



Změna č. 4

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: Ing. Iva Harapátová

Pověřený zastupitel: Igor Jirsík

Datum: červenec 2017

Obsah

I.	Vymezení řešeného území	2
II.	Důvody pro pořízení změny č. 4 ÚP Bublava.....	2
III.	Zadání.....	3
	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.....	3
	a.a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,	3
	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,	4
	1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,5	
	2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,	5
	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,.....	5
	b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,	5
	c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,.....	6
	jejich využití, které bude nutno prověřit,	6
	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,.....	6
	jejich využití, které bude nutno prověřit,	6
	e) případný požadavek na zpracování variant řešení, jejich využití, které bude nutno prověřit,	7
	f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,	7
	h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.	8

I. Vymezení řešeného území

Části katastrálního území Bublava, předmětné pozemky 1573/7, 1352/6, 1352/2, 1352/5, 1365/4, 1365/3, 165/4 v katastrálním území Bublava a případně pozemky souvisejícího území řešeného změnou.

II. Důvody pro pořízení změny č. 4 ÚP Bublava

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

- Změna č. 2 ÚP Bublava, která nabyla účinnosti dne 22.9.2010 (pořizovatelem byl Obecní úřad Bublava, smluvně zastoupený Bc. Jaromírem Trtíkem, Letná 309, 362 21 Nejdek);
- Změna č. 3 ÚP Bublava, která nabyla účinnosti dne 10.5.2016 (pořizovatelem byl ÚÚP).

Důvodem pro pořízení změny č. 4 územního plánu Bublava jsou tyto žádosti:

- **pan Roman Kroha, Podlesí 10, Svatava:** umístění zastavitelné plochy Z 22 - chata - nad fotbalovým hřištěm na pozemku p.č. 1573/7 v k.ú. Bublava do středu pozemku v souběhu s komunikací, aby mohla být plánovaná výstavba uskutečněna mimo úzký kontakt s pozemkem, na kterém v současně době probíhá chov koní a bylo dosaženo pohody bydlení. Změna by měla prověřit možnost úpravy umístění zastavitelné plochy Z22 a to bez změny jejího rozsahu.
- **pan Erich Scheibner, Bublava č.p 816, Bublava společně s Obcí Bublava:** předmětem změny ÚP je změna prostorového umístění Plochy veřejného prostranství (PV) na pozemcích p.č. 1352/6, 1352/2, 1352/5 v k.ú. Bublava a to vše z důvodu ucelení vlastnictví na základě změny vlastnických práv k uvedeným pozemkům v majetku p. Scheibnera a nutnost zabezpečit přístup a příjezd pro plánovanou výstavbu na pozemcích v přestavbové ploše P37 rodinné domy - centrum obce západ a to dle specifických podmínek k této ploše (zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu). Změna by měla prověřit možnost úpravy trasy vedení plochy PV pro plochu přestavby P37.
- **pan Petr Hendrych, Vrchlického 95, Sokolov společně s Římskokatolickou farností Kraslice:** pozemky p.č. 1365/4 a 1365/3 v k.ú. Bublava jsou v platném ÚP Bublava vedeny jako Plochy sídelní zeleně na veřejných prostranstvích (ZV.1), předmětem změny ÚP je změna funkčního využití p.p.č. 165/4 v k.ú. Bublava a části pozemku p.č. 1365/3 v k.ú. Bublava (cca 902 m²) a to na plochu Bydlení venkovského (BV) jako rozšíření pozemku ke stávajícímu rodinnému domu č.p. 477 a to především pro plánovanou výstavbu doplňkových staveb (garáž, garážové stání, dílna, pergola, dřevník, skleník, bazén). Změna by měla prověřit možnost rozšíření plochy pro BV.
- **ARC - leasing, spol. s r.o., Doudlevecká č.p. 417/17, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1:** pozemek p.č. 107/1 v k.ú. Bublava je v platném ÚP Bublava veden jako Plochy smíšené nezastavěného území - sportovní (NS.s), záměrem žadatele je vytvoření zázemí pro návštěvníky areálu v návaznosti na vybudované odstavné a parkovací plochy, aby došlo k odlehčení provozu do centrální části obce, tedy vymezení zastavitelné Plochy občanského vybavení – sportovního (OS.1) pro plánovanou

výstavbu občanského vybavení a služeb pro stávající lyžařský areál. Změna by měla prověřit možnost vymezení zastavitelné plochy pro OS.1.

Záměr pořízení Změny č. 4 Územního plánu Bublava schválilo Zastupitelstvo obce dne 30. června 2017 na 3. řádném zasedání ZO Bublava usnesením č. 59/2017.

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, ve znění Aktualizace č. 1 (2015):

Dle Politiky územního rozvoje ČR 2008, ve znění Aktualizace č. 1 (2015), (dále také „PÚR ČR“), je správní území obce Bublava součástí Specifické oblasti Krušné hory SOB6, přičemž z této skutečnosti nevyplývají požadavky na pořízení změny ÚP.

- Respektovat a zapracovat jednotlivé republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území.
- nevyplývají pro řešené území žádné požadavky, obec Bublava neleží v žádné z rozvojových oblastí a rozvojových os.
- Na území obce nevymezuje žádné koridory, plochy a záměry technické infrastruktury.
- 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 ČR nevyplývají žádné nové požadavky pro území obce Bublava, které by se měly řešit změnou č. 4. ÚP Bublava, tato změna 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. 4 ÚP Bublava bude zpracována v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou Karlovarským krajem, kterými jsou **Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje**, které byly vydány Zastupitelstvem Karlovarského kraje dne 16.09.2010 usnesením č. ZK 223/09/10 a nabyly účinnosti dne 16.10.2010 a pro území obce Bublava vymezují:

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;
- na území obce zasahuje Nadregionální biokoridor U.107 Studenec – Božídarské rašeliniště
- Regionální biocentra: 10101 Hraniční prameniště; 1177 Tisovec; Regionální biokoridor: 20101 – Hraniční prameniště – Mlýnský vrch a vymezeny veřejně prospěšná opatření U 13, U 93 a U 543 - platný ÚP Bublava tyto VPO dále zpřesňuje.
- na území obce zasahuje regionálně významná cykloturistická trasa 36

Ze ZÚR nevyplývají žádné nové požadavky pro řešené území, změna bude řešena přiměřeně v souladu s touto platnou dokumentací a záměry v ní obsaženými. Při řešení změny ÚP budou respektovány další podmínky a zapracovány požadavky stanovené ve výrokové části ZÚR KK (např. v kapitole h. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury), dotýkající se změnou ÚP řešeného území).

Změna č. 4 ÚP Bublava bude dále zpracována s využitím výsledků platného územně plánovacího podkladu „Územní studie horských oblastí“, pořízenou Krajským úřadem, Odborem Regionálního rozvoje, a to zejména zpřesnění plochy nadmístního významu označenou v ZÚR KK číslem 13a.

V současné době probíhá projednání 1. aktualizace ZÚR KK, a po nabytí účinnosti této aktualizace bude nutno uvést změnu ÚP do souladu s ní.

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 ORP Kraslice, její 4. úplné aktualizace 2016, 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 týkají tyto požadavky:

- obecný trend zkvalitňování bydlení
- výstavba, obnova a modernizace bytů, městských domů a RD
- zlepšení dopravní obslužnosti
- vytvoření služeb pro rekreaci (ubytování, restaurace)
- zvýšit rekreační využívání řešeného území formou turistiky, cykloturistiky a agroturistiky

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. 4 se nenacházejí žádné nemovité kulturní památky. Změna č. 4 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,

Prověření změny v dopravní kostře území je také předmětem této změny, jedná se o úpravu směrového vedení Plochy veřejného prostranství (PV) v přestavbové ploše P37 rodinné domy - centrum obce západ a to dle specifických podmínek k této ploše (zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu). Změna by měla prověřit možnost úpravy trasy vedení plochy PV pro plochu přestavby P37.

Napojení předmětné lokality bude řešeno ze stávající místní komunikace na pozemku p.č. 2221/6 v k.ú. Bublava. Současně bude prověřena možnost úpravy koncepce napojení na inženýrské sítě 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. 4 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,

b.1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,

Z PÚR nevyplývají žádné nové požadavky pro řešené území obce Bublava

b.2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

Ze ZÚR nevyplývají žádné nové požadavky pro řešené území

b.3. 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 nevyplývají žádné nové požadavky pro řešené území obce Bublava

b.4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Změnou č. 4 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,

jejich využití, které bude nutno prověřit,

c.1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,

Z PÚR nevyplývají žádné nové požadavky pro řešené území obce Bublava

c.2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

Ze ZÚR nevyplývají žádné nové požadavky pro řešené území

c.3. 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 nevyplývají žádné nové požadavky pro řešené území obce Bublava

c.4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Změnou č. 4 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,

jejich využití, které bude nutno prověřit,

d.1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,

Z PÚR nevyplývají žádné nové požadavky pro řešené území obce Bublava

d.2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

Ze ZÚR nevyplývají žádné nové požadavky pro řešené území

d.3. 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 nevyplývají žádné nové požadavky pro řešené území obce Bublava.

d.4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Obcí Bublava, tj. vlastníkem pozemku p.č. 107/1 v k.ú. Bublava je požadováno prověření vymezení zastavitelné plochy OS.1, ve které bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení, jejich využití, které bude nutno prověřit,

e.1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,

Z PÚR nevyplývají žádné nové požadavky pro řešené území obce Bublava

e.2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

Ze ZÚR nevyplývají žádné nové požadavky pro řešené území

e.3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

e.4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

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. 4 ÚP Bublava bude zpracována přiměřeně, a to v rozsahu lokalit změny a jejich nejbližšího okolí.

V případě, že z projednání vyplyne potřeby úpravy dokumentace, bude následně zpracován upravený návrh Změny č. 4 ÚP Bublava.

Textová část:

Textová část Změny č. 4 ÚP Bublava bude zahrnovat:

- návrh řešení Změny č. 4 ÚP Bublava
- Odůvodnění Změny č. 4 ÚP Bublava

Text návrhu Změny č. 4 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.

Součástí Odůvodnění bude „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na ZPF“ (dále jen „zemědělská příloha“), a to dle Přílohy 3 vyhlášky a dle Společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP z července 2011. Zemědělskou přílohu je nutné zpracovat v textové, tabulkové a grafické části.

V rámci vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na ZPF bude nutné posoudit využití doposud nezastavěných ploch v zastavěných územích v rámci správního území obce Bublava. V rámci aktualizace hranice zastavěného území bude pro posouzení nově navržené hranice zakreslena i hranice původní (tedy současně platná).

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. 4 ÚP a Odůvodnění Změny č. 4 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.

Bude doplněno po projednání zadání.

V řešeném území se nenachází žádná Evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.