

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OTROČÍN za období 2020-2024



Zpráva o uplatňování územního plánu Otročín 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: Marie Šašková, starostka obce Otročín

Datum: leden 2025

Schválena Zastupitelstvem obce Otročín 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 Otročin (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 pověřenou zastupitelkou 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 Otročin (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 Otročin byl vydán Zastupitelstvem obce Otročin dne 18.6.2020 usnesením č. 5 ze zasedání č. 3/2020 formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 8.7.2020.

Území obce je tvořeno 5 katastry – Brť, Měchov, Otročin, Poseč a Tisová u Otročina.

Dle údajů ČSÚ ke dni 31.12.2023 je celková výměra řešeného území 3 580 ha, z toho orná půda 1 086,83 ha, zahrada 8,38 ha, trvalý travní porost 1 052,21 ha, lesní pozemky 1 170,98 ha, vodní plochy 72,13 ha, zastavěné plochy 18,41 ha a ostatní plochy 170,86 ha.

Počet obyvatel je 446.

ÚP Otročin je k nahlédnutí v elektronické podobě na adrese:

<https://www.otrocin.eu/obec/uzemni-plan-1/> nebo <https://mmkv.cz/cs/obec-otrocin>

- ▶ Ve sledovaném období
 - nebyla vydána žádná změna územního plánu
 - byla vydána Aktualizace č. 4, 5, 6 a 7 Politiky územního rozvoje České republiky
 - nabyl účinnosti Územní rozvojový plán
 - 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 14.12.2012.

- ▶ 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

Cílem urbanistické koncepce je koordinace zájmů a vztahů v území z hlediska funkčního využití ploch, socioekonomických vztahů, koordinace zájmů a vztahů z hlediska prostorové kompozice vlastní lokality i širších vztahů, zájmů ochrany přírody, kulturního dědictví a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. V tomto smyslu územní plán klade důraz na zachování čitelnosti vývoje sídla a zachování i obnově jeho charakteru v provázání s okolní krajinou.

Přehled ploch přestavby v zastavěném území, které jsou určeny ke změně stávající zástavby či k obnově a opětovnému využití znehodnoceného území:

Označení plochy/ číslo lokality/název lokality	využití ploch s rozdílným způsobem využití	výměra ha
Otročin		
P1 – 01 - Střed - Landek	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,1388
P2 – 01 - Střed - Landek	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,2728
P3 – 01 - Střed - Landek	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,0853

P4 – 01 - Střed - Landek	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,2089
P5 – 01 - Střed - Landek	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,3749
P6 – 02 - Návrší	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,5506
P7 – 03 – U křižovatky	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,0927
P8 – 04 - Statky	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,6132
P9 – 07 - U Agra	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,0836
P10 – 07 - U Agra	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,1331
P11 – 08 - U hřiště	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,3299
P12 – 10 - U vodojemu	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,4346
P13 – 10 - U vodojemu	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,0349
P14 – 10 - U vodojemu	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,0917
P15 – 10 - U nádraží	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,3151
P16 – 14 – Mlýn u Rohlíka	bydlení – se specifickým využitím (BX)	0,1180
celkem bydlení		3,8781
P17 – 17 – mechanizační areál	výroba skladování – drobná a řemeslná výroba (VD)	1,4965
P18 – 18 – zemědělská stavba	výroba skladování – zemědělská výroba (VZ)	0,0654
P19 – 20 – U rybníka	výroba skladování – zemědělská výroba (VZ)	0,0143
celkem výroba		1,5762
P20 – 22 Nádraží	dopravní infrastruktura – železniční (DZ)	0,5708
celkem dopravní infrastruktura		0,5708
Tisová		
P1 – 01 - Střed	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,8585
P2 – 01 - Střed	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,4496
P3 – 01 - Střed	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,1144
P4 – 02 - Hospoda	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,2078
P5 – 03 – K Tisovskému mlýnu	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,0988
P6 – 04 – k Otročinu	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,0564
P7 – 05 – Pod kopcem	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,0927
celkem bydlení		1,9642
Měchov		
P1 – 01 - Střed	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	1,9010
P2 – 01 - Střed	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,3875
P3 – 02 – Nad potokem	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,4147
P4 – 03 – Za návsí	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,3026
P5 – 03 – Za návsí	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,0723
P6 – 04 – U potoka	smíšené obytné – venkovské (SV)	1,8221
P7 – 04 – U potoka	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,0880
P8 – 04 – U potoka	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,1828
P9 – 05 – U silnice	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,9305
P10 – 05 – U silnice	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,1562
P11 – 06 – U rybníku	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,2522
celkem bydlení		6,5099
Brť		
P1 – 01 - Střed	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	1,2068
P2 – 02 – Panské sídlo	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,6097
P3 – 05 – K Měchovu	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,5217
P4 – 07 – Brťský mlýn	bydlení – se specifickým využitím (BX)	0,0523
celkem bydlení		2,3905
Poseč		
P1 – 01 - Střed	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,0646
P2 – 01 - Střed	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,936
P3 – 01 - Střed	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	0,2736
P4 – 03 – U silnice	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,8680
P5 – 05 – Za návsí	smíšené obytné – venkovské (SV)	0,4580
celkem bydlení		1,7578

Navržená urbanistická koncepce vzhledem k předpokládanému vývoji sídel spočívá v naplňování potenciálu uvnitř zastavěného území s důrazem na historické založení a charakter základních urbanistických jednotek (hospodářské dvory, samostatně stojící domy) a jejich situování v rámci struktury urbanismu sídla. Vymezuje

stávající plochy v zastavěném území, plochy přestavby a určuje jejich možné využití a prostorové uspořádání. ÚP nevymezuje žádné zastavitelné plochy jako plochy rozvojové vně zastavěného území. Urbanistická koncepce rozvoje obce byla v průběhu uplynulého období respektována a naplňována zachováním a dodržováním původní urbanistické struktury a charakteru zástavby.

Ve sledovaném období byl v Otročině v lokalitě 02 – Návrší umístěn nový rodinný dům, dále v zemědělském areálu realizovány nové stavby stájí pro skot a dojnice, byla realizována revitalizace Otročínského potoka, v obci Otročin bylo rozšířeno veřejné osvětlení, zahájena příprava úpravy veřejného prostranství – byla zpracována územní studie s názvem Veřejné prostranství v centru obce Otročin s datem schválení možnosti jejího využití k 19.10.2021.

- ▶ 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.
 - VD1 VPS dopravní infrastruktury - cyklostezka podél Otročínského potoka od západní hranice správního území s Bečovem nad Teplou po východní hranici správního území s Toužimí
 - VD2 VPS dopravní infrastruktury - místní komunikace pro pěší a cyklostezka v úseku Otročin - cyklostezka podél Otročínského potoka
 - VD3 VPS dopravní infrastruktury - prodloužení místní komunikace (s cyklotrasou) v lokalitě Návrší v Otročině směrem k Otročínskému rybníku
 - VD4 VPS dopravní infrastruktury - účelová komunikace (s cyklotrasou) Otročínský rybník - Otročínská kyselka
 - VD5 VPS dopravní infrastruktury - obnovení komunikace Otročin - Rankovice
 - VT1 VPS technické infrastruktury - čistírna odpadních vod Otročin
 - VR1 VPO zvyšování retenčních schopností území - plocha změny v krajině K1
 - VR2 VPO zvyšování retenčních schopností území - plocha změny v krajině K2
 - VR3 VPO zvyšování retenčních schopností území - plocha změny v krajině K3
 - VU1 VPO založení ÚSES - LC 3 U Brtského mlýna (lokální biocentrum, navržené)
 - VU2 VPO založení ÚSES - LC 4 K Brti (lokální biocentrum, navržené)
 - VU3 VPO založení ÚSES - LC 5 U Poseče (lokální biocentrum, navržené)
 - VU4 VPO založení ÚSES - LC 6 Nad prameny (lokální biocentrum, navržené)
 - VU5 VPO založení ÚSES - LC 18 U Měchova (lokální biocentrum, navržené)
 - VU6 VPO založení ÚSES - LC 20 U slabého rybníka (lokální biocentrum, navržené)
 - VU7 VPO založení ÚSES - LC 26 Nad kaštanem (lokální biocentrum, navržené)
 - VU8 VPO založení ÚSES - LC 27 V polích (lokální biocentrum, navržené)
 - VU9 VPO založení ÚSES - LC 32 Ovčí rybník (lokální biocentrum, navržené)
 - VU10 VPO založení ÚSES - LK 1.5 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU11 VPO založení ÚSES - LK 1.6 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU12 VPO založení ÚSES - LK 4.2 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU13 VPO založení ÚSES - LK 4.3 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU14 VPO založení ÚSES - LK 4.4 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU15 VPO založení ÚSES - LK 5 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU16 VPO založení ÚSES - LK 6.1 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU17 VPO založení ÚSES - LK 6.2 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU18 VPO založení ÚSES - LK 6.3 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU19 VPO založení ÚSES - LK 7 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU20 VPO založení ÚSES - LK 8.1 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU21 VPO založení ÚSES - LK 8.2 (lokální biokoridor, navržený)

- VU22 VPO založení ÚSES - LK 9.1 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU23 VPO založení ÚSES - LK 9.2 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU24 VPO založení ÚSES - LK 10 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU25 VPO založení ÚSES - LK 11.1 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU26 VPO založení ÚSES - LK 12.2 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU27 VPO založení ÚSES - LK 14.1 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU28 VPO založení ÚSES - LK 14.2 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU29 VPO založení ÚSES - LK 17 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU30 VPO založení ÚSES - LK 18 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU31 VPO založení ÚSES - LK 19 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU32 VPO založení ÚSES - LK 20 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU33 VPO založení ÚSES - LK 21 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU34 VPO založení ÚSES - LK 22 (lokální biokoridor, navržený)
 - VU35 VPO založení ÚSES - LK 24 (lokální biokoridor, navržený)
- ▶ 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 nevymezuje žádné plochy, pro jejichž využití je stanovena podmínka zpracování regulačního plánu ani 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 - tzv. standardizace vybraných částí ÚP
- prověřit a zaktualizovat výčet VPS a VPO – zrealizované stavby budou vypuštěny
- vypustit kapitolu 8. „Veřejně prospěšné stavby a opatření - předkupní právo“

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 vyplývající z ÚAP:
 - ohrožení vodní erozí celá obec Otročín
 - úbytek obyvatel v obci Otročín
 - stárnutí obyvatel v obci Otročín
 - nízký podíl VŠ a SŠ v obci Otročín
 - opuštěná území - fara a stáje v Otročině
 - opuštěná území - areál kravína v Brťi
 - opuštěná území - stará hospoda (špatný technický stav)
- ▶ Problémů určené k řešení v územním plánu:
 - urbanistické závady (ZU)
 - opuštěná území – fara a stáje v Otročině
 - opuštěná území – areál kravína v Brťi
 - ohrožení (OH)
 - ohrožení vodní erozí celá obec Otročín

- ▶ Problémy, které nejsou řešitelné na úrovni územně plánovací dokumentace:
 - úbytek obyvatel v obci Otročín
 - stárnutí obyvatel v obci Otročín
 - nízký podíl VŠ a SŠ v obci Otročín
-

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 Otročín 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, 2 a 3.

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 mezidobí byly vydány Aktualizace č. 4, 5, 6 a 7. Aktualizace č. 4 nově vymezuje specifickou oblast SOB9, která zahrnuje území, ve kterých je nutné řešit ohrožení suchem. Do této oblasti spadá i obec Otročín. Z Aktualizací č. 5, 6 a 7 nevyplývají pro správní území obce Otročín 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 není správní území obce dotčeno zastavitelnou plochou, transformační plochou ani koridorem určených pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících dopravních opatření nestavební povahy.

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

ÚP Otročín je zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace 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 Otročín nabyde nadřazená územně plánovací dokumentace účinnosti, budou požadavky z ní vyplývající do změny zapracovány.

Vyhodnocení: Změnou ÚP bude územní plán uveden do souladu s 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 Otročín 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

► Vyhodnocení potřeby pořízení nové územně plánovací dokumentace

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

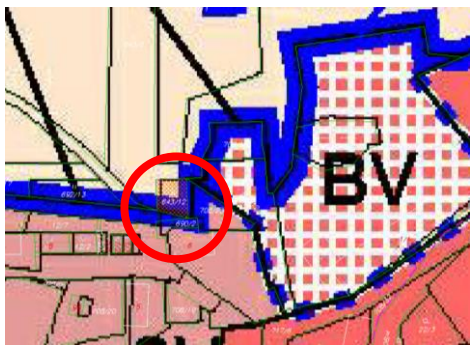
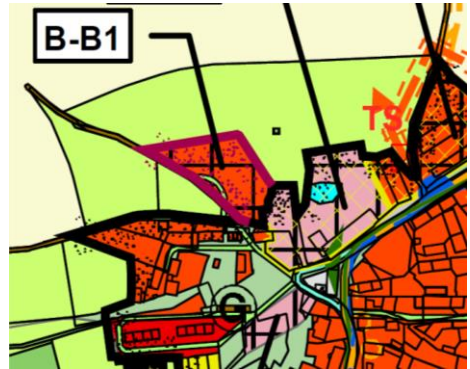
► Vyhodnocení potřeby pořízení změny

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 Otročin.

F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

► Během sledovaného období byl uplatněn 1 podnět na změnu ÚP

pozemek č./výměra	parc.	katastrální území	využití ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚP otročí	využití ploch s rozdílným způsobem využití - návrh na změnu
643/12 0,0141 ha		Brť	plochy zemědělské (NZ)	plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)
výřez hlavního výkresu ÚP Otročin 			Záměrem žadatele o změnu je umístit na pozemek přístřešek pro osobní automobily, který bude plnit doplňkovou funkci ke stavbě určené pro bydlení umístěné na sousedním pozemku parc. č. 6 v k.ú. Brť (rodinný dům č.p. 44). Dalším důvodem pro pořízení změny ÚP je napravení chyby, kdy v rámci procesu pořizování nového územního plánu byl zmíněný pozemek chybně zařazen. V původním Územním plánu obce Otročin, jehož platnost skončila vydáním nového ÚP Otročin, byl pozemek součástí zastavitelné plochy pro bydlení B-B1.	
výřez hlavního výkresu původního ÚP obce Otročin 			Dle § 108 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy vymezit pouze na základě prokázání potřeby nových zastavitelných ploch. Pozemek leží mimo zastavěné území, jehož hranice byla vymezena ke dni 14.12.2012, avšak přímo na něj navazuje a je součástí souboru pozemků užívaných pro bydlení v lokalitě Panské sídlo (02) o rozloze 0,6097 ha. Změnou je navrhováno rozšíření této lokality o 114 m ² . Vzhledem k celkové výměře ploch určených pro bydlení v rozsahu 8,7112 ha v celém správním území obce Otročin je požadavek vymezení 114 m ² zanedbatelný. Dle vyjádření Agentury ochrany přírody a krajiny české republiky, regionální pracoviště Správa chráněné krajinné oblasti Slavkovský les jako příslušného orgánu ochrany přírody ze dne 7.3.2023 pod č.j. SR/0277/SL/2019-6 nemůže mít tento požadavek významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a dle vyjádření Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství jako příslušného úřadu dle § 22 písmene b) a d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ze dne 6.12.2022 pod č.j. KK/6187/ZZ/22 není požadováno vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí. Zastupitelstvo obce dne 13.4.2023 usnesením č. 4 ze zasedání č. 3/2023 odsouhlasilo tentopodnět evidovat a prověřit v rámci vyhodnocení územního plánu.	

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 Otročin, které má 5 samostatných katastrálních území - Brť, Měchov, Otročin, Poseč a Tisová u Otročina.

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 - tzv. standardizaci vybraných částí ÚP
 - přestavbové plochy, na kterých byla realizována výstavba, budou převedeny do stabilizovaných ploch; plochy budou prověřeny z hlediska stavu jejich využití, budou zohledněny plochy již využitě 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),
 - vypustit kapitolu 8. „Veřejně prospěšné stavby a opatření - předkupní právo“ (vzhledem ke zrušení předkupního práva)
 - uvést do souladu s nadřazenými dokumentacemi v aktuálním znění – PÚR ČR, ÚRP a ZÚR KK
 - prověřit aktuálnost katastrální mapy jako podkladu pro návrh územního plánu a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, i s ohledem na provedení komplexních pozemkových úprav v území
- požadavky oprávněných subjektů na základě uplatněného podnětu na změnu ÚP
 - prověřit změnu způsobu využití pozemku parc. č. 643/12 v katastrálním území Br' o rozloze 141 m² na plochy smíšené obytné – venkovské (SV)
- 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
- prověřit možnost změny funkčního využití pozemku parc. č. 643/12 v katastrálním území Br' - důvodem pro pořízení změny ÚP je napravení chyby, která vznikla v rámci procesu pořizování nového územního plánu - zmíněný pozemek byl chybně zařazen; v původním Územním plánu obce Otročin, jehož platnost skončila vydáním nového ÚP Otročin, byl pozemek součástí zastavitelné plochy pro bydlení B-B1

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 měřítko 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 zpracovanými 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 Otročin za uplynulé období 2020 – 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 Otročin. Projednaný, doplněný a upravený návrh zprávy bude v souladu s § 90 odst. 1 stavebního zákona předložen zastupitelstvu ke schválení.