

Územní plán města Karlovy Vary

Změna č. B /2002/7

Olšová Vrata – Na Krachu

změna na území čistého bydlení – Bč

Karlovy Vary

červenec 2010

- I. Textová část
- II. Grafická část

Základní údaje :

Název akce : **Změna č. B /2002/7**

Stupeň :

Místo : **Karlovy Vary – Olšová Vrata – Na Krachu
(k.ú. Olšová Vrata)**

Kraj : **Karlovarský**

Pořizovatel : **Magistrát města Karlovy Vary, obor rozvoje a urbanismu,
úřad územního plánování, U Spořitelny 2, 361 20 Karlovy Vary**

Obec
s rozšířenou působností : **Karlovy Vary**

Zpracovatel : **ing.arch. Vladimír Bredler
autorizovaný architekt
Blahoslavova 18, 360 09, Karlovy Vary
IČ : 10053271
č. autorizace : 01761**

Termín zpracování : **červenec 2010**



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI Změna Územního plánu města Karlovy Vary č. B/2002/7 Olšová Vrata - Na Krachu – změna území bydlení čistého		
Správní orgán : Zastupitelstvo města Karlovy Vary	Číslo jednací :	SÚ/1968/09/Vác
	Datum vydání :	14.12. 2010
	Datum nabytí účinnosti :	8.2. 2011
Jméno a příjmení oprávněné osoby pořizovatele : Ing. Ivana Doubová vedoucí odboru rozvoje a urbanismu, úřad územního plánování	Otisk úředního razítka : 	Podpis oprávněné osoby :  podpis

čj.: SÚ/1968/09/Vác-326.1

Karlovy Vary, dne 14.12.2010

Změna č. B/2002/7 Územního plánu města Karlovy Vary

Zastupitelstvo města Karlovy Vary, 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, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, §171 a následujících zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením §188 odst. 4 stavebního zákona.

v y d á v á

tuto změnu č. B/2002/7 Územního plánu města Karlovy Vary (dále jen ÚP), schváleného usnesením zastupitelstva města č. 24 a) na 10. jednání dne 14.10 1997, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Karlovy Vary č. 6/1997, která nabyla účinnosti dne 1.12.1997. OZV byla novelizována OZV č. 1/2004, která nabyla účinnosti dne 22.7.2004 a OZV č. 13/2006, která nabyla účinnosti dne 11.5.2006 a tyto se promítly do úplného znění Obecně závazné vyhlášky města Karlovy Vary, o závazných částech územního plánu města Karlovy Vary č.1/2000. Územní plán byl změněn změnami A 98/5.1 schválená dne 15.9.1998, A 98/2 schválená dne 26.1.1999, A 98/3 schválená dne 26.1.1999, A 98/4 schválená dne 26.1.1999, A99/1 schválená dne 1.2.2000, A 99/2 schválená dne 1.2.2000, A 99/3 schválená dne 1.2.2000, A 99/5 schválená dne 1.2.2000, A99/6 schválená dne 14.9.1999, C 99/3 schválená dne 20.6.2000, C 99/5 schválená dne 20.6.2000, C 99/7 schválená dne 20.6.2000, D 99/1 schválená dne 20.6.2000, D 99/2 schválená dne 20.6.2000, D 99/3 schválená dne 20.6.2000, D 99/4 schválená dne 20.6.2000, A/2000/3 schválená dne 19.6.2001, A/2000/6 schválená dne 19.6.2001, B/2000/1 schválená dne 29.1.2002, B/2000/2 schválená dne 19.6.2001, B/2000/5 schválená dne 20.3.2001, B/2000/6 schválená dne 29.1.2002, A/2001/1 schválená dne 16.11.2004, A/2001/2 schválená dne 18.4.2006, A/2001/3 schválená dne 22.4.2003, A/2001/4 schválená dne 21.5.2002, A/2001/6 schválená dne 15.6.2004, A/2002/4 schválená dne 22.4.2003, 1/2003 schválená dne 16.11.2004, 3/2003 schválená dne 16.11.2004, 4/2003 schválená dne 16.11.2004, 5/2003 schválená dne 20.6.2006, 2/2004 schválená dne 12.12.2005, 4/2004 schválená dne 12.12.2005, 5/2004 schválená dne 12.12.2005, 6/2004 schválená dne 14.6.2005, 7/2004 schválená dne 19.9.2006, 1/2005 schválená dne 28.2.2006, 2/2005 schválená dne 19.12.2006, 4/2005 schválená dne 19.12.2006, 7/2005 schválená dne 19.12.2006, 2/2006 vydána opatřením obecné povahy č. 2/2007, které nabylo účinnosti 31.1.2008, 3/2006 vydána opatřením obecné povahy č. 3/2007, které nabylo účinnosti 31.1.2008, 4/2006 vydána opatřením obecné povahy č. 4/2007, které nabylo účinnosti 31.1.2008, B/2002/5 vydána opatřením obecné povahy č. 5/2007, které nabylo účinnosti 31.1.2008, 5/2006 vydána opatřením obecné povahy č. 6/2007, které nabylo účinnosti 31.1.2008, 6/2006 vydána opatřením obecné povahy č. 7/2007, které nabylo účinnosti 31.1.2008, 7/2006 vydána opatřením obecné povahy č. 8/2007, které nabylo účinnosti 31.1.2008, 8/2006 vydána opatřením obecné povahy č. 9/2007, které nabylo účinnosti 31.1.2008, č. 1/2007 vydána opatřením obecné povahy č. 1/2008, které nabylo účinnosti 26.5.2008, č. 2/2007, která nabylo účinnosti dne 9.6.2009, č. 3/2007, která nabylo účinnosti dne 9.6.2009, č. 4/2007, která nabylo účinnosti dne 9.6.2009, 5/2007, která nabylo účinnosti dne 9.6.2009 a 6/2007, která nabylo účinnosti dne 29.6.2010.

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění takto :

1. Nově se vymezuje tato funkční plocha :
- území čistého bydlení (Bč) , označené v grafické části této změny B/2002/7
2. Pro funkční plochu vymezenou v odstavci 1. jako **území čistého bydlení (Bč)** platí funkční využití ploch uvedené v článku 7 úplného znění Obecně závazné vyhlášky města Karlovy Vary č. 1/2000.
3. Funkční plocha vymezená v odstavci 1. se zařazuje do zastavitelných ploch.
4. Součástí změny č.B/2002/7 Územního plánu města Karlovy Vary jsou tyto výkresy grafické části:
 - a) Výkres č. 1 - Plán využití území 1 : 10 000
 - b) Výkres č.10 - Zeleň a územní systém ekologické stability 1 : 10 000
 - c) Výkres č.11 - UPS, stabilizovaná, rozvojová a přestavbová území, etapizace 1 : 10 000

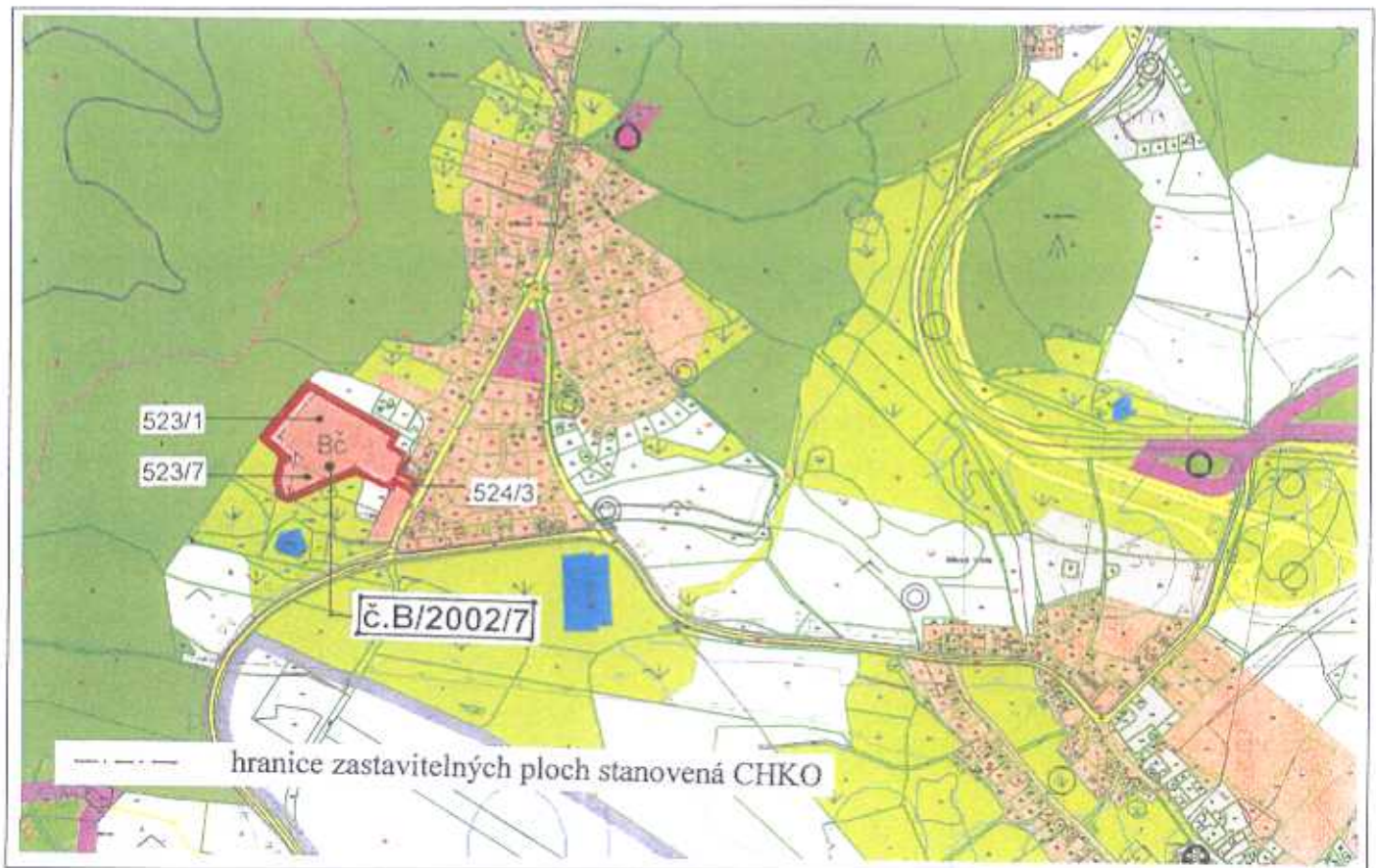
ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA KARLOVY VARY

Změna č.B/2002/7

Olšová Vrata – Na Krachu změna na území čistého bydlení – Bč

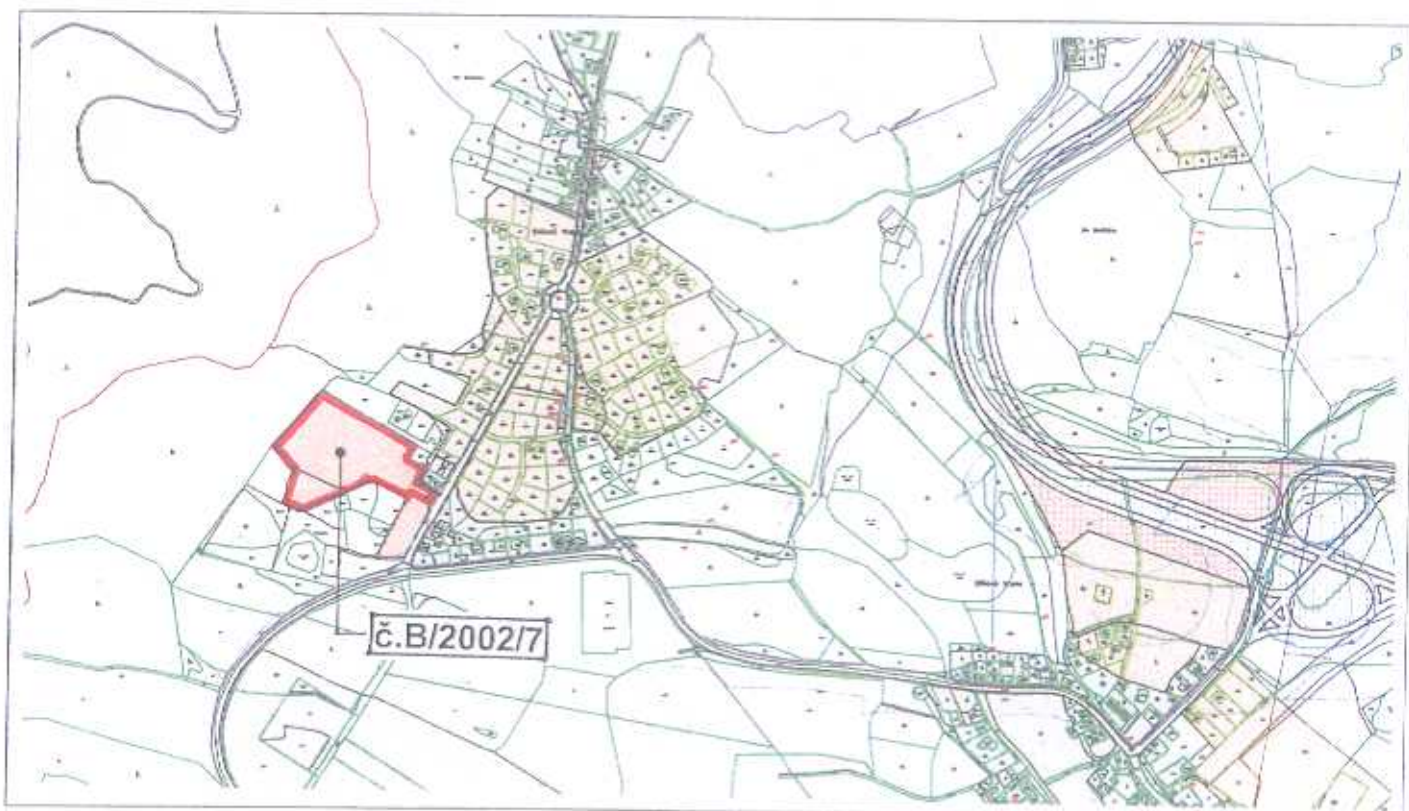
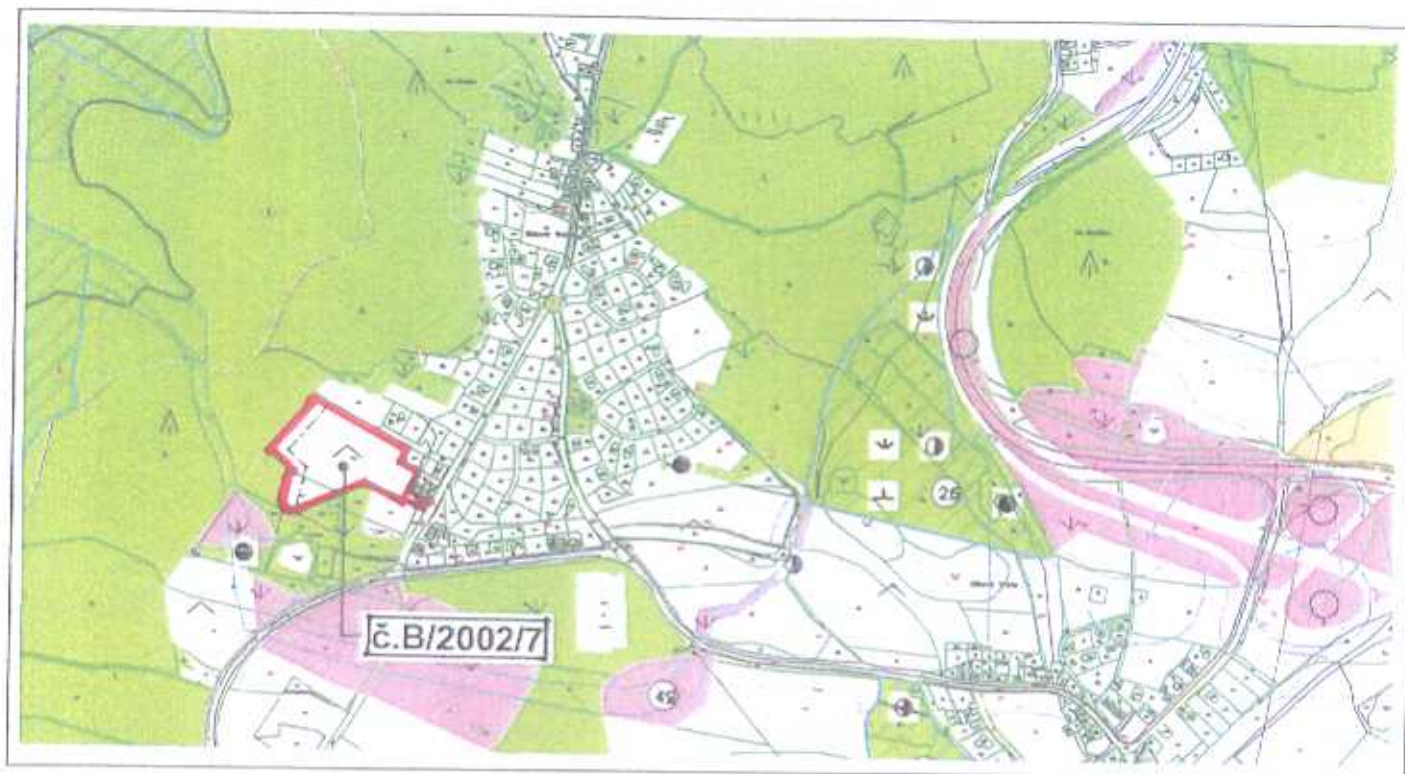
Změna výkresu č.B1 – Plán využití území

1 : 10 000



ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA :

- změna z ploch zemědělsky využívané půdy na území čistého bydlení (Bč)
- dotčené části ÚPm Karlovy Vary :
 - a) grafická část (M 1:10 000)
 - plán využití území
 - zeleň a územní systém ekologické stability
 - VPS, stabilizovaná, rozvojová a přestavbová území, etapizace
 - vyhodnocení ztrát ZPF a LPF
 - b) průvodní zpráva
 - c) vyhodnocení ztrát ZPF a LPF



Odůvodnění

Odůvodnění změny č.B/2002/7 Územního plánu města Karlovy Vary (ÚPm KV) obsahuje textovou a grafickou část.

A. Textová část

1. Postup při pořízení změny

Orgán územního plánování Magistrát Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad, oddělení územního plánování jako pořizovatel zjistil, že v městské části Olšová Vrata v návaznosti na lokalitu „Motýlek“ došlo ke změně podmínek, za kterých byl platný územní plán schválen.

Zastupitelstvo města Karlovy Vary akceptovalo žádost vlastníka pozemků, který požádal o změnu z plochy zemědělsky využívané půdy na polyfunkční území čistého bydlení (Bč) za účelem výstavby rodinných domů.

Souhlas s pořízením změny č.B/2002/7 byl dán Zastupitelstvem města Karlovy Vary dne 17.12.2002. Na základě souhlasu s pořízením zpracoval pořizovatel návrh zadání změny č.B/2002/7 územního plánu města Karlovy Vary, který byl v souladu s požadavky zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č.500/2006 Sb., projednán.

Vzhledem k jednoduchosti řešení změny nebylo v zadání požadováno zpracování konceptu a byl přímo zpracován návrh změny č. B/2002/7.

Návazně na schválené zadání změny nechal pořizovatel u autorizované osoby – ing.arch. Bredlera pořídit návrh změny č. B/2002/7. Návrh změny byl v souladu s ustanoveními zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) projednán s dotčenými orgány. Společné jednání o návrhu změny č.B/2002/7 ÚPm KV se konalo dne 4.5.2010. O posouzeném návrhu změny se konalo veřejné projednání dne 24.zář 2010.

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

V rámci řešení je navržena změna funkčního využití pozemků z ploch zemědělsky využívané plochy na území čistého bydlení (Bč).

Z politiky územního rozvoje České republiky schválené dne 20.7.2009 vyplývá, že město Karlovy Vary je centrem rozvojové oblasti OB12 a nachází se na rozvojové ose OS7 Ústí nad Labem – Cheb – hranice ČR/SRN.

Z platného Územního plánu velkého územního celku Karlovarsko – sokolovské aglomerace ani návrhu Zásad územního rozvoje (ZÚR) Karlovarského kraje nevyplývají pro lokalitu změny žádné přímé požadavky a je s těmito územně plánovacími dokumentacemi v souladu.

Řešené území není v konfliktu s ÚSES ani s evropsky významnými lokalitami (EVL) a ptačími oblastmi (Natura 2000).

Z hlediska širších vztahů nebude mít tato změna s ohledem na její rozsah žádný dopad na vztah postavení obce v systému osídlení – zabývá se pouze lokální změnou v daném území.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Navrhovaná změna v souladu s úkoly územního plánování prověřuje a posuzuje potřebu této změny, veřejný zájem na jejím provedení, její vlivy na obecně chráněné zájmy a na veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání.

Změna č.B/2002/7 ÚPm K.Vary vytváří v souladu s ustanoveními §§18 a 19 stavebního zákona předpoklady k zabezpečení všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území se zřetelem na péči o životní prostředí.

Změna je v souladu s obecnými cíli územního plánování, neboť sleduje dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změnou č.B/2002/7 je upravován ÚPm K.Vary schválený před účinností zákona č.183/2006 Sb., a jeho prováděcích předpisů. Grafická a z části i textová část je proto členěna tak, aby byla zachována srozumitelnost a kompatibilita s původní dokumentací. Celek dokumentace změny je zpracován s požadavky nové legislativy tak, aby bylo možno změnu vydat.

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

Území změny č.B/2002/7 leží v ochranném pásmu I.stupně „I B“ přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary. Je nutno respektovat podmínky a omezení stanovené Usnesením vlády č.257 ze dne 20.7.1966, kterým byla stanovena ochranná pásma léčivých zdrojů lázeňského města Karlovy Vary a dále ustanovení §37 zákona č.164/2001 Sb., (lázeňský zákon) ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k tomu, že řešené území leží v chráněné krajinné oblasti (CHKO) Slavkovský les je nutno respektovat její stanovené režimy.

Na základě podmínky stanovené Správou Chráněné oblasti Slavkovský les zůstane na SZ a JZ okraji p.p.č.523/1 nezastavitelný a neoplocený pruh podél lesa v šířce 15m. Dtto platí na západním okraji p.p.č.523/7.

Řešené území leží za hranici ochranného pásma zákazu staveb mezinárodního letiště Karlovy Vary, ale nachází se v hlukovém pásmu letiště (na základě zpracované hlukové studie bylo vydáno podmíněné stanovisko).

3. Vyhodnocení splnění zadání

Návrh zadání změny č.B/2002/7 Úp m K.Vary byl v souladu s požadavky platného zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č.500/2006 Sb., projednán.

4. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Řešené území zahrnuje parcely p.č.523 – orná půda o výměře 17.496m² (využito 17.202m²), p.p.č. 523/7 – orná půda o výměře 2.746m² (využito 2.746m²) a p.p.č.524/3 – ostatní plocha o výměře 144m² (využito 50m²) v katastrálním území Olšová Vrata.

Jedná se o území, které přímo navazuje na rozvojové plochy lokality „Motýlek“ a stávající zástavbu bydlení čistého. Bude využito území, které vhodně doplní výše uvedenou zástavbu a zhodnotí pozemek z hlediska umístění i průběhu terénu nevhodný pro zemědělskou výrobu.

Změna č.B/2002/7 nemá dopad na základní koncepci dopravy územního plánu. Řešené území bude přístupno ze stávající ulice K letišti.

Stávající vodovodní řad PVC110 v ulici K letišti, který končí před parcelou 538/8 bude prodloužen PEø110 v souběhu se stávajícím řadem OC200 ke křižovatce ulic K letišti a U rybníčka, kde bude propojen se stávajícím řadem DN300. Z nového řadu bude provedena odbočka PEø90 pro vlastní zásobení území změny. Tato odbočka bude propojena se stávajícím řadem PEø90 v ulici K lesu tak, aby došlo k zokruhování systému.

Vzhledem k průběhu terénu předmětného území bude splašková kanalizace muset být přečerpána do stávající kanalizace KT250, která končí šachtou před parcelou 538/5 v ulici K letišti.

Dešťové vody ze zpevněných ploch parcel a rod. Domků budou likvidovány individuálně na jednotlivých parcelách (vsakování vod apod.). Dešťové vody z komunikací a zpevněných ploch budou sváděny dešťovou kanalizací, která bude zaústěna do vsakovacího tělesa. Vsakovací těleso bude sloužit pro vsakování přitéklého množství výhradně srážkových vod. Přesná konstrukce vsakovacího tělesa bude stanovena v dalších stupních PD po provedení geologických sond v místě vsakovacího tělesa.

V území změny je počítáno se stupněm elektrizace „C“ – ČSN 332130 tzn. předpokládaný rezervovaný příkon je 600A. Tento příkon bude zajištěn ze stávající kioskové transformační stanice KV 0245 – 22/04 kV v ulici kpt. Malkovského dvěma kabely NN, které budou vedeny ulicí K letišti a K lesu do území změny.

Nové veřejné osvětlení v území změny bude v plném rozsahu napájeno ze samostatného typového rozvaděče osazeného v těžišti odběru. Napájení R-VO (s vlastním měřením) bude z distribuční sítě samostatným kabelem z blízké rozpojovací skříně.

Připojení nových RD na veřejnou komunikační síť v řešené lokalitě bude řešeno z napájecího bodu, který se nachází v zástavbě ulice K lesu.

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

S ohledem na nekonfliktnost řešení změny č.B/2002/7 nebylo v zadání změny dotčenými orgány požadováno vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území ani vyhodnocení vlivu na životní prostředí.

Nově navrhované funkční využití území změny nebude mít negativní vliv na úroveň kvality složek životního prostředí v dané lokalitě a jejím okolí.

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

Návrhem změny č.B/2002/7 dochází k záboru zemědělského půdního fondu, ale ne pozemků určených k plnění funkce lesa, vzhledem k tomu, že se jedná o kulturu orná půda.

• Rozsah odnětí

Celková výměra území změny je 19.998m² tj. 2,00ha, celková výměra odnímané zemědělské půdy činí 19.948m² tj. 1,995ha, v kultuře orná půda a leží mimo zastavěné území.

• Celkové posouzení a vyhodnocení

Posouzení a vyhodnocení důsledků změny na zemědělský půdní fond dle § 3 vyhl.č.13/1994 Sb. a přílohy 3.

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| a) – uspořádání ZPF | - území změny je součástí orné půdy |
| b) – odtokové a hydrologické poměry | - nebudou ovlivněny |
| c) – síť účelových komunikací | - v území není |
| d) – návrh pozemkových úprav | - území změny neřešeno |
| e) – vztah k zast. území obce | - území změny navazuje na ZÚ |
| f) – investice do půdy | - nejsou |
| g) – areály zem. výroby | - nejsou dotčeny |

- **Zdůvodnění odnětí**

Popudem pro tuto změnu územního plánu je snaha využít dosud nevyužívaný soukromý pozemek pro výstavbu RD. Území změny navazuje na lokalitu území čistého bydlení (Bč). Orná půda v území změny je z 99,2% zařazena do IV.třídy ochrany ZPF a z 0,8% do V.třídy ochrany. Pozemek je svým umístěním a terénem nevhodný pro zemědělské využívání.

Území změny č.B/2002/7 vhodně doplní stávající uliční zástavbu rodinných domů v ulici K letišti a lokality „Motýlek“.

Změna č.B/2002/7 svým rozsahem neovlivní hospodaření na zemědělském půdním fondu a využije pozemek pro zástavbu RD. Zábor zemědělské půdy (orné) činí 19.948m² tj.1,995ha.

K navrhované změně není z výše uvedených důvodů možné hledat alternativu, kterou by bylo možno hodnotit z hlediska odnětí ZPF jako jiné možné řešení a tak prokázat, že navrhovaná změna je z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější.

- **Tabulka údajů dle Katastru nemovitosti**

lokality	kat. území	č. poz.	výměra dle KN	kultura	číslo BPEJ	výměra BPEJ	zábor	vlastník
B/2002/7	Olšová Vrata	523/1	17.496	orná půda	7.32.14 7.68.11	17.384 112	17.202	Ing.B.Záhorský A.Záhorská Bratři Kříčků 11 621 00 Brno - Řečkovice
		523/7	2.746	orná půda	-	-	2.746	
		524/3	144	ostatní plocha	-	-	50	Pozemkový fond ČR Husinecká 1024/11a Praha - Žižkov
celkem			20.386				19.998	

Tabulková část zemědělské přílohy :

Bilance předpokládaného odnětí půdy ZPF pro realizaci urbanistického řešení podle jednotlivých lokalit

Tabulka č.1

číslo lokality	funkční využití	výměra celkem	Z toho půda náležející do ZPF (ha)			kultura ZPF podle KN	BPEJ/třída ochrany	Výměra zem.půdy podle BPEJ	Nezemědělská půda	Katastrální území	Poznámka
			V ZÚ	mimo ZÚ	celkem						
B/2002/7	Bydlení	2,0	-	1,980	1,980	orná	7.32.14/IV.	1,980	0,005	Olšová Vrata	
celkem		2,0	-	0,015	0,015	orná	7.68.11/V.	0,015			0,005

Přehled navrhovaného odnětí půdy ze ZPF podle druhu pozemků (kultur) náležejících do ZPF

Tabulka č.2

Kultura zemědělské půdy	Výměra k odnětí celkem (ha)	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ (ha)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
Orná půda	1,995	-	-	-	1,980	0,015
Trvalý travní porost (TTP)						
Ovocné sady						
Zahrady						
Ostatní pozemky ZPF dle §1 odst.3 zákona o ochraně ZPF						
Chmelnice						
Vinice						
Celkem	1,995	-	-	-	1,980	0,015

Přehled navrhovaného odnětí půdy ze ZPF podle funkčního využití lokalit

Tabulka č.3

Kultura zemědělské půdy	Výměra k odnětí celkem (ha)	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ (ha)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
Pro bydlení	1,995	-	-	-	1,980	0,015
Pro občanské vybavení						
Pro výrobu						
Pro dopravu						
Pro ostatní zeleň						
Pro technické vybavení atd.						
Celkem	1,995	-	-	-	1,980	0,015

7. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Námítky proti návrhu změny č. B/2002/ ÚPmKV , které mohly být podány nejpozději při veřejném projednání dne 24.9.2010 nebyly podány.

K vyhodnocení námitek nebylo nutné přistoupit .

8. Vyhodnocení připomínek

Připomínky proti návrhu změny č. B/2002/ ÚPmKV , které mohly být podány nejpozději při veřejném projednání dne 24.9.2010 nebyly uplatněny.

K vyhodnocení připomínek nebylo nutné přistoupit .

A. Grafická část

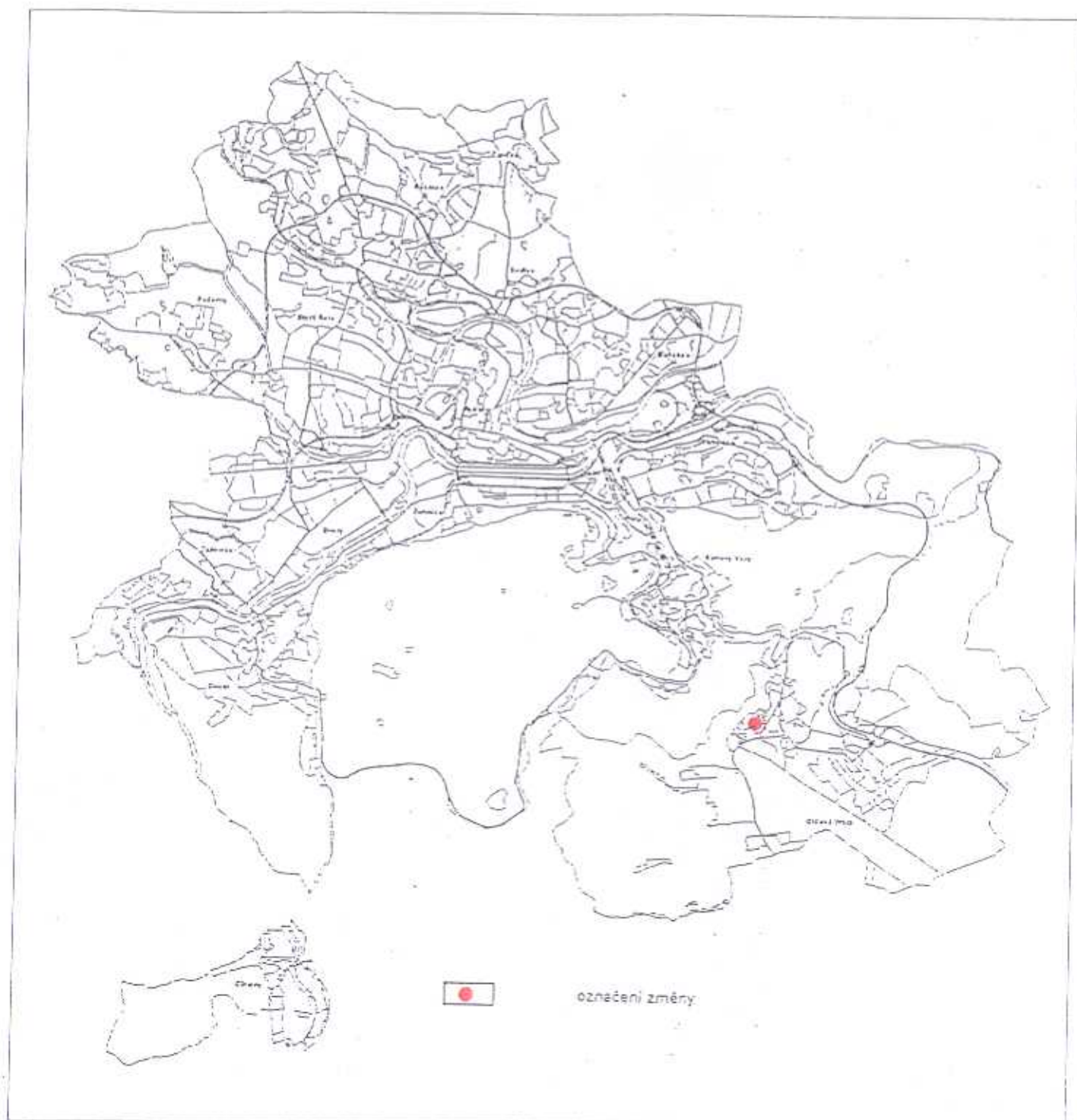
Grafickou část odůvodnění tvoří výkres :

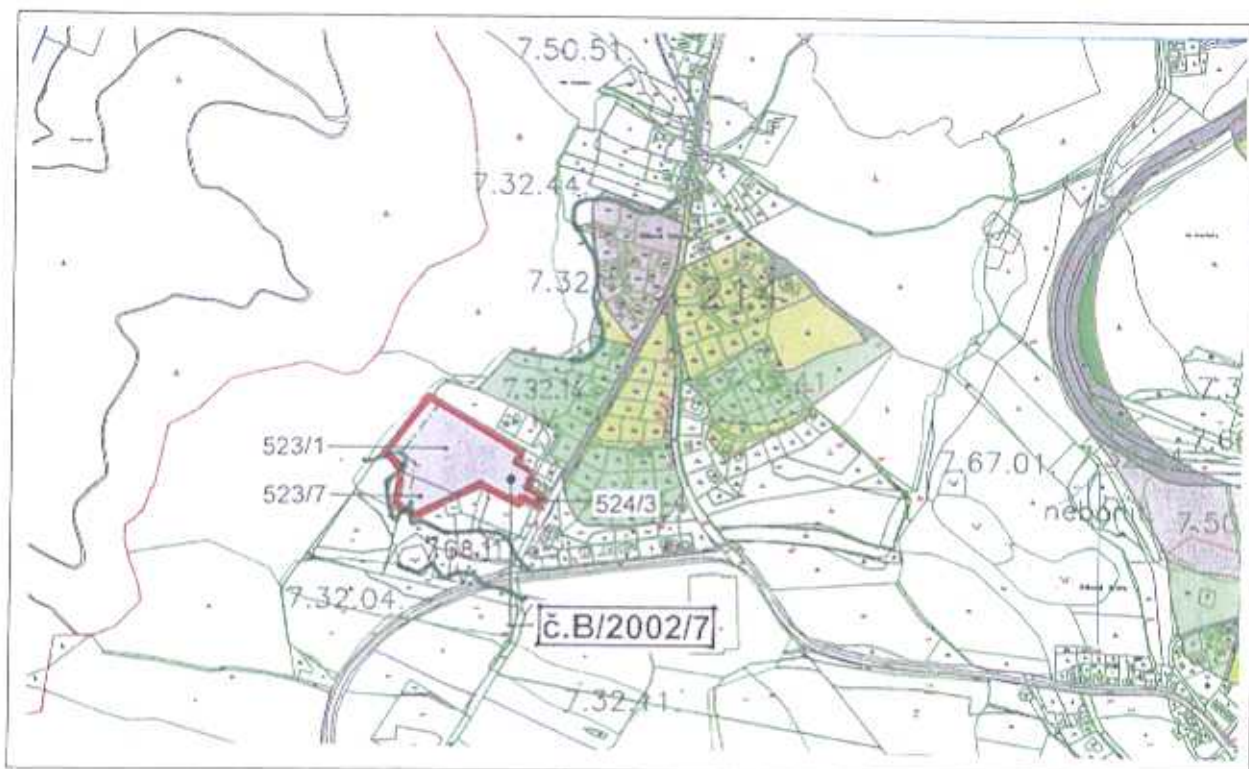
a) Výkres širších vztahů

1 : 50 000

b) Výkres č.12 Vyhodnocení ztrát ZPF a LPF

1 : 10 000





LEGENDA :

-  Hranice lokality ocněti
-  51 Číslo lokality
-  Kultura - orná půda
-  Kultura - louky, pastviny
-  Kultura - zahrady, sady
-  Kultura - ostatní
-  Změna kultury z pastviny na zahradu
-  Odvodnění
-  Hranice BPEJ
-  5.29.11. Číslo BPEJ
-  Hranice katastrálního území
-  Hranice ZU

Poučení :

Proti změně č.B/2002/7 Územního plánu města Karlovy Vary vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§173 odst.2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).

Toto opatření nabylo účinnosti dne : 8. února 2011.....



.....
Ing. Jiří Kotek
1. náměstek primátora
města Karlovy Vary



.....
Ing. Petr Kulhánek
primátor města Karlovy Vary