1 : 2 500
n3.	Výkres koncepce uspořádání krajiny a sídelní zeleně	1 : 5 000
n4.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

B. Odůvodnění:

o1A.	Koordinační výkres - urbanistická koncepce	1 : 5 000
o1B.	Koordinační výkres - urbanistická koncepce	1 : 2 500
o1C.	Koordinační výkres - dopravní infrastruktura	1 : 5 000
o3A.	Výkres předpokládaného záboru půdního fondu	1 : 5 000
o3B.	Výkres předpokládaného záboru půdního fondu	1 : 2 500

h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

V případě, že potřeba zpracování Vyhodnocení vlivů změny č. 3 územního plánu Bublava na udržitelný rozvoj území vyplyne z projednání Zadání Změny č. 3 ÚP Bublava, bude doplněno po projednání zadání změny č. 3 ÚP Bublava před jeho schválením. V řešeném území se nenachází žádná Evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.