



Textová část:

- A. Úvod
- B. Důvody pořízení změny
- C. Zadání změny územního plánu
- D. Podklady

## **A. Úvod:**

---

Zastupitelstvo města Aš schválilo dne 27. 4. 2016 usnesením č. 188 pořízení a projednání změny číslo 32 závazných částí územního plánu Aš.

**Změna spočívá ve změně funkčního využití plochy KO – ostatní krajinná zeleň na plochu BV.2 – bydlení venkovské v lokalitě poz.p.č. 466/1 k.ú. Dolní Paseky a na plochu RI.1 – rekreace individuální v lokalitě poz.p.č. 471/1 a 474/1 k.ú. Dolní Paseky.**

Pořizovatelem změny 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.

## **B. Důvody pořízení změny.**

---

Změna územního plánu bude projednána na základě podnětu vlastníka pozemků z důvodu záměru vybudování staveb rekreace a bydlení.

## C. Obsah zadání změny územního plánu obce.

---

1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce
  - 1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci
    - 1.1.1 Požadavky vyplývající z PÚR
    - 1.1.2 Požadavky vyplývající ze ZÚR
    - 1.1.3 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)
    - 1.1.4 Požadavky na urbanistickou koncepci
  - 1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury
    - 1.2.1 Požadavky vyplývající z PÚR
    - 1.2.2 Požadavky vyplývající ze ZÚR
    - 1.2.3 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)
    - 1.2.4 Požadavky na koncepci technické infrastruktury
  - 1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny
    - 1.3.1 Požadavky vyplývající z PÚR
    - 1.3.2 Požadavky vyplývající ze ZÚR
    - 1.3.3 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)
    - 1.3.4 Požadavky na koncepci upořádání krajiny
2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv
3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací
4. 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
5. Případný požadavek na zpracování variant řešení
6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území
8. Další požadavky vyplývající z vyjádření dotčených orgánů k návrhu zadání (bude doplněno)

## **1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce**

---

### **1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci**

---

#### **1.1.1 Požadavky vyplývající z PÚR:**

Změna č. 32 ÚP Aš není v rozporu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1.

#### **1.1.2 Požadavky vyplývající ze ZÚR:**

Změna č. 32 ÚP Aš není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje ani s pořizovanou aktualizací č. 1 ZÚR KK.

#### **1.1.3 Požadavky vyplývající z ÚAP**

Dotčené území neleží ve vyhlášeném záplavovém území.

Dotčené území neleží v území výhradního ložiska hnědého uhlí ani jiných nerostů.

Řešené území není územím se zvýšenou emisí a proto zde není uvažováno s programem snižování emisí. Změny územního plánu nenavrhují v území stavby a zařízení, které by kvalitu ovzduší mohly zhoršit.

Dotčené území neleží v biokoridoru ani v biocentru.

Vyhodnocení souladu změny č. 32 vůči ÚAPO ORP Aš bude prokázáno v odůvodnění změny č. 32 ÚP Aš.

#### **1.1.4 Požadavky na urbanistickou koncepci**

Změna č. 32 ÚP Aš bude řešit vymezený prostor bez vlivu na urbanistickou koncepci města.

Změna ÚP prověří dotčené území z hlediska realizovaných staveb dopravní a technické infrastruktury a navrhne jeho nové uspořádání.

Změna ÚP umožní stabilizaci prostoru jako kompaktní skupiny staveb s jednoznačně vymezenou hranicí zastavěného území a zastavitelných ploch vůči okolní krajině.

Změna ÚP vymezí vnitřní uspořádání prostoru z hlediska jednoznačné koncepce veřejných prostranství, veřejné zeleně a vnitřního komunikačního systému.

Změna ÚP vymezí a prověří vazby řešeného území na město Aš, současný komunikační systém města a jeho technickou infrastrukturu.

Změna ÚP prověří 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.

Bude prověřena a upravena hranice zastavěného území podle skutečného stavu v rozsahu celého ÚP Aš dle § 58 odst 3) stavebního zákona.

### **1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

---

#### **1.2.1 Požadavky vyplývající z PÚR**

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

#### **1.2.2 Požadavky vyplývající ze ZÚR**

Z hlediska ZÚR KK nejsou na řešené území kladeny žádné požadavky.

### **1.2.3 Požadavky vyplývající z ÚAP**

Změna č. 32 provede aktualizaci realizované technické infrastruktury. Součástí Odůvodnění změny č. 32 ÚP Aš bude popis a odůvodnění řešení změny č. 32 ÚP Aš od ÚAP.

### **1.2.4 Požadavky na koncepci technické infrastruktury**

Napojení řešeného území na infrastrukturu stávající nebo řešenou v ÚP Aš bude ponecháno bez požadavku na její změnu.

Stávající cyklotrasy a pěší trasy budou zachovány.

Plochy, ve kterých je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona změna č. 32 ÚP Aš, nebudou vymezeny.

Konkrétní stavební záměry budou řešeny územním řízením.

## **1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

---

### **1.3.1 Požadavky vyplývající z PÚR**

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

### **1.3.2 Požadavky vyplývající ze ZÚR**

Z hlediska ZÚR nejsou na řešené území kladeny žádné požadavky.

### **1.3.3 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)**

Z hlediska ÚAP nejsou na řešené území kladeny žádné požadavky.

### **1.3.4 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.

Bude prověřena potřeba a možnost doplnění doprovodné zeleně kolem cest a rovněž opatření ke zvýšení protierozní ochrany půdy.

V rámci návrhu změny ÚP budou prověřeny vymezené prvky ÚSES všech úrovní.

## **2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

---

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv není požadováno.

## **3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací**

---

Konkrétní požadavek na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací územní plán vymezí 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.

**4. 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**

---

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, se nepředpokládá.

**5. Případný požadavek na zpracování variant řešení**

---

Požadavek na zpracování variant řešení není stanoven.

**6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

---

Textová část výroku Změny ÚP bude zpracována pouze v rozsahu měněných částí a to formou změny zákona.

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 3 výtiscích a 2xCD s elektronickou verzí (textová část v \*.doc a \*.pdf, výkresy v \*.pdf, \*.tif a také v GIS formátu \*.shp, případně \*.dgn),

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

- **po vydání** Změny Územního plánu budou předány **3 výtisky Změny územního plánu** a 4 x CD (textová část v \*.doc a \*.pdf, výkresy v \*.pdf a \*.tif; z toho 1 CD s kompletními GIS daty ve formátu \*.shp, případně \*.dgn).

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

**Po vydání změny územního plánu bude zpracován právní stav v souladu s § 55 odst. 5 stavebního zákona – Územní plán včetně schválených změn ÚP ve znění Změny č. 32.**

Právní stav územního plánu bude obsahovat **textovou část pouze výroku, bez odůvodnění**. Výrokovou část bude tvořit obsah platného Územního plánu se zapracovanými změnami.

Výkresy právního stavu územního plánu budou opatřeny záznamem o účinnosti.

- **3 výtisky právního stavu územního plánu a 3 x CD (právní stav; textová část v \*.doc a \*.pdf, výkresy v \*.pdf a \*.tif; z toho 1 CD s kompletními GIS daty ve formátu \*.shp, případně \*.dgn).**

## **7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

---

Změna ÚP Aš č. 32 nevymezuje zásadní změny nad rámec schváleného ÚP Aš. Změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, ani se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje. Pořizovatel nepředpokládá požadavek na vyhodnocení vlivů Změny ÚP na URÚ.

## **D. Podklady:**

---

- Usnesení ZM Aš č. 188 ze dne 27. 04. 2016
- Územní plán Aš
- Výpis z katastru nemovitostí.
- Katastrální snímek
- Existence inženýrských sítí
- Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje.
- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1