

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí

náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 14, 350 20 Cheb

Č.j.: MUCH 89704/2015/Oca
Spis. zn.: KSÚ 8511/2015
Vyřizuje: Ing. Miroslava Ocásková
E-mail: ocaskova@cheb.cz
Telefon: 354440145

Cheb, dne: 26.10.2015

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

OZNÁMENÍ

O PROJEDNÁVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný úřad územního plánování dle ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "stavební zákon"), v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 stavebního zákona,

oznamuje

zahájení projednávání **Návrhu zadání změny č. 18 ÚPN SÚ rekreační oblasti Skalka.**

Návrh bude vystaven k veřejnému nahlédnutí na úřední desce MěÚ Cheb, na úřední desce Obecního úřadu Pomezí nad Ohří, na zdejšímu úřadu územního plánování a také způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese: www.cheb.cz pod odkazem: **Územní plánování > Projednávání změny územního plánu po dobu 15 dnů** ode dne doručení této veřejné vyhlášky (15. den po vyvěšení na úřední desce), **nejdéle do 30.11.2015.**

V uvedeném lhůtě může každý uplatnit písemné připomínky.

K připomínkám uplatněným po uvedených lhůtách se nepřihlíží.

otisk razítka

Ing. Martin Mašek v. r.
vedoucí odboru stavebního a životního prostředí

Datum vyvěšení: 29.10.2015

Podpis oprávněné osoby, potvrzující vyvěšení

Razítko:



Datum sejmutí:

Podpis oprávněné osoby, potvrzující sejmutí

Razítko:

V elektronické podobě

zveřejněno od: 29.10.2015

Podpis oprávněné osoby, potvrzující zveřejnění

Razítko:



V elektronické podobě

zveřejněno do:

Podpis oprávněné osoby, potvrzující zveřejnění

Razítko:

Rozdělovník

Obec, pro kterou je územní plán pořizován

Obec Pomezí nad Ohří, Pomezí nad Ohří 18, 350 02 Cheb

Ke zveřejnění na úředních deskách

Obecní úřad Pomezí nad Ohří (po sejmutí zašlete originál potvrzeného oznámení pořizovateli)

MěÚ Cheb – odbor organizační

Návrh zadání

změna č. 18 ÚPN SÚ rekreační oblasti Skalka

na území obce Pomezí nad Ohří

Zadání bylo schváleno dne ... usnesením č. ... Zastupitelstvo obce Pomezí nad Ohří v souladu s ustanovením § 4 odst. 3 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 42 odst. 5 stavebního zákona.

Pořizovatel změny: MěÚ Cheb, odbor stavební a ŽP, jako úřad územního plánování
Zpracovatel zadání: Ing. Miroslava Ocásková, odbor SŽP MěÚ Cheb
Datum zpracování: červen 2015

Úvod

Obec Pomezí nad Ohří má na svém území platný Územní plán sídelního útvaru rekreační oblasti (dále jen ÚPN SÚ RO) Skalka schválený obecním zastupitelstvem dne 19.4.1997.

Dosud byly schváleny změny č. 1 až 6, 8 až 12, a vydány změny č. 14 až 16, celkem tedy platí 14 změn ÚPN SÚ RO Skalka.

Změna č. 18 zahrnuje celkem 4 lokality:

- 1) **Lokalita označená jako 18/1** se nachází v zastavěném území na p.p.č. 502, 10 a 157/2 v k.ú. Pomezí nad Ohří o celkové rozloze 1 844 m². Podstatou změny má být změna funkčního využití a jeho sjednocení na **SV – smíšené území venkovské**, ze současného funkčního využití zčásti dopravní stavby, komunikace, SV – smíšené území venkovské a BV – bydlení venkovského typu. Důvodem je umožnění výstavby rodinného domu. Zastupitelstvo obce vyslovilo souhlas s pořízením změny usnesením č. 4/15 ze dne 26.2.2015.
- 2) **Lokalita označená jako 18/2** se nachází mimo zastavěné území na části p.p.č. 128 v k.ú. Dolní Hraničná o rozloze cca 2 000 m². Podstatou změny má být změna funkčního využití uvedené lokality, které má umožnit realizaci stavby zemědělské usedlosti jako víceúčelové zemědělské stavby nebo souboru staveb (pro bydlení, skladování zemědělských plodin a zemědělských strojů). Žadatel je držitelem živnostenského oprávnění v oboru činnosti *Poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybářství, lesnictví a myslivost* a v oboru činnosti *Zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků*. Zastupitelstvo obce vyslovilo souhlas s pořízením změny usnesením č. 6/15 ze dne 26.2.2015.
- 3) **Lokalita označená jako 18/3** se nachází v zastavěném území na části p.p.č. 384/15 a na p.p.č. 385/4 v k.ú. Pomezí nad Ohří o rozloze cca 5 800 m². Podstatou změny má být změna funkčního využití na vymezeném území z veřejně a ochranné zeleně na plochy občanského vybavení. Z důvodu vyšší návštěvnosti Casina Dukát v Pomezí nad Ohří je pro zajištění provozu tohoto zařízení požadované zvětšení kapacity parkovacích ploch. Zastupitelstvo obce vyslovilo souhlas s pořízením změny usnesením č. 38/15 ze dne 11.6.2015.
- 4) **Lokalita označená jako 18/4** se nachází mimo zastavěné území na části p.p.č. 249 v k.ú. Tůně o rozloze cca 2 100 m². Podstatou změny má být změna funkčního využití na vymezeném území na **BV – bydlení venkovského typu**. Důvodem je umožnění výstavby objektu venkovského bydlení pro žadatele. Zastupitelstvo obce vyslovilo souhlas s pořízením změny usnesením č. 18/15 ze dne 27.3.2015.

Návrh zadání změny č. 18 ÚPN SÚ RO Skalka na území obce Pomezí nad Ohří

V rozsahu přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.

Zastupitelstvo obce Pomezí nad Ohří na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), **stanoví** v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona, § 11 odst. 2 a 3 a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále jen „vyhláška“), tyto **hlavní cíle a požadavky** na zpracování návrhu změny územního plánu:

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území, 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

Dle dostupných statistických údajů byl analyzován demografický vývoj v obci Pomezí nad Ohří v období mezi roky 2001 a 2014. Za sledované období byl zjištěn stoupající trend v počtu obyvatel, který v tomto období vzrostl na trojnásobek. K 31.12.2001 měla obec 74 obyvatel, k 31.12.2014 měla již 224 obyvatel. Tento setrvalý rostoucí trend má samozřejmě dopad na rozvoj obce a na potřebu vymezování dalších zastavitelných ploch.

Lokalita 18/1

- jedná se o stabilizované zastavitelné plochy s požadavkem na sjednocení funkce a umožnění dalšího rozvoje v území výstavbou rodinného domu,
- jedná se o území, ve kterém je navržena určitá dopravní koncepce, která však s ohledem na současné uspořádání území již ztratila svoji logiku, a která bude změnou upravena.

Lokalita 18/2

- jedná se o nově vymezenou lokalitu mimo zastavěné území na zemědělské půdě, která by měla umožnit další rozvoj území a následnou realizaci víceúčelového zemědělského objektu – zemědělské usedlosti – umožnit zemědělskou činnost a skladování zemědělské produkce a strojů spojené s bydlením,
- její napojení na veřejnou technickou infrastrukturu by zajistil navrhovatel změny na vlastní náklady, napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu je možné ze stávající sítě místních a účelových komunikací,
- tento typ plochy, resp. funkčního využití území dosud není v ÚPD vymezen,

Lokalita 18/3

- jedná se o nově vymezenou lokalitu v zastavěném území, která by měla uspokojit požadavky Casina Admiral na zvětšení kapacity stávajících parkovacích ploch,
- její napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu by bylo zajištěno propojením se stávajícím parkovištěm.

Lokalita 18/4

- jedná se o nově vymezenou lokalitu mimo zastavěné území na zemědělské půdě, která by měla umožnit další rozvoj v území výstavbou objektu venkovského bydlení,
- pozemek je již nyní napojen sjezdem na veřejnou komunikaci, na pozemek je přivedeno elektrické vedení NN,

Vyhodnocení účelného využití ZÚ a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

- v lokalitě Tůně probíhá výstavba pouze jižním směrem od silnice II/606, kde jsou vymezeny zastavitelné plochy o rozloze necelých 60 tis. m², z toho je dosud zastavěno více než 37 tis. m², což představuje využití zastavitelných ploch z 62%. Severně od silnice v dané oblasti není vymezena žádná rozvojová plocha s funkčním využitím pro bydlení venkovského typu - Bv,
- v lokalitě Tůně se nachází celkem 38 parcel využitelných v území pro bydlení venkovského typu – Bv, z toho 20 parcel je již pro tento účel využíváno, což představuje 53%,
- s ohledem na demografický vývoj v obci, kdy průměrný roční přírůstek obyvatel za posledních pět let je 17 obyvatel, lze dovodit, že pokud by se všechny požadavky na realizaci bydlení soustředily do lokality Tůně (což nelze vyloučit), mohlo by zbývajících 18 volných parcel být obsazeno v horizontu 1 až 3 let,
- vezmeme-li v úvahu zahrnutí přiměřené rezervy a nechtěného soužití v celkové výši 25% zastavitelné plochy, vychází zbývajcí možnost využití vymezených zastavitelných ploch na 13%, resp. 22%.

Závěr: Z výše uvedeného je možné dovodit, že vymezení zastavitelné plochy pro bydlení venkovského typu – Bv pro jeden rodinný dům se jeví jako opodstatněné a nebude mít negativní dopad na udržitelný rozvoj území.

- Návrh změny prověří vhodnost navržených změn v území a posoudí jejich soulad se stávající koncepcí rozvoje obce,
- návrh změny prověří a posoudí dopad navržených změn ve všech lokalitách na koncepci dopravní i technické infrastruktury a na koncepci uspořádání krajiny,
- Návrh změny aktualizuje hranice zastavěného území (dle § 189 odst. 1 stavebního zákona), v návrhu změny budou vyznačeny pouze měněné části ZÚ (v jednotlivých místech).

1) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

- obec se nachází v rozvojové ose OS7 – pro všechny lokality neplýnou žádné požadavky,
- obec se nachází v oblasti koridoru silniční dopravy R6 – pro všechny lokality neplýnou žádné požadavky,

2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

- podmínky pro rozhodování o změnách v území v rozvojové ose OS7 – je nezbytné vytvořit předpoklady pro posilování dopravní, technické i občanské infrastruktury a vyšší kvalitu sídelních funkcí; je nezbytné vytvořit územní předpoklady pro nové komerční a výrobní činnosti s vysokou nabídkou pracovních příležitostí, pro nadmístní vybavenost a rozvoj obytné sféry; je nezbytné minimalizovat negativní dopady změn ve využití území do životního prostředí, na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

- obec se nachází ve specifické oblasti rekreace a cestovního ruchu SR3 Chebsko, vymezené v rozsahu k.ú. Pomezí nad Ohří a Tůně – záměry směřující do specifických oblastí rekreace a cestovního ruchu je nezbytné posoudit z hlediska jejich dopadu na charakter a image rekreačních oblastí a krajinných segmentů,
- ve specifických oblastech rekreace a cestovního ruchu budou zajištěny územní předpoklady pro dlouhodobé zachování a aktivní rozvoj potenciálů cestovního ruchu a rekreace, to je zvláště přírodních kulturních a civilizačních hodnot území; zkvalitnění služeb ve sféře cestovního ruchu a rekreace a jejich propojení s nabídkou lázeňských služeb na území kraje; podporu rozšíření nabídky služeb v oblasti tzv. měkkého lázeňství a rekreace; lokalizaci nových sportovních a sportovně rekreačních zařízení; koordinaci zájmů plynoucích z překryvu vymezení jiných specifických oblastí,
- obec se nachází v oblasti upřesněné koncepce silniční dopravy Karlovarského kraje, jejíž součástí je VPS D.77 – R6 dostavba úseku rychlostní silnice R6 na čtyřpruhové uspořádání – pro všechny lokality neplynou žádné požadavky,
- požadavek nadmístního významu – s ohledem na zachování krajinného rázu bude v územních plánech chráněn dochovaný přírodní charakter krajinných horizontů a vrcholových krajinných partií, s ohledem na cílové charakteristiky krajiny.

3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů

- problémy k řešení se nedotýkají uvedených lokalit,
- území je limitováno tím, že lokality č. 18/1 a 18/2 se nacházejí v Přírodním parku Smrčiny, CHOPAV Chebská pánev a Slavkovský les nebo v území s archeologickými nálezy III. kategorie,
- lokality č. 18/1, 18/3 a 18/4 se nacházejí v ochranném pásmu PLZ LM Františkovy Lázně II. B.

- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit, není požadováno.
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, není požadováno.
- 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, není požadováno.
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení, není požadováno.
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Návrh změny bude zpracován v rozsahu a měřítkách platného ÚPN SÚ Pomezí nad Ohří a v souladu s § 50, odst. 1 stavebního zákona a § 13 odst. 1 až 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb., obsah odůvodnění bude zpracován přiměřeně k rozsahu změny a řešené lokality. Bude zachován původní název, původní členění textové a grafické části vč. názvů výkresů, jejich měřítek a legend.

Dokumentace návrhu bude zpracována v počtu 3 paré a 1 x digitálně ve formátu *.pdf.

V případě potřeby budou zpracovány úpravy návrhu po společném jednání, resp. před vydáním územním plánu, a to vždy ve stejných počtech paré, i digitálně.

Návrh změny bude obsahovat:

1. *Textovou část zpracovanou jako výrok, příloha č. 7 k vyhlášce se pro výrokovou část změny nepoužije. Doporučeným postupem je takový, že jednotlivé změny textu popíšeme stejnou formou, jako se píše změna zákona.*
2. *Grafickou část, která bude obsahovat výřezy výkresů ÚPN SÚ rekreační oblasti Skalka, kterých se změna týká, s vyznačením změny, měřítko výkresu a příslušné části legendy. Mapovým podkladem výrokové části změny bude čistý mapový list (nikoliv původní výkres).*

Odůvodnění změny bude obsahovat:

1. *Textovou část zpracovanou podle přílohy č. 7 této vyhlášky č. 500/2006 Sb., obsah odůvodnění bude zpracován přiměřeně k rozsahu změny a řešené lokality. Bude obsahovat bod: „Textová část územního plánu s vyznačením změn“.*
2. *Grafickou část, která bude obsahovat výřezy výkresů ÚPN SÚ rekreační oblasti Skalka, kterých se změna týká (v případě potřeby též výkres Vyhodnocení záboru ZPF) s vyznačením změny, měřítko výkresu a příslušné části legendy.*

- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, budou upřesněny na základě případných požadavků dotčených orgánů.

Na základě vydané změny ÚPN SÚ RO Skalka bude zpracován územní plán zahrnující právní stav po vydání změny v počtu 3 paré.

Právní stav neobsahuje žádnou textovou část odůvodnění. Grafická část bude obsahovat všechny výkresy, ve kterých se změna projeví.

Schéma umístění lokalit

