

Záznam o účinnosti

Změna č.3/2010/A Územního plánu obce Vintířov

Správní orgán , který změnu vydal:

Zastupitelstvo obce Vintířov
usnesením č. .../.. ze dne ...
datum nabytí účinnosti ...

Pořizovatel:

Obecní úřad Vintířov
Marcela Picková, tajemnice
Oprávněná úřední osoba podpis:

Razítko:

**Opatření obecné povahy č. ...
Změna č. 3/2010/A územního plánu obce Vintířov**

Zastupitelstvo obce Vintířov, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), 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 ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 185 odst. 4 stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů

v y d á v á

tuto **změnu č. 3/2010/A územního plánu obce Vintířov**, schváleného usnesením Zastupitelstva obce Vintířov ze dne 28.6.2006, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou Obce Vintířov č. 1/2006 , která nabyla účinnosti dnem 1.10.2006, Změny č. 1/2007/A ÚPO, která byla vydána Zastupitelstvem obce Vintířov dne 14.1.2008 a OOP č. 43/6 nabylo účinnosti dne 1.2.2008 a Změny č. 2/2008/A ÚPO, která byla vydána Zastupitelstvem obce Vintířov dne 18.12.2009 a OOP č. 107/10 nabylo účinnosti dne 12.1.2010.

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění takto:

1. Funkční plocha označená v grafické části této změny „A“ z funkčního využití Z-Zahrady a sady na BV-Bydlení venkovského typu
2. Pro funkční plochu vymezenou v odstavci 1 platí regulativy uvedené v obecně závazné vyhlášce obce Vintířov č. 1/2006, čl.5 Funkční uspořádání území
3. Funkční plocha vymezená v odstavci 1 se zařazuje do zastavitelných ploch s výjimkou ploch dotčených ochrannými a bezpečnostními pásmy nadřazené technické infrastruktury, které jsou nezastavitelné a budou v rámci zóny využity jako hospodářské a užitkové zahrady, sady a plochy urbanistické zeleně na veřejných i vyhrazených prostranstvích
4. V ploše dílčí změny „A“ bude zajištěna plocha veřejných prostranství min. 1950 m² nad rámeček ploch veřejných prostranství, jejichž součástí budou místní komunikace
5. Plocha dílčí změny „A“ bude připojena na nadřazenou dopravní a technickou infrastrukturu prostřednictvím účelové komunikace na p.p.č. 285 a související v k.ú. Vintířov u Sokolova, v jejíž trase bude vybudována místní přístupová komunikace v kategorii MK - C3 včetně technických sítí v koridoru širokém minimálně 12 m.
6. Součástí změny č. 3/2010/A územního plánu obce Vintířov jsou tyto výkresy grafické části:
A.1. Hlavní výkres, 1 : 5 000, výřez

Odůvodnění

Odůvodnění změny č. 3/2010/A územního plánu obce Vintířov obsahuje textovou a grafickou část. Součástí odůvodnění změny č. 3/2010/A územního plánu obce Vintířov jsou tyto výkresy grafické části:

B.1. Zákres vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení ÚPD na ZPF a PUPFL, 1 : 5 000, výřez

A. Textová část

1. Postup při pořízení změny

Fyzická osoba, vlastník pozemku p.č. 475/1 v katastrálním území Vintířov u Sokolova, požádal o provedení změny územního plánu obce Vintířov v plošném rozsahu předmětné parcely na bydlení venkovského typu z důvodu záměru na výstavbu rodinných domů na této parcele.

Poživatel ÚPD uzavřel dohodu o financování změny č.3/2010/A s fyzickou osobou, z jejíž výhradní potřeby vznikl požadavek na změnu územního plánu. V roce 2011 bylo vypracováno a následně schváleno zadání změny č.3/2010/A ÚPO.

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

Změna č.3/2010/A ÚPO Vintířov vzhledem k jejímu charakteru a rozsahu není v rozporu s PÚR ČR, schválenou usnesením vlády č. 929 dne 20. 7. 2009, a nevyplývají z ní žádné požadavky pro zapracování do této změny územního plánu.

Změna č.3/2010/A ÚPO Vintířov vzhledem k jejímu charakteru a rozsahu není v rozporu se ZÚR KK, které byly schváleny usnesením zastupitelstva Karlovarského kraje pod. č. ZK 223/09/10 dne 16. 9. 2010, a nevyplývají z nich žádné požadavky pro zapracování do této změny územního plánu.

Z územně analytických podkladů, které byly vydány ke dni 1.1.2009 ÚAP a aktualizované k 1.1.2010, v rozsahu území ORP Sokolov, nevyplývají žádné požadavky pro řešení lokalitu a řešení dle změny č. 3/2010/A nemá žádný vliv na využívání území z hlediska širších vztahů.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Změna č.3/2010/A ÚPO je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a to zejména z následujících důvodů:

- plocha dílčí změny označená v grafické části „A“ je umístěna v návaznosti na zastavěné území respektive zastavitelné plochy dle schválené ÚPD
- vzhledem k rozsahu a charakteru změny nemůže dojít k ohrožení udržitelného rozvoje území v souladu s koncepcí dle územního plánu, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích
- z hlediska ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů jsou stanoveny základní podmínky využití území ve vztahu k ochranným a bezpečnostním pásmům dopravní a technické infrastruktury a ochrannému pásmu II. stupně (II.B) přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary.
- vzhledem k umístění, charakteru a rozsahu území změny, určené pro bydlení venkovského typu, nejsou ohroženy přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví
- z hlediska koordinace veřejných a soukromých zájmů v území jsou stanoveny základní podmínky využití území a to ve vztahu k ochraně koridoru určeného pro výstavbu obslužné místní komunikace
- v ÚPO stanovená a schválená koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce a přestavby území s ohledem na hodnoty a podmínky v území se změnou v dílčí ploše „A“ nemění
- požadovaná změna v území nemá negativní vliv na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, veřejnou infrastrukturu a její hospodárné využívání při respektování stanovených podmínek pro uspořádání budoucí zástavby a způsob využití plochy
- změna č.3/2010/A nemá vliv na koncepci zajištění civilní ochrany dle ÚPO
- změnou č.3/2010/A se neurčují asanační, rekonstrukční ani rekultivační zásahy do území nad rámec ÚPO
- vzhledem k umístění plochy „A“ a charakteru dílčí změny ÚPO se nepředpokládá negativní vliv záměru na území, který by vyžadoval kompenzační opatření v území
- rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů dle ÚPO není změnou č.3/2010/A dotčen

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

Změna č.3/2010/A ÚPO Vintířov byla vypracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, vyhláškou č.500/2006 Sb. o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a zákonem č.500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů.

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

Změna č.3/2010/A ÚPO Vintířov je v souladu s požadavky dle zvláštních právních předpisů a to zejména z následujících důvodů:

- celé řešené území změny č. 3/2010/A je dotčeno ochranným pásmem II. stupně (II. B) přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary. Vzhledem k charakteru změny, která řeší pouze plochu pro bydlení nejsou zájmy z hlediska ochrany přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary dotčeny nad únosnou mírou.
- územím dílčí změny prochází vzdušné el. vedení VVN 220 kV včetně ochranného pásma dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů. Údaj v závorce platí pro vedení postavená před datem účinnosti energetického zákona, tj. rokem 1995. Vedení VVN 220 kV nadzemní má ochranné pásmo do vzdálenosti 15 (20) m ve svislé rovině od krajního vodiče. Ve změně č.3/2010/A jsou stanoveny podmínky za účelem splnění požadavků z nich vyplývajících.
- územím dílčí změny prochází podzemní vedení VTL (vysokotlaký plynovod DN 700 mm) a STL (středotlaký plynovod DN 150 mm), které má ochranné a bezpečnostní pásmo dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ochranné pásmo (svislá vzdálenost od líce potrubí) pro STL plynovod je 1 m, pro VTL plynovod 4 m a bezpečnostní pásmo je 40 m dle DN s tím, že ve změně č.3/2010/A jsou stanoveny podmínky za účelem splnění požadavků z nich vyplývajících.
- u ploch určených pro bydlení a rekreaci musí být respektováno ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona. Proto je pro tyto stavby zabezpečeno zásobování vodou a odvádění, čištění popř. jiné zneškodňování odpadních vod v souladu se zákonem včetně stanovení podmínek pro zajištění vsakování nebo zadržování a odvádění povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby v souladu se stavebním zákonem
- požadavkem na respektování ochranných pásem stávající technické infrastruktury a odstupových vzdáleností, zejména vzdušného vedení VVN 220 kV a ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu, který je v koridoru podél železniční vlečky v hlubokém terénním zářezu ve vztahu k území dílčí změny A, je využitelnost plochy pro zástavbu značně omezena s tím, že nezastavitelné části plochy právě v ochranném a bezpečnostním pásmu VTL plynovodu (DN700) budou využity jako hospodářské a užitkové zahrady, sady a plochy urbanistické zeleně na veřejných i vyhrazených prostranstvích. Tím bude splněn také požadavek na respektování ochranného pásma železniční vlečky a snížení případných negativních vlivů na vzdálenější souvislé obytné území (osvětlení, hlásiče apod.).
- na základě prognózní mapy se v území změny „A“ jedná o nízké radonové riziko (1)

6. Vyhodnocení splnění zadání

V zadání změny č.3/2010/A územního plánu obce Vintřív byly stanoveny požadavky zejména v části:

c) Požadavky na rozvoj území

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury, které se týkaly zejména:

- doprava - nutnost řešit komunikační napojení dané lokality
- zásobování vodou - napojení na stávající vodovodní řád PVC 225 nacházející se v komunikaci parc.č. 145/1
- odkanalizování a čištění odpadních vod, dešťové vody - v území bude respektován stávající systém odkanalizování území v návaznosti na současný stav
- zásobování elektrickou energií a telekomunikace - nutnost prověřit dostatečnou kapacitu stávajících inž. sítí ev. navrhnout nové řešení, rozšíření dané sítě i s ohledem na možnost vytápění navrhované zástavby el. energií.
- zásobování teplem - nutno řešit samostatně mimo systém centrálního zásobování teplem
- zásobování plynem - nutno řešit s ohledem na možné zásobování lokality k vytápění navrhované zástavby
- odpadové hospodářství - začlenění do systému stávajícího odpadového hospodářství obce
- občanská vybavenost a veřejná prostranství - budou řešena s ohledem na možný počet bytových jednotek v území

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy), které se týkaly:

- prověřit zda se zde nacházejí stará důlní díla
- území se nachází v ochranném pásmu II. stupně II B přírodních léčebných zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary
- doplnit na základě prognózní mapy možné radonové riziko.
- prověření ochranných pásem stávajících plynovodů, el. sítě nízkého a vysokého napětí event. zakreslení jako limitu do násl. dokumentace.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území, týkající se:

- střet nového záměru s ochrannými pásmi inženýrských sítí – plynovody, vodovod a rozvod el. energie nízkonapětové a vysokonapětové, určení možného objemového zastavění lokality
- střet nového záměru v ochranném pásmu II. stupně II B přírodních léčebných zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary
- nutnost řešit komunikační připojení lokality na veřejnou komunikační síť
- střet nového záměru s ochranným pásmem přilehlé vlečky
- prověření poddolování předmětné lokality

Požadavky vyplývající ze zadání jsou respektovány a zapracovány (viz příslušné části textu).

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Změnou ÚPO se navrhuje převést lokalitu v jihozápadní části obce Vintřív, mimo hranice současně zastavěného území,

ale v úzké návaznosti na toto území, ze současného využití zahrady a sady, na území bydlení venkovského typu (BV). Lokalita na severní straně se přimyká k zastavěnému území obce, na východní straně je lokalita ohraničena tělesem vlečky v terénním zářezu, a z jižní a západní strany je z větší části ohraničena lokalitami s využitím zeleň doprovodná, ochranná a clonící a lokalitou s využitím bydlení vesnického typu. Pozemek parc.č. 475/1 má výměru 38 835m². Z toho je při respektování ochranných a bezpečnostních pásem možno při zohlednění poddolování zastavět cca 55 %. Zbytek musí zůstat nezastavěný pro zahrady, sady a urbanistickou zeleň.

V rámci změny jsou stanoveny podmínky z hlediska budoucí zástavby a způsobu využití území z důvodu:

- existence ochranného pásma vzdušného vedení 220 kV, ochranného a bezpečnostního pásma VTL plynovodu
- možných vlivů poddolování v území
- možnosti připojení na nadřazenou dopravní a technickou infrastrukturu v obci

Změnou č.3/2010/A není dotčena celková urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury ani koncepce uspořádání krajiny včetně systému ekologické stability, která zůstává dle schváleného ÚPO obce Vintířov.

Zástavba a způsob využití plochy dílčí změny „A“ bude respektovat ochranné pásmo od krajního vodiče vzdušného vedení 220 kV 15 m na obě strany, ochranné a bezpečnostní pásmo STL a VTL plynovodu .

Zástavba a způsob využití plochy dílčí změny „A“ bude zohledňovat možné vlivy poddolování v území. Do předmětné plochy zasahuje a její zastavitelnost může významněji ovlivnit existence poddolovaného území. Ve schválené územně plánovací dokumentaci je rozsah poddolovaného území zakreslen. Z hlediska vlivu předchází důlní činnosti zejména poddolování lze na poddolovaných územích zřizovat stavby pouze po provedení speciálního geologického průzkumu, který určí soubor technických opatření nutných pro zakládání staveb v těchto oblastech. Podrobnější informace podá na vyžádání Geofond ČR Praha, či jeho báňsko - historické pracoviště v Kutné Hoře. Na poddolovaných územích lze zřizovat stavby v souladu s ustanovení §13 zákona č.62/1988 Sb. o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, ve znění pozdějších předpisů. Při projektování staveb na těchto územích platí ČSN 73 00 39 Navrhování objektů na poddolovaném území.

Zástavba a způsob využití plochy dílčí změny „A“ bude zohledňovat možné vlivy poddolování v území zejména umístěním staveb při respektování požadovaných odstupových vzdáleností a jejich stavebně technickým řešením. V ploše dílčí změny A se vzhledem k požadavkům na respektování podmínek vyplývajících z existence technických sítí nadmístního významu předpokládá výstavba min. 18 RD a max. 25 RD (rodinný dům) při průměrné plošné velikosti jednotlivých stavebních parcel 850 až 1200 m². Maximální zastavění takových pozemků se předpokládá v rozmezí 10 až 30% dle velikosti jednotlivé parcely a konkrétních územně technických podmínek zejména s ohledem na vliv poddolování. Vhodné by bylo vzhledem k podmínkám a velikosti území vypracování územní studie, která by určila parcelaci a podrobnější podmínky z hlediska umístění objektů bydlení a řešení technických sítí.

Plocha dílčí změny „A“ bude připojena na nadřazenou dopravní a technickou infrastrukturu prostřednictvím koridoru účelové komunikace na p.p.č. 285, v jejíž trase bude vybudována obslužná místní komunikace dle platného ÚPO Vintířov (2006) a následné změny č. 2 ÚPO (2010) v kategorii MK - C3 včetně technických sítí v šířce koridoru min. 12 m.

Vodovod bude řešen s připojením na nadřazenou stávající vodovodní řad PVC 225 nacházející se v komunikaci parc.č. 145/1 se zokruhováním v rámci obytné zóny. Vodovodní řady (PE 110) včetně požárních hydrantů musí splnit požadavek na množství požární vody 4,0 l/s (ČSN 730873).

Orientační bilance potřeb pitné vody

Počet RD/ bj.	Počet obyv.	Průměrná denní potřeba (m ³ /d)	Max. denní potřeba (m ³ /d)	Max. hodinová potřeba (l/s)
Min. 18/27	60	10,8	14,58	0,23
Max. 25/38	85	15,3	20,65	0,32

Bilance vychází z těchto údajů:

- specifická potřeba pitné vody u bydlení 180 l . os-1 . den-1
- koeficient denní nerovnoměrnosti kd 1,35
- koeficient hodinové nerovnoměrnosti kh 1,80

Kanalizace bude řešena jako jednotná s připojením na stávající systém odkanalizování. Vzhledem k nepříznivým spádovým poměrům bude nutné připojení na veřejnou kanalizační síť řešit přečerpáváním. Veřejnou kanalizaci nebudou odváděny dešťové vody z jednotlivých pozemků určených k zástavbě. Na každém pozemku bude řešena akumulace dešťových vod a jejich vsakování nebo jiné využití v souladu s požadavky vyplývajícími s Vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů. Do veřejné kanalizace budou odvodňovány pouze navrhované komunikace respektive vybraná veřejná prostranství v rámci obytné zóny.

Orientační bilance odpadních vod

Počet RD/ bj.	Počet obyv.	Odvodňovaná plocha -pouze veř. prostranství (odborný odhad) (ha)	Max. produkce splašků (l/s)	Přívalový déšť (l/s)
Min. 18/27	60	0,8	0,23	80,64
Max. 25/38	85		0,32	

Bilance vychází z těchto údajů:

- množství splaškových vod – viz potřeba pitné vody
- součinitel hodinové nerovnoměrnosti odtoku splaškových vod 2
- vydatnost směrodatného deště t=15, n=1 126 l . s-1 . ha-1
- součinitel odtoku Ψ - pro komunikace 0,8

Rozvody plynu budou řešeny jako NTL nebo STL dle místních podmínek s připojením na rozvody dle schváleného ÚPO a stávající RS

Orientační bilance potřeb zemního plynu

Počet RD/ bj.	Počet obyv.	Průměrná potřeba v m ³ /rok	Maximální potřeba v m ³ /h
Min. 18/27	60	72000	48,60
Max. 25/38	85	100000	67,50

Bilance vychází z těchto údajů:

- průměrná potřeba zemního plynu pro RD 4 tis. m³ . rok-1
- maximální hodinová potřeba plynu pro RD 2,7 m³ . hod-1

Zásobování el. energií bude řešeno v zemi uloženými NN kabely s předpokladem (ve smyslu schváleného ÚPO) zřízení nové DTS včetně VN přípojky, jejíž pozemek bude přístupný z místní nebo účelové komunikace, které budou řešeny v rámci obytné zóny. Umístění nové DTS může být upřesněno dle místních podmínek a konkrétního řešení zástavby.

Orientační bilance potřeb elektrické energie

Počet RD/ bj.	Počet obyv.	instalovaný výkon v kW	současný výkon v kW
Min. 18/27	60	126	75,60
Max. 25/38	85	175	105,00

Bilance vychází z těchto údajů:

- specifický příkon u bydlení 7 kW . RD-1
- součinitel soudobosti 0,6

Nároky na plochy veřejných prostranství jsou stanoveny ve smyslu Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů s tím, že konkrétní koncepce veřejných prostranství bude předmětem řešení následně ÚPP (územně plánovací podklady) nebo PD (projektová dokumentace).

Řešení plochy pro občanské vybavení není vzhledem k rozsahu, formě a umístění dílčí změny využití území předmětem řešení s tím, že se nemění koncepce občanské vybavenosti dle schváleného ÚPO Vintířov.

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

Požadavky na vyhodnocení vlivů změny č.3/2010/A územního plánu na udržitelný rozvoj území ze zadání změny nevyplývají, neboť dotčený orgán ve svém stanovisku č.j. 1783/ZZ/11 ze dne 18.5.2011 k návrhu zadání vyloučil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí s tím, že předmětem řešení Změny č. 3/2010/A ÚPO Vintířov je změna využití pozemku p.p.č. 475/1 v k.ú. Vintířov u Sokolova (výměra 38 835 m²) ze současného využití zahrady a sady na území bydlení venkovského typu. Taková změna územního plánu nestanoví rámec pro budoucí povolení záměru uvedeného v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí). Vzhledem k charakteru, rozsahu a umístění plochy změny č.3/2010/A ÚPO vyloučil dotčený orgán ve svém stanovisku č.j. 1523/ZZ/11 negativní vliv na EVL (evropsky významná lokalita NATURA 2000) nebo PO (ptačí oblast) s tím, že ani v širším území obce Vintířov silně postižené těžební činností (povrchový lom Jiří a Družba a Podkrušnohorská výsypka) se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Z hlediska účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ve smyslu stavebního zákona bylo řešení nových ploch dle změny č. 3 ÚPO Vintířov posouzeno s následujícím závěrem.

Dle dostupných statistických údajů je zřejmý trend růstu počtu obyvatel v obci Vintířov. S ohledem na to, že obec Vintířov leží v blízkosti města Chodov, se kterým tvoří již prakticky souvislý celek, lze předpokládat další růst poptávky po bydlení.

Na základě poskytnutých údajů a vlastních předpokladů samosprávných orgánů je do územního plánu zapracován předpokládaný počet obyvatel předmětného území do roku 2015(2020).

Sídlo	Stav k roku 2001	Stav k roku 2003 dle dotazníku	Návrh do roku 2015/ 2020	Výhled po roce 2015/ 2020
Celkový počet obyvatel obce	1 035	1 130	1 450	1 550

Zastavitelné plochy pro bydlení byly ve schváleném ÚPO Vintířov navrženy pro pokrytí budoucích potřeb při nárůstu obyvatel o cca 515 ob. včetně potřebné rezervy pro výstavbu bytů v převážně nízkopodlažních bytových domech a rodinných domech různého typu takto:

Katastrální území	Plocha (ha)	Počet RD	Počet bytů v RD	Počet bytů v BD	Počet bytů v PD
Vintířov u Sokolova	17,57	85	125	100	45

Vysvětlivky: RD = rodinný dům, BD= bytový dům, PD= polyfunkční dům

Celkem je v obci vymezeno 17,57 ha ploch pro bydlení, z toho je z různých důvodů (viz následující tabulka) zatím blokováno 2,75 ha, ploch využitelných bez významnějších problémů je 14,82 ha.

Předpoklad realizace bytů v bytových a zejména v bytových polyfunkčních domech dle schváleného územního plánu se zatím plně nepotvrdil a zřejmě nedosáhne výše uvedených hodnot. Masivní využití nezastavěných a uvolněných ploch, tj. proluk, zahrad nebo jiných uvolněných pozemků pro zástavbu dle předpokladu územního plánu se vzhledem k blokování pozemků vlastnickými vztahy a kompaktnímu charakteru sídla s významnými limity využití území nepotvrdilo.

Celkový počet bytů realizovatelných dle schváleného územního plánu proto zůstává na následujících hodnotách:

- počet bytů realizovatelných na plochách vymezených schváleným územním plánem ve Vintířově je cca 235 bj., což je 87 % původně uvažovaných bj.

Do současné doby byly využity plochy určené platným územním plánem v celkovém rozsahu cca 2,82 ha.

Na plochách zastavitelných, které jsou změnou č. 1. vymezeny pro bydlení je možné realizovat výstavbu bytů v rodinných domech s ohledem na limity využití území v max. počtu takto:

Katastrální území	Plocha (ha)	Počet RD	Počet bytů
Vintířov u Sokolova	3,88	25	38

Vysvětlivky: RD = rodinný dům

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení nebo plochy umožňující výstavbu bytů se opírá o výše uvedené skutečnosti a je následující:

- požadavky vyplývající z demografického vývoje cca 10 bj.
- požadavky způsobené odpadem bytů cca 50 bj.
- požadavky vyplývající z polohy města ve vazbě na město Chodov a rozvojovou oblast Karlovy Vary dle ZÚR KK cca 175 bj.
- celkem 235 bj.

V návaznosti na výše uvedené hodnoty se uvažuje následující podíl bytů:

- v rodinných domech cca 140 bj.
- v bytových a polyfunkčních domech 95 bj.

Vzhledem k charakteru a uspořádání sídla, způsobu nízkopodlažní zástavby a s ohledem na dosahované hustoty zástavby a požadavky na zapojení okrajových částí sídla do krajiny je uvažována průměrná potřeba plochy pozemku na jeden byt v RD cca 1000 m² a na jeden byt v bytovém nebo polyfunkčním domě cca 350 m².

Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení je:

- cca 14,00 ha pro bydlení v rodinných domech
- cca 3,35 ha pro bydlení v bytových nebo polyfunkčních domech
- potřeba ploch celkem je cca 17,35 ha
- potřeba ploch pro pokrytí neočekávaných potřeb (rezerva) je vzhledem k velikosti sídla, jeho postavení ve struktuře osídlení odhadnuta na cca 20 %, tj. 3,50 ha

V obci je celková potřeba cca 20,85 ha plochy pro bydlení. To je o 3,28 ha více, než je vymezeno ve schváleném územním plánu. Ve změně č. 3 ÚPO Vintířov je vymezeno celkem cca 3,90 ha zastavitelných ploch pro bydlení. To je o pouze o 0,62 ha více než prokazuje výše uvedené vyhodnocení. Avšak při zohlednění reálné využitelnosti ploch dle schválené ÚPD (viz blokováno plochy pozemků v následující tab. č.1 a 2), kdy je z různých důvodů blokováno až 2,75 ha ploch, vzniká deficit potřebných ploch pro bydlení i při využití ploch určených změnou č. 3 ÚPD až 2,13 ha.

Z důvodu jednoznačnosti a přehlednosti dokumentace změny č.3 ÚPO Vintířov jsou doloženy následující tabelární přehledy:

TAB. ČÍSLO : 1

Bilance dosavadního využití všech zastavitelných ploch vymezených platnou územně plánovací dokumentací pro funkční využití bydlení

Katastrální území	Bydlení		
	Rozvojové plochy (ha)	Využitá plochy (ha)	Blokováno plochy (ha)
Vintířov u Sokolova	17,57	2,82	2,75

TAB. ČÍSLO : 2

Přehled všech zastavitelných ploch vymezených platnou územně plánovací dokumentací pro funkční využití bydlení

Číslo lokality	Způsob využití	Katastrální území/plocha	Výměra (ha)	Poznámky	Výměra ploch využitých (m ²)
K.ú. Vintířov u Sokolova					
010	BV	- RD venkovského typu	0,09		0
015	BV	- Obytná zóna RD venkovského typu	1,31		0,39
034	BV	- Obytná zóna RD venkovského typu	1,49		0,96
044	BPN	- RD příměstského typu	0,49		0
046	BK	- Polyfunkční obytný dům	0,20		0

053	BMV	- Polyfunkční obytný dům	0,33		0
056	BPN	- Příměstská obytná zóna	3,67		0
072	BV	- Obytná zóna RD venkovského typu	2,09		0,83
073	BV	- Obytná zóna RD venkovského typu	5,42	cca 1,27 ha blokováno průběhem nemístních technických sítí s ochranným pásmem	0
076	BK	- Polyfunkční obytný dům	0,16	0,16 ha blokováno využitím plochy pro clonící a ochrannou zeleň ve vztahu k silnici	0
077	BV	- Ojedinelý RD venkovského typu	0,32	0,32 ha blokováno průběhem technických sítí s ochranným pásmem a územně technickými podmínkami z hlediska podloží (podmáčení-poddolování-vzrostlá zeleň)	0
080	BMN	- Obytný dům městského typu polyfunkční	0,76	0,40 ha blokováno nároky na přestavbu území a přeparcelování	0
081	BV	- Obytná zóna RD venkovského typu	0,60	0,60 ha blokováno nároky na přestavbu území a přeparcelování	0
082	BPN	- Ojedinelý RD příměstského typu	0,04		0,04
A	BV	- Bydlení venkovského typu	0,21	Změna č. 1 ÚPO	0,21
A	BV	- RD venkovského typu	0,39	Změna č. 2 ÚPO	0,39
Celkem plochy dle ÚPO			17,57		2,82
Celkem plochy blokováné (viz poznámky)			-2,75		

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

Změnou č.3/2010 v ploše „A“ respektive pozemku p.č. 475/1 s celkovou výměrou 38 835 m² dle KN, který je součástí zemědělské půdy jako orná půda v katastrálním území Vintířov u Sokolova, jejíž vlastníkem je fyzická osoba, není dotčena lesní půda (PUPFL). Záběr plochy p.p.č. 475/1 již byl orgánem ochrany ZPF odsouhlasen ve schváleném ÚPO Vintířov (2006). Nově jsou dotčeny v minimálně nutné plošné výměře pozemky podél koridoru pro obslužnou místní komunikaci, která umožní přístup do zastavitelné plochy ze severní strany od navržené okružní křižovatky na silnici II. třídy dle schválené ÚPD Vintířov i Chodov. KPÚ (komplexní pozemkové úpravy) nejsou v řešeném území obce Vintířov rozpracovány ani se v nejbližší době dle vyjádření MZ ČR, Pozemkový úřad Sokolov, ze dne 21.4.2011, nepřipravují.

Z hlediska dosavadního využití ploch nezemědělské půdy v řešeném území, především nezastavěných a nedostatečně využitých pozemků v současně zastavěném území obce, z hlediska využití zemědělské půdy na nezastavěných částech stavebních pozemků a enkláv zemědělské půdy v zastavěném území města a z hlediska využití ploch získaných odstraněním budov a zařízení a využití stavebních proluk je možné konstatovat, že výstavba obce probíhá dle platného ÚPO a změna využití na ploše A dle této změny ÚPO je řešena výhradně z důvodu požadavku vlastníka pozemku p.p.č. 475/1 v k.ú. Vintířov u Sokolova.

Plochy, které byly pro potřeby rozvoje sídel orgánem ochrany ZPF již odsouhlaseny v dosavadní schválené dokumentaci ÚPO, jeho předchozí změně č.1/2008/A a č. 2/2009/A a mají vztah k řešenému území v rámci změny č.3/2010/A jsou popsány v textové části a doloženy tabelárním přehledem. Zastavitelná plocha dle změny č.3/2010/A, která navazuje přímo na zastavěné území respektive zastavitelné plochy dle schváleného ÚPO byla již orgánem ochrany půdního fondu odsouhlasena jako součást bilancované lokality č. 11 dle ÚPO.

S ohledem na důsledky navrhovaného řešení na uspořádání ploch ZPF, kterým by měla být co nejméně narušena původní krajina a její funkce je zastavitelná plocha navržena v přímé vazbě na zastavěné území a zastavitelné plochy dle ÚPO a mimo vymezené segmenty ÚSES.

Výstavbou a uspořádáním ploch nedojde k negativnímu ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů území, které bude v souladu s koncepcí dle platné ÚPD odkanalizováno s tím, že při naplňování záměrů dle ÚPD při přípravě a realizaci bude kladen důraz na snížení dešťového odtoku s využitím přirozené nebo umělé retence území ve smyslu §§ 20 a 21 Vyhlášky č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území.

Síť stávajících zemědělských účelových komunikací není změnou č.3/2010/A nad rámec schváleného ÚPO dotčena.

Nezbytnost požadavku na odnětí zemědělské půdy, jejíž záběr se nad rámec platného ÚPO Vintířov však z výše uvedených důvodů nezvyšuje je způsoben požadavkem vlastníka pozemku a tím, že nejsou k dispozici volné zastavitelné parcely pro RD venkovského typu s výrazným podílem zahrad a sadů. V této souvislosti je nutné zdůraznit, že s ohledem na výrazné limity využití území (historické poddolování, ochranná a bezpečnostní pásma) se jakýkoliv plošný rozvoj v předmětném území dostane vždy do kolize s ochranou ZPF.

Ve změně č.3/2010/A se nenavrhují nové liniové dopravní stavby nadmístního významu v nových koridorech, které by svým vedením směrovým zvýšily erozní ohrožení.

Návrh funkčního využití území byl proveden dle požadavku pořizovatele změny č.3/2010/A s ohledem na potřeby výstavby RD v příštích cca 5-ti letech, na krajinný ráz a kromě jiného také na erozní ohrožení s tím, že s ohledem na respektování ochranných

bezpečnostních pásem nadřazené technické infrastruktury bude zachována plocha nezastavěná se zelení zahrad, sadů a urbanistické zeleně. Návrh funkčního využití území a směr rozvoje obce vychází z předpokladu rozvoje dle platného ÚPO Vintířov a jeho předchozích změn a je ovlivněn zejména tím, že obec Vintířov je ve svém rozvoji výrazně omezena limity využití území (Podkrušnohorská výsypka, historické poddolování, průběh koridorů silniční a železniční dopravy a technické infrastruktury), což jasně předurčuje jediné možné směry rozvoje obce do menších dislokovaných ploch pouze však k hranici územních limitů výše uvedených.

Zemědělské půdy zařazené do I. a II. třídy bonitně nejcenější půdy se v řešeném území změny č.3/2010/A dle údajů katastru nemovitostí nevyskytují a tedy nezabírají.

Do III. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro výstavbu se v řešeném území změny č. 3/2010/A dle údajů katastru nemovitostí nevyskytují a tedy nezabírají.

Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu.

V rámci změny č. 3/2010/A se zabírá celkem 3,88 ha této zemědělské půdy pouze v ploše A, což činí 100% celkového záboru ZPF. Tento zábor však již byl odsouhlasen ve schváleném ÚPO Vintířov.

Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty bonitované půdně ekologické jednotky, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Tyto půdy se v řešeném území změny č. 3/2010/A dle údajů katastru nemovitostí nevyskytují a tedy nezabírají.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na ZPF je zpracováno dle přílohy č. 3 MŽP č. 13/1994 Sb. a z důvodu jednoznačnosti a přehlednosti dokumentace změny č.3/2010/A jsou doloženy následující tabulární přehledy:

TAB. ČÍSLO : 1

Bilance předpokládaného odnětí půdy náležející do ZPF pro realizaci urbanistického řešení podle jednotlivých lokalit změny č. 3/2010/A

Plocha	Funkční využití dle ÚPD	Výměra celkem (ha)	Z toho půda náležející do ZPF (ha)			Kultura ZPF podle KN	BPEJ	Třída ochrany	Výměra zem. půdy podle BPEJ	Nezem. půda	Kat. území	Pozn.
			v ZÚ	mimo ZÚ	Celkem							
A	BV	3,88	0	3,88	3,88	orná	55411	IV.	3,88	0	k.ú. Vintířov u Sokolova	plocha již OOZPF odsouhlasena v ÚPO (2006) (lok.č.11/78)
	BV (rozšíření koridoru pro MK)	0,15	0	0	0	0	0	0	0	0,15	k.ú. Vintířov u Sokolova	jako součást plochy dílčí změny „A“
Celkem		4,03	0	3,88	3,88				3,88	0,15		

Vysvětlivky:

- BV - Bydlení venkovské

TAB. ČÍSLO : 2

Přehled navrhovaného odnětí půdy ze ZPF podle druhu pozemků (kultur) náležejících do ZPF ve změně č. 3/2010/A

Kultura zemědělské půdy	Výměra k odnětí celkem (ha)	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ (ha)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
Orná půda	3,88	0	0	0	3,88	0
Trvalé travní porosty (TTP)	0	0	0	0	0	0
Ovocné sady	0	0	0	0	0	0
Zahrady	0	0	0	0	0	0
Ostatní pozemky (§1 odst. 3 zákona o ochraně ZPF)	0	0	0	0	0	0
Chmelnice	0	0	0	0	0	0
Vinice	0	0	0	0	0	0
Celkem	3,88	0	0	0	3,88	0

TAB. ČÍSLO : 3

Přehled navrhovaného odnětí půdy ze ZPF podle funkčního využití ve změně č. 3/2010/A

Funkční využití	Výměra návrhu. odnětí celkem (ha)	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ (ha)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
BV včetně koridoru pro obslužnou MK	3,88	0	0	0	3,88	0
Celkem	3,88	0	0	0	3,88	0

TAB. ČÍSLO : 4

Přehled navrhovaného odnětí půdy ze ZPF podle funkčního využití lokalit celkem dle ÚPO (2006) včetně zapracované předchozí změny č.1/2007/A, č.2/2008/A a změny č. 3/2010/A

Funkční využití	Výměra odnětí celkem (ha)	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ (ha)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
pro bydlení (+3,88 ha)	18,81			1,37	17,44	
pro sport a rekreaci	0,35				0,35	
pro smíšené využití	0,62				0,62	
pro zahrady (-3,88 ha)	1,25				1,25	
pro dopravu	0,42				0,42	
pro zeleň	0,18				0,18	
Celkem	21,63	0	0	21,63	20,26	0

Poznámka:

- Změnou č. 3/2010/A **nedochází** k novému záboru půdního fondu nad rámec záboru půdního fondu, který byl schválen OZPF (orgán ochrany půdního fondu) v rámci schváleného ÚPO včetně následných změn 1/2007/A a 2/2008/A. Dochází pouze ke zvýšení původního záboru půdního fondu ve prospěch bydlení na úkor zahrad o 3,88 ha.

TAB. ČÍSLO : 5

Seznam dotčených parcel dle k. ú. a základní údaje o dotčených parcelách dle změny č. 3/2010/A

Plocha označ.	Využití plochy dle ÚP	Dot. p. p.č.	Číslo listu vlast.	Plocha dotč. poz. celkem	Druh pozemku – využití pozemku dle KN	Kód BPEJ	Třída ochrany ZPF	Výměra částí dotčeného pozemku dle BPEJ, třídy ochrany ZPF a druhu pozemku		
								ZPF	Les	Ostatní
A	BV Bydlení venkovského typu	475/1	583	38835	orná půda - ZPF	55411	IV.	38835	0	0
	Koridor pro obslužnou místní komunikaci jako součást plochy „A“	482/1 (část)	224	19300	ostatní plocha - neplodná půda	0	0	0	0	874
		473 (část)	224	473	vodní plocha - vodní nádrž umělá	0	0	0	0	53
		285 (část)	1	1625	ostatní plocha - ostatní komunikace	0	0	0	0	616

11. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Doplňí pořizovatel ÚPD na základě výsledku projednání.

12. Vyhodnocení připomínek

Doplňí pořizovatel ÚPD na základě výsledku projednání.

Projektant 09/2011	Ing.arch.Oldřich Fára, autorizovaný architekt ČKA číslo autorizace ČKA 00459
-----------------------	---

Poučení:

Proti změně č. 3/2010/A územního plánu obce Vintířov vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů).

Jitka Střimelská místostarostka obce	Jiří Ošecký starosta obce
---	------------------------------