

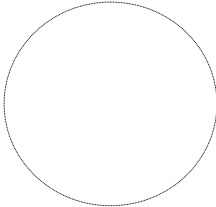


Územní plán

Kyselka

Změna č.1

Textová část

Záznam o účinnosti Změna č.1 Územního plánu Kyselka		
Správní orgán: Zastupitelstvo obce Kyselka	Datum nabytí účinnosti:	
Jméno a příjmení oprávněné osoby pořizovatele: Ing. arch. Irena Václavíčková vedoucí odd. územního plánování, odbor ÚÚPaSÚ Magistrátu města Karlovy Vary	Otisk úředního razítka: 	Podpis oprávněné osoby: podpis

Název: **Změna č. 1 Územního plánu Kyselka**

Místo: **Kyselka**

Kraj: **Karlovarský**

Obec: **Obec Kyselka,**
Radošov 118, 362 72 Kyselka
IČ: 254762
zastoupená starostou Alešem Labíkem

Pověřený zastupitel: Mgr. Vladimír Zicha

Pořizovatel: **Magistrát města Karlovy Vary, úřad územního plánování a
stavební úřad,**
U Spořitelny 2, 361 20 Karlovy Vary
kontaktní osoba: Marcela Giertlová
tel.: 353 152 742
e-mail: m.giertlova@mmkv.cz

Obec s rozšířenou
působností: **Karlovy Vary**

Projektant: **Ing. arch. Ivan Štros,**
IČ 12403725
č. autorizace: ČKA 912
Dlouhá 66, 363 01 Ostrov

Datum: listopad 2018

N á v r h

Změna č. 1 ÚP Kyselka

Zastupitelstvo obce Kyselka, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 stavebního zákona

v y d á v á

Změnu č. 1 ÚP Kyselka.

Uvedená územně plánovací dokumentace se mění takto:

I. Textová část Změny č. 1 ÚP Kyselka

1) V kapitole 1) **Vymezení zastavěného území**

je původní první odstavec nahrazen v tomto znění:

Zastavěné území je nově vymezeno v Územním plánu Kyselka ke dni 1.11.2017 v souladu s ust. § 58 a dalších platného stavebního zákona.

2) V kapitole **3.2) Vymezení zastavitelných ploch**

se u Z1 ruší text:

plocha – 7,32ha

a nahrazuje se textem:

plocha – 6,77 ha

se u Z10 ruší text:

plocha – 1,41ha

a nahrazuje se textem:

plocha – 1,09ha

a dále se doplňují následující zastavitelné plochy:

Z 21 – plocha pro SV ve SV části Radošova ve vazbě na zastavěné území obce - plocha je určena pro funkci smíšeného venkovského území, architektonická podoba nových objektů není určena, celková kapacita lokality je cca 1 objekt

plocha – 0,18 ha

max. podlažnost – 2+podkroví

max. výška hřebene -10 m

max. koef. míry zastavění max. – 40

Z 22 – plocha pro PV ve střední části Radošova ve vazbě na zastavěné území obce - plocha je určena pro funkci veřejného prostranství, architektonická podoba nových objektů není určena, celková kapacita lokality je cca 1 objekt

plocha – 0,47 ha
 max. podlažnost – 1+podkroví
 max. výška hřebene -6 m
 max. koef. míry zastavění max. – 10

Z 23 – plocha pro VDx v severní části Radošova ve vazbě na zastavěné území obce - plocha je určena pro funkci drobné výroby a služeb – výhradně pro malou vodní elektrárnu, architektonická podoba nových objektů není určena, celková kapacita lokality je cca 1 objekt

plocha – 0,39 ha
 max. podlažnost – 1
 max. výška hřebene -5 m
 max. koef. míry zastavění max. – 60

Z 24 – plocha pro BI ve střední části Radošova ve vazbě na zastavěné území obce - plocha je určena pro výstavbu rodinného domu a přístupové komunikace k navazujícím pozemkům, objekt bude napojen na síť veřejné infrastruktury budované pro sousedící lokality navržené v ÚP, architektonická podoba nových objektů není určena, celková kapacita lokality je cca 1 objekt

plocha – 0,32 ha
 max. podlažnost – 2+podkroví
 max. výška hřebene -10 m
 max. koef. míry zastavění max. – 40

tabulka BILANCE NAVRŽENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH
 se ruší a nahrazuje se následující tabulkou:

LOKALITA	FUNKCE	PLOCHA ha
Z1	BI	6,77
Z2	BI	0,83
Z3	BI	0,07
Z4	BI	0,2
Z5	BI	0,19
Z6	BI	0,13
Z7	BI	0,61
Z8	BV	0,56
Z9	BV	0,27
Z10	BI	1,09
Z11	BV	0,19
Z12	BV	0,13
Z13	BV	0,2
Z14	BV	2,8
Z15	BV	0,73
Z16	RI	0,32
Z17	VD	0,41
Z18	BV	0,36
Z19	BI	0,12
Z20	SV	0,69
Z21	SV	0,18

Z22	PV	0,47
Z23	VDx	0,39
Z24	BI	0,32
CELKEM		18,35

	BV	5,24
	BI	9,5
	RI	0,32
	VD	0,41
	OV	0,83
	SV	0,87
	PV	0,47
	VDx	0,39
CELKEM		18,35

Celková rozloha zastavitelných ploch činí 21,72 ha.

3) V kapitole 6.1.) se v textu Plochy rekreace - zahrádky (RZ)

ruší text:

- zastavěná plocha chatěk max. do 30 m²

a nahrazuje textem:

- zastavěná plocha chatěk max. do 8% plochy zahrádky
-

a dále se kapitola 6.1 se doplňuje o text:

Plochy drobné výroby a skladování speciální (VDx)

Plochy zahrnují pozemky staveb pro malou vodní elektrárnu

Přípustné jsou zde stavby pro malou vodní elektrárnu

Nepřípustné jsou všechny ostatní stavby.

Podmínky prostorového uspořádání

- koeficient míry zastavění pozemku – 60
- výšková hladina zástavby nad okolním terénem – 1p, 5m výška hřebene

4) V kapitole 8) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

8.1) Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo

se ruší text vymežující pozemek pro VP

p.p.č.908/12

a nahrazuje se textem

p.p.č.892, 908/1

5) Došlo k rozšíření řešeného území o p.p.č.1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342 a st.p.č. 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654 k.ú.Radošov u Kyselky

II. Grafická část Návrhu Změny č. 1 ÚP Kyselka

Součástí Návrhu Změny č. 1 ÚP Kyselka jsou výřezy z těchto výkresů grafické části:

N1) Výkres základního využití území	1 : 5 000
N2) Hlavní výkres	1 : 5 000
N2,1) Veřejná infrastruktura	1 : 5 000
N3) Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

III. Textová část odůvodnění Změny č. 1 ÚP Kyselka

1. Postup při pořízení změny

Důvodem pro pořízení Změny č. 1 ÚP Kyselka je žádost Obce na zapracování následujících změn využití pozemků:

pozemek par.č.	katastrální území	funkce dle ÚP Kyselka	funkce návrh
538/1, 538/3	Radošov u Kyselky	plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)	plochy drobné výroby a skladování (VD)
769	Radošov u Kyselky	plochy přírodní (NP)	plochy rekreace – zahrádky (RZ) nebo smíšené obytné venkovské (SV)
823/1	Radošov u Kyselky	plochy smíšené nezastavěného území (NS)	plochy bydlení individuálního (BI)
928/12	Radošov u Kyselky	plochy veřejných prostranství	plochy bydlení individuálního (BI)

a zároveň o změnu části trasy cyklostezky Ohře na ploše p.p.č.538/1.

Záměr pořízení Změny č. 1 ÚP Kyselka schválilo Zastupitelstvo obce usnesením č. 6/5/2016 ze dne 11.5.2016 a č. 17/2/2017 ze dne 15.2.2017.

Pořizovatel v souladu s § 47 stavebního zákona a vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti zpracoval návrh zadání změny č. 1. Projednání návrhu zadání změny č. 1 bylo oznámeno veřejnou vyhláškou, která byla v souladu s § 47 stavebního zákona vyvěšena po dobu 30 dní v době od 20.3. do 19.4.2017 na úřední desce obce Kyselka i Magistrátu města Karlovy Vary a zároveň byl návrh zadání zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup. Ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky mohl každý uplatnit písemně

připomínky. Dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu byl návrh zaslán jednotlivě. Ve lhůtě do 30 dní od obdržení návrhu zadání mohly dotčené orgány a krajský úřad uplatnit své požadavky a sousední obce své podněty.

Návrh Zadání byl zpracován v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a s § 11 odst. 2 a 3 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a projednán v souladu s ustanovením § 47 odstavce 2 stavebního zákona. Po projednání bylo Zadání ve spolupráci s určeným zastupitelem upraveno a předloženo ke schválení ZO Kyselka, které ho usnesením č. 8/9/2017 ze dne 13.9.2017 schválilo.

Dnem 1.1.2018 vešla v platnost novela stavebního zákona, která umožňuje pořizovat změnu ÚP tzv. zkráceným postupem. Zastupitelstvo dne 10.1.2018 schválilo tuto možnost svým usnesením č. 10/1/2018.

Pořizovatel v souladu s § 50 stavebního zákona pořídil zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Kyselka. Návrh změny č. 1 zpracoval Ing. arch. Ivan Štros, ČKA 912. Návrh je zpracován v souladu s ustanoveními stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek č. 501/2006 Sb. a č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vychází ze schváleného zadání.

V souladu s § 55b SZ bylo svoláno veřejné projednání o návrhu ÚP, které se konalo dne 28.2.2018. Jednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena ve dnech 25.1. až 8.3.2018 a zároveň byl na webových stránkách města Magistrátu města Karlovy Vary i obce Kyselka vystaven k nahlédnutí celý návrh změny a to až do 8.3.2018. V tištěné podobě byl k dispozici u pořizovatele nebo v kanceláři obecního úřadu Kyselka.

Na základě vyhodnocení výsledků po veřejném projednání byl návrh upraven a předložen Zastupitelstvu obce Kyselka k vydání.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Podle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády České republiky č. 276 ze dne 15. 4. 2015 (dále „PÚR“) spadá správní území obce Kyselka do rozvojové oblasti OB 12 Karlovy Vary. PÚR stanovuje rámcové úkoly pro navazující územně plánovací činnost a pro stanovování podmínek pro předpokládané rozvojové záměry s cílem zvyšovat jejich přínosy a minimalizovat jejich negativní dopady. Kromě republikových priorit pro zajištění udržitelného rozvoje území nevyplývají pro zpracování změny žádné specifické požadavky.

Změna č. 1 ÚP Kyselka respektuje kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území ve vymezené rozvojové oblasti OB12 Karlovy Vary, zohledňuje dotčení řešeného území rozvojem oblastí OB12.

Správní území obce nespadá do žádné z vymezených specifických oblastí, neleží na žádném koridoru a ploše dopravní infrastruktury ani technické infrastruktury.

Z Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje (dále „ZÚR KK“) schválených Zastupitelstvem Karlovarského kraje dne 13.7.2018, pro zpracování změny č. 1 vyplývají tyto požadavky:

- změna zohlední priority územního plánování Karlovarského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje,

- změna bude respektovat podmínky pro rozhodování o změnách v území v rozvojové oblasti nadregionálního významu OB12 Karlovy Vary (zpřesnění vymezení rozvojové oblasti vymezené v Politice územního rozvoje ČR) v rámci upřesněného vymezení oblasti
- návrh změny bude respektovat a zapracuje požadavky stanovené ve výrokové části Aktualizace č.1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje dotýkající se řešeného území,
- změna bude respektovat veřejně prospěšné opatření U113 –NK 41 (MB) nadregionální biokoridor 41 Svatošské skály-Úhošť a jeho ochrannou zónu, NK44 (MB) Pustý zámek – NK41 a RC 1153 Bučina
- z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby řešené lokality na okolní území obce a řešení bude podle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí.
- Změna bude respektovat bod o): Zajišťovat odpovídající stupeň povodňové ochrany sídel, přednostně v obcích Dalovice, Hory, Chodov, Jenišov, Karlovy Vary, Královské Poříčí, Kyselka, Locket, Lomnice, Mírová, Nová Role, Sadov, Šemnice, Nové Sedlo, Sokolov, Staré Sedlo, Svatava, Těšovice, Velichov, Vintířov, Vřesová.
- Změna bude respektovat to, že: (1) Jako přírodní hodnoty nadmístního významu se na území Karlovarského kraje vymezují
- f) Přírodní léčivé zdroje lázeňských míst (Karlovy Vary, Mariánské Lázně, Františkovy Lázně, Lázně Kynžvart a Jáchymov) a významné zdroje minerálních vod (Karlovy Vary, Mariánské Lázně, Františkovy Lázně, Lipová Dolní, Žandov, Mnichov, Nová Ves, Prameny, Kyselka, Hradiště)

V rámci bodu F. nově stanovených cílových kvalit krajín včetně podmínek pro jejich zachování nebo dosažení se území obce Kyselky dotýká kap. F.II Oblast vlastních krajín Podkrušnohoří a Chebska) - vlastní krajina: Údolí Ohře (B.6) a vlastní krajina: Doupovské hory (C.5), které jsou nově vymezeny

a Změna č. 1 ÚP Kyselka tyto požadavky splňuje.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Změna č. 1 ÚP Kyselka je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými § 18 § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších změn.

Zpracovaná Změna č. 1 ÚP Kyselka vytváří předpoklady pro výstavbu a pro dlouhodobý udržitelný rozvoj na území spravovaném obcí Kyselka.

V územním plánu navržený rozvoj správního území obce Kyselka nemá negativní vliv na veřejné zdraví, při respektování navržené koncepce, dodržení stanovených podmínek pro využití ploch a pokynů pro rozhodování v území.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 1 ÚP Kyselka je zpracována dle příslušných ustanovení zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších změn, vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a ve znění pozdějších změn a vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších změn.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Z hlediska civilní ochrany a obrany Změna č. 1 ÚP Kyselka nenavrhuje žádné aktivity v zájmu zlepšení ochrany státu.

Z hlediska horninového prostředí (zákon č. 44/1988 Sb., horní zákon) se požadavky na ochranu se nestanovují. V řešeném území se nevyskytují žádná ložiska nerostných surovin.

Z hlediska ochrany před povodněmi (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon) Změna č. 1 ÚP Kyselka respektuje stanovená záplavová území vodního toku Ohře, v tomto záplavovém území je však umístěna plocha pro malou vodní elektrárnu, která bude konstruována tak, aby vyhovovala požadavkům ochrany území.

Z hlediska ochrany přírodních léčivých zdrojů (zákon č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon) Změna č. 1 ÚP Kyselka respektuje ochranné pásmo II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary a I. a II. stupně zdrojů přírodních minerálních vod a přírodních léčivých zdrojů v Kyselce.

Z hlediska ochrany veřejného zdraví (zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví) se při respektování platné legislativy se nespecifikují žádné požadavky na řešení změny.

Změna č. 1 ÚP Kyselka je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

6. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí území nebylo orgánem ochrany přírody a krajiny v zadání požadováno.

Z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj nemá řešení změny negativní vliv.

7. Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Změna č. 1 nevyžaduje vyhodnocení vlivů na životní prostředí a tudíž ani vlivů na udržitelný rozvoj území. (viz. stanovisko Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství k zadání změny čj. 2876/ZZ/17 ze dne 30.08.2017)

8. Sdělení, jak bylo stanovisko úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovávalo.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Zastavěné území:

Ve Změně č. 1 ÚP Kyselka je nově definováno zastavěné území k 1.11.2017 dle platné metodiky.

Změna hranic zastavěného území je dána stavebním vývojem v obci a zachycuje skutečné zastavěné území z hlediska metodiky.

Zastavitelné plochy

Ve Změně č. 1 ÚP Kyselka jsou navrženy nové zastavitelné plochy podle požadavku obce. Jedná se o následující plochy:

Z21 - pro SV- území smíšené obytné venkovské na území navazujícím na současnou plochu SV s rozsahem 0,18 ha, která organicky doplňuje stávající funkční plochy

Z22 – pro PV- veřejné prostranství, tato plocha je navržena ve vazbě na Z1 a nahrazuje původně navrženou plochu PV pro tuto lokalitu, která je nově určena pro funkci BI. Tato nová plocha PV jednak využívá ostatních ploch při komunikaci, je navržena ve větším rozsahu a zároveň bude sloužit i jako plocha veřejného prostranství pro nově navrhovanou plochu Z24.

Z23 – pro VDx - drobná výroba a skladování speciální, je plocha určená pro výstavbu malé vodní elektrárny u Radošovského jezu, bude řešena tak, aby umožňovala pohyb vodáků a zároveň se v této části překládá trasa vedení cyklostezky Ohře směrem k tělesu vlečky.

Z24 – pro BI- bydlení individuální, je nově navržená plocha pro rozvoj individuálního bydlení ve vazbě na stávající zastavěné území ve střední části Radošova, plocha organicky doplňuje stávající zástavbu a využívá možnosti dopravního napojení ze stávající komunikace.

Dopravní stavby

V souvislosti s návrhem nové zastavitelné plochy pro VDx – malou vodní elektrárnu, je navržena přeložka části cyklostezky Ohře, která je směřována blíže k tělesu vlečky a je v původním rozsahu.

Administrativním rozhodnutím na základě zákona č. 15/2015 Sb., o hranicích vojenských újezdů došlo k rozšíření řešeného území o p.p.č.1335, 1336, 1337, 1338, 1339,

1340, 1341, 1342 a st.p.č. 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654 k.ú.Radošov u Kyselky. Jedná se o původní území k.ú.Hradiště, které funkčně (camping) a z hlediska dopravní přístupnosti přináleží ke k.ú.Radošov u Kyselky.

10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch

Rozsah zastavitelných rozvojových ploch byl stanoven tak, aby bylo možno umístit aktuální rozvojové záměry v území.

Při stanovování rozsahu rozvojových ploch byl brán zřetel na uplatnění republikových trendů ve vývoji počtu a struktury domácností, tedy nárůst celkového počtu cenзовých domácností, způsobený zejména zvýšením počtu domácností jednotlivců, zvýšením počtu neúplných rodin a zmenšením cenзовé domácnosti. Další dlouhodobou tendencí je nízká míra chtěných soužití více cenзовých domácností. Toto spolu s mírným růstem životní úrovně společnosti ovlivní zvýšenou potřebu bytů.

Zvýšený navrhovaný počet bytů lze akceptovat s ohledem na obtížné bilancování přetrvávající tendence pořizování druhého bydlení, v případě Kyselky i s rekreační funkcí. O bydlení v obci je zvýšený zájem zejména proto, že je zde umístěna základní občanská vybavenost (MŠ, škola, prodejna smíšeného zboží, restaurace, pošta, sportoviště). Určujícím prvkem zájmu o bydlení je umístění obce v rozvojové ose v těsné blízkosti lázeňského a zároveň krajského města Karlovy Vary a města Ostrov s vyšší občanskou a technickou vybaveností, službami, pracovními příležitostmi s dobrou dopravní dostupností. Vzhledem k absenci těžké průmyslové výroby jde o území s celkem kvalitním přírodním a životním prostředím, o které je zvyšující se zájem obyvatel.

Změna č. 1 ÚP navrhuje vymezit jednu novou zastavitelnou plochu pro bydlení BI v rozsahu cca 0,32ha mimo ZÚ v návaznosti na ně a na rozvojové plochy Z8 a Z10. Jako kompenzace tohoto záboru je původní Z10 o 0,32 ha zmenšena. Dále změna navrhuje vymezit 1 plochu pro smíšené bydlení SV v rozsahu cca 0,18 ha. Od doby vydání ÚP byly v lokalitě Z1 realizovány 4RD, v lokalitě Z14 jsou zkolaudovány inženýrské sítě a komunikace, lokalita je připravena k výstavbě, v současné době jsou zde rozestavěny 3 RD.

Celkem je zastavěno cca 18,3 % vymezených rozvojových ploch pro bydlení.

11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Změna č. 1 ÚP Kyselka má v této oblasti vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů. Jedná se o částečnou změnu trasy cyklostezky Ohře v severní části řešeného území.

12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Zadání Změny č. 1 ÚP Kyselka bylo schváleno usnesením ZO Kyselka č. 8/9/2017 ze dne 13.9.2017. Návrh Změny č. 1 ÚP Kyselka naplnil požadavky tohoto zadání.

Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1 (dále jen“PÚR“): - na řešení změny nemají tyto požadavky vliv

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem a z širších územních vztahů:- na řešení změny nemají tyto požadavky vliv.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“), zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a z doplňujících průzkumů a rozborů:

Z územně analytických podkladů (ÚAP) ve znění 4. aktualizace k 31.12.2016 pro pořízení změny nevyplyvají žádné specifické požadavky.

Změna č. 1 ÚP Kyselka respektuje a rozvíjí hodnoty a limity (údaje o území) zachycené v územně analytických podkladech. Územně analytické podklady ve výkresu hodnot specifikují několik jevů, jež je územně plánovací dokumentací třeba chránit, příp. rozvíjet. Většinou jde o hodnoty vázané na přírodní a kulturní poměry obce.

Změna č. 1 ÚP Kyselka respektuje veřejně prospěšné opatření U113 – nadregionální biokoridor 41 Svatošské skály-Úhošť a jeho ochrannou zónu.

Z hlediska rozvoje cyklo dopravy byla navržena změna části trasy cyklostezky Ohře.

Plocha navržené cyklo dopravy a plocha pro veřejné prostranství byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, jelikož se jedná pouze o přesun stávajících VPS na jiné plochy, zůstává číslování ploch a jejich výčet stejný a Změnou č. 1 ÚP Kyselka se nemění.

Dále byla stanovena nová hranice zastavěného území k 1.11.2017.

Nad rámec Zadání bylo ve Změně č. 1 ÚP Kyselka rozšířeno řešené území územního plánu o parcely, které byly v době od zpracování ÚP přiřazeny ke katastrálnímu území Radošov u Kyselky. Tyto plochy byly zahrnuty do stabilizovaných ploch a jsou graficky zobrazeny ve výkresech N2 Hlavní výkres a O1 Koordinační výkres.

13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jeho vymezení

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona) se na řešeném území nevyskytují.

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Předpokládaný zábor půdního fondu činí 1,35 ha, zábor ZPF činí 0,88 ha, z toho zahrada činí 0,14 ha a TTP činí 0,74 ha. Z hlediska tříd ochrany pak zábor zahrnuje 0,38 ha v I.tř.ochrany, 1,24 ha ZPF a 0,46 ha ZPF v V. tř.ochrany v 5 lokalitách předpokládaného záboru.

24 - U záboru pro změnu trasy vedení části cyklostezky se jedná o přesun trasy cyklostezky ve stejné lokalitě, jelikož původní trasa cyklostezky vedla přes pozemek navržené malé vodní elektrárny. Nové vedení cyklostezky se přimyká k tělesu železnice a minimalizuje tak zásah do ZPF. Plocha navržené lokality je 0,07 ha a v tabulkové části je označena jako 24b a plocha nového záboru je 0,06 ha, v tabulkové části je označena jako 24a.

36 - Lokalita se nachází v Karlovarském kraji, cca 11 km východně od Karlových Varů. V obci Kyselka, místní části Radošov (k. ú. Radošov u Kyselky) je v km 157,90 řeky Ohře situován stávající pevný jez. Na pravém břehu se nachází vodárenský odběrný objekt ve správě Vodohospodářského sdružení obcí západních Čech, Studentská 328/64, Doubí, 36007 Karlovy Vary (v současné době nevyužívaný). V prostoru LB je mezi jezem a železniční tratí patrné zavázání pilíře jezu štětovou stěnou zamezující odplavení nestálého navezeného podloží, kde se nachází uvedené nevyužívané pozemky v záplavové oblasti bez zástavby, podmíněně využitelné pro realizaci MVE.

Správcem vodního toku i předmětného jezu je státní podnik Povodí Ohře.

Řeka Ohře je v uvedeném území intenzivně využívána pro vodní turistiku, předmětný jez zařazen mezi velmi nebezpečné. V minulých letech zde opakovaně došlo k utonutí vodáků, přičemž celkový počet utonutí je 48 lidí.

Lokalita je vhodná k umístění malé vodní elektrárny, přičemž změnou ÚP bude umožněna její výstavba, která bude situována na levém břehu:

- záplavová zóna – průtočný profil při povodňových stavech (stavebně i zemědělsky nevyužitelné území), umístění mezi jezem a železniční tratí,
- nebezpečný jez (48 utonutí), bude zde vybudována vodácká propust' s rybím přechodem, jez je nyní pro vodní živočichy migračně nepřekonatelný,
- ekologická výroba el. energie, ročním provozem ušetří cca 3800 tun CO₂ a 3200 tun uhlí,
- kladné stanovisko státního podniku Povodí Ohře a obce Kyselka,
- kladné stanovisko se směnou pozemků od SPÚ.

Realizace MVE by umožnila plnohodnotné využití hydroenergetického potenciálu lokality a podstatnou měrou zlepšila odtokové poměry při povodňových průtocích a stávající neuspokojivý stav z pohledu migrační a vodácké prostupnosti profilu. Současně by vybudováním vodácké propusti byla zvýšena bezpečnost vodáků při překonávání jezu.

Malá vodní elektrárna při levém břehu je zavázána k pilíři jezu. Z celkové výměry uvedených pozemků 11200 m² bude pro MVE „zabráno“ cca 4000 m², přičemž samotná stavba MVE bude zabírat plochu cca 250 m²! Zbytek využitých ploch tvoří zejména:

- vtokový a výtokový objekt (pohledově vodní plocha),
- rybí přechod s vodáckou propustí a chodníkem pro vodáky (bezpečnostní prvek pro vodáky a migrační zprůchodnění nepropustné lokality pro vodní živočichy),
- v menší míře plocha pro obsluhu a údržbu.

Zábor ZPF v I.tř ochrany se týká plochy v záplavovém území na břehu řeky Ohře v uzavřené lokalitě mezi tělesem vlečky a řekou, kde bylo dříve provozováno vodácké tábořiště bez vazby na ucelenější plochy zemědělsky obdělávané půdy. Z velké části se jedná o navážku nesourodého materiálu sloužící pro konstrukci jezu, se kterým lokalita sousedí a jehož vzednutí MVE bude využívat.

Dle katalogu BPEJ k této konkrétní lokalitě je uvedeno, že půda není periodicky zamokřena, ale opak je pravdou. Například v lednu 2018 byl běžný zimní průtok lokalitou

125 m³/s, což představuje hladinu vody v nadjezí na kótě 343,20, přičemž břeh tohoto pozemku se nachází na kótě 343,50, tedy 30 cm nad úrovní hladiny přilehlé řeky. Z tohoto naopak plyne, že lokalita je pravidelně a intenzívně podmáčena. Z tohoto důvodu je v místě umístěna níže popsaná štětová stěna.

34 – Jedná se o území v proluce mezi dvěma lokalitami stávajících zahrádkářských kolonií, u severní se počítá v ÚP se změnou funkce na SV, proto je předmětná lokalita také vymezena pro SV – smíšené venkovské území. Lokalita organicky uzavírá stávající zastavěné území a navazuje na hranici zastavěného území.

37- Jedná se o plochu na východním okraji střední části Radošova ve vazbě na zastavěné území a na rozvojové lokality navržené v ÚP. Je to proluka mezi stávající a v ÚP navrženou zástavbou s funkcí BV – bydlení venkovské v minimálním rozsahu, plocha přiléhá ke stávající komunikaci, ve které budou dle ÚP umístěny potřebné sítě veřejné infrastruktury. Lokalita organicky uzavírá urbanistickou kompozici území a umožňuje oboustranné zastavění komunikace se sítěmi technické infrastruktury. Z hlediska potřeb obce se jedná o jedinou plochu ve vlastnictví obce, kterou může nabízet zájemcům o výstavbu RD. Oproti původnímu návrhu byla plocha zmenšena na 0,32ha, jedná se o pozemky v V. tř. ochrany ZPF.

Jako kompenzace za tuto nově zabíranou plochu byla o stejnou výměru zmenšena lokalita 10.

38 – Jedná se o plochu bydlení individuálního BI, u které byla změněna funkce z původní plochy veřejného prostranství PV. Tato plocha byla v územním plánu zahrnuta v ploše záboru 1, nejedná se tudíž o nový zábor plochy zpf. V bilanci je rozsah záboru plochy 1 zmenšen o velikost záboru plochy 38 – 0,09ha.

Pozemky PUPFL nejsou návrhem dotčeny a nově navržené plochy se nenacházejí v ochranném pásmu lesa.

**tab.č.1 - SOUPIS POZEMKŮ PŘEDPOKLÁDANÉHO ZÁBORU ZPF
a ZÁBORU NEZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ**

číslo lokality	způsob využití	k.ú.	PF ha celkem	bilance ZPF ha celkem				I.	BPEJ	V.	BPEJ
					TTP	orná	zahrada				
34	SV	Radošov u Kyselky	0,18	0,18	0,04		0,14			0,14	54199
35	PV	Radošov u Kyselky	0,47								
36	VDx	Radošov u Kyselky	0,39	0,39	0,39			0,39	55600		
24a	DO	Radošov u Kyselky	0,06	0,06	0,06			0,06	55600		
24b	DO	Radošov u Kyselky	-0,07	-0,07	-0,07			-0,07	55600		
37	BI	Radošov u Kyselky	0,32	0,32	0,32					0,32	55014
10	BI	Radošov u Kyselky	-0,32	-0,32	-0,32					-0,3	55014
38	BI	Radošov u Kyselky	0,09	0,09		0,09				0,09	55014
1	BI	Radošov u Kyselky	-0,09	-0,09		-0,09				-0,1	55014
celkem			1,35	0,88	0,74	0	0,14	0,38		0,46	



nebilancované
plochy

15. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Nebyly uplatněny žádné námitky dle § 55b odst. 2 stavebního zákona.

16. Vyhodnocení připomínek

Nebyly uplatněny žádné námitky dle § 55b odst. 2 stavebního zákona.

17. Srovnávací text s vyznačením změn

1) v kapitole 1) Vymezení zastavěného území

se ruší text:

~~Zastavěné území je nově vymezeno v Územním plánu Kyselka ke dni 1.6.2012, v souladu s ust. § 58 a dalších platného stavebního zákona a doplňuje původní zastavěné území vymezené v Územním plánu sídelního útvaru Kyselka.~~

a nahrazuje se textem:

Zastavěné území je nově vymezeno v Územním plánu Kyselka ke dni 1.11.2017, v souladu s ust. § 58 a dalších platného stavebního zákona.

2) v kapitole 3.2) Vymezení zastavitelných ploch

se u Z1 ruší text:

~~plocha – 7,32 ha~~

a nahrazuje se textem:

plocha – 6,77 ha

se u Z10 ruší text:

~~plocha – 1,41 ha~~

a nahrazuje se textem:

plocha – 1,09 ha

a dále se doplňují následující zastavitelné plochy:

Z 21 – plocha pro SV ve SV části Radošova ve vazbě na zastavěné území obce - plocha je určena pro funkci smíšeného venkovského území, architektonická podoba nových objektů není určena, celková kapacita lokality je cca 1 objekt

plocha – 0,18 ha

max. podlažnost – 2+podkroví

max. výška hřebene -10 m
max. koef. míry zastavění max. – 40

Z 22 – plocha pro PV ve střední části Radošova ve vazbě na zastavěné území obce - plocha je určena pro funkci veřejného prostranství, architektonická podoba nových objektů není určena, celková kapacita lokality je cca 1 objekt

plocha – 0,47 ha
max. podlažnost – 1+podkroví
max. výška hřebene -6 m
max. koef. míry zastavění max. – 10

Z 23 – plocha pro VDx v severní části Radošova ve vazbě na zastavěné území obce - plocha je určena pro funkci drobné výroby a služeb – malou vodní elektrárnu, architektonická podoba nových objektů není určena, celková kapacita lokality je cca 1 objekt

plocha – 0,39 ha
max. podlažnost – 1
max. výška hřebene -5 m
max. koef. míry zastavění max. – 60

Z 24 – plocha pro BI ve střední části Radošova ve vazbě na zastavěné území obce - plocha je určena pro výstavbu rodinných domů, architektonická podoba nových objektů není určena, pro tuto plochu je nutné zpracovat územní studii, celková kapacita lokality je cca 20 objektů

plocha – 0,32 ha
max. podlažnost – 2+podkroví
max. výška hřebene -10 m
max. koef. míry zastavění max. – 40

tabulka BILANCE NAVRŽENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH
se ruší

LOKALITA	FUNKCE	PLOCHA ha
Z1	BI	7,32
Z2	BI	0,83
Z3	BI	0,07
Z4	BI	0,2
Z5	BI	0,19
Z6	BI	0,13
Z7	BI	0,64
Z8	BV	0,56
Z9	BV	0,27
Z10	BI	1,44
Z11	BV	0,19
Z12	BV	0,13
Z13	BV	0,2
Z14	BV	2,8
Z15	BV	0,73
Z16	RI	0,32
Z17	VD	0,44
Z18	BV	0,36
Z19	BI	0,12

Z20	SV	0,69
CELKEM	-	17,54

-	BV	5,24
-	BI	10,05
-	RI	0,32
-	VD	0,41
-	OV	0,83
-	SV	0,69
CELKEM	-	17,54

a nahrazuje se:

LOKALITA	FUNKCE	PLOCHA ha
<u>Z1</u>	<u>BI</u>	<u>6,77</u>
<u>Z2</u>	<u>BI</u>	<u>0,83</u>
<u>Z3</u>	<u>BI</u>	<u>0,07</u>
<u>Z4</u>	<u>BI</u>	<u>0,2</u>
<u>Z5</u>	<u>BI</u>	<u>0,19</u>
<u>Z6</u>	<u>BI</u>	<u>0,13</u>
<u>Z7</u>	<u>BI</u>	<u>0,61</u>
<u>Z8</u>	<u>BV</u>	<u>0,56</u>
<u>Z9</u>	<u>BV</u>	<u>0,27</u>
<u>Z10</u>	<u>BI</u>	<u>1,09</u>
<u>Z11</u>	<u>BV</u>	<u>0,19</u>
<u>Z12</u>	<u>BV</u>	<u>0,13</u>
<u>Z13</u>	<u>BV</u>	<u>0,2</u>
<u>Z14</u>	<u>BV</u>	<u>2,8</u>
<u>Z15</u>	<u>BV</u>	<u>0,73</u>
<u>Z16</u>	<u>RI</u>	<u>0,32</u>
<u>Z17</u>	<u>VD</u>	<u>0,41</u>
<u>Z18</u>	<u>BV</u>	<u>0,36</u>
<u>Z19</u>	<u>BI</u>	<u>0,12</u>
<u>Z20</u>	<u>SV</u>	<u>0,69</u>
<u>Z21</u>	<u>SV</u>	<u>0,18</u>
<u>Z22</u>	<u>PV</u>	<u>0,47</u>
<u>Z23</u>	<u>VDx</u>	<u>0,39</u>
<u>Z24</u>	<u>BI</u>	<u>0,32</u>
CELKEM	-	18,35

	BV	5,24
	BI	9,82
	RI	0,32
	VD	0,41

	<u>VDx</u>	<u>0,39</u>
	<u>OV</u>	<u>0,83</u>
	<u>SV</u>	<u>0,87</u>
-	<u>PV</u>	<u>0,47</u>
<u>CELKEM</u>	-	<u>18,35</u>

Celková rozloha zastavitelných ploch činí 18,35 ha.

3) v kapitole 6) se v textu **Plochy rekreace - zahrádky (RZ)**

ruší text:

~~— zastavěná plocha chatěk max. do 30 m²~~

a nahrazuje textem:

- zastavěná plocha chatěk max. do 8% plochy zahrádky

a dále se doplňuje text:

Plochy drobné výroby a skladování speciální (VDx)

Plochy zahrnují pozemky staveb pro malou vodní elektrárnu

Přípustné jsou zde stavby pro malou vodní elektrárnu

Nepřípustné jsou všechny ostatní stavby

Podmínky prostorového uspořádání

- koeficient míry zastavění pozemku – 60

- výšková hladina zástavby nad okolním terénem – 1p, 5m výška hřebene

4) v kapitole 8) **Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

8.1) Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo

se ruší text vymežující pozemek pro VP:

~~p.p.č.908/12~~

a nahrazuje se textem:

p.p.č.892 ,908/1

IV. Grafická část odůvodnění Změny č. 1 ÚP Kyselka

Grafická část odůvodnění Změny č.1 ÚP Kyselka obsahuje výřezy z těchto výkresů :

O1) Koordinační výkres	1 : 5 000
O3) Vyhodnocení předpokládaného záboru půdního fondu	1 : 5 000

Poučení:

Proti Změně č.1 ÚP Kyselka, vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Mgr. Vladimír Zicha

Aleš Labík

.....
místostarosta obce Kyselka

.....
starosta obce Kyselka