

OBECNÍ ÚŘAD DĚPOLTOVICE

ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU
DĚPOLTOVICE

ZMĚNA 7/2005

Nivy - území Rs mezi silnicí a potokem

Návrh

SCHVALOVACÍ DOLOŽKA

Schvalující orgán : Zastupitelstvo obce Děpoltovice

Změna č. 7/2005 UPNSU Děpoltovice byla schválena
usnesením ze dne 18.10.2006

Pořizovatel : Obecní úřad Děpoltovice
Děpoltovice 110,
362 25 Nová Role

razítka :

Jaroslav Kar e š starosta obce

podpis :



Projektant : Ing.arch. Jaroslav J e l í n e k
autorizovaný architekt

razítka :

Na vyhlídce 53
360 01 Karlovy Vary

podpis :



Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování :

Referát regionálního rozvoje Krajského úřadu Karlovarského kraje

datum : 9.10.2006 číslo jednací : 1971/RR/06

Pořizovatel :

Obecní úřad Děpoltovice
Děpoltovice 110,
362 25 Nová Role

Zpracovatel :

Ing.arch. Jaroslav Jelínek, autorizovaný architekt (č.reg. 02 509)
Na Vyhlídce 53
360 01 Karlovy Vary

**Obsah :****Grafická část**

Plán funkčního využití území	1 : 5 000
Návrh systému elokogické stability	1 : 5 000
Vyhodnocení odnětí ZPF a LPF	1 : 5 000

Textová část

- A. Základní údaje
- B. Popis změny
- C. Závazná část
- D. Změny ve vyhodnocení odnětí ZPF a PUPFL

Datum zpracování :

květen 2006

ZMĚNA Č. 7/2005

ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU DĚPOLTOVICE

Nivy - území Rs mezi silnicí a potokem

Základní charakteristika změny

- změna plochy ostatní nelesní zeleně na území smíšené rekreační (Rs)
- dotčené části ÚPN SÚ :

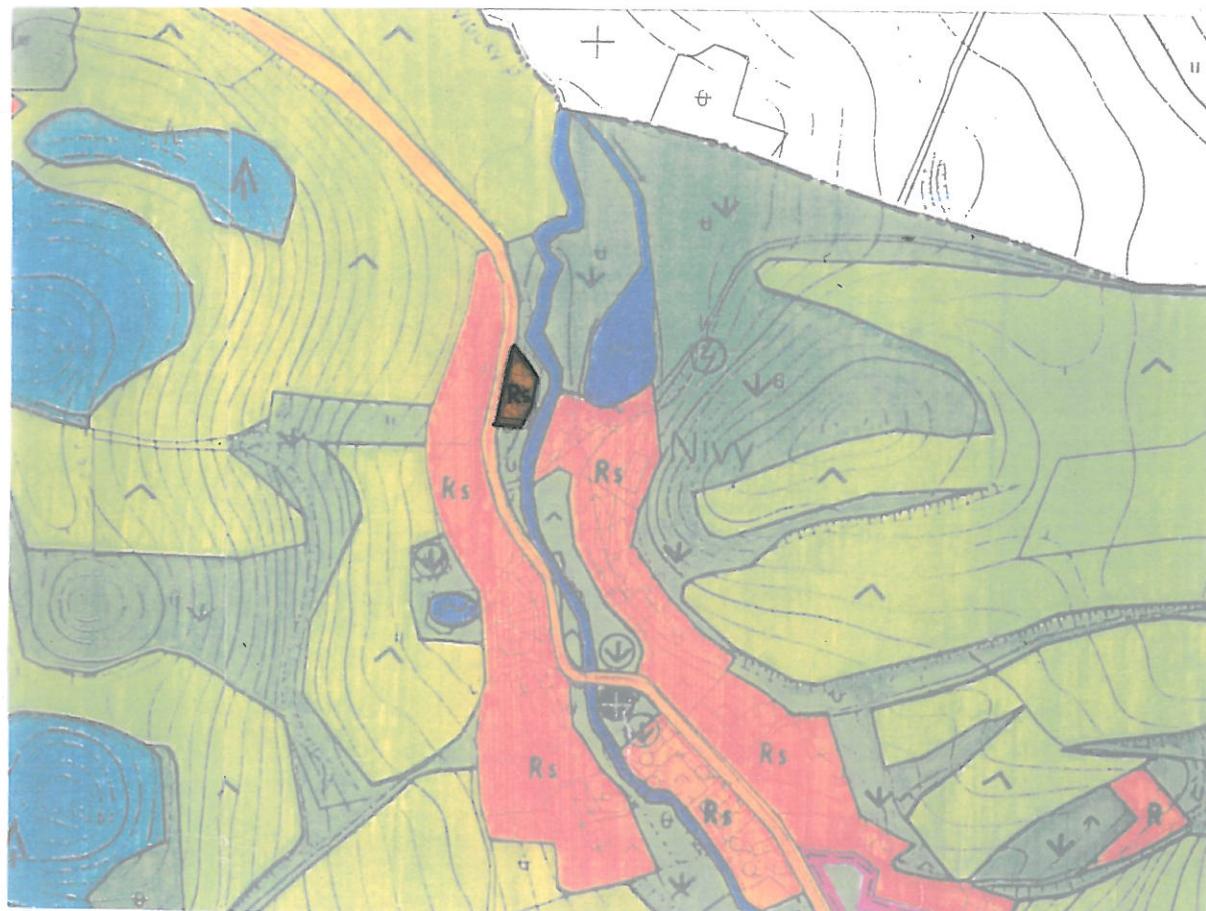
a) grafická část (m 1:5 000)

- plán funkčního využití území
- návrh systému elokogické stability
- vyhodnocení odnětí ZPF a LPF

b) průvodní zpráva

Plán funkčního využití území

1 : 5 000



Rs smíšené území rekreační

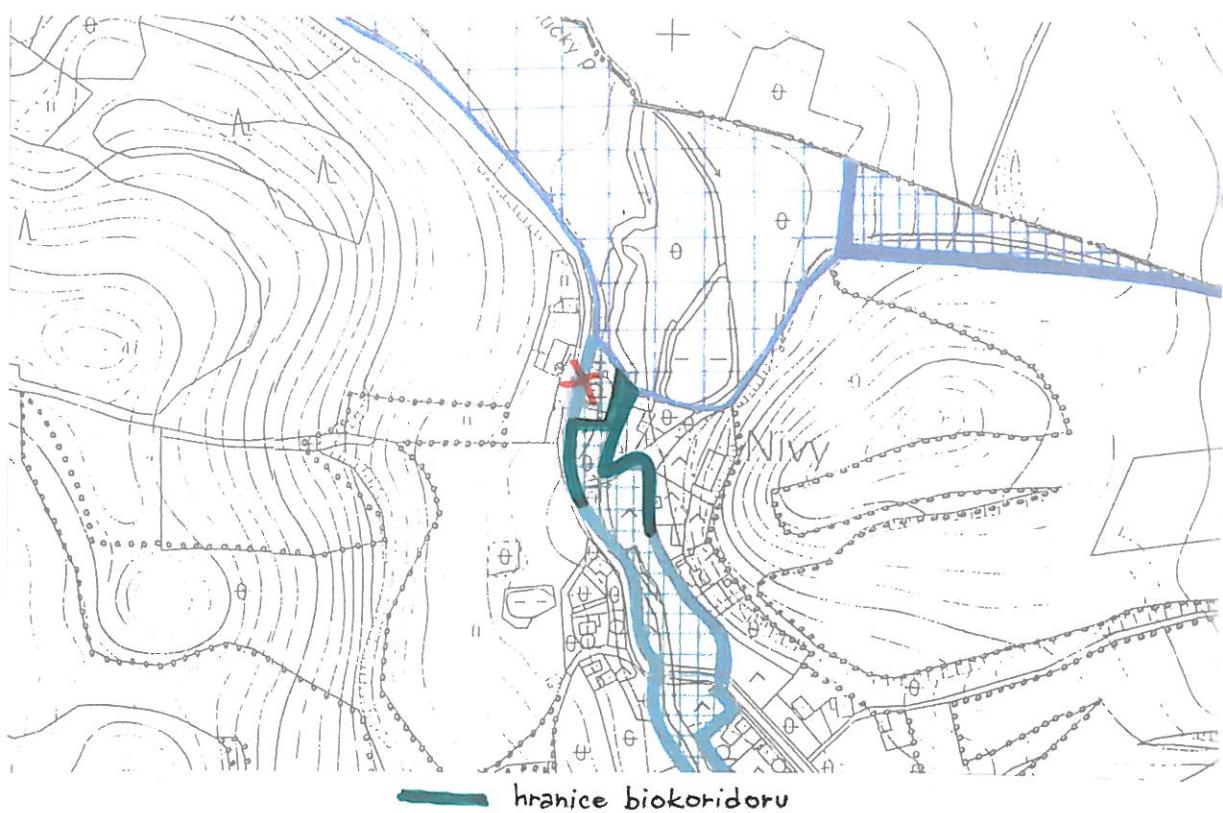
Změna ÚPN SÚ Děpoltovice č. 7/2005

byla schválena Obecním zastupitelstvem Děpoltovic

dne 18.10.2006

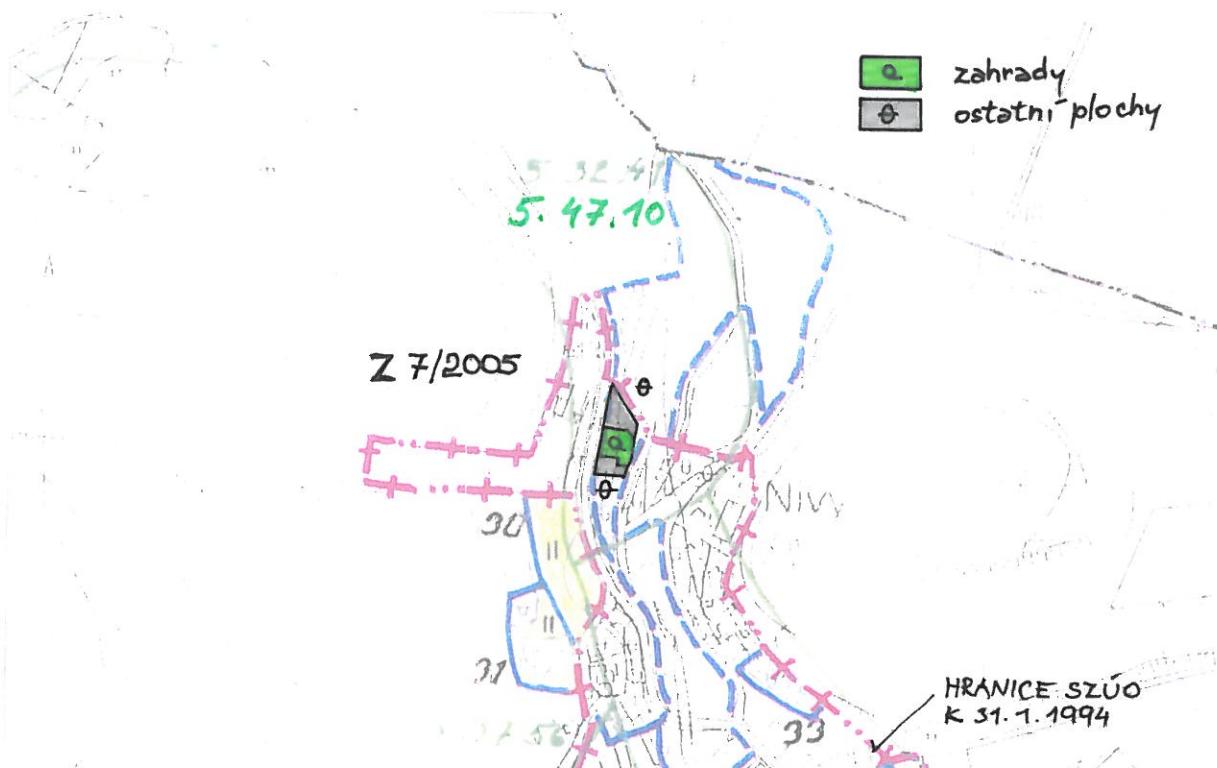
Návrh systému elokogické stability

1 : 5 000



Vyhodnocení odnětí ZPF a LPF

1 : 5 000



A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. Důvody pro pořízení změny

Obecní zastupitelstvo Děpoltovic zjistilo na základě žádosti vlastníka, že v lokalitě západně od silnice na Nivy došlo ke změně majetkových poměrů a platný územní plán neumožňuje vlastníkovi realizovat jeho záměr. Současní vlastníci pozemků v území změny chtějí legalizovat dlouhodobý způsob užívání. Proto požádali o změnu územního plánu tak, aby se území změny stalo součástí zastavitele území.

Zastupitelstvo obce chce zpracováním a projednáním zadání a následně dokumentace návrhu změny prověřit zda a za jakých podmínek lze změnu funkčního využití akceptovat.

Záměr na pořízení změny ÚPN SÚ schválilo zastupitelstvo Obce Děpoltovice dne 15.12.2004.

Zadání bylo schváleno zastupitelstvem Obce Děpoltovice dne 21.9.2005. V souladu s § 31 odst. 2 stavebního zákona bylo sloučeno zpracování a projednání konceptu a návrhu změny.

Zpracovatelem změny je Ing.arch. Jaroslav Jelínek, autorizovaný architekt, Na Vyhlídce 53, 360 01 Karlovy Vary.

2. Vymezení řešeného území

Změna územního plánu Děpoltovice se dotýká pozemků č.103/2 k.ú. Nivy.

č.poz.	vým.m2	kultura	BPEJ	tř.ochr.	vým.m2	zábor	vlastník
30/1	390	ostatní				170	Božena Škulibová, Smetanova 732, Chodov 357 35
30/3	24	ostatní				24	Božena Škulibová, Smetanova 732, Chodov 357 35
541/10	479	ostatní				10	Božena Škulibová, Smetanova 732, Chodov 357 35
575	385	zahrada	54710	III.	385	385	Božena Škulibová, Smetanova 732, Chodov 357 35
576	368	ostatní				368	Božena Škulibová, Smetanova 732, Chodov 357 35
.11/2	13	stavební				13	Božena Škulibová, Smetanova 732, Chodov 357 35
.11/3	33	stavební				33	SMJ Škuliba Evžen a Alena, nám.9.května 753, Chodov 357 35
celkem	1 692				385	1 003	

Celková výměra území změny 0,10 ha.

3. Charakteristika stávajícího stavu dotčeného území

Území změny se nachází v severní části sídelní lokality Nivy, mezi silnicí III.třídy a Vitickým potokem. Území je území změny přes silnici navazuje na současně zastavěné území obce.

Západně od území změny vede silnice Otovice a Děpoltovice, jinak silnice III.třídy č.2206.

Území změny je platným územním plánem vymezeno jako nezastaviteľná monofunkční plocha veřejné zeleně. Území změny přes komunikaci a přes potok navazuje na polyfunkční smíšené území rekreace (Rs).

Území změny leží v ochranném pásmu II.stupně „II B“ přírodních léčivých zdrojů lázeňského města Karlových Varů.

V území změny nejsou evidovány žádné stanovené dobývací prostory, chráněná ložisková území, výhradní ložiska nerostných surovin, sesovy či jiné nebezpečné svahové deformace, významné zdroje podzemních či minerálních vod.

Území změny se nachází v karlovarské oblasti se zvýšeným výskytem radonu.

Území změny se z části dotýká pozemků zemědělského půdního fondu v kultuře zahrada.

B. NÁVRH ZMĚN

1. Navrhované funkční uspořádání

Změna navrhuje převod části ploch ostatní nelesní zeleně do zastaviteleho polyfunkčního smíšeného území rekreace (Rs).

2. Funkční využití území změny

Zastavitele polyfunkční „smíšené území rekreace – (Rs)“ je, v souladu s platnou obecně závaznou vyhláškou obce Děpoltovice o závazných částech územního plánu Děpoltovice, určeno pro rekreaci a bydlení ve spojení s užitkovým využitím zahrad a s možností chovu drobného zvířectva.

V tomto území je přípustné umisťovat rodinné bydlení s užitkovými zahradami a chovem drobného zvířectva, kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení a zařízení školství; zařízení místní správy, zařízení maloobchodu a veřejného stravování a ubytování, rekreační domky a chalupy, jednotlivé rekreační zahrádky.

V tomto území je výjimečně přípustné umisťovat ostatní obytné domy, zařízení drobné výroby a služeb - sloužící pro obsluhu tohoto území; zahradnictví, veřejné čerpací stanice pohonných hmot.

3. Vliv změny na širší vztahy

Navrhovaná změna má zcela lokální charakter a širší vztahy sídla k jeho okolí významněji neovlivní.

Navrhovaná změna je souladu s platným Územním plánem velkého územního celku Karlovarsko sokolovské aglomerace.

4. Dopady na urbanistickou koncepci

Navrhovaná změna je v souladu se stávající koncepcí rozšiřování zastaviteleho území pouze v přímé vazbě na současně zastavěné území obce.

5. Dopady změny na historické, kulturní, urbanistické a přírodní podmínky obce

V území změny nejsou evidované nemovité kulturní památky ani archeologická naleziště.

6. Dopady na prostorové využití území

Pro smíšené území rekreace, která jsou označena v Plánu funkčního využití území - Rs - se stanoví tyto limity prostorového využití území :

a)	koeficient zastavění pozemku	20 %
b)	koeficient podlažní plochy	0,4
c)	koeficient obestavěného prostoru	-
d)	maximální podlažnost	2

Z hlediska další územně plánovací přípravy bude území změny "stabilizovaným územím", ve kterém regulační podmínky pro stavby stanoví stavební úřad v územním řízení jejich odvozením z okolní zástavby.

7. Dopady na vymezení zastaviteleho území

V hlavním výkrese platného územního plánu není přímo vymezena hranice současně zastavěného a zastaviteleho území obce (v době zpracování územního plánu nebyla požadována). Je vymezena nepřímo specifikací zastavitelech monofunkčních ploch a polyfunkčních území.

Změnou došlo k rozšíření zastavitelech ploch v rozsahu 0,08 ha..

8. Dopady změny na dopravní řešení

Změna nemá zásadní dopad na dopravní koncepci platného územního plánu. Území změny bude napojeno obslužnou komunikací.

9. Dopady změny na technické vybavení

Řešení technického vybavení lokality Nivy navržené platným územním plánem a hospodaření s odpady se nemění.

10. Dopady na horninové prostředí

V území změny nejsou evidovány žádné stanovené dobývací prostory, chráněná ložisková území, výhradní ložiska nerostných surovin či jejich prognózní zdroje, sesuvy či jiné nebezpečné svahové deformace, významné zdroje podzemních či minerálních vod.

Území změny se nachází v karlovarské oblasti se zvýšeným výskytem radonu. Následná projektová dokumentace musí stanovit podrobnější podmínky konstrukčního řešení objektů (dostatečné izolování nebo větrání).

11. Dopady na územní systém ekologické stability

Území změny je součástí biokoridoru územního systému ekologické stability. V platném územním plánu sídelního útvaru je vymezen jako regionální biokoridor a zaujímá celé území změny.

V platném územním plánu velkého územního celku byl však tento biokoridor převeden z regionální do místní úrovně. Tím se změnily i požadavky na jeho šířkové parametry.

Dokumentace změny navrhuje v místě změny jeho zúžení.

12. Dopady na životní prostředí

Zástavba v území změny nebude zdrojem nepřiměřeného omezování kvality životního prostředí.

Severozápadně od Niv prochází trasa VTL plynovodu, s plynofifikací obce se však prozatím nepočítá. Zásobování teplem bude zajištěno využitím kapalného zemního plynu. Území změny bude napojeno na stávající systémy technického vybavení.

Požadavky na ochranu ovzduší k zabezpečení jeho odpovídající kvality v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek, budou zajištěny dle § 17 odst. 1. písm. a) zákona č.86/2002 Sb., vytápěním využitím kapalného plynu.

13. Dopady na zábor ZPF a PUPFL

Změnou dojde k záboru zemědělské půdy. Pro realizaci navrhovaného záměru bude nutno odejmout 0,04 ha zemědělské půdy.

Změnou nedojde k odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Podrobnosti jsou uvedeny v textu a tabulkách v části D. „Změny ve vyhodnocení odnětí ZPF a PUPFL“.

C. ZÁVAZNÁ ČÁST

Pro regulaci stavební činnosti a způsobu využití území změny platí schválené regulativy obsažené v obecně závazné Vyhlášce o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Děpoltovice.

1. Grafická část

Změna se promítá v grafické části do výkresů :

- Plán funkčního využití území
- Návrh systému ekologické stability
- Vyhodnocení ztrát ZPF A PUPFL (dříve LPF)

D. ZMĚNY VE VYHODNOCENÍ ODNĚTÍ ZPF A PUPFL

Změna č. 7/2005 ovlivňuje vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu (ZPF).

1. Seznam lokalit

Pro bilancování změny je nově vymezena lokalita č. „Z 7/2005“.

	funkce	podrobnější specifikace
Z 7/2005	Rs	smíšené území rekreace

2. Charakteristika současného stavu

Lokalita odnětí zahrnuje následující pozemky a jejich části, vše v k.ú. Nivy.

č.poz.	vým.m2	kultura	BPEJ	tř.ochr.	vým.m2	zábor	vlastník
30/1	390	ostatní				170	Božena Škulibová, Smetanova 732, Chodov 357 35
30/3	24	ostatní				24	Božena Škulibová, Smetanova 732, Chodov 357 35
541/10	479	ostatní				10	Božena Škulibová, Smetanova 732, Chodov 357 35
575	385	zahrada	54710	III.	385	385	Božena Škulibová, Smetanova 732, Chodov 357 35
576	368	ostatní				368	Božena Škulibová, Smetanova 732, Chodov 357 35
.11/2	13	stavební				13	Božena Škulibová, Smetanova 732, Chodov 357 35
.11/3	33	stavební				33	SMJ Škuliba Evžen a Alena, nám.9.května 753, Chodov 357 35
celkem	1 692				385	1 003	

Celková výměra území změny 0,10 ha.

3. Zdůvodnění

Z důvodů zpracovávání změny z podnětu majitelů pozemků není možné zpracovat legislativou požadovanou alternativu odnětí.

Území změny zahrnuje ostatní plochy a izolovaný pozemek zahrady, mimo souvislejší plochy zemědělské půdy.

Území změny je sevřeno mezi potok a silnici. Pozemek bude nadále z větší části využíván jako obytná zahrada.

4. Rozsah odnětí

Celková výměra lokality „Z 7/2005“ je **0,10 ha**.

Celková výměra odnímané zemědělské půdy činí **0,04 ha**. Z toho je :

0,04 ha zahrady

Z celkové výměry ZPF je celých 0,04 ha uvnitř současně zastavěného území obce.

Z celkové výměry ZPF je celých 0,04 ha ve III.třídě ochrany zemědělské půdy.

ZPF v území změny není odvodněn.

5. Tabulky

Zábor půd je vyhodnocen v následujících tabulkách :

- a) Souhrnný přehled struktury půdního fondu navrženého k odnětí
- b) Bonitace kultur zemědělské půdy
- c) Údaje katastru nemovitostí

Bilance předpokládaného odnětí půdy náležející do ZPF pro realizaci řešení navrženého ÚPN podle jednotlivých lokalit – ÚPNSÚ Děpoltovice - změna č. Z 7/2005

číslo lokality	funkční využití	výměra celkem (ha)	z toho půda náležející do ZPF v SZÚO mimo SZÚO	kultura dle KN celkem	BPEJ/třída ochrany	výměra ZPF dle BPEJ	nezemědělská půda	katastrální území	odvodnění	poznámka
Z7/2005	Rs smíšené	0,10	0,04	0,00	0,04 zahrady ostatní	54710 - III.	0,04	0,06	Nivy	
celkem		0,10	0,04	0,00	0,04		0,04	0,06		0,00

Přehled navrhovaného odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle kultur a BPEJ zemědělské půdy – ÚPNSÚ Děpoltovice - změna č. Z 7/2005

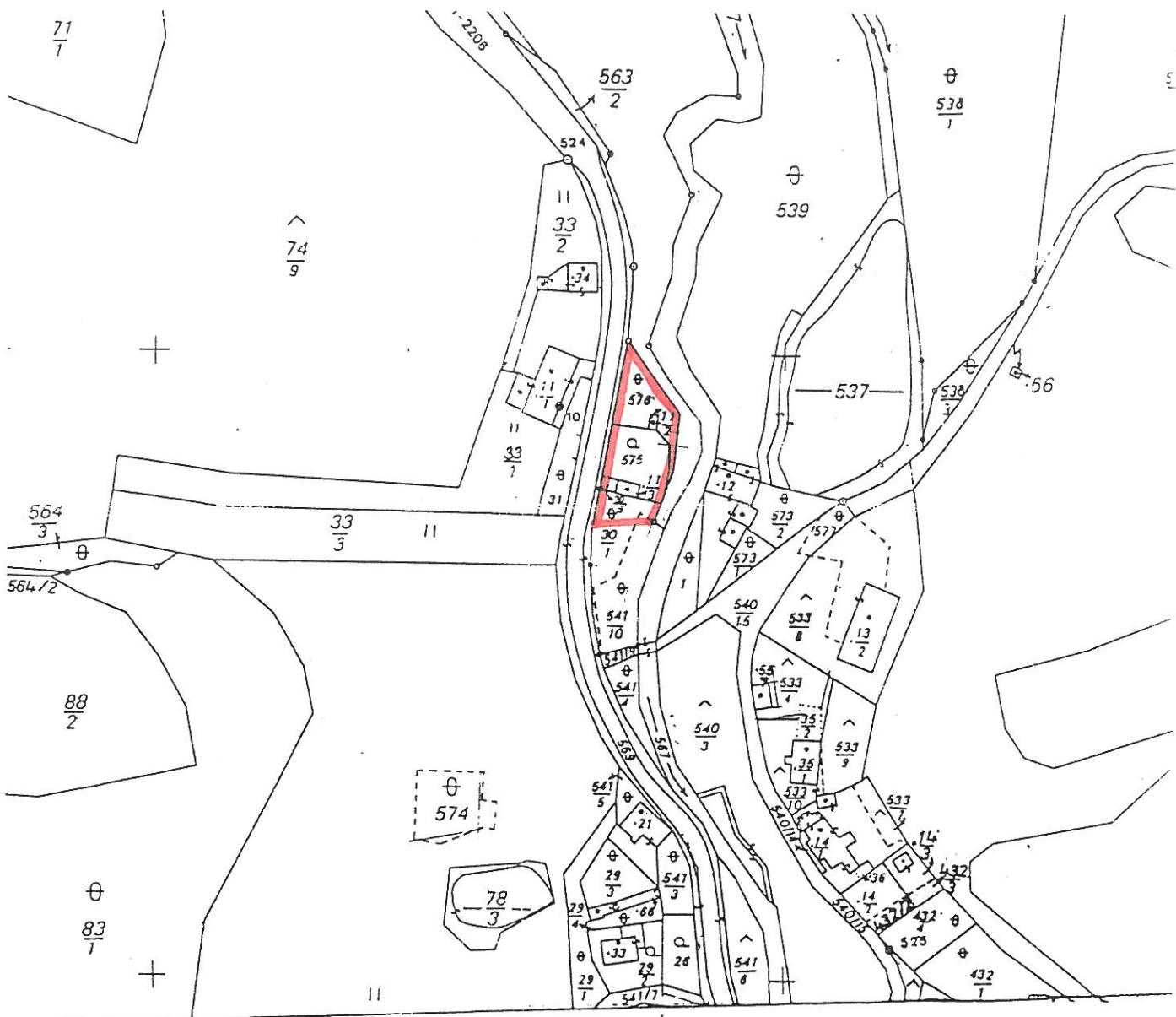
kultura zemědělské půdy	výměra celkem	z toho třída ochrany dle BPEJ			ZPF celkem
		I.	II.	III.	
Orná					
Trvalé travní porosty					
Ovocné sady					
Zahrady	0,04			0,04	0,04
Ostatní (§10dst.3 zákona o ochraně ZPF)	0,06				
Celkem	0,10	0,00	0,00	0,04	0,00
					0,04

Údaje Katastru nemovitostí

katastr číslo pozemku	výměra dle KN	kultura bonita	trida ochr.	výměra ZPF	zábor		poloha v SZUO	odvodnění	vlastník
					podíl	celkem			
Nivy	30/1	390 ostatní			část	170		ano	-
	30/3	24 ostatní			celá	24		ano	-
	541/10	479 zahrada			část	10		ano	-
	575	385 zahrada	54710 III.	385 celá	385	385		-	Božena Škulibová, Smetanova 732, Chodov 357 35
	576	368 ostatní			celá	368		ano	Božena Škulibová, Smetanova 732, Chodov 357 35
	11/2	13 stavební			celá	13		ano	Božena Škulibová, Smetanova 732, Chodov 357 35
	11/3	33 stavební			celá	33		ano	SMJ Škuliba Evžen a Alena, nám.9.května 753, Chodov 357 35
celkem	1 692			385	1 003	385			

příloha

výřez pozemkové mapy KN měřítko 1 : 1 000



Katastrální úřad v Karlových Varech	Okres Karlovy Vary	Obec Dolní Polomice	Datum 4. 11. 2001
Kat. území Minky	Mapový list Se. 1-2/4	Měřítko 1: 2000	Podepis

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Vyhotovil Picasso

Done 4-11-2007

