

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí

náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 14, 350 20 Cheb

Č.j: MUCH 58123/2017/Duš
Spis. zn.: KSÚ 6011/2017
Vyřizuje: Ing. Lenka Dušáková
E-mail: dusakova@cheb.cz
Telefon: 354440518

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SKALNÁ ZA OBDOBÍ 2014-2018

Návrh zprávy o uplatňování je zpracovaný v souladu s ustanovením § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 14, 350 20 Cheb

Srpen 2019

Úvod

Územní plán (dále jen „ÚP“) Skalná byl vydán usnesením Zastupitelstva města Skalná č. 13/03/2014 ze dne 5.6.2014 a nabyl účinnosti dne 27.6.2014. Změna ÚP Skalná č. 1 byla vydána usnesením Zastupitelstva města Skalná č. ZM 14/04/2017 ze dne 24.8.2017 a nabyla účinnosti 20.9.2017. Zároveň byl v souladu s § 55 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) vydán spolu se změnou i právní stav (tj. úplné znění) ÚP. Zpracovatelem výše uvedených dokumentací byla Ing. arch. Alexandra Kasková.

ÚP Skalná řeší správní území města Skalná, které je tvořeno pěti katastrálními územími – k.ú. Velký Rybník u Skalné, Skalná, Starý Rybník, Suchá u Skalné a Vonšov. Právní stav Územního plánu Skalná po vydání změny č. 1 (dále uváděno jen „ÚP Skalná“) je k nahlédnutí na Městském úřadu Skalná a na Městském úřadu Cheb, odboru stavebním a životního prostředí (náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 14, kancelář č. 34). V elektronické podobě je dokumentace k nahlédnutí na webových stránkách města Skalná www.skalna.cz pod odkazem > Územní plánování > Právní stav / úplné znění Územního plánu Skalná po nabytí účinnosti změny č. 1 a na webových stránkách města Cheb www.cheb.cz pod odkazem Územní plánování > Platné územní plány > ÚP Skalná.

Pořizovatel před zahájením prací na návrhu zprávy vyzval město Skalná k předání požadavků a podnětů na případnou změnu ÚP Skalná (dále jen „změna ÚP“). Pořizovatel vycházel při přípravě návrhu zprávy z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1, platného ÚP Skalná, Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Cheb a dalších podkladů.

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení uplatňování ÚP Skalná je zpracováno v rozsahu textové části výroku opatření obecné povahy podle jednotlivých kapitol. Na závěr každé kapitoly je uvedeno shrnutí a kurzivou stanoveny požadavky na změnu ÚP, pokud během uplatňování vyplynula potřeba změny.

Během uplatňování ÚP Skalná vláda ČR schválila Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky, kterou pořídilo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Rovněž byla vydána Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje.

Při naplňování ÚP Skalná od doby jeho vydání nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Územní rozvoj obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno ke dni 31.3.2016. Změnou ÚP č. 1 bylo aktualizováno zastavěné území dle tehdejšího stavu pro celé území obce.

Změnou ÚP bude aktualizováno zastavěné území na celém správním území obce.

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce ani ochrana a rozvoj jeho hodnot stanovené v ÚP Skalná se nemění. Navrhovaný charakter jednotlivých sídel bude i nadále zachován.

3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce rozvoje území obce ani návrh systému sídelní zeleně se nemění. S ohledem na hospodárnou obsluhu území z hlediska veřejných služeb nebudou změnou vytvářeny nové samoty.

Pořizovatel na základě podkladů (územní souhlasy, územní rozhodnutí, stavební povolení a kolaudační rozhodnutí) a údajů z katastru nemovitostí vyhodnotil využití rozvojových ploch. Jak vyplývá z podrobného vyhodnocení v kap. D této zprávy, zastavitelné plochy vymezené ÚP Skalná byly využity pouze minimálně, přestavbové plochy nebyly dosud využity vůbec.

Budou prověřeny nové zastavitelné plochy a změna funkčního využití některých zastavitelných ploch nyní v ÚP Skalná vymezených, podrobněji viz kapitola E. této zprávy, bod a) 1. urbanistická koncepce. Změny budou prověřovány s ohledem na požadavek nevytvářet v řešeném území nové samoty.

4. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

4.1 Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury se nemění. Závazná Územní studie Krušnohorské cyklistické magistrály v Karlovarském kraji (listopad 2016) navrhuje v k.ú. Starý Rybník a Skalná úsek cyklotrasy a cyklostezky vedené po stávajících komunikacích pro motorová vozidla a dalších cestách (polní, lesní, turistické).

Změnou budou údaje o Krušnohorské cyklistické magistrále zapracovány do ÚP Skalná.

4.2 Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury se nemění. V průběhu uplatňování byla postavena nová plynová kotelna pro panelové domy ve Sportovní ulici.

V průběhu uplatňování byla postavena plynová kotelna, viz výše. Změnou bude tento údaj zapracován do textové i grafické části ÚP Skalná.

4.3 Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

V průběhu přípravy zprávy o uplatňování bylo městem poukázáno na nedostatek ploch pro rozvoj občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OI) a občanského vybavení – ostatní služby (OV) na pozemcích ve vlastnictví města.

Změnou ÚP bude prověřeno zařazení nových ploch občanského vybavení – veřejné infrastruktury a ostatní služby, přednostně jako změna funkčního využití již vymezených zastavitelných ploch, které nejsou dosud využity.

4.4 Veřejná prostranství

Koncepce veřejných prostranství se nemění, pouze doplňuje:

Bude nově navrženo veřejné prostranství v souvislosti s novou výstavbou rodinných domů, viz kap E bod 1.6.

5. Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny se nemění. ÚP Skalná vymezil lokální územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“). ÚP Skalná vymezuje prvky lokálního ÚSES, které jsou z většiny navržené, tj. nefunkční. ÚP navrhuje založení dnes nefunkčních prvků ÚSES na území města Skalná v rozsahu: Regionální biokoridor č. 988, místní biokoridor č. 11, 10, 13, 3, místní biocentrum č. 13. Nefunkční prvky ÚSES nebyly dosud realizovány.

ÚP Skalná vymezuje opatření ke snižování ohrožení v území: X1A. Snižování ohrožení v území způsobené povodněmi a jinými přírodními katastrofami: X1.A.1. – protierozní opatření – zatravnění orné půdy, X1.A.2 – zvyšování retenčních schopností území – revitalizace vodoteče, X1.A.3. – zvyšování retenčních schopností území – sedimentační nádrž, retenční nádrž a obnova rybníka. Opatření nebyla zatím realizována.

ÚP Skalná navrhuje sanaci a rekultivaci lomů dle POPD.

Další protipovodňová opatření na území města ÚP Skalná nenavrhuje, kromě výše uvedených opatření ke zlepšení odtokových poměrů.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

V ÚP Skalná vymezené typy ploch s rozdílným způsobem využití postačují pro rozhodování v území, není třeba definovat nové.

7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ÚP vymezuje ve správním území města Skalná veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit. ÚP Skalná byl vydán po novele stavebního zákona, která byla vydána dne 19. 09. 2012 s účinností ode dne 01. 01. 2013, obsah kapitoly odpovídá platnému znění stavebního zákona.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření se nemění.

Změna ÚP Skalná prověří aktuálnost a potřebnost veřejně prospěšných staveb vymezených v ÚP.

8. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

ÚP vymezuje na území města Skalná veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo. V průběhu uplatňování nevyplývala potřeba změny.

9. Plochy a koridory územních rezerv

ÚP Skalná vymezuje plochy územních rezerv pro bydlení, pro smíšenou obytnou plochu, pro veřejná prostranství s místní komunikací nebo s veřejnou zelení a pro výrobu. Územní rezervy pro bydlení R1, R7, R8, R10, R12, R16, R17, územní rezervy pro smíšené obytné plochy R4, R15 a územní rezervy pro výrobu R3 a R6 mohou být převedeny do rozvojových zastavitelných ploch změnami ÚP a to pouze v případě prokázání využitelnosti rozvojových ploch v platném ÚP (a jeho změnách) vždy příslušné funkce alespoň ze 70 % k výstavbě. Podmínka převedení ploch rezerv do zastavitelných ploch není splněna, plochy rezerv budou v ÚP Skalná ponechány. Územní rezervy pro veřejné prostranství R2, R5, R9, R13, R14 budou převedeny do rozvojových zastavitelných ploch změnami ÚP po prokázání aktuálního veřejného zájmu a společenské potřeby v dané lokalitě.

V průběhu uplatňování nevyplývala potřeba změny.

10. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

ÚP Skalná plochy a koridory, v kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, dosud nevymezoval. V průběhu uplatňování vyplývala potřeba změny v lokalitě na pozemcích p.p.č. 667/1 (o výměře 45046 m²) a p.p.č. 702/1 (9506 m²), na nichž investor avizoval plán postavit až 45 rodinných domů. Jako prevence živelné výstavby v lokalitě je vhodné využít prvky regulačního plánu v ÚP Skalná, které by měly všem zúčastněným subjektům zajistit určité právní jistoty.

Změnou ÚP Skalná bude prověřena možnost usměrnit zástavbu ve výše uvedené lokalitě, a to částí Územního plánu Skalná, který bude obsahovat prvky regulačního plánu. Jedná se o kompletně nově vznikající lokalitu, proto budou řešeny: Velikost a uspořádání stavebních pozemků, uliční čára, stavební čára, vzdálenost stavby od hranic pozemku a sousedních staveb, sklon střech, orientace budov k uliční čáře, objem a tvar stavby, maximální a minimální výška objektu, umístění veřejných prostranství, umístění komunikací pro motorová vozidla, pro pěší.

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,

V územně analytických podkladech obce s rozšířenou působností (4. aktualizace z roku 2016) je v kapitole 7.3. Všeobecné problémy poukázáno na potřebu připravit vhodné podmínky pro podnikání v obcích s nízkou mírou podnikatelské aktivity, mezi něž patří i Skalná. Toto se shoduje s požadavkem města na změnu ÚP, změnit funkční využití stávajících zastavitelných ploch na občanské vybavení, případně vymezit nové plochy s tímto funkčním využitím.

Dále jsou u města Skalná uvedeny následující problémy s možností řešení na úrovni územního plánu:

ZU 20 – Chybějící veřejná prostranství, neupravené prostředí centra obce. Tento problém je aktuálně řešen a úprava části veřejných prostor již proběhla. Město Skalná vyhrálo v roce 2016 Zelenou stuhu v Krajském kole soutěže Vesnice roku a v roce 2017 se stalo Vesnicí roku Karlovarského kraje. Je plánována další úprava veřejných prostranství, která jsou vymezena v ÚP Skalná.

ZU 21 – Přestavba nevyužitých ploch v zastavěném území – jedná se o nevyužívaný areál bývalého kravína.

ZI6 – Chybí kanalizace a ČOV v částech města Skalná. Změna č. 1 řeší odkanalizování dotčených částí. Problém je řešen na úrovni územního plánování v ÚP Skalná.

Problémy definované ve 4. aktualizaci ÚAP ORP Cheb jsou v ÚP Skalná již respektovány a zapracovány.

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

V současné době je platným dokumentem Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“), schválené Vládou ČR usnesením č. 276 ze dne 15. 04. 2015 s nabytím účinnosti od 17. 04. 2015. Z PÚR ČR vyplývá, že řešené území se nenachází v rozvojové ani specifické oblasti a území není dotčeno žádnými koridory ani plochami dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu. ÚP Skalná – právní stav po vydání změny č. 1, který nabyl účinnosti 20.9.2017 je v souladu s PÚR ČR.

V průběhu uplatňování Územního plánu Skalná byla vydána 21.6.2018 Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, která nabyla účinnosti 13.7.2018.

Územní plán Skalná bude uveden do souladu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1.

C. 1. Veřejně prospěšná stavba řešená v rámci ZÚR KK týkající se správního území města Skalná:

Veřejně prospěšná stavba: D15 II/213 Křižovatka, přeložka.

Do ÚP Skalná bude doplněna tato veřejně prospěšná stavba.

C. 2. Veřejně prospěšná opatření řešená v rámci ZÚR KK týkající se správního území města Skalná, která byla zrušena:

Přírodní dědictví / ÚSES:

NC2005 – Soos, nadregionální biocentrum

RC1165 – Velký Luh, nadregionální biocentrum

RK987 – Mokřiny – Velký Luh, regionální biokoridor

RK988 – Soos, regionální biokoridor

Jedná se o nadregionální a regionální prvky ÚSES, které jsou v ÚP Skalná zapracovány.

Veřejně prospěšná opatření vyplývající ze ZÚR KK byla Aktualizací č. 1 ZÚR KK zrušena, ÚP Skalná bude změnou uveden do souladu s touto aktualizací.

D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby v jednotlivých sídlech:

Sídlo: Město Skalná

Funkční využití ploch	Výměra celkem / ha	Využito celkem / %
bydlení	26,64	1,8
občanské vybavení	1,65	24
veřejná prostranství	13,88	0
plochy smíšené obytné	6,56	0
dopravní infrastruktura	2,99	0
technická infrastruktura (ČOV V. Luh)	0,21	100
výroba	15,98	13

Sídlo: Starý Rybník

Funkční využití ploch	Výměra celkem / ha	Využito celkem / %
bydlení	5,99	2
veřejná prostranství	2,42	0
plochy smíšené obytné	1,31	0
dopravní infrastruktura	1,5	0

Sídlo: Vonšov

Funkční využití ploch	Výměra celkem / ha	Využito celkem / %
rekreace	2,33	0
občanské vybavení	1,25	0

Sídlo: Hájek

Funkční využití ploch	Výměra celkem / ha	Využito celkem / %
bydlení	0,48	0

Sídlo: Ovčárna

Funkční využití ploch	Výměra celkem / ha	Využito celkem / %
bydlení	1,38	0

Sídlo: Kateřina

Funkční využití ploch	Výměra celkem / ha	Využito celkem / %
bydlení	0,075	0

Sídlo Skalná: Z plochy S/Z-B1 (rozestavěná obytná zóna podél silnice II/213) pro bydlení individuální je využito 15 %. Plocha S/Z-B21 (mezi Vilovou ulicí a fotbalovým hřištěm) pro bydlení individuální je využita ze 100 %.

Dále je nyní vydáváno stavební povolení pro inženýrské sítě v zóně S/Z – B12. V ploše S/Z – B14 (nová ulice vystavěna paralelně s Vilovou) je nyní vystavěna příjezdová komunikace a sjezdy na pozemky. Tyto plochy nebyly zatím započteny do využitých ploch, neboť nejsou dosud zastavěny .

Z ploch občanského vybavení jsou využity ze 100 % plochy S/Z-O2 (dostavba školního hřiště) a S/Z-O3 (hřiště u sportovní haly), což představuje 24 % všech ploch pro občanské vybavení ve městě Skalná. Další plochy jsou rovněž vázány pro konkrétní účely, například plocha S/Z-O1 pro obslužné zázemí golfového hřiště včetně parkoviště. Plocha pro hasičskou zbrojnicí označ. S/Z-O4 v České ulici u fotbalového hřiště je nyní využita ze 100 %. Chybí další rozvojové plochy pro občanské vybavení ve městě Skalná.

Plochy pro veřejná prostranství ve městě Skalná, vyhrazená zeleň – zahrady na severovýchodním okraji Skalné, plochy smíšené obytné, plochy dopravní infrastruktury nejsou využity. Plocha technické infrastruktury S/Z-T1 pro umístění ČOV Velký Luh je využita ze 100 %. Plocha výroby S/Z-V8 (úpravna jílu Velký Luh u DP Skalná V. na severním okraji správního území města) je využita ze 100 %, což celkově představuje 13 % ze všech ploch výroby.

Sídlo Starý Rybník: Plocha SR/Z-B1 (dostavba proluk ZÚ na západním okraji sídla) pro bydlení individuální je využita ze 7 %, což představuje 2 % z celkové rozlohy ploch pro bydlení v sídle Starý Rybník. Plochy veřejných prostranství, smíšené obytné a dopravní infrastruktury nejsou využity.

Sídlo Vonšov: Plochy rekreace a občanského vybavení nejsou využity.

Sídlo Hájek: Plocha pro bydlení není využita.

Sídlo Ovčárna: Plocha pro bydlení není využita.

Sídlo Kateřina: Plocha pro bydlení není využita.

Plochy přestavby:

Ve městě Skalná je využita pouze plocha vyhrazené zeleně S/P-Z1 (obnova historického parku hradu Vildštejn s víceúčelovým dětským hřištěm včetně obnovy vodní plochy) ze 100 %. Přestavbové plochy pro bydlení, občanské vybavení, veřejná prostranství a plochy smíšené obytné nejsou využity. V sídle Starý Rybník nejsou plochy občanského vybavení, veřejného prostranství a vyhrazené zeleně využity. V sídle Hájek nejsou přestavbové plochy občanského vybavení, bydlení, rekreace a dopravní infrastruktury využity.

Závěr vyhodnocení: Zastavitelné plochy, vymezené ÚP Skalná byly využity pouze minimálně. Proto není potřeba vymezení dalších nových zastavitelných ploch. Plochy bydlení, smíšené obytné, občanského vybavení, veřejných prostranství, dopravní infrastruktury a výroby byly využity pouze minimálně. Záměry na vymezení nových zastavitelných ploch nebo změnu funkčního využití vymezených zastavitelných ploch, které pořizovatel obdržel od obce Skalná, byly posouzeny a zařazeny do kap. E). **Na základě zjištěných údajů o využití jednotlivých ploch nebyla prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení. Ve městě Skalná je nedostatek ploch pro občanské vybavení na pozemcích města.**

Změna ÚP Skalná prověří možnost změny funkčního využití ploch ve vlastnictví města na plochy občanského vybavení.

E. Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny

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);

1. urbanistická koncepce (požadavky zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch),

Budou zapracovány změny a řešeny střety a problémy, které vyplynuly v průběhu uplatňování ÚP Skalná, a budou prověřeny požadavky, které vyplynuly v průběhu uplatňování i během přípravy zprávy:

- 1.1. Bude upravena hranice zastavěného území dle současného stavu v celém správním území obce. (Např. sídlo Kateřina část p.p.č. 369 k. ú. Vonšov).
- 1.2. Bude odstraněna chyba u p.p.č. 911/2 v k. ú. Skalná: Nejedná se o lesní pozemek, ale o ostatní plochu bez ochrany půdy určené k plnění funkcí lesa.

Změnou ÚP budou prověřeny požadavky na změny, které k prověření předala obec Skalná:

1.3. Na základě rozšíření stávajícího objektu úpravny surovin Velký Luh (v grafické části ÚP Skalná označená jako plocha A budou prověřeny změny s tímto související:

a) Rozšíření plochy VT – plochy výroby na pozemku p.č. 1043/1 v k. ú. Skalná o výměru zhruba 42 500m² (v ÚP Skalná „návrh rozšíření úpravny surovin“ plocha B.

b) Zrušení plochy dopravní infrastruktury – vlečky S/Z-D, vlečka z železniční tratě č. 146 do úpravny jílů Velký Luh – DD ve stávajícím ÚP Skalná v k.ú. Skalná na pozemcích p.č. 1043/1, 1794/1 (vlastník Karlovarský kraj – Krajská správa a údržba silnic, p.o.), p.č. 1117/2 a p. č. 2168/4 (vlastník Správa železniční dopravní cesty, s.o.) z důvodu přehodnocení záměru dopravního napojení úpravny surovin.

c) Zanesení nové manipulační a nákladové plochy na pozemcích v k. ú. Skalná - p.č. 1076/3 a 1062/4, 1076/3 a 2168/4 z důvodu nalezení optimální polohy pro dopravu vytěžených hmot a hotových výrobků z provozu úpravny surovin Velký Luh, Skalná (dle ÚP se jedná o označení plochy „C“).

1.4. Bude prověřena možnost vymezení část pozemku p.č. 549/7 v k. ú. Skalná (asi 2000 m²) jako zastavitelnou plochu BV pro účely výstavby doplňkových staveb k rodinnému domu. V území je dostatek nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení. Vlastníci však uvádějí, že zastavitelné plochy v jejich vlastnictví by bylo velice nákladné skutečně využít pro zástavbu, navíc není samostatný přístup ke stavebním pozemkům, pouze přes pozemek žadatelů. Bude prověřena možnost vymezení novou zastavitelnou plochu (na p.p.č. 549/7) záměnou, na úkor nevyužitelných zastavitelných ploch (549/1 a 549/2) ve vlastnictví žadatelů, z nichž by stejná část byla navracena do nezastavitelných ploch.

1.5. Bude prověřena možnost vymezení jižní část pozemku p.č. 1785 v k. ú. Skalná jako zastavitelnou plochu pro bydlení individuální (stav) s ohledem na současný stav, je totiž užívána jako předzahrádka domu.

1.6. Bude prověřena možnost vymezení pozemek p.č. 1518/5 v k. ú. Skalná jako zastavitelnou plochu pro bydlení.

1.7 Bude prověřena možnost regulovat výstavbu rodinných domů na p.p.č. 667/1 v k. ú. Skalná a to pomocí navržených prvků regulačního plánu do ÚP Skalná.

1.8. Bude prověřeno vhodné umístění nového dopravního napojení areálu bývalých Státních statků na město Skalná, jako podklad bude použita studie Rekonstrukce ulice V Aleji a části ulice Za Školou.

1.9. Do ÚP bude zapracována studie Rekonstrukce ulice V Aleji a části ulice Za Školou.

1.10. Bude prověřeno přesunutí plochy veřejného prostranství na p.p.č. 843/9 k. ú. Skalná označené jako S/Z-P23, nyní obklopené ze všech stran plochami bydlení tak, aby byla zachována souvislost s plochami bydlení. Dále bude prověřena možnost nepropojení s další ulicí – vznik slepé ulice.

1.11. Bude prověřena potřeba vybudování nových protipovodňových opatření v území ve městě Skalná s ohledem na budoucí možné financování z dotačních zdrojů.

1.12. Bude prověřena úprava definice funkčního využití PVz – veřejná prostranství – veřejná zeleň, a to vypustit (přeškrtnuto) z Přípustného využití bod 5. travnatá víceúčelová hřiště ~~bez vybavení~~, Podmínečně přípustné využití bod 3. vybavená a zpevněná ~~dětská~~ víceúčelová hřiště ~~pouze pro předškolní a školní mládež~~. Důvodem pro změnu je možnost umístění také herních prvků pro dospělé nebo starší děti v těchto plochách.

Ve všech funkčních využitích, kde je uvedeno přípustné využití „občanské vybavení slučitelné s účelem plochy – kaple, boží muka, pomníky a památníky“, bude doplněno slovo „například“ kaple, boží muka, pomníky a památníky.

1.13. Bude prověřena změna plochy staré hasičské zbrojnice z OI na SM, kvůli možnému širšímu využití pozemku.

1.14. Plocha vymezená pro veřejné prostranství PVz na p.p.č. 793/1 v k. ú. Skalná se jeví jako sporná, měla by spíše být vymezena jako součást rozsáhlé plochy smíšené obytné na p.p.č. 810/2, označ. S/Z-S5. Bude prověřena možnost umístit veřejné prostranství na p.p.č. 810/2 a bude posouzeno, jak jinak vymezit p.p.č. 793/1, přičemž žadatel o změnu ÚP Skalná č. 2 požadoval změnu na plochu bydlení hromadného.

Změnou ÚP Skalná budou výše uvedené požadavky prověřeny.

2. koncepce veřejné infrastruktury (zejména požadavky na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn),

V průběhu uplatňování ÚP Skalná došlo ke změně dopravního napojení a železničního přejezdu přes železniční trať č. 146 v km 10,529.

Změna zanesse do ÚP Skalná dopravního napojení a železničního přejezdu přes železniční trať č. 146 v km 10,529 na základě rozhodnutí o umístění stavby „Dopravní napojení a železniční přejezd – dobývací prostor Skalná V“ z důvodu dopravního napojení dobývacího prostoru Skalná V a úpravny suroviny Velký Luh, Skalná.

3. koncepce uspořádání krajiny (zejména požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona),

ÚP Skalná bude změnou dán do souladu s připravovaným Plánem ÚSES pro ORP a nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje.

Pokud budou v průběhu projednání zprávy či zpracovávání změny ÚP zjištěny nesrovnalosti či vyloučeny další potřeby, změna ÚP je prověřit v souladu se základní koncepcí a právními předpisy.

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

V územním plánu se nachází územní rezervy, u kterých je vzhledem k nízkému procentu využití navrhovaných zastavitelných ploch třeba prověřit jejich aktuálnost.

Bude prověřena aktuálnost územních rezerv. Územní rezervy ponechané v územním plánu budou řádně odůvodněny.

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

Z Aktualizace č. 1 ZÚR KK vyplývá vymezení veřejně prospěšné stavby D15 - II/213 Křižovatka – přeložka.

Do ÚP Skalná bude zapracována na základě Aktualizace č. 1 ZÚR KK veřejně prospěšná stavba II/213 Křižovatka. Další veřejně prospěšné stavby či veřejně prospěšná opatření budou vymezeny, pokud tato potřeba vyloučí v průběhu projednání zprávy či zpracování změny ÚP.

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,

Bude prověřeno vymezení lokality bývalých Státních statků jako plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, budou stanoveny podmínky pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Neuplatňuje se

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚP a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Dokumentace návrhu změny ÚP bude zpracována v souladu s platnou legislativou, zejména stavebním zákonem, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Změna ÚP bude zpracována v rozsahu měněných částí ÚP Skalná. Bude obsahovat textovou a grafickou část v rozsahu stanoveném přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Návrh změny bude zpracován v rozsahu a měřítkách platného ÚP Skalná, bude zachován původní název, původní členění textové i grafické části, včetně názvů výkresů, jejich měřítek a legend.

Návrh změny ÚP bude obsahovat:

Textovou část zpracovanou jako výrok, příloha č. 7 k vyhlášce se pro výrokovou část změny nepoužije. Uvedou se pouze ty jevy, které budou měněny, doporučený postup je takový, že jednotlivé změny textu budou popsány stejnou formou, jako se píše změna zákona.

Grafickou část, která bude členěna na výkresy, které jsou obsaženy ve výrokové části ÚP Skalná. V grafické části bude nad čistým mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy zpracováno jen to, co se mění, a bude vydána v tomto rozsahu a měřítku:

- | | |
|---|---------|
| • Výkres základního členění území | 1:5 000 |
| • Hlavní výkres | 1:5 000 |
| • Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:5 000 |
| • Výkres koncepce uspořádání krajiny | 1:5 000 |
| • Výkres koncepce veřejné infrastruktury | 1:5 000 |

Výkresy mohou být zpracovány a vydány jako výřezy řešeného území, pokud zůstane jednoznačně patrné, které části vydaného výkresu se výřez týká.

Textová a grafická část návrhu změny ÚP musí být v naprostém souladu.

Odůvodnění změny ÚP bude obsahovat:

Textovou část odůvodnění změny ÚP, která bude vypracována přiměřeně a v souladu s § 43 odst. 6 stavebního zákona, § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a její přílohou č. 7 a § 53, odst. 4 a 5 stavebního zákona. Nad obvyklý rámeček bude obsahovat bod „Textová část územního plánu s vyznačením změn“.

Grafickou část odůvodnění změny ÚP, která bude zpracována v tomto rozsahu a vydána v měřítku:

- | | |
|---|----------|
| • Koordinační výkres | 1:5 000 |
| • Výkres širších vztahů | 1:50 000 |
| • Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1:5 000 |

Koordinační výkres a výkres předpokládaných záborů půdního fondu mohou být zpracovány a vydány jako výřezy řešeného území, pokud zůstane jednoznačně patrné, které části vydaného výkresu se výřez týká.

Ve výkresu širších vztahů bude prověřena a případně zajištěna návaznost výkresů na území sousedních obcí.

Pro jednotlivé etapy změny ÚP jsou stanoveny následující počty tištěného vyhotovení:

- Návrh změny ÚP k veřejnému projednání 3x + 1 datový nosič
- Čistopis změny ÚP k vydání 4x + 4x datový nosič

Digitální podoba bude odevzdávána na datovém nosiči ve formátu „pdf“ ve standardu „1:1“, (to znamená, co vidím v tištěné podobě, vidím přesně stejně v digitální podobě), textové části dokumentací budou ve formátu MS Office Word (*.doc, verze 97 a vyšší). V případě získání dotace budou data v digitální podobě odevzdávána dle aktuálních pravidel poskytovatele dotace. Po vydání změny ÚP bude pořizovateli předán datový nosič se zdrojovými daty ve strojově čitelném formátu dle metodiky Krajského úřadu Karlovarského kraje.

Po vydání změny bude zpracována dokumentace úplného znění ÚP Skalná v rozsahu výrokové části v počtu 4 tištěných vyhotovení + 1x datový nosič. Úplné znění odůvodnění se nezpracovává, s výjimkou koordinačního výkresu potřebného pro rozhodování v území.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území.

Budou upřesněny na základě případných požadavků dotčených orgánů v průběhu projednání.

F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚP na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,

Bude doplněno, pokud dotčený orgán (odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Karlovarského kraje) ve svém stanovisku k návrhu zprávy uplatní požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo nevyloučí významný vliv na evropsky významné lokality či ptačí oblasti.

Ve změně ÚP se předpokládá především řešení drobných změn a aktualizaci hranice zastavěného území. Pokud z průběhu projednání zprávy vyplynou zásadní požadavky na nové zastavitelné plochy, budou přehodnoceny v ÚP Skalná navržené zastavitelné plochy vzhledem k jejich minimálnímu využití. Změna ÚP neuvažuje s návrhem ploch pro fotovoltaické ani větrné elektrárny. Pořizovatel nepředpokládá negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny ÚP, je-li zpracování variant vyžadováno,

Bude doplněno, pokud dotčený orgán uplatí tento požadavek v průběhu projednání zprávy.

H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písm. A) až D) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,

Z výše uvedených skutečností nevyplývá potřeba pořízení nového územního plánu. Řešení drobných změn a aktualizaci hranice zastavěného území lze provést změnou platného ÚP Skalná.

I. Požadavky na eliminace, minimalizace nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,

Bude doplněno v případě, že dotčený orgán (KÚKK, odbor ŽZ) uplatní požadavek a budou zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

J. Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje.

Neuplatňuje se.

Závěr

Po projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi a veřejností bude návrh zprávy upraven a předložen zastupitelstvu ke schválení. Po schválení zprávy Zastupitelstvem města Skalná bude přistoupeno k pořízení změny ÚP zkráceným postupem. Přílohou zprávy je seznam předběžných požadavků, které nebyly do zprávy zařazeny.