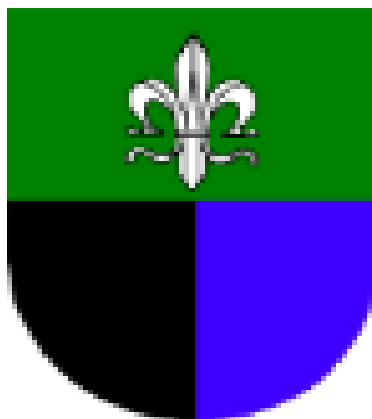


ÚZEMNÍ PLÁN VŘESOVÁ

NÁVRH ZADÁNÍ



Zpracováno v souladu s § 47 Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) a dle přílohy č. 6 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Obec: Vřesová, Vřesová č.p. 3, 357 43 Vřesová
IČO: 00259667
Zastoupena: starostou Jiřím Sivákem

Pořizovatel: Městský úřad Sokolov
Odbor stavební a územního plánování
Rokycanova 1929, Sokolov 356 01
Bc. Jana Dranczaková
oprávněná úřední osoba pořizovatele

Zhotovitel ÚP: autorizovaný architekt
Ing. arch. Daniela Binderová
Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o
Chaberská 3, 182 00 Praha 8
IČ: 44847548
č. autorizace ČKA: 03426

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Vřesová
Určený zastupitel: Místostarosta obce – Milan Kurčík
Datum zpracování: květen 2021
Úprava po projednání: --
Datum schválení ZO: --

OBSAH:

OBEČNÉ ÚDAJE

I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU VŘESOVÁ

II. VLASTNÍ OBSAH NÁVRHU 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
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit
- c) požadavky na 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) 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

Shora uvedené body části II. zahrnují

- upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1, schválené vládou ČR dne 15.4.2015 usnesením č. 276, ve znění Aktualizace č.2, schválené vládou ČR dne 2.9.2019 usnesením č. 629, ve znění Aktualizace č.3, schválené vládou ČR dne 2.9.2019 usnesením č. 630 a ve znění Aktualizace č.5, schválené vládou ČR dne 17.8.2020 usnesením č. 833(dále jen PÚR ČR), jako závazného územně plánovacího podkladu a nástroje územního plánování,
- upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem - Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, vydaných 16.09.2010, které nabyly účinnosti dne 16.10.2010, úplné znění po vydání Aktualizace č.1., která nabyla účinnosti dne 13.července 2018
- upřesnění požadavků vyplývajících z 5. úplné aktualizace územně analytických podkladů správního území obce s rozšířenou působností Sokolov (dále jen ÚAP Sokolov) z roku 2020 a z doplňujících průzkumů a rozborů.
- další požadavky, například požadavky obce, nebo požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

OBECNÉ ÚDAJE

Identifikační údaje, vymezení řešeného území:

Řešeným územím je správní území obce Vřesová (kód obce: 560707), katastrální území Vřesová [786721],

Kraj: Karlovarský

Okres: Sokolov

ORP: Sokolov

Počet částí obce: 1

Počet katastrálních území: 1

Výměra: 313 ha

Počet obyvatel: 385

Nadmořská výška: 473 m n.m.

Sousední obce: Dolní Nivy, Vintířov, Chodov, Tatrovice, Jindřichovice

Sídla: Vřesová

I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU VŘESOVÁ

Pořízení územního plánu Vřesová vychází z **vlastního podnětu obce** na základě usnesení Zastupitelstva obce Vřesová ze dne 28.11.2019 pod číslem usnesení 8/2019. Obec Vřesová nemá dosud schválený územní plán. Tento návrh zadání bude projednán v souladu s ust. § 47 odst. 2 stavebního zákona.

II. VLASTNÍ OBSAH NÁVRHU ZADÁNÍ

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

vyjádřené 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.

Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 respektovat a zapracovat republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území. Řešené území leží v rozvojové oblasti OB12 Karlovy Vary. Z republikových priorit územního plánování se řešeného území týkají především priority č. 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 24a, 25, 29, 30 a 32.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem, tj. Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, (dále jen ZÚR KK“):

- respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, respektovat požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změny v území a úkoly pro územní plánování ve vymezené rozvojové oblasti republikového významu OB 12
- respektovat společné požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn a společné úkoly pro územní plánování ve vymezených plochách a koridorech ÚSES:
- regionální biokoridor RK1001 Vintířov – Rybníky u Nové Role
- regionální biokoridor RK20114 Mokřady u Skřiváně – K3
- nadregionální biokoridor NK3(MB) Studenec – Jezeří
- zohlednit územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje, které ZÚR KK stanovuje

- V ÚP obcí s nedostatečnou ochranou před záplavami vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel.
- v urbanistické koncepci, v koncepci veřejné infrastruktury a v koncepci uspořádání krajiny rozpracovat společné požadavky a podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit vlastních krajin, cílové kvality vlastních krajin a specifické podmínky cílových kvalit vlastních krajin:
- pro řešené území ZÚR KK vymezují oblast vlastních krajin Krušnohoří (A) s vlastní krajinou Krušné hory - západ (A.2) a oblast vlastních krajin Podkrušnohoří a Chebska s vlastní krajinou Sokolovská pánev (B.3)

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně doplňujících průzkumů a rozborů:

Na území obce bude upřesněno/řešeno:

- objekty nebo zařízení s nebezpečnými látkami (Vřesová – SU, a.s., CHEBIO, Linde Sokolovská)
- vysoký radonový index (západní část správního území obce)
- závady hygienické (hluk a zápach z výrobního areálu)
- celková rekonstrukce silnice č. 20912 (zlepšení parametrů a kvality této komunikace)
- rozšíření stávající plochy zahrádek

Volnou krajinu kolem chránit a rozvíjet přednostně jako prostor pro každodenní rekreaci obyvatel.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území obce

Chránit funkční nadregionální a regionální prvky **ÚSES**.

Chránit všechny **pozemky lesa** na území obce před zásahy do jejich plošného rozsahu a celistvosti.

Požadavky na urbanistickou koncepci

Územní plán prověří rozvojové plochy navazující na stávající zástavbu a stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, příp. podmíněně přípustné využití).

Bydlení dále rozvíjet v sídle Vřesová, a to v souladu s certifikovanou metodikou MMR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016)*, přednostně v pěší dostupnosti základního občanského vybavení (obecní úřad, maloobchod, stravovací služby apod.) a v dostupnosti zastávek veřejné hromadné dopravy osob (autobus).

Územní plán prověří plochy pro sport a zeleň.

Územní plán prověří plochy pro občanskou vybavenost.

Územní plán prověří plochy pro rekreaci.

Při návrhu rozvoje zástavby respektovat **ÚSES**.

Při návrhu rozvoje zástavby **respektovat ochranná pásma pozemních komunikací**.

Požadavky na koncepci dopravní infrastruktury

ÚP Vřesová prověří dopravní koncepci správného území obce a navrhne koncepci dopravní infrastruktury v souladu s navrhovanou koncepcí rozvoje území obce a vytvoří předpoklady pro optimální obsluhu stabilizovaných ploch, zastavitelných ploch, včetně ploch pro dopravu v klidu. V územním plánu budou stanoveny základní podmínky pro napojení a vnitřní obsluhu zastavitelných ploch.

Účelové komunikace neřešit jako plochy dopravní infrastruktury.

Prověřit možné plochy pro umístění nových parkovacích míst a garáží.

Prověřit možné plochy místních komunikací a cyklostezek.

Požadavky na koncepci technické infrastruktury

Navrhnout síť technické infrastruktury pro nové zastavitelné lokality.

Řešit komplexně **odvádění dešťových likvidaci srážkových vod** na území obce, upřednostnit vsakování.

Požadavky na koncepci občanského vybavení

Stabilizovat plochy stávajícího **veřejného občanského vybavení** na územní obce, jako základní kostru sociální infrastruktury obce.

Prověřit vymezení dalších ploch pro **občanské vybavení veřejné i komerční**, odpovídající navrhovanému rozvoji bydlení v obci. Dbát přitom na standard pěší dostupnosti ze staveb pro bydlení vyplývající z certifikované metodiky MMR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016)*.

Prověřit vymezení ploch **pro sport a volnočasové aktivity**, odpovídající navrhovanému rozvoji bydlení v obci. Dbát přitom na standard pěší dostupnosti ze staveb pro bydlení vyplývající z certifikované metodiky MMR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016)*.

Požadavky na koncepci veřejných prostranství

Vytvořit na území obce, v souladu s certifikovanou metodikou MMR ČR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016)*, podmínky pro pěší dostupnost sítě lokálních (komunitních) ploch parkové zeleně (parků) jako součást ploch veřejných prostranství.

Stávající plochy lokálních (komunitních) parků a dalších veřejných prostranství stabilizovat a pro doplnění jejich sítě, bude-li to účelné, vymezit konkrétní nové plochy veřejného prostranství.

Požadavky na rozvoj rekreace

Prověřit na území obce podmínky pro možný rozvoj další **infrastruktury cestovního ruchu** (sportovní zařízení, stravování apod.)

Prověřit na území obce vytvoření podmínek pro možný rozvoj neprodukčních forem zemědělství, např. ekoturistiky, agroturistiky apod.

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Při návrhu rozvoje území obce, návrhu urbanistické koncepce a stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání na území respektovat, s cílem ochrany krajinného rázu na území.

- *Návrh musí respektovat základní charakteristiku krajinného rázu sídla a okolní volné krajiny.*
- *Pro všechny zastavitelné plochy určené pro zástavbu musí být stanoveny prostorové regulativy.*
- *Urbanistická úprava sídelní struktury by měla sledovat možnou formaci centrálních společných prostor.*
- *Podporovat celkovou kultivaci sídel, zejména na jejich přechodu do volné krajiny, a to zachováním ploch soukromých zahrad a ploch veřejné zeleně a jejich zařazením do nezastavěného území a navržením nových ploch sídelní zeleně v návaznosti na zastavitelné plochy.*
- *Nové kapacitní formy staveb (např. občanská vybavenost, výroba apod.) měřítkem a proporcemi důsledně přizpůsobovat okolní zástavbě.*
- *Jakoukoliv další průmyslovou činnost situovat přednostně do již opuštěných areálů; u stávajících staveb pokud možno snížit negativa vlivu na krajinný ráz (výsadby v okolí podniku apod.).*
- *Zeleň v obci je žádoucí propojit na zeď v jejím okolí (aleje, zapojené skupiny dřevin apod.) s posílením funkce interakčních prvků ÚSES. Kromě veřejné zeleně je vhodné uvažovat v budoucím krajinném obrazu i s působením zeleně na soukromých pozemcích. Navržená a doplňovaná zeď na okraji zastavěného území obce musí plynule přecházet do zeleně ve volné krajině.*
- *Relaxační a rekreační cesty (pěší, procházkové, turistické) je třeba zokruhovat tak, aby nebylo nutné se vracet po stejné trase, trasu vést pokud možno k jednotlivým zájmovým cílům (vyhlídka, posezení, rekreační louka, studánka apod.) a i k objektům občanské vybavenosti (restaurace, koupaliště, informační středisko) a k zařízením dopravním.*

Zpřesnit na území obce Vřesová regionální biokoridor RK1001 Vintířov – Rybníky u Nové Role, vymezený v ZÚR Karlovarského kraje. Koordinovat RK 1001 s územími sousedních obcí.

Zpřesnit na území obce Vřesová nadregionální biokoridor NK3(MB) Studenec - Jezeří vymezený v ZÚR Karlovarského kraje. Koordinovat NK3 (MB) s územími sousedních obcí.

V krajinářsky cenných lokalitách prověřit účelnost vyloučení staveb, zařízení a jiných opatření, jejichž realizaci umožňuje § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Další případné požadavky budou doplněny na základě výsledků projednání návrhu zadání.

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

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv z PÚR ani ZÚR nevyplývají.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Návrh územního plánu prověří a případně vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 stavebního zákona. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství), pokud je návrh bude obsahovat.

V návrhu ÚP budou prověřeny a případně vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

Veřejně prospěšné stavby

- dopravní infrastruktura
 - návrhy komunikací, či jejich úpravy, případně i návrhy cyklistických a pěších propojení
- technická infrastruktura
 - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská jiná zařízení (vodovodní úpravy, čerpací stanice, vodojemy, kanalizace apod.)
- plochy pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury včetně veřejných prostranství
 - plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, to vše zřizované ve veřejném zájmu

Veřejně prospěšná opatření

- požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu
- opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny
- opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami

Plochy pro asanaci

Konkrétní požadavky na asanace v úrovni kraje, ORP Sokolov a obce nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

Navržené veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření budou zakresleny ve výkresové části územního plánu, budou označeny identifikovatelným a nezaměnitelným způsobem a popsány v textové části územního plánu. Návrh ploch pro VPS a VPO bude projektantem řádně odůvodněn.

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

Nejsou uplatňovány žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Ve vlastním prostoru obce se nepředpokládá, že by územní plán navrhoval plochu k prověření řešením územní studií.

e) Požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variantního řešení návrhu územního plánu není požadováno.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah územního plánu bude v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a jeho prováděcích předpisech, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Návrh územního plánu bude zpracován formou opatření obecné povahy ve smyslu platných metodických pokynů MMR.

Textová část (výroku) územního plánu bude zpracována v souladu částí I. Obsah územního plánu - přílohy č. 7, odst. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění. Pokud to bude účelné, zadáním se nevylučuje možnost využití přílohy č. 7, odst. 2 citované vyhlášky. V textové části ÚP obce bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP.

Návrh územně plánovací dokumentace bude zpracován digitálně, pro grafickou část bude podkladem katastrální mapa aktuální k datu vyhotovení návrhu pro jednotlivé kroky projednávání. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické síť katastrální (S-JTSK). Minimálně jeden výkres návrhu bude s vrstevnicemi celého správního území obce.

Grafická část bude obsahovat:

- a) výkres základního členění měř. 1 : 5 000
- b) hlavní výkres měř. 1 : 5 000
- c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací měř. 1 : 5 000

V případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech. Textová část ÚP a jednotlivé výkresy grafické části budou opatřeny záznamem o účinnosti.

Odůvodnění územního plánu bude zpracováno v souladu s částí II. Obsah odůvodnění územního plánu - přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Součástí odůvodnění návrhu bude vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, bude zpracováno dle zákona (§ 4 a § 5) a s ohledem na postup k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu při zpracování a projednávání územně plánovací dokumentace vyplývající z vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Grafická část odůvodnění bude obsahovat:

- a) koordinační výkres
- b) výkres širších vztahů
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu
- jednotlivé výkresy budou v měřítku 1:5 000, výkres širších vztahů v měřítku 1:50 000 nebo 1:25 000.

Grafická část územního plánu může být doplněna schématy.

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku.

Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení plochy, budou řádně odůvodněny.

Počet vyhotovení v tištěné formě:

- Návrh pro společné jednání (§ 50 SZ) 3 paré
- Návrh pro veřejné projednání 2 paré
- Územní plán Vřesová - konečné vyhotovení 4 paré

Součástí každého tištěného vyhotovení pro každou fázi projednávání bude nosič s elektronickými daty textové i grafické části ÚP včetně odůvodnění v souborových formátech pdf, popř. též doc, xls, konečné vyhotovení bude dodáno ve strojově čitelném formátu.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá.

Na území obce Vřesová se nenachází žádné zvláště chráněné území, evropsky významná lokalita ani ptačí oblast – Natura 2000.

Zadání ÚP nenavrhuje vymezit plochy pro záměry podléhající posuzování dle zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Pokud případně dotčený orgán uplatní ve svém stanovisku k návrhu zadání územního plánu požadavek na posouzení vlivů územního plánu na životní prostředí, bude zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Seznam použitých zkratk:

- BPEJ - bonitovaná půdně ekologická jednotka
- MMR – ministerstvo pro místní rozvoj
- ORP – obec s rozšířenou působností
- PÚR – Politika územního rozvoje České republiky
- ÚAP – územně analytické podklady
- ÚP – územní plán
- ÚSES – územní systém ekologické stability
- VPO – veřejně prospěšné opatření
- VPS – veřejně prospěšná stavba
- ZPF – zemědělský půdní fond
- ZÚR – Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje