

# **Změna č. 1**

**Územního plánu**

**ABERTAMY**

**návrh zadání**

Název: Změna č. 1 Územního plánu Abertamy

Stupeň: Zadání

Pořizovatel: Městský úřad Abertamy smluvně zastoupený  
Bc. Jaromírem Trtíkem  
[www.trtik.net](http://www.trtik.net)

Určený zastupitel: Zdeněk Lakatoš, starosta města

Zadání zpracoval: Bc. Jaromír Trtík

Datum zpracování: říjen 2012

## OBSAH

A.	textová část .....	4
I.	POPIS ZMĚNY, PODKLADY .....	4
II.	DŮVODY POŘÍZENÍ ZMĚNY A SLEDOVANÉ CÍLE .....	4
III.	ROZSAH ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ZMĚNOU .....	4
IV.	Požadavky pro zpracování návrhu změny .....	5
1.	Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších územních vztahů.....	5
2.	Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů.....	6
3.	Požadavky na rozvoj území města.....	6
4.	Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny) .....	6
5.	Požadavky na řešení veřejné infrastruktury .....	7
6.	Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území .....	7
7.	Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.....	8
8.	Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).....	8
9.	Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území.....	9
10.	Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu města v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose.....	9
11.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií .....	9
12.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem .....	9
13.	Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast .....	9
14.	Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.....	9
15.	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	10

## A. TEXTOVÁ ČÁST

### I. POPIS ZMĚNY, PODKLADY

Zadání Změny č. 1 Územního plánu (dále též „ÚP“) Abertamy bylo zpracováno na základě usnesení Zastupitelstva města Abertamy č. 113/12/R18 ze dne 24. 5. 2012 a usnesení č. 140/12/R21 ze dne 20. 9. 2012, kterým se rozhodlo pořídit tuto změnu. Podnět k pořízení Změny č. 1 ÚP Abertamy (dále též „Změna“) dalo město a majitelé pozemků.

Požizovatelem Změny je Městský úřad Abertamy, který splňuje kvalifikační požadavky dané v § 6 odst. 2 a § 6 odst. 6 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě smlouvy s fyzickou osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

### II. DŮVODY POŘÍZENÍ ZMĚNY A SLEDOVANÉ CÍLE

Stávající Územní plán Abertamy byl zpracován projektantkou Ing. arch. Alexandrou Kaskovou, a po vydání Zastupitelstvem města nabyl účinnosti dne 13. 10. 2011.

Důvody pro pořízení Změny jsou tyto:

- na podnět města a na návrh vlastníka pozemku se navrhne směna dvou pozemků pro zastavění – navrženou směnou se sníží celková velikost navrženého záboru ZPF pro území města Abertam
- na podnět města a investora lyžařského areálu Plešivec se budou aktualizovat (snižovat velikosti záboru) plochy k zastavění, a navrhne se nová plocha pro odstavné parkoviště a služby areálu
- na podnět města a investora lyžařského areálu Plešivec se navrhne nová trasa sjezdovky.

### III. ROZSAH ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ZMĚNOU

Změna č. 1 (dále i „Změna“) vymezuje řešené území v k.ú. Abertamy a k.ú. Hřebečná.

Díličí změna v k.ú. **Hřebečná** – **směna** pozemků pro zastavění. Celková výměra zastavitelných pozemků se sníží o cca 2.500 m<sup>2</sup>.

p.p.č.	výměra [m <sup>2</sup> ]	současný stav dle ÚP	návrh změny
1046 (část)	3.520	bydlení individuální městského a příměstského typu - <b>H/Z-B1</b>	plocha smíšená nezastavěného území – <b>Nsx</b>
977 (část)	1.027	plocha smíšená nezastavěného území – <b>Nszv</b>	bydlení individuální

			městského a příměstského typu BI
--	--	--	-------------------------------------

V k.ú. **Abertamy** se bude řešit úprava obslužných ploch pro Areál Plešivec:

- zastavitelná plocha A/Z-S2 (smíšená plocha kolem Plešivecké ulice) bude upravena dle projektové dokumentace (snížení velikosti záboru ZPF)
- zastavitelná plocha A/Z-S5 (smíšená plocha pod vrcholem Plešivce) bude upravena dle projektové dokumentace (snížení velikosti záboru ZPF)
- **ve výše uvedených zastavitelných plochách bude vymezena plocha umožňující výstavbu budovy služeb dle projektové dokumentace**
- bude upravena plocha A/Z-W1 (vodní nádrž na Plešiveckých loukách) dle projektové dokumentace
- zastavitelná plocha A/Z-O10 (plocha sportovního areálu u spodní stanice lanovky na Plešivec) bude upravena dle projektové dokumentace (snížení velikosti záboru ZPF)
- zastavitelná plocha A/Z-D9 (parkoviště jižně pod Ski areálem Plešivec) bude zcela vypuštěna dle projektové dokumentace (snížení velikosti záboru ZPF)
- zastavitelná plocha A/Z-D15 (přístupová cesta jako propojení rozvojových ploch v Plešiveckém areálu) bude zcela vypuštěna dle projektové dokumentace (snížení velikosti záboru ZPF)
- bude navržena nová plocha smíšeného území podél Plešivecké ulice pro cca 95 nových parkovacích míst a občanskou vybavenost areálu Plešivec
- bude navržena nová plocha pro sjezdovou trať.

Přesný rozsah úprav spojených s areálem Plešivec bude řešen v návrhu Změny.

V rámci Změny nedojde k navýšení záboru ZPF oproti předpokládanému rozsahu dle ÚP Abertamy.

#### **IV. POŽADAVKY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY**

##### **1. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších územních vztahů**

Z Politiky územního rozvoje ČR 2008 nevyplývají pro řešené lokality žádné požadavky.

Z vydaných Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje (ZÚR KK) vyplývá následující požadavek:

- ZÚR KK vymezuje oblast Plešivce jako nadmístní rozvojovou plochu cestovního ruchu rekreace a sportu.

Areál Plešivec jako nadmístní rozvojová plocha cestovního ruchu je dále rozpracována v územní studii Karlovarského kraje „Územní studie horských oblastí“.

Ze studie uvádíme následující citaci (viz textová část návrhu řešení B.1, kap. č. 5): „Zde je nezbytná dostatečná kapacita parkovacích ploch, neboť podstatná část návštěvníků bude jednodenních (bydlících či ubytovaných mimo rozvojový areál).“

## 2. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

- Respektovat režim poddolovaného území.
- Regionální biokoridor č. 536 podél vodoteče. Navrhnout řešení střetu ÚSES a plochy pro bydlení.
- Celé řešené území je součástí chráněné oblasti přirozené akumulace vod. Respektovat.
- Celé řešené území je součástí ochranného pásma přírodních léčivých zdrojů II. stupně „II.B“. Respektovat.
- Většina řešeného území je v II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Navrhnout řešení s minimálním zábořem vysoce chráněných zemědělských půd.
- Na většině řešeného území jsou provedeny meliorace. Navržené řešení rozlišit dle vlastnictví melioračních zařízení.
- Území změny řešené v k.ú. Hřebečná je zahrnuto do oblasti archeologického naleziště III. kategorie.
- v lokalitě areálu Plešivec je vedeno venkovní el. vedení s ochranným pásmem. Respektovat, v případě střetu s navrhovanou plochou navrhnout řešení.

## 3. Požadavky na rozvoj území města

### **K.ú. Abertamy**

Změna se nedotýká vlastního města, ale aktivity nadmístního významu v oblasti cestovního ruchu – Areálu Plešivec. Na základě provedeného šetření míry dostatečnosti parkovacích míst navrhne Změna navýšení parkovacích stání o cca 95 míst a to podél Plešivecké ulice mezi stávající smíšené plochy a vlastní areál. **Dále bude na úkor smíšeného městského území SM vymezena plocha pro dům služeb návštěvníkům areálu.** Na svazích směrem k Merklínu bude vymezena nová sjezdová trať.

Bude provedena aktualizace ploch A/Z-S2, A/Z-S5, A/Z-W1 a A/Z-010.

Budou vypuštěny plochy A/Z-D15 a A/Z-D9.

### **K.ú. Hřebečná**

Bude navržena směna plochy zastavitelné s nezastavitelnou, s kladnou bilancí ochrany zemědělského půdního fondu. Současná část zastavitelné plochy je pro zástavbu nevhodná díky konfiguraci terénu (velká svažitosť), naopak směňovaná část je pro zástavbu vhodná, odpovídá historicky danému charakteru území údolní roztroušené zástavby a navazuje vhodně na cestní síť v řešené lokalitě (nevyvolává potřebu nové místní komunikace). Realizací záměru dojde k zahuštění místní zástavby.

## 4. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

### **K.ú. Abertamy**

Požadavek změny v areálu vychází ze zpřesňování jednotlivých segmentů v rámci projektové činnosti pro územní a stavební povolení. V některých částech jsou již platná stavební povolení a probíhá výstavba. Návrh Změny projektovat dle dostupných projektových dokumentací **s tím, že případné navýšení záboru ploch zemědělského půdního fondu bude marginální.**

**K.ú. Hřebečná**

Návrh této části projektovat dle předběžných dohod s dotčenými orgány. Rozsah výměny musí proběhnout s kladnou bilancí rozsahu pro ochranu ZPF (změnou se navýší rozsah ZPF).

Prostorové uspořádání dle navržené plochy – Bl.

## 5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

a) Požadavky na řešení koncepce dopravy

**K.ú. Abertamy**

Zrušit navrženou pěší komunikaci A/Z-D15. Zrušit parkovací plochu A/Z-D9. Rozšířit parkovací plochu o cca 95 stání při Plešivecké ulici. Upravit velikost ploch A/Z-S2 a A/Z-S5 (zmenšit) dle projektové dokumentace.

**K.ú. Hřebečná**

Řešit vedení cyklotrasy (naučné stezky).

b) Požadavky na řešení koncepce občanského vybavení

**K.ú. Abertamy**

Úprava plochy A/Z-O10 dle projektové dokumentace.

**K.ú. Hřebečná**

Bez požadavků.

Požadavky na řešení koncepce technického vybavení

**K.ú. Abertamy**

Provéřit a případně navrhnout potřebu technického vybavení ve spojitosti s návrhem nové sjezdové tratě.

**K.ú. Hřebečná**

Bez požadavků.

## 6. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

a) Požadavky na ochranu a rozvoj historických hodnot území

**K.ú. Abertamy**

Zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj historických hodnot území v souvislosti se Změnou nevznikají.

**K.ú. Hřebečná**

Zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj historických hodnot území v souvislosti se Změnou nevznikají.

b) Požadavky na ochranu a rozvoj kulturních hodnot území

**K.ú. Abertamy**

Zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj kulturních hodnot území v souvislosti se Změnou nevznikají.

**K.ú. Hřebečná**

Zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj kulturních hodnot území v souvislosti se Změnou nevznikají.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj urbanistických hodnot území

**K.ú. Abertamy**

Zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj urbanistických hodnot území v souvislosti se Změnou nevznikají.

**K.ú. Hřebečná**

Zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj urbanistických hodnot území v souvislosti se Změnou nevznikají. Směnou ploch bude posílena historická stopa urbanizace podél stávající údolní cesty, se zahuštěním údolní zástavby rodinnými domy.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj přírodních hodnot území

**K.ú. Abertamy**

Upravit obslužné plochy areálu Plešivec tak, aby se nenavyšoval zábor ZPF.

Upravit situování vodní plochy A/Z-W1 dle projektové dokumentace.

**K.ú. Hřebečná**

Směnou ploch dojde k pozitivní bilanci ploch ZPF.

Vyřešit s projektantem ÚSES úpravu RK č. 536 na základě dřívějšího písemného vyjádření RNDr. Křivance.

## **7. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**

V souvislosti s urbanistickým řešením Změny projektantka prověří potřebu vymezení veřejně prospěšných staveb či opatření.

Změna dále nenavrhuje žádnou asanaci vyplývající z ustanovení § 97 odst. 2 stavebního zákona.

## **8. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

a) Požadavky na ochranu veřejného zdraví

Zvláštní požadavky na ochranu veřejného zdraví v souvislosti se změnou funkcí u řešených lokalit nevznikají.

b) Požadavky civilní ochrany

Zvláštní požadavky civilní ochrany v souvislosti se Změnou nevznikají.

c) Požadavky obrany a bezpečnosti státu

Zvláštní požadavky obrany a bezpečnosti státu v souvislosti se Změnou nevznikají.



d) Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

Zvláštní požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin v souvislosti se Změnou nevznikají.

e) Požadavky na ochranu geologické stavby území

Zvláštní požadavky na ochranu geologické stavby území v souvislosti se Změnou nevznikají.

f) Požadavky na ochranu před povodněmi

Zvláštní požadavky na ochranu před povodněmi v souvislosti se Změnou nevznikají.

## **9. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území**

Bude řešen střet ÚSES - RK č. 536 s plochou pro bydlení v k.ú. Hřebečná.

## **10. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu města v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose**

Území města Abertam není součástí rozvojové oblasti nebo rozvojové osy.

Plochy přestavby ve Změně nebudou vymezeny.

## **11. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií**

Požadavek na prověření změn využití území územní studií nevzniká.

## **12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem**

Požadavek na prověření změn využití území regulačním plánem nevzniká.

## **13. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast**

Zadání nenavrhuje požadavek na vyhodnocení vlivu koncepce Změny na životní prostředí.

Případně vznesený požadavek na vyhodnocení vlivu koncepce Změny na území NATURY 2000, či vlivu koncepce Změny na životní prostředí (SEA), a tedy i na vyhodnocení vlivů koncepce Změny na udržitelný rozvoj území bude doplněno po projednání zadání.

## **14. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant**

Řešené funkční změny plochy nejsou takového významu, aby vyvolávaly požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant.

### **15. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Změna bude po formální stránce vydána opatřením obecné povahy dle dikce správního řádu v platném znění.

Návrh bude zpracován dle přílohy č. 7 Vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu územně plánovací činnosti.

Grafická část návrhu i odůvodnění bude řešena v měřítku měněných výkresů územního plánu.

Dokumentace bude zpracována digitálně a předána jak v tištěné podobě, tak i v digitálním zpracování (texty v DOC, grafika v JPG). Vydaná Změna v digitálním zpracování bude navíc obsahovat data v převodním formátu \*.shp.

Počty pare v digitální podobě na CD nebo DVD:

Návrh	1 CD,
1. úprava návrhu	1 CD a
vydaná změna	3 CD.

Počty pare v tištěné podobě:

Návrh	2 pare,
1. úprava návrhu	1 pare a
vydaná změna	4 pare.

V Návrhu bude zpracováno:

*Textová část*

*Grafická část:*

Výkres základního členění  
Hlavní výkres  
Hlavní výkres - koncepce uspořádání krajiny  
Hlavní výkres - koncepce veřejné infrastruktury  
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

V Odůvodnění bude zpracováno:

*Textová část*

*Grafická část:*

Koordinační výkres - detail  
Koordinační výkres  
Krajina  
Krajiny ÚSES  
Vyhodnocení PF  
Vyhodnocení PF detail.