

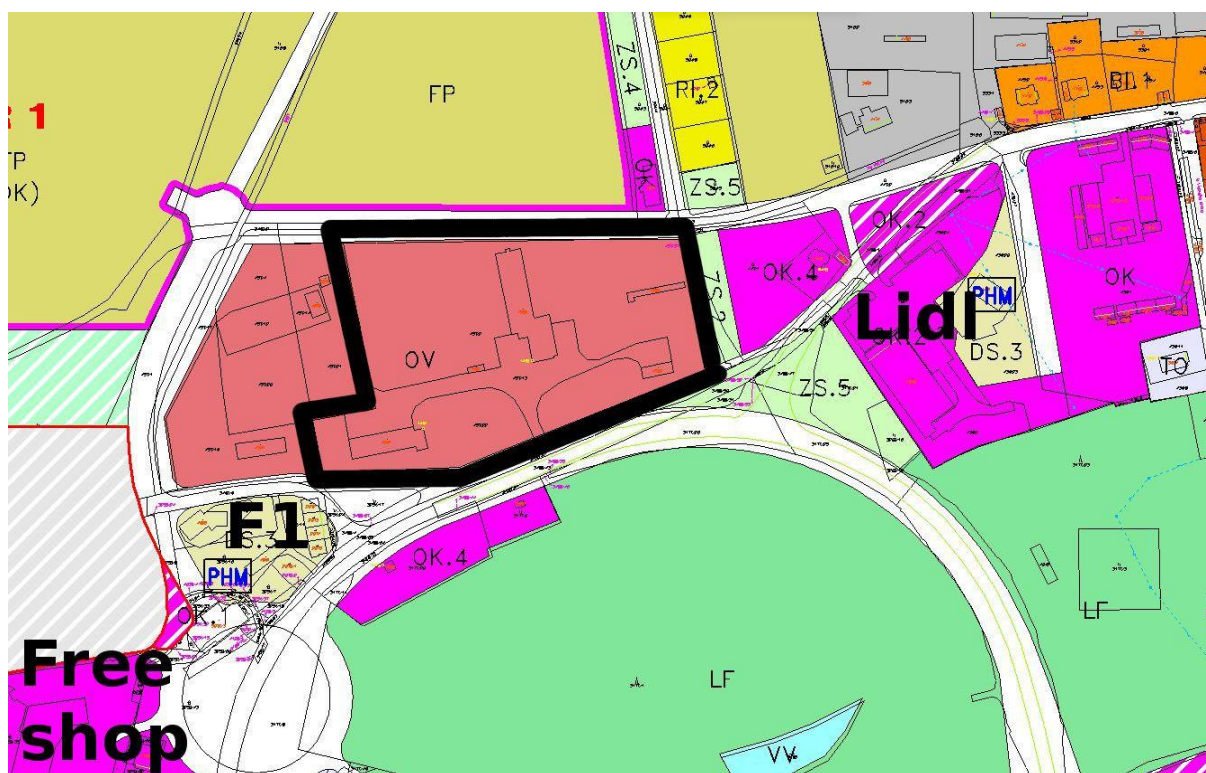
Město Aš,
Stavební úřad a úřad územního plánování Městský úřad Aš
Kamenná 52, 35201 Aš

NÁVRH ZADÁNÍ

ke změně Územního plánu Aš

(podle § 47 odst. 1 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 11 odst. 1 a 2 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů)

ČÍSLO ZMĚNY 48



ÚNOR 2018

Zpracovatel zadání:

Stavební úřad a úřad územního plánování, Městský úřad Aš, ve spolupráci s určeným zastupitelem Mgr. Daliborem Blažkem, starostou města
Kamenná 52, 35201 Aš

Obsah zadání změny č. 48 územního plánu Aš.

1. Základní údaje
2. Požadavky na zpracování návrhu zadání změny č. 48 ÚP Aš
- 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
 - A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch
 - A.1.1 Požadavky vyplývající z PÚR
 - A.1.2 Požadavky vyplývající ze ZÚR
 - A.1.3 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)
 - A.1.4 Požadavky na urbanistickou koncepci
 - A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejich změn
 - A.2.1 Požadavky vyplývající z PÚR
 - A.2.2 Požadavky vyplývající ze ZÚR
 - A.2.3 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)
 - A.2.4 Požadavky na koncepci technické infrastruktury
 - A.3. Požadavky na 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. stavebního zákona
 - A.3.1 Požadavky vyplývající z PÚR
 - A.3.2 Požadavky vyplývající ze ZÚR
 - A.3.3 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)
 - A.3.4 Požadavky na koncepci upořádání krajiny
- B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo
- 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
- E) Případný požadavek na zpracování variant řešení
- F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- G) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

1. Základní údaje

Územní plán (dále ÚP) Aš byl vydán usnesením zastupitelstva dne 17. 12. 2008 pod č. usnesení 394 s nabytím účinnosti dne 6. 1. 2008. Změna ÚP Aš č. 24 byla vydána zastupitelstvem dne 28. 8. 2013 usnesením č. 367 s nabytím účinnosti dne 14. 9. 2013. Změny ÚP Aš č. 8 a 21 byla vydána usnesením zastupitelstva dne 27. 8. 2014 pod č. 478 s nabytím účinnosti dne 18. 9. 2014. Změny ÚP Aš č. 3, 29, 34 a 35 byly vydány usnesením zastupitelstva dne 28. 7. 2017 pod č. 350 s nabytím účinnosti dne 27. 7. 2017.

O pořízení změny ÚP Aš č. 48 rozhodlo Zastupitelstvo města Aš usnesením č. 363 dne 30. 8. 2017.

Pořizovatelem změny č. 48 ÚP Aš je podle § 6 odst. 1 písmeno a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Stavební úřad a úřad územního plánování MěÚ Aš.

Určeným zastupitelem pro spolupráci při pořizování Změny č. 48 ÚP Aš byl určen starosta města Mgr. Dalibor Blažek.

Předmětem pořízení změny č. 48 ÚP Aš je změna funkčního využití ÚP Aš v lokalitě poz.p.č. 457/13 k.ú. Aš spočívající ve změně plochy OV – Občanská vybavenost veřejného charakteru na plochu OK.3 – Občanská vybavenost komerčního charakteru – služby cestovního ruchu regionálního významu.

Důvodem pořízení výše uvedené změny je záměr využít opuštěný areál celní policie k výstavbě kasina a hotelu.

2. Požadavky na zpracování návrhu zadání změny č. 48 ÚP Aš

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

A.1 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

A.1.1 Požadavky vyplývající z PÚR ČR:

Návrh změny č. 48 územního plánu Aš bude pořízen v souladu s dokumentem Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“), ve znění Aktualizace č. 1, schválenou usnesením vlády ČR č. 276 dne 15. 4. 2015.

Dle PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1, neleží řešené území v rozvojových oblastech, rozvojových osách, specifických oblastech, koridorech a plochách dopravní infrastruktury ani v koridorech a plochách technické infrastruktury.

Z PÚR ČR, ve znění Aktualizace č. 1, vyplývají pro Změnu územního plánu Aš jednotlivé republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedené v člancích (14) až (32), které budou ve Změně č. 6 ÚP Aš zohledněny, a to zejména:

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice (čl. 14)

- při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území (čl. 16)
- vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území a zajistit ochranu nezastavěného území a zachování veřejné zeleně (čl. 19)

A.1.2 Požadavky vyplývající ze ZÚR:

Návrh změny č. 48 územního plánu Aš bude pořízen v souladu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje s nabytím účinnosti dne 16. 10. 2010 a v souladu s pořizovanou aktualizací č. 1 (dále jen „ZÚR KK“).

V rámci řešení změny č. 48 ÚP Aš budou zohledněny priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území a to zejména tyto:

- vytváření předpokladů pro zvyšování zaměstnanosti lokalizací nových zastavitelných ploch pokud možno mimo chráněná území nebo využíváním přestavbových ploch bez přílišného narušení jejich chráněných hodnot, a to zejména ve specifických oblastech s problémy hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti (čl. 1.1)
- vytváření územně technických podmínek pro stabilizaci perspektivních stávajících a lokalizaci nových významných průmyslových zón k udržení a zvyšování úrovně zaměstnanosti, a to pokud možno mimo chráněná území a mimo hodnotná území sídel (čl. 2.4)
- vytváření podmínek pro různé formy cestovního ruchu, zejména ve specifických oblastech se zvýšeným významem pro lázeňství, pro rekreaci a cestovní ruch a v oblastech s problémy hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti, v území stabilizovat a nově navrhovat vhodné plochy pro tyto funkce a systém turistických tras a stezek různých typů (čl. 2.9)
- hospodárné využívání zastavěného území (např. využití brownfields všech typů) (čl. 3.1)

Návrh změny č. 48 ÚP Aš bude respektovat podmínky pro rozhodování o změnách v území v rozvojové oblasti subregionálního významu SO7 Aš, v níž je žádoucí vytvořit územní podmínky pro ekonomické a hospodářské aktivity zahrnující vyšší podíl přeshraniční kooperace a v tom smyslu posílit zejména dopravní infrastrukturu. Zároveň bude změna respektovat specifickou oblast rekreace a cestovního ruchu regionálního významu SR4 Ašsko v katastrálním území Aš,

V rámci řešení Změny č. 48 ÚP Aš budou respektovány vymezené plochy a koridory nadmístního významu:

- U 574 – Regionální biokoridor 973 Lužní potok – Nový Ždár
- D13 – stavba přeložky silnice II/2017 v prostoru města Aš
- D78 – stavba přeložky navrhované trasy silnice II/2016 jižně od města Aš

A.1.3 Požadavky vyplývající z ÚAP

Návrh změny č. 48 ÚP Aš bude vycházet z územně analytických podkladů pro obec s rozšířenou působností Aš. Změna bude respektovat limity vyplývající z nadřazené dokumentace a z dokumentace územního plánu.

A.1.4 Požadavky na urbanistickou koncepci

- prověřit a upravit hranice zastavěného území podle skutečného stavu v rozsahu celého ÚP Aš dle § 58 odst 3) stavebního zákona.
- prověřit soulad zastavěného území a zastavitelných ploch na okolní krajinu s cílem ochrany krajinného horizontu, uspořádání veřejné zeleně a přírodních útvarů a z hlediska hospodárného využití půdního fondu. V tomto smyslu bude rozsah změny upraven tak, aby v území nevznikaly nevyužitelné enklávy zemědělské půdy
- prověřit změnu funkčního využití stabilizované plochy OV – Občanská vybavenost veřejného charakteru na plochu OK – Občanská vybavenost komerčního charakteru.
- prověřit vymezení vnitřního uspořádání prostoru z hlediska jednoznačné koncepce veřejných prostranství, veřejné zeleně a vnitřního komunikačního systému
- prověřit dotčené území z hlediska realizovaných staveb dopravní a technické infrastruktury a navrhnout jeho nové uspořádání.

A.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

A.2.1 Požadavky vyplývající z PÚR

Z hlediska Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1 nejsou na řešené území kladeny žádné požadavky.

A.2.2 Požadavky vyplývající ze ZÚR

Z hlediska ZÚR KK nejsou na řešené kladeny žádné požadavky.

A.2.3 Požadavky vyplývající z ÚAP

Z hlediska ÚAP nevyplývají žádné požadavky.

A.2.4 Požadavky na koncepci technické infrastruktury

Základní koncepce veřejné infrastruktury vymezená platným územním plánem zůstane zachována.

- vymežit a prověřit vazby řešeného území na město Aš, současný komunikační systém města a jeho technickou infrastrukturu.
- trasy jednotlivých sítí budou prověřena a v rámci navržených zastavitelných ploch bude navrženo jejich doplnění, prodloužení
- při řešení návrhu změny č. 48 ÚP Aš budou respektována ochranná pásma technické infrastruktury
- stávající cyklotrasy a pěší trasy budou zachovány
- budou respektovány stávající koridory a plochy dopravní infrastrukturu řešené v ÚP Aš

A.3 Požadavky na 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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

A.3.1 Požadavky vyplývající z PÚR

Z hlediska Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 nejsou na řešené území kladeny žádné požadavky.

A.3.2 Požadavky vyplývající ze ZÚR

Z hlediska ZÚR nejsou na řešené území kladeny žádné požadavky.

A.3.3 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)

Z hlediska ÚAP nejsou na řešené území kladeny žádné požadavky.

A.3.4 Požadavky na koncepci upořádání krajiny

- z hlediska ochrany krajinného rázu budou v plochách pro zástavbu stanoveny takové prostorové regulativy, aby stavby výrazně nepřevyšovaly okolní zástavbu a nenarušovaly harmonické měřítko krajiny. Do podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití budou zapracovány podmínky ochrany krajinného rázu
- prověřit potřebnost a možnost doplnění doprovodné zeleně kolem cest a rovněž opatření ke zvýšení protierozní ochrany půdy
- řešením návrhu změny územního plánu nedojde k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa ani jinému dotčených trvalých lesních porostů, bude respektováno ochranné pásmo lesa
- v případě, že dojde k nezbytnému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, bude postupováno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. V souladu s ustanovením zákona č. 334/1992 Sb., a jeho navazujících vyhlášek budou navržena a zdůvodněna řešení, která jsou z hlediska ochrany ZPF a ostatních obecných zájmů nejvýhodnější. Budou vyhodnoceny důsledky navrhovaného řešení na ZPF.

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Návrh řešení Změny č. 48 územního plánu Aš nepředpokládá vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatit vyvlastnění nebo předkupní právo

Konkrétní požadavek na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací územní plán vymezení v případě prokázání potřeby a účelnosti koridor pro veřejně prospěšnou stavbu (VPS) v případech, kdy navrhovaný rozvoj občanského vybavení a veřejných prostranství (viz §2 odst. 1 písm. k) odst. 3. a 4. stavebního zákona) bude vyžadovat nezbytný zásah do neveřejných pozemků, budou tyto pozemky navrženy pro uplatnění předkupního práva ve prospěch města Aš dle §101 stavebního zákona.

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

Návrh řešení Změny č. 48 územního plánu Aš nepředpokládá vymezení ploch a koridorů s podmíněným rozhodováním o změnách v území vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo dohody o parcelaci.

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

Textová i grafická část dokumentace bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Textová část výroku Změny ÚP bude zpracována pouze v rozsahu měněných částí.

Textová část odůvodnění Změny ÚP bude, nad obvyklý rámec (vyplývající ze stavebního zákona, správního řádu a části II. odst. 1 přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.), obsahovat bod „**Textová část územního plánu s vyznačením změn**“, zařazený jako první.

Grafická část výroku bude zpracována **na čistém mapovém listu** s vyznačením změn a v rozsahu měněných částí ve výřezech. Grafická část odůvodnění bude zpracována nad původními výkresy se zvýrazněním změn. Zpracovány budou všechny výkresy, kde se promítne Změna ÚP. Členění výkresů a jejich měřítko naváže na Územní plán.

Počet vyhotovení:

- pro společné jednání bude předána dokumentace návrhu Změny ve 2 výtiscích a 1xCD s elektronickou verzí (textová část v *.doc a *.pdf, výkresy v *.pdf, *.tif a také v GIS formátu *.shp, případně *.dgn),

- pro veřejné projednání zpracovatel doplní a upraví návrh Změny ÚP na základě projednání s dotčenými orgány, dle požadavků pořizovatele. Dokumentace upraveného návrhu Změny ÚP bude předána ve 2 výtiscích a 1xCD s elektronickou verzí (textová část v *.doc a *.pdf, výkresy v *.pdf a *.tif a také v GIS formátu *.shp, případně *.dgn),

- zpracovatel doplní a upraví návrh změny ÚP Aš na základě veřejného projednání, dle požadavků pořizovatele a vyhotoví **3 výtisky Změny územního plánu a 2 výtisky úplného znění ÚP Aš, 2 x CD**, které bude obsahovat jak změnu ÚP Aš, tak **úplné znění ÚP Aš** (textová část v *.doc a *.pdf, výkresy v *.pdf a *.tif; a kompletními GIS daty ve formátu *.shp, případně *.dgn).

Úplné znění ÚP Aš bude obsahovat všechny výkresy v rozsahu výrokové části, koordinační výkres a textovou část v rozsahu výroku, tedy bez odůvodnění.

Při zpracování návrhu Změny ÚP bude dodržena metodika digitálního zpracování územních plánů pro Karlovarský Kraj (MINIS).

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno pouze v případě, že příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní tento požadavek.

Pořizovatel se domnívá, že lze vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (soustav Natura 2000), neboť tato se v řešeném území nevyskytují.

Rovněž pořizovatel nepředpokládá, vzhledem k rozsahu a charakteru nově navržených zastavitelných ploch, významný negativní vliv na životní prostředí.