ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU BOŽIČANY

za období 2018-2024

Zpráva o uplatňování Územního plánu Božičany je vyhotovena na základě ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon).

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

Určený zastupitel: Miloš Kameš, starosta obce Božičany

Datum: leden 2025

Schválena Zastupitelstvem obce Božičany dne …… usnesením č. ……

Obsah

Úvod …… 3

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu …..……. 3

b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů ……..…... 6

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací ……..…… 7

d) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci ……...……..……...……... 7

e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu ……..…… 8

f) Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu ……..……..……... 8

g) Návrh zadání změny územního plánu …… 8

h) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje územního plánu ……..…. 10

Závěr …… 10

Úvod

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Božičany (dále jen „Zpráva“) je zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Obsah Zprávy stanovuje § 107 odst. 2 stavebního zákona. Návrh zadání změny, který Zpráva obsahuje, je zpracován podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „Vyhláška“).

Zpráva vyhodnocuje uplatňování územního plánu s využitím všech zjištěných nových skutečností, které v území nastaly. Pořizovatel před zahájením práce na návrhu Zprávy v součinnosti s pověřeným zastupitelem a stavebním úřadem v Nové Roli shromáždil poznatky o nových souvislostech v území. Výsledný návrh byl zpracován v souladu s výše uvedenými právními předpisy. Zároveň byl prověřen soulad s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (dále jen „PÚR“) a Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „ZÚR KK“) a prověřeny a zapracovány byly i nové skutečnosti vyplývající z úplné aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností k 31.12.2024, týkající se daného území v návaznosti na širší vztahy.

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- Územní plán Božičany (dále také „ÚP“) byl pořízen postupem dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

  Územní plán Božičany byl vydán Zastupitelstvem obce Božičany dne 16.12.2013 usnesením č. 7/2013/63 formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 14.1.2014.

  Od nabytí účinnosti územního plánu byla vydána 1 změna a to Změna č. 1, která nabyla účinnosti dne 6.11.2024. V současné době je pořizována Změna č. 2.

  Území obce je tvořeno 1 katastrem Božičany.

  Dle údajů ČSÚ ke dni 31.12.2023 je celková výměra řešeného území 766 ha, z toho orná půda 12,46 ha, zahrada 13,45 ha, trvalý travní porost 149,34 ha, lesní pozemky 328,28 ha, vodní plochy 27,41 ha, zastavěné plochy 11,24 ha a ostatní plochy 223,84 ha.
  Počet obyvatel je 641.

  ÚP Božičany vč. jeho změn je k nahlédnutí v elektronické podobě na adrese:
  https://www.bozicany.cz/uzemni-plan-obce/ms-2376/p1=2376 nebo https://mmkv.cz/cs/obec-bozicany

- Ve sledovaném období
  - nebyla vydána 1 změna územního plánu
  - byla vydána Aktualizace č. 2, 3, 4, 5, 6 a 7 Politiky územního rozvoje České republiky
  - nabyl účinnosti Územní rozvojový plán ČR
  - nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
  - byly vydány prováděcí vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu a č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

- Hranice zastavěného území je vymezena ke dni 10.10.2022.

- Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot

  Koncepce rozvoje je územním plánem stanovena, není nutné ji zásadním způsobem upravovat. Stanovená koncepce rozvoje území obce respektuje současný způsob zástavby.

- Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

  Zastavitelné plochy jsou řešeny se záměrem zahustit strukturu zástavby sídla s minimalizací záboru krajiny, zastavitelné území je vymezeno v souladu s charakterem sídla a sídelní struktury území. Zástavbou proluk je doplněna původní ulicová zástavba obce především v západní části a dochází ke zkompaktnění vnitřní zástavby Božičan v rámci zastavěného území při respektování vhodnosti zakládání z hlediska výskytu starých důlních děl. Výšková hladina zástavby v okraji sídla je přizpůsobena plynulému přechodu sídla do krajiny.

Přehled využití ploch s rozdílným způsobem využití (plochy zastavitelné, plochy přestaveb):

Plochy zastavitelné:

označení plochy	funkční využití	výměra ha	využito ha	využito %	územní studie	poznámka
Z1 - plocha pro BV	bydlení vesnické	1,32	1,25	94,4	nepožadována	
Z2 - plocha pro BV	bydlení vesnické	0,17	0	0	nepožadována	
Z3 - plocha pro BV	bydlení vesnické	0,25	0,25	100	nepožadována	
Z4 - plocha pro BV	bydlení vesnické	0,43	0,43	100	nepožadována	
Z5 - plocha pro BV	bydlení vesnické	0,7	0	0	požadována	
Z6 - plocha pro BV	bydlení vesnické	0,63	0	0	požadována	
Z7 - plocha pro BV	bydlení vesnické	0,23	0	0	nepožadována	
Z8 - plocha pro BV	bydlení vesnické	0,2	0.0772	38,6	nepožadována	
Z9 - plocha pro BV	bydlení vesnické	1,02	0	0	požadována	
Z10 - plocha pro BV	bydlení vesnické	0,3	0	0	nepožadována	
Z11 - plocha pro BV	bydlení vesnické	0,27	0,27	100	nepožadována	
Z12 - plocha pro BV	bydlení vesnické	0,12	0	0	nepožadována	
Z13 - plocha pro BV	bydlení vesnické	0,2	0	0	nepožadována	
Z14 - plocha pro BV	bydlení vesnické	0,36	0,36	100	nepožadována	
Z15 - plocha pro BV	bydlení vesnické	0,89	0	0	nepožadována	
Z16 - plocha pro BV	bydlení vesnické	0,36	0	0	nepožadována	
Z20 – plocha pro BV	bydlení vesnické	0,12	0	0	nepožadována	
celkem bydlení		**7,09**	**3,332**	**46,99%**		
Z17 - plocha pro OS	občanská vybavenost - sport	0,32	0,32	100	nepožadována	
Celkem OS		**0,32**	**0,32**	**100**		
Z18 -plocha pro RH	rekreace hromadná	0,07	0	0	nepožadována	
celkem rekreace		**0,07**	**0**	**0**		
Z19 – plocha pro TI	technická infrastruktura	0,02	0,02	100	nepožadována	
celkem technická infrastruktura		**0,02**	**0,02**	**100%**		
Z21 – plocha pro VTx	výroba	10,63	0	0	nepožadována	
celkem výroba		**10,63**	**0**			

Ve sledovaném období byla v lokalitách Z1 a Z3 zrealizována výstavba rodinných domů vč. inženýrských sítí a komunikace, dále ve stabilizovaném území proběhla výstavba dalších rodinných domů a přístaveb ke stávajícím rodinným domům.

- Územní plán stanovuje koncepci veřejné infrastruktury:
  - dopravní infrastruktura – silniční, železniční a cyklistická a pěší doprava
  - občanské vybavení veřejné infrastruktury
  - technická infrastruktura
- Koncepce uspořádání krajiny obsahuje
  - podmínky pro ochranu krajinného rázu
  - plochy změn v krajině
  - územní systém ekologické stability
- Územní plán stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Pro plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné a nepřípustné využití včetně podmínek prostorového uspořádání území.
- Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby (VPS) pro dopravní a technickou infrastrukturu a veřejně prospěšná opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Označení VPS	**Vyhodnocení aktuálního stavu**
dopravní infrastruktura	
WD1 místní komunikace	požadavek na vymezení VPS trvá
WD2 pěší propojka	požadavek na vymezení VPS trvá

WD3 parkoviště u sídliště	VPS realizována – vypustit ze seznamu
WD4 parkoviště hřbitov	VPS realizována – vypustit ze seznamu
WD5 parkoviště camp	požadavek na vymezení VPS trvá
WD7 cyklostezka – N. Role	požadavek na vymezení VPS trvá
občanská vybavenost	
WO1 rozhledna	požadavek na vymezení VPS trvá
technická infrastruktura	
VT4 vodovod camp	požadavek na vymezení VPS trvá
Označení VPO	**Vyhodnocení aktuálního stavu**
WU1 NRBK 3 Studenec – Jezeří	požadavek na vymezení VPO trvá
WU2 RBC 1158 Rybníky u Nové Role	požadavek na vymezení VPO trvá
WU3 RBK 1001 Vintířov- Rybníky u Nové Role	požadavek na vymezení VPO trvá
WU4 RBK 1002 Rolavské role - Rybníky u Nové Role	požadavek na vymezení VPO trvá
WU5 MBC 1	požadavek na vymezení VPO trvá
WU6 MBC 2	požadavek na vymezení VPO trvá
WU7 MBC 3	požadavek na vymezení VPO trvá
WU8 MBC 4	požadavek na vymezení VPO trvá
WU9 MBC 5	požadavek na vymezení VPO trvá
WU11 MBC 7	požadavek na vymezení VPO trvá
WU12 MBK 1	požadavek na vymezení VPO trvá
WU13 MBK 2	požadavek na vymezení VPO trvá
WU15 MBK 4	požadavek na vymezení VPO trvá
WU16 MBK 5	požadavek na vymezení VPO trvá
WU18 MBK 7	požadavek na vymezení VPO trvá
WU19 MBK 8	požadavek na vymezení VPO trvá
WU20 MBK 9	požadavek na vymezení VPO trvá
WU21 MBK 10	požadavek na vymezení VPO trvá
WU22 MBK 11	požadavek na vymezení VPO trvá
WU23 MBK 12	požadavek na vymezení VPO trvá

Za uplynulé období byly navržené BKL2 a BKL6 převedeny do funkčních.

- Územní plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby ani opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.
- Územní plán nevymezuje žádné stavby pro asanaci.
- Územní plán nevymezuje územní rezervy.
- Územní plán stanovuje pro plochy Z5, Z6 a Z9 podmínku zpracování územní studie.
- Územní plán nestanovuje pořadí změn v území, tzv. etapizaci

---

Vyhodnocení:

Z výše uvedeného vyhodnocení nevyplývá potřeba vymezení nových zastavitelných ploch. Avšak s ohledem na změnu současně platné legislativy je potřeba v rámci následné změny ÚP

- aktualizovat zastavěné území

- provést konverzi ÚP dle § 59 stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů (standardizace vybraných částí ÚP)
- prověřit a zaktualizovat výčet VPS a VPO – zrealizované stavby budou vypuštěny
- prověřit a zaktualizovat výčet ploch, pro které je potřeba zpracovat územní studii

B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

- Územně analytické podklady ORP Karlovy Vary (ÚAP) byly pořízeny v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jsou průběžně aktualizovány. Šestá úplná aktualizace ÚAP byla provedena k 31.12.2024 a je zpracována již podle současně platného stavebního zákona.

  Problémy z ÚAP určené k řešení v územním plánu:

  - urbanistické závady (ZU)
    - opuštěná území – bývalý teletník v Agropolu v Božíčanech
  - závady dopravní infrastruktury (ZD)
    - omezující průjezd významné silnice č. 209 obcí Božíčany

  Problémy z ÚAP, které nejsou řešitelné na úrovni územně plánovací dokumentace:

  - ohrožení (OH)
    - vysoký podíl starých důlních děl na území obce Božíčany
  - závady hygienické (ZH)
    - území s vysokým podílem lokálních topenišť na území obce Božíčany – oproti minulému období je zřejmé zlepšení stavu
  - urbanistické závady (ZU)
    - nevhodná funkce v území - kaolinový důl Osmosa

Vyhodnocení: V následné změně ÚP budou zjištěné problémy prověřeny a bude navrženo jejich řešení.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

- **Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“)**

  Územní plán Božičany byl vydán v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, která byla vydaná usnesením vlády č. 561 ze dne 17. 5. 2006 ve znění Aktualizací č. 1.

  PÚR v řešeném území nevymezuje žádné rozvojové osy, rozvojové oblasti, specifické oblasti ani koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury republikového významu. Republikové priority územního plánování pro zajištění trvale udržitelného rozvoje území jsou územním plánem respektovány.

  V rámci Změny č. 1 byl územní plán uveden do souladu s Aktualizacemi č. 2, 3, 4 a 5.

  Aktualizace č. 4 nově vymezuje specifickou oblast SOB9, která zahrnuje území, ve kterých je nutné řešit ohrožení suchem. Do této oblasti spadá i obec Božičany. Z Aktualizací č. 2, 3 a 5 a z dalších Aktualizacích č. 6 a 7, které nabyly účinnosti v roce 2023, resp. 2024 nevyplývají pro správní území obce Božičany žádné nové skutečnosti, které by ovlivnily řešení územního plánu.

- **Územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“)**

  Územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování. ÚRP byl vydán usnesením Vlády ČR č. 581 ze dne 28.8.2024.

  Dle Územního rozvojového plánu je severní část správního území obce dotčeno nadregionálním koridorem prvku ÚSES NRBK69-71 - Studenec (69) – Jezeří (71).

- **Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen „ZÚR KK“)**

  ÚP Božičany je zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje, které nabyly účinnosti dne 16.10.2010. V rámci Změny č. 1 ÚP Božičany byl územní plán uveden do souladu s Aktualizací č. 1, která nabyla účinnosti 13.7.2018.

  ÚP není v rozporu se základními prioritami územního plánování a pokyny pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v ZÚR KK. ÚP v podobě vymezených funkčních ploch, koridorů, VPS a VPO respektuje základní obecně formulované priority a požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace.

  V současné době je pořizována Aktualizace č. 2 a Změna č. 3 ZÚR KK. V případě, že v průběhu pořizování změny ÚP Božičany nabyde nadřazená územně plánovací dokumentace účinnosti, budou požadavky z ní vyplývající do změny zapracovány.

Vyhodnocení: Změnou ÚP bude územní plán uveden do souladu s aktuálními zněními PÚR ČR, ÚRP a ZÚR KK.

D) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

- Z hlediska udržitelného rozvoje území není potřeba provádět změny v koncepci územního plánu, neboť nedošlo k nepředpokládaným změnám podmínek v území, na základě kterých byl ÚP Božičany vydán, ani nebyly zjištěny nové skutečnosti s negativními dopady na udržitelný rozvoj obce. Koncepce územního plánu vytváří předpoklady pro stabilizaci a rozvoj obce s důrazem na vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území.

E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

- **Vyhodnoceni potřeby pořízení nové územně plánovací dokumentace**

  Na základě provedeného vyhodnocení územního plánu se pořízení nového územního plánu nenavrhuje.

- **Vyhodnocení potřeby pořízení změny**

  Dle ustanovení § 16 stavebního zákona je stanovena povinnost soustavně sledovat uplatňování vydané územně plánovací dokumentace. Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, bude pořízena změna příslušné územně plánovací dokumentace.
  Na základě uvedených skutečností je nutné pořídit změnu č. 1 Územního plánu Božičany.

F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

- Během sledovaného období nebyl uplatněn žádný podnět na změnu ÚP

G) NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

- obsah zadání je vyhotoven dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

1. ***vymezení řešeného území***

- řešeným územím bude celé správní území obce Božičany

2. popis obsahu navrhované změny

- požadavky, které vyplynuly ze zprávy o uplatňování ÚP
  - aktualizovat zastavěné území
  - provést konverzi ÚP dle § 59 stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů (standardizaci vybraných částí ÚP)
  - změnové (rozvojové) plochy, na kterých byla realizována výstavba, budou převedeny do stabilizovaných ploch; plochy budou prověřeny z hlediska stavu jejich využití, budou zohledněny plochy již využité nebo nevyužitelné z důvodu územně technických či nevyužitelné z důvodu nečinnosti a nezájmu vlastníků
  - aktualizovat výčty VPS a VPO; ze seznamu VPS a VPO budou vyjmuty ty, u nichž důvod vymezení pominul (byly realizovány),

- aktualizovat výčty ploch, jejichž využití je podmíněno zpracováním územní studie
- uvést do souladu s nadřazenými dokumentacemi v aktuálním znění – PÚR ČR, ÚRP a ZÚR KK

➢ další požadavky (např. dotčených orgánů) budou doplněny po projednání zprávy

3. *popis účelu navrhované změny*

➢ uvést územní plán do souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. a s aktuálními nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi

4. *požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny na udržitelný rozvoj území*

➢ požadavky budou doplněny po projednání zadání dle § 89 odst. 1 a 2 stavebního zákona

5. *další požadavky odpovídající obsahu změny*

➢ požadavky na uspořádání obsahu:

- uspořádání obsahu změny bude zpracováno v souladu se stavebním zákonem a s Vyhláškou
- elektronická verze dokumentace změny bude zpracována ve strojově čitelném formátu vč. prostorových dat, rovněž ve vektorové formě
- vybrané části budou zpracovány v jednotném standardu
- součástí odůvodnění bude i text celé výrokové části s vyznačením změn
- členění dokumentace, názvy a měřítka výkresů budou stejné jako u původního územního plánu
- grafická část výroku i odůvodnění bude obsahovat pouze ty jevy, resp. jejich části, které jsou v ÚP měněny a pouze na výkresech, které jsou měněny
- součástí změny bude v souladu s ustanovením § 108 odst. 2 stavebního zákona vyhotovení „úplného znění“ územně plánovací dokumentace se zapracovanými změnami
- návrh změny bude pro účely sloučeného společného a veřejného projednání odevzdán ve 2 tištěných vyhotovení a 2x na CD nosičích ve formátu PDF/A společně s protokolem z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem o provedené průběžné kontrole
- návrh změny k vydání bude odevzdán v 1 tištěném vyhotovení a 1x na CD nosičích ve formátu PDF/A, součástí odůvodnění bude protokol z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem
- výsledný návrh změny bude odevzdán ve 2 tištěných vyhotoveních a 2x na CD nosičích dle požadavků uvedených v Příloze č. 14 Vyhlášky

H) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

- Z dosavadního uplatňování ÚP nevyplývají žádné požadavky na aktualizaci nadřazené územně plánovací dokumentace.

ZÁVĚR

- Zpráva o uplatňování Územního plánu Božičany za uplynulé období 2018 – 2024, jejíž součástí je návrh zadání změny, bude ve smyslu § 107 odst. 3 stavebního zákona projednána dle § 88 až 90 stavebního zákona (tzn. s dotčenými orgány, sousedními obcemi, krajským úřadem a veřejností).

  Návrh Zprávy bude zveřejněn v národním geoportálu územního plánování a toto zveřejnění bude oznámeno veřejnou vyhláškou, která bude vyvěšena na úřední desce Magistrátu města Karlovy vary a obce Božičany. Projednaný, doplněný a upravený návrh zprávy bude v souladu s § 90 odst. 1 stavebního zákona předložen zastupitelstvu ke schválení.