

Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Boleboř v uplynulém období 2021-2025

Dle § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů



Pořizovatel: Ing. Věra Černá, Magistrát města Chomutova, Odbor rozvoje a investic, úřad územního plánování

Určený zastupitel: Ing. Martin Valeš, pověřený zastupitel

Březen 2026

Obsah Zprávy o uplatňování Územního plánu Bílence:

ÚVOD	3
1. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.....	3
2. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů 6	
3. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9, Územním rozvojovým plánem a Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 7 a 8.	10
3.1. Politika územního rozvoje České republiky 2008	10
3.2. Územní rozvojový plán	18
3.3. Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje.....	18
4. 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.....	32
5. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	32
6. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	32
7. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.....	69
8. Návrh zadání změny územního plánu Boleboř.....	69
Obsah a struktura zadání změny územně plánovací dokumentace	69
ZÁVĚR.....	73

ÚVOD

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Boleboř (dále jen „zpráva“) vychází z § 106 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. V souladu s tímto ustanovením a na základě nových skutečností, přistoupil Magistrát města Chomutova, Odbor rozvoje a investic, jako pořizovatel územního plánu Boleboř ke zpracování Zprávy o uplatňování Územního plánu Boleboř.

Územní plán obce Boleboř (dále jen „ÚP Boleboř“) byl pořízen, dle tehdy platného stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Zastupitelstvo obce Boleboř schválilo tento ÚP Boleboř, dne 8.3.2021, opatřením obecné povahy č. 1/2020 s účinností ode dne 2.4.2021. Pořizovatelem ÚP Boleboř byl Magistrát města Chomutova, Odbor investic a rozvoje města a jeho projektantem byl Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý. ÚP Boleboř řeší celé správní území obce Boleboř, které tvoří katastrální území Boleboř, Orasín a Svahová. V současné době neprobíhá pořízení změny Územního plánu Boleboř.

1. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Od doby vydání ÚP Boleboř byly zcela změněny podmínky, na základě kterých, byl ÚP Boleboř vydán. Jedná se o změnu právních předpisů a změny podmínek na základě nových skutečností. V oblasti právních předpisů je to především „nový“ stavební zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a prováděcích vyhlášek. Tyto nové právní předpisy zcela mění obsah a způsob projednávání územně plánovacích dokumentací. Nové skutečnosti, které mají vliv na změnu podmínek je především vydání Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9, s účinností od 1.10.2025, vydané Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění aktualizací 1, 2, 3, 4, 5, 7 a 8, s účinností od 31.12.2024 a Územním rozvojovým plánem a v neposlední řadě i vydané nové územní plány sousedních obcí v rámci koordinace širších vztahů.

Zastavitelné plochy zatím nejsou zcela vyčerpány. V území byly provedeny pozemkové úpravy, které je nutné zohlednit. Plochy zastavěného území jsou podle platné územně plánovací dokumentace (ÚPD) stabilizované. Pořizovatel provedl orientační vyhodnocení celkového potenciálního rozvoje území vztahené k naplněnosti jednotlivých lokalit určených pro rozvoj (zastavitelné plochy). Vyhodnocení proběhlo orientačně zdrojem dat byl GIS.

V ÚP Boleboř jsou vymezeny tyto nové zastavitelné plochy:

Místní část Boleboř

B1 – plochy technické infrastruktury - **nerealizováno**

B2 – plochy smíšené obytné - **nerealizováno**

B3 – plochy veřejných prostranství – **nerealizováno**

B4 – plochy smíšené obytné – **z části zrealizováno**

B5 – plochy smíšené obytné - **zrealizováno**

B6 – plochy smíšené obytné – **z části zrealizováno**

B7 – plochy smíšené obytné – **nerealizováno**

B8 – plochy smíšené obytné – **z části zrealizováno**

B9 – plochy veřejných prostranství – **nerealizováno**

B10a – plochy smíšené obytné – **nerealizováno**

B10b – plochy smíšené obytné – **nerealizováno**

- B11 – plochy smíšené obytné – **z části zrealizováno**
- B12 – plochy technické infrastruktury - **nerealizováno**
- B13 – plochy veřejných prostranství – **nerealizováno**
- B14 - plochy smíšené obytné – **nerealizováno**
- B15 – plochy občanského vybavení – **nerealizováno**
- B16 – plochy smíšené obytné – **z části zrealizováno**
- B17 - plochy smíšené obytné – **nerealizováno**
- B18 – plochy smíšené obytné – **nerealizováno**
- B19 – plochy smíšené obytné - **nerealizováno**
- B20 – plochy veřejných prostranství – **nerealizováno**
- B21 – plochy veřejných prostranství – **nerealizováno**

Místní část Orasín

- O1 – plochy smíšené obytné – **nerealizováno**
- O2a – plochy smíšené obytné – **zrealizováno**
- O2b – plochy smíšené obytné – **z části zrealizováno**
- O3 – plochy smíšené obytné – **z části zrealizováno**
- O4 – plochy smíšené obytné – **nerealizováno**
- O5 – plochy smíšené obytné – **nerealizováno**
- O6 – plochy smíšené obytné – **nerealizováno**
- O7 – plochy smíšené obytné – **nerealizováno**
- O8 – plochy veřejných prostranství – **nerealizováno**
- O9 – plochy technické infrastruktury – **nerealizováno**
- O10 – plochy smíšené obytné - **nerealizováno**
- O11 – plochy smíšené obytné - **nerealizováno**
- O12 – plochy smíšené obytné - **nerealizováno**
- O13 – plochy smíšené obytné - **nerealizováno**
- O14 – plochy smíšené obytné - **nerealizováno**
- O15 – plochy smíšené obytné - **zrealizováno**
- O17 – plochy smíšené obytné - **nerealizováno**
- O18 – plochy smíšené obytné - **nerealizováno**
- O19 – plochy dopravní infrastruktury -silniční – **nezrealizováno**

Místní část Svahová

- S1 – plochy bydlení - **nerealizováno**
- S2 – plochy bydlení – **nerealizováno**

S3 – plochy dopravní infrastruktury – silniční – **nerealizováno**

S4 – plochy bydlení – **nerealizováno**

S5 – plochy bydlení – **nerealizováno**

S6 – plochy bydlení – **nerealizováno**

S7 – plochy bydlení – **nerealizováno**

S8 – plochy bydlení – **nerealizováno**

S9 – plochy dopravní infrastruktury - silniční – **nerealizováno**

S10 – plochy bydlení – **nerealizováno**

S11 – plochy bydlení – **nerealizováno**

S12 – plochy bydlení – **nerealizováno**

S13 – plochy bydlení – **nerealizováno**

S14 – plochy dopravní infrastruktury - silniční – **nerealizováno**

S15 – plochy bydlení – **nerealizováno**

S16 – plochy smíšené obytné – **nerealizováno**

S19 – plochy bydlení – **nerealizováno**

S20 – plochy bydlení – **zrealizováno**

Z uvedeného lze vyvodit, že možnosti rozvoje sídla stanovené koncepcí danou platnou územně plánovací dokumentací nejsou vůbec vyčerpány.

Závěr:

Rozsah zastavitelných ploch je nutno přehodnotit v rámci textové a výkresové části:

- a) Navrhované plochy zastavitelné nebyly téměř vůbec využity, proto je potřeba prověřit aktuálnost jejich vymezení.
- b) Provéřit vymezení ploch pro bydlení.
- c) Provéřit plochy technické infrastruktury k vybudování dostatečných kapacit zpracování splašků pro dané místní části.
- d) Přehodnotit podmínky zpracování územních studií u ploch pro bydlení, stanovených ve stávajícím ÚP Boleboř.

Správní území Boleboř zahrnuje 3 sídla – Boleboř, Orasín, Svahová. Je to horská obec na východním okraji regionu, která navazuje na horskou oblast Litvínovska. Je centrem rekreačního bydlení. Má velké možnosti rozvoje letní i zimní turistiky. Další potenciál leží v rozvoji zimních sportů v návaznosti na Lesnou. Jejich rozvoj od vydání ÚP Boleboř byl většinou řešen převážně v zastavěném území formou přístaveb, nástaveb, rekonstrukce technické infrastruktury, realizace sportovního hřiště v menší míře dostavbou rodinného bydlení. V období od roku 2021 do 2025 se nevyskytly a ani se nepředpokládají negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Návrhové i stávající plochy je třeba prověřit, jak co do rozsahu, tak z hlediska podmínek využití, aby vše odpovídalo skutečnosti a případně plánovanému využití. Tímto prověřením je dále nutno dát vše do souladu s výše uvedenými platnými právními předpisy.

Během doby platnosti územního plánu byly obcí shromážděny podněty k dílčím změnám funkčního využití v rámci územního plánu Boleboř. Mimo prověření a upřesnění ploch umožňujících další rozvoj obce, je třeba uvést územně plánovací dokumentaci do souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8. a 9., s účinností od 1.10.2025, Zásadami územního rozvoje

Ústeckého kraje, ve znění aktualizace 1, 2, 3, 4, 5, 7 a 8, s účinností od 31.12.2024 a Územním rozvojovým plánem a v neposlední řadě i vydané nové územní plány sousedních obcí v rámci koordinace širších vztahů, uvést do souladu s požadavky na jednotný standart územních plánů a s plánem ÚSES ORP Chomutov.

2. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady pro území ORP Chomutov (dále jen „ÚAP“) byly pořízeny v souladu s ustanovením §§ 25 až 29 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění do 31.12.2023 a z jejich aktualizace 2020 vyplynuly tyto následující problémy k řešení:

PK problém (závada) využití krajiny

Označení	Popis problému	Popis problému	Lokalizace	K řešení v ÚPD
PK7	Zemědělská činnost v horách	Zemědělská činnost v horských obcích vymezené specifické oblasti SOB 6 – Krušné hory v ZÚR je ve střetu s ochranou životního prostředí (prvky ÚSES, Chráněné krajinné oblasti, přírodní památky atd.)	Blatno, Boleboř, Hora Svatého Šebestiána, Kalek, Křimov, Výsluní	ZÚR ÚP
PK11	revitalizace	Revitalizace vodních toků	Bílence, Boleboř, Jirkov, Místo	

Závěr:

Problém PK7 bude řešen v Návrhu změny Územní plánu Boleboř tyto problémy k řešení musí řešit Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje.

Problém PK 11 bude řešen a prověřen v rámci Návrhu změny Územního plánu Boleboř.

PD problém (závada) dopravní infrastruktury

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	K řešení v ÚPD
PD11	Průjezd obcí Boleboř	Intenzivní provoz na silnici III. třídy č. 25220 v obci Boleboř. Tato silnice, je intenzivně využívána pro dopravní obslužnost z Chomutova přes Boleboř, Horu Sv. Kateřiny, Mníšek, Brandova do Spolkové republiky Německo.	Boleboř	ÚP

Závěr:

Problém PD11 bude prověřen v rámci Návrhu změny ÚP Boleboř.

PT problém (závada) technické infrastruktury

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	K řešení v ÚPD
PT1	plynovody VVTL	Stávající trasy vysokotlaké vedení plynovodu vnitrostátního a mezinárodního významu je potřeba prověřit a připravit území na další možné rozšíření, aby se předešlo k dalším možným problémům.	Boleboř, Březno, Droužkovice, Hrušovany, Jirkov, Otvice, Pesvice, Strupčice, Údlice, Všehrady, Všestudy, Vysoká Pec	ZÚR PÚR
PT4	Vyčerpané kapacity vodních zdrojů	Dle posledního provedení dlouhodobého měření vydatnosti vodních zdrojů s následným přepočtem bilančních potřeb pitné vody bylo potvrzeno vyčerpané kapacity vodních zdrojů zásobující uvedených oblastech. Rozkolísané vydatnosti a nestability přítoku pozemních vody v jímajícím území, neukázněnost odběratelů v období letních měsíců, kdy dochází k <u>nárazovým</u> odběrům (zalévání a napouštění bazénů) a zejména absence údržby a rozvoje vodních zdrojů a vodovodní infrastruktury bez reflexe na plánované rozvoje obcí danou územně plánovací dokumentací. V současné době dochází k zamítávání žádostí o napojení v rozvojových lokalitách až do doby realizace nového vodního zdroje. Nástroji územního plánování podpořit navýšení kapacity vodních zdrojů i rozvoj vodovodní infrastruktury.	Blatno, Boleboř, Droužkovice, Hrušovany, Jirkov, Kalek, Křimov, Spořice	ÚP

Závěr:

Problém PT1 je řešen ve stávajícím ÚP a trasu respektuje.

Problém PT4 bude řešen a prověřen v rámci Návrhu změny Územního plánu Boleboř, včetně navržení opatření zadržování vody v krajině a omezení nadměrné kapacity nové výstavby pro bydlení či rekreaci.

PH problém (závada) hygienický

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace	K řešení v ÚPD
PH3	Znečištěné ovzduší	Celé území ORP Chomutov je vyhlášeno jako území s velmi silnou nebo silnou zátěží emisemi.	ORP	

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Boleboř

Závěr:

Problém znečištěného ovzduší není řešen.

Střet záměru s limitem přírodním

Označení	Název	Popis problému	Lokalizace
SP4	Rozvoj lyžařských areálů	Navrhovaná trasa lanovky mezi Pyšnou a Lesnou zasahuje do pozemků určených k plnění funkcí lesa.	Boleboř, Vysoká Pec

Závěr:

Problém SP4 bude řešen v rámci Návrhu změny Územního plánu Boleboř, a to s ohledem i na platnou Územní studii krajiny ORP Chomutov.

Územně analytické podklady Ústeckého kraje – 5. Úplná aktualizace – 2021 z jejichž problémového výkresu vyplývají především tyto následující problémy k řešení:

Urbanistické závady

Závada	Vyhodnocení	Úkol pro ÚPČ	K řešení v ÚPD
Dlouhodobý setrvačný trend zahlcování prostředí kraje technickými zařízeními (VVN, VTE, VTL plynovody, LAPV, dopravní stavby, průmyslové a komerční zóny a další), fragmentuje a redukuje přírodní a krajinářsky hodnotná území, degraduje oblasti důležité pro rekreaci obyvatel.	ZÚR ÚK vytváří předpoklady pro řešení závady stanovením priorit Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména prioritou (33) <i>Ve všech výše uvedených bodech (priority 19 až 32) musí být územně technické řešení návrhu na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměru, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků. Dále potom stanovením úkolů pro jednotlivé vymezené krajinné celky.</i>	Při umísťování technických záměrů upřednostňovat ochranu přírody a krajiny a kulturní hodnoty území	ÚP

Závěr:

Urbanistická závada, z hlediska obnovitelných zdrojů energie, bude řešena v rámci zpracování Návrhu změny Územního plánu Boleboř. Tuto problematiku řeší nadřazené dokumentace Zásady územního rozvoje a Politika územního rozvoje a změna ÚP Boleboř bude na to navazovat.

Velký rozsah území tzv. brownfieldů (tj. nedostatečně využitých a zanedbaných areálů bývalé průmyslové nebo zemědělské výroby, těžby, dopravy apod.) vhodných pro přednostní nové funkční využití.	ZÚR ÚK vytváří předpoklady pro řešení závady stanovením priorit Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména prioritou (11) <i>Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.</i>	Rozvojové záměry přednostně lokalizovat do ploch brownfields	ÚP
--	--	--	----

Závěr:

Urbanistická závada bude řešena v rámci zpracování Návrhu změny Územního plánu Boleboř.

Prohlubování nežádoucích a neodůvodněných regionálních rozdílů v demografickém rozvoji (výrazný progresivní a regresivní vývoj), v kvalitě životních podmínek, rozdíly v dopravní obslužnosti, standardu vybavenosti technickou infrastrukturou, zhoršená dostupnost práce a služeb v odlehlých oblastech (zejm. Krušné hory, Podbořansko, Šluknovsko aj.).	ZÚR ÚK vytváří předpoklady pro řešení závady vymezením specifických oblastí republikového a nadmístního významu, v nichž stanovuje řadu úkolů s cílem posílení všech tří pilířů udržitelného rozvoje území. Po zbytek území stavuje priority Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, např. prioritou (22) <i>Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko - Liberecko, Šluknovsko - Liberecko, Chomutovsko - Karlovarsko, Podbořansko - severní Plzeňsko), prioritou (21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblastí Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doupských hor).</i>	Vytvářet podmínky pro realizaci veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury	ÚP
---	---	--	----

Závěr:

Urbanistická závada bude řešena v rámci zpracování Návrhu změny Územního plánu Boleboř.

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Boleboř

Závady v hygieně prostředí

Závada	Vyhodnocení	Úkol pro ÚPČ	K řešení v ÚPD
Některé části kraje jsou zařazeny do oblastí s překročenými imisními limity znečišťujících látek.	ZÚR ÚK vytváří předpoklady pro řešení závady stanovením priorit Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména prioritou (7) <i>Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problému vyhlášených oblastí s překročenými imisními limity znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava)</i>	Záměry u nichž lze předpokládat nepříznivý vliv na kvalitu ovzduší lokalizovat mimo oblasti s překročenými imisními limity znečišťujících látek nebo oblasti s dlouhodobě nepříznivými rozptylovými podmínkami	ÚP

Závěr:

Hygienická závada nebude řešena v rámci zpracování Návrhu změny Územního plánu Boleboř, týká se nadregionálního řešení.

Vybrané problémy nadmístního významu k řešení v ÚPD – rekultivace území po těžbě surovin

KÓD	OZNAČENÍ PROBLÉMU	POPIS PROBLÉMU	LOKALIZACE	ÚKOL PRO ÚPČ	STATUS PROBLÉMU	K ŘEŠENÍ V ÚPD
R/5	DP a CHLÚ, omezení rozvoje území celého kraje	Velkým a téměř neřešitelným problémem jsou dobývací prostory (DP) a chráněná ložisková území (CHLÚ) v centrální pánevní oblasti od Chabařovic (na východě ÚK) až po Kadaň (v západní části ÚK), které jsou ve střetu s rozvojovými ambicemi obcí a měst ležících na nebo v těsném sousedství DP a CHLÚ. V posledním období OBÚ v Mostě striktně omezuje rozvojové možnosti obcí, v jejichž území jsou stanoveny DP a CHLÚ. Ve většině případů se jedná o historické dobývací prostory a CHLÚ, které již byly přetěženy a jediným, v současné době možným způsobem exploatace, by byla povrchová těžba, což v poměrně hustě osídleném a infrastrukturou zatíženém území není možné. KÚ vstoupil do jednání s MŽP, MZE, ČBÚ a Českou geologickou službou, aby po vzájemné konzultaci připravily podmínky pro odpis zásob popřípadě zrušení některých DP a CHLÚ, které v budoucnosti nemohou být z různých důvodů těženy.	Celé území kraje	V součinnosti s příslušnými ministerstvy a jinými ústředními orgány státní správy zajistit odepsání zásob hnědého uhlí a uvolení území pro další rozvoj	V ZÚR ÚK řešeno v rámci priorit Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území úkolů pro územní plánování	PÚR

Závěr:

Problém R/5 nebude řešen v rámci Návrhu změny Územního plánu Boleboř, tyto problémy k řešení musí řešit Politika územní rozvoje.

Vybrané problémy nadmístního významu k řešení v ÚPD – technická infrastruktura

KÓD	OZNAČENÍ PROBLÉMU	POPIS PROBLÉMU	LOKALIZACE	ÚKOL PRO ÚPČ	STATUS PROBLÉMU	K ŘEŠENÍ V ÚPD
E/2	výstavba větrných elektráren v Ústeckém kraji, rizika poškození krajinného rázu	Při respektování významu obnovitelných energetických zdrojů, včetně výstavby velkých větrných elektráren (dále VVE), jsou současně VVE vnímány jako svou formou i provozem výrobní zařízení nadmístního významu a pro jejich lokalizaci se proto stanovují regulační opatření. Regulační opatření jsou odůvodněna potřebou eliminace ohrožování krajinářských, přírodních a kulturních hodnot některých území ÚK (zejména Krušných hor). Navrhovaná regulační opatření se soustřeďují na území s preferencí ochrany přírody a krajiny a na území s preferovanou funkcí osídlení, rekreace, lázeňství, památkové péče, ve kterých nelze VVE vymezovat. Výstavba VVE však mezitím pokračuje rychlým tempem. Na velké rozloze a s významnými vlivy na krajinu již byl realizován větrný park u VD Přísečnice zahrnující 24 zařízení VVE a v přípravě jsou i další záměry tohoto druhu na Chomutovsku a Litvínovsku a Kadaňsku.	Celé území ÚK	Uplatňovat regulace stanovené v ZÚR ÚK při pořizování ÚPD obcí	ZÚR ÚK v druhé aktualizaci stanovily nové podmínky pro umístování VVE PÚR ukládá úkol pro MŽP, MZE, MPO a kraje navrhnout odborný podklad pro vymezování lokalit vhodných pro využití obnovitelných zdrojů energie	PÚR + ÚP

Závěr:

Problém E/2 nebude řešen v rámci Návrhu změny Územního plánu Boleboř, tyto problémy k řešení musí řešit Politika územní rozvoje. Stávající ÚP Boleboř má již plochy pro obnovitelné zdroje vymezené.

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Boleboř

Vybrané problémy nadmístního významu k řešení v ÚPD – ochrana přírody a krajiny

KÓD	OZNAČENÍ PROBLÉMU	POPIS PROBLÉMU	LOKALIZACE	ÚKOL PRO ÚPČ	STATUS PROBLÉMU	K ŘEŠENÍ V ÚPD
Z/1	Rozvoj zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu v oblastech s vysokou hodnotou krajinného rázu – narušení krajinného rázu	Problém se týká území vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot a krajiny rekreačně využívané, a to zejména svahů a náhorních plošin Krušných hor, kde je zejména v návaznosti na hlavní silniční tahy (dálnice D8, silnice I/7) zvýšený tlak na výstavbu logistických center, center pro odbavování nákladní dopravy, truck center, a pod.. Vzhledem k tomu, že se jedná o území přednostně určené k rekreaci, cestovnímu ruchu a kultivaci přírodních a kulturních hodnot jedná se o území zcela nevhodné pro rozvoj záměrů obdobného typu. Na tento fakt reagují ZÚR ÚK vymezením cílových charakteristik krajiny pro krajinné celky 7a - KC Krušné hory – náhorní plošiny a 7b - KC Krušné hory – svahy, vrcholy a hluboká údolí, které jasně definují úkoly a požadavky k naplnění výše uvedené rekreační funkce oblasti Krušných hor. Vzhledem k tomu, že stále existuje řada zastaralých územních plánů, které nabyly účinnosti před vydáním ZÚR ÚK, obsahující rozvojové plochy pro lokalizaci těchto záměrů, je třeba selektivně na tento problém upozornit v rámci ÚAP ÚK, které mimo jiné slouží také jako podklad pro rozhodování v území.	ORP Chomutov, ORP Ústí nad Labem	Naplnovat dílčí kroky k dosažení cílových charakteristik krajiny stanovených v ZÚR ÚK	V ZÚR ÚK řešeno v rámci stanovení cílových charakteristik krajiny	ÚP

Závěr:

Problém Z/1 bude řešen v rámci Návrhu změny Územního plánu Boleboř.

3. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9, Územním rozvojovým plánem a Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 7 a 8.

3.1. Politika územního rozvoje České republiky 2008 byla schválena snesením vlády č. 929 dne 20. 7. 2009 (dále jen „PÚR ČR“) a její poslední 8. Aktualizace v říjnu roku 2025. ÚPO Boleboř není v zásadě v rozporu s republikovými prioritami pro zajištění udržitelného rozvoje uvedenými v PÚR ČR ve znění Aktualizací (ÚPO Boleboř byl vydán před poslední aktualizací PÚR ČR) což znamená prověření v pořizované Změně č.1 Územního plánu Boleboř.

PÚR definuje rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury, a především republikové priority. V rámci priorit jsou formulovány požadavky na území krajů a obcí, které jsou rozpracovány v rámci územně plánovací dokumentace. Uplatňováním republikových priorit v oblasti územního plánování se sleduje cíl zajistit udržitelný rozvoj území republiky, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

V rámci PÚR byly stanoveny republikové priority (priorita 14 – 31, včetně priorit 14a, 16a, 20a, 24a, 31a). V ÚP Boleboř jsou tyto priority zohledněny tak, jak je popsáno a zohledněno v následujících odstavcích:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.

Přínosem územního plánu je, že přistupuje komplexně k celému území obce, k částem zastavěným i ke krajině jako k jednomu prostoru nesoucímu přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, které zasluhují ochranu (ostatně se zpracovává i vyhodnocení vlivů koncepce na udržitelný rozvoj) a jsou zároveň předpokladem jejího dalšího rozvoje. Územní plán zpracovává rozsáhlé území, které je místně

velmi rozmanité (jak z hlediska přírodního prostředí, tak z hlediska výtvorů člověka). Územní plán usiluje o živou krajinnou strukturu, vyváženou v proporcích míst s živými lidskými aktivitami a prostorů, kde je lidských zásahů méně. Záměrem je živá venkovská krajina, vhodná pro trvalé bydlení i nabízející atraktivní prostředí pro návštěvníky (i když významná zařízení pro sportovní využití krajiny musela být po společném jednání vypuštěna). Územní plán tak nastavuje podmínky, které umožní krajinu využívat, bránit jejímu úpadku nedostatkem lidských zásahů, navrátit krajině alespoň něco z rysů původního rázu a zároveň ochraňovat velkoplošná území vymezená k ochraně významných přírodních a krajinných hodnot.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Obec Boleboř leží ve vyšších nadmořských výškách, kde zemědělská produkce není hlavním využitím krajiny. Například na území katastru Boleboře je jen 10 % rozlohy území ornou půdou, na ještě výše položené Svahové se orná půda vůbec nevyskytuje a trvalé travní porosty představují jen necelé 4 % rozlohy katastru. Územní plán chrání kvalitní zemědělskou půdu a zajišťuje ekologickou funkci krajiny.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Boleboř je obcí, v níž se nachází několik sídelních útvarů. Orasín a Boleboř jsou klasickými horskými vesnicemi s více méně kompaktní zástavbou. Zvláště u Orasína působí návrh územního plánu ve směru většího propojení do celistvějšího útvaru. Zástavba ve vyšších partiích hor má pochopitelně jiný ráz – od relativně kompaktních částí (Svahová) po skupiny v krajině usazených staveb až po vyložené samoty. Tento obraz zástavby vychází z historie, souvisí s funkčním využitím staveb a jejich okolí a nemá vůbec žádné projevy Politikou sledované prostorové segregace, která je zde spojována se sociální exkluzí, s vylučováním na základě charakteristik etnicity, národnosti atp., tedy vylučováním diskriminačním, ale nyní jde o projev svobodné volby jedinců, jimž prostorová rezidenční separace vyhovuje.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Územní plán, vycházející z předchozího územního plánu (založeného na předešlé studii), prokazuje dlouhodobou, komplexní péči o území, do níž se zapojují její uživatelé, zejm. tím, že postupně realizují záměry v ÚP navržené, a tím, že navrhují další změny v území, které směřují k mnohostranným aktivitám na území obce. Územní plán tedy není zaměřen jednostranně (například na rozvoj bydlení, což je samozřejmě nosná problematika), ale stará se o plochy a aktivity všech tří pilířů udržitelného rozvoje, tak aby, není-li možná jejich plná vyváženost, došlo alespoň k reálnému rozvoji ve všech oblastech, a tím ke zvyšování kvality života obyvatel obce.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Jde o úkol, který se v plánování malých obcí tolik neuplatňuje – není zde tolik provázaných tematik vyžadujících koordinovaný přístup. Obec se soustřeďuje na poměrně jednoduché rozvojové cíle.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených

a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

Pracovní aktivity mohou v Boleboři probíhat různorodým způsobem: a) jednak ve stavbách pro bydlení a rekreaci (a v budovách souvisejících) v plochách bydlení (B); b) dále v plochách smíšených obytných (SO), kde mohou ekonomické aktivity být lokalizovány na samostatných pozemcích, tedy nejen v rámci staveb pro bydlení; c) dále v plochách občanského vybavení často zaměřeného na služby pro cestovní ruch; d) konečně zejména v plochách výroby a skladování – takový soustředěný areál ale je v Boleboři jen jeden a nepočítá se se zakládáním dalších. Je tedy zřejmé, že územní plán, ačkoliv nevymezuje nové zastavitelné plochy pro výrobu, vytváří podmínky pro rozvoj ekonomických aktivit, pro vznik nových pracovních míst v místě, a tedy i pro překonání náhlých hospodářských změn. V tomto směru má obec velké rezervy také ve využití krajiny pro produkční činnosti.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Vazby sídelních struktur lze v rámci jedné obce pojmut dvojím způsobem – a to vazby obce jako celku k dalším obcím v hierarchii sídelní struktury, ale současně se lze zabývat vazbami mezi sídelními útvary uvnitř obce samé. V prvním případě je jednoznačný vztah Boleboře k Jirkovu a k Chomutovu. V jednom směru jde o závislost na vyjíždce za prací, za vybaveností atd. V druhém směru zase Boleboř (zejména) oběma městům slouží jako rekreační zázemí. Existuje tu tedy přirozené partnerství mezi nejbližšími městy a horskými venkovskými oblastmi, kde Boleboř představuje jen jednu z více obcí v podobném postavení. Pokud jde o vnitřní strukturu obce, i ona v určitém smyslu podporuje polycentrický rozvoj – v oblasti bydlení se více méně souměrně podporuje rozvoj Boleboře a Orasína, a v oblasti rekreačních aktivit se pak záměry rozkládají mezi Lesnou a Svahovou.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energii, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Územní plán stanovuje takové podmínky využití ploch, aby byla zajištěna jejich polyfunkčnost, flexibilita ve využití i v průběhu času, tak aby i ty části zastavěného území, které snad nejsou v současnosti plně využívány, mohly k tomuto cíli dojít. Žádné brownfields v plném slova smyslu se na území obce nenacházejí. Přesto jsou tu plochy dříve využívané k rekreaci, jež jsou v současnosti bez vhodného využití (plochy po bývalém dětském táboře v oblasti Svahové) a jež územní plán znovu navrhuje využít. V daleko menším měřítku, pokud jde o rozlohu, se to týká některých dříve zastavěných ploch, nyní v operátu katastru vedených jako zbořeniště, jež také územní plán navrhuje revitalizovat. V žádném ze jmenovaných případů nejsou plochy ve stavu, který by vyžadoval sanační zásahy, a tedy zařazení do ploch asanací.

(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umísťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných

územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Boleboř leží v cenné krajině, jejíž hodnoty jsou vyjádřeny také legislativně, tedy vymezením zvláště chráněných území, případně jiné plochy podléhají dalším režimům ochrany. Proto se také souběžně s návrhem územního plánu zpracovává vyhodnocení vlivů koncepce na udržitelný rozvoj, včetně vlivů na životní prostředí, ptačí oblast a evropsky významnou lokalitu. Cílem je mj. právě splnění této celorepublikové priority. Konkrétně bylo na základě předběžných jednání upuštěno od některých kontroverzních návrhů, jež by byly vyhodnocením s pravděpodobností blízkou jistotě zamítnuty (kapacitní parkoviště v ptačí oblasti). Dále uplatňuje územní plán jeden ze svých nástrojů, a to požadavek účasti autorizovaného architekta při vypracování projektové dokumentace na některé stavby – jde o ty lokality, kde by mohlo dojít k narušení krajinného rázu usazením nevhodné budovy. Územní plán také neumožňuje umísťování větrných elektráren na území obce. Nedílnou součástí územního plánu je také návrh územního systému ekologické stability, jehož implementaci nebrání žádný jiný záměr, s nímž byl v konfliktu.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Územní plán nenavrhuje žádný záměr takového plošného rozsahu nebo podoby koridoru, který by vedl ke snížení parametrů propustnosti krajiny. Stejně tak nedochází ke srůstání sídel, třebaže rozvoj Orasína má lineární charakter, ale mezi sídly zůstává dostatečná prostorová cézura.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobily pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Boleboř není součástí takové oblasti, kde by krajina byla poznamenána lidskou činností a kde by bylo třeba sledovat, aby byly kolem sídel zachovány alespoň nějaké pásy nezastavěného území, jež mohou sloužit kupříkladu pro rekreaci. Ve specifické oblasti Krušných hor je situace spíše opačná, kdy území trpí řídkou osídleností. Územní plán se proto soustřeďuje na problémy a úkoly specifické pro tuto oblast, zejm. na stabilizaci osídlení, nabídku pracovních příležitostí, rozvoj zařízení a služeb pro rekreaci a cestovní ruch atd.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

Důležitost této problematiky už byla zmíněna u předchozí priority a je také zakotvena v úkolech pro specifickou oblast „SOB6 Krušné hory“, tak jak je vymezena v PÚR a zpřesněna v krajské dokumentaci. Cestovní ruch, vytváření podmínek pro jeho rozvoj, je klíčovým tématem územního plánu, který zahrnuje několik záměrů v této oblasti (lanovka, sjezdovka, parkoviště atd.). Rozvíjí se tak dobrý

potenciál Krušných hor, aby se staly zázemím rekreace pro obyvatele hustě osídlených oblastí v podhůří, a to pro celoroční využití.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Dostupnost území je dána stávající silniční sítí, jež je z hlediska územního vyhovující (samozřejmě se mohou vyskytovat místní závady) a jejíž případné úpravy jsou možné z hlediska regulativů dotčených ploch s rozdílným způsobem využití. Územní plán navrhuje doplnění komunikační sítě jen v dílčích plochách (plocha S3 zajišťující dostupnost lokalit S1 a S2 a plochu 019, jež vychází z potřeb sousední obce Blatná). Územní plán nenavrhuje takové prvky dopravní a technické infrastruktury, které by vedly ke ztížení prostupnosti krajiny nebo které by zvyšovaly fragmentaci krajiny. Nejvýznamnějším prvkem technické infrastruktury jsou produktovody, už realizované, uložené v zemi, a tak bez přímého dopadu na prostupnost krajiny.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).

Stávající silniční síť je svými dimenzemi vyhovující i pro rozvoj plánovaný v územním plánu. (Dílčí úpravy komunikací jsou z hlediska podmínek využití dotčených ploch možné – viz například navrhované zřízení výhyben na trase komunikace zpřístupňující středisko Lesná.) Prvkem zvyšujícím kvalitu dopravní infrastruktury jsou navrhovaná parkoviště pro vozy návštěvníků hor. Významným fenoménem pak mohla být lanovka vedoucí už z Vysoké Pece, která by mohla také významně přispět k ochraně veřejného zdraví, neboť dopravní nároky návštěvníků hor vyplní jiným, ekologicky přijatelnějším způsobem (parkoviště u spodní stanice lanovky a dále do hor už bez aut) – lanovka však byla na základě společného jednání s návrhu vyjmuta.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Priorita se obce netýká, nejsou na ní situovány areály s významnou produkcí emisí.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných

pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Boleboř není obcí, kde by bylo aktuální zabývat se přírodními katastrofami v území. Samozřejmě mohou být určité partie postiženy záplavou z příválových dešťů. Pro tyto případy je nutno zdůraznit důležitost péče o zdejší krajinu – jak je také uvedeno v kapitole A. vyhodnocení vlivů na životní prostředí: mj. zachovat mimolesní zeleň, zachovat extenzivní horské hospodaření, zejm. na trvalých travních porostech, starat se o uvedení lesů do náležitého stavu; to vše má kromě jiných i významné vodohospodářské dopady.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Na území Boleboře nejsou vyhlášena záplavová území, a tedy se v nich ani nevymezují zastavitelné plochy.

(27)

Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Územní plán Boleboře řeší převážně místní problematiku týkající se samotné obce. Není zde příliš mnoho prvků veřejné infrastruktury, které by měly nadmístní dopad nebo souvislosti v rámci širší sídelní struktury. Takové prvky jsou koordinovány krajskou územně plánovací dokumentací, již územní plán respektuje a je s ní v souladu.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

Územní plán Boleboře pokrývá střednědobé až dlouhodobé nároky na rozvoj území obce. Pokud by rozvojové tendence předčily očekávání promítnutá do územního plánu, bude třeba pořídit územní plán nový, které nové nároky zohlední. Územní plán není průmětem definitivních cílových představ, vždy jen odpovídá určité etapě ve vývoji obce.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a

koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

V územním plánu Boleboře byla nejvýznamnějším navrhovaným dopravním systémem lanová dráha, která měla ekologickým způsobem podpořit rozvoj turistických aktivit (v zimním, ale i letním období) se synergickým efektem útlumu automobilové dopravy do hor. Proto byl pro ni navržen koridor, který je koordinován i s územním plánem sousední Vysoké Pece. Tento záměr však byl z návrhu po společném jednání vyjmut. Současně územní plán podporuje rozvoj sítě pěších a cyklistických cest i tras pro běžkaře.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

Systém zásobování pitnou vodou a likvidace vod splaškových jsou nejdůležitějšími systémy veřejné technické infrastruktury, jimiž se obec zabývá, jež řeší samostatnou projektovou dokumentací a jejíž výstupy se také promítly do územního plánu. Oba vodohospodářské systémy (a týká se i jiných druhů veřejné infrastruktury) jsou komplikované vzájemnou lokalizací sídel, terénními podmínkami, velikostí sídel apod. Z toho například vyplývá, že Svahovou není v současné době efektivní vybavovat společnými zařízeními – zásobování vodou i likvidace vod splaškových je i nadále předpokládána jako individuální, s výhledem eventuální koncepční změny v případě nárůstu počtu obyvatel. Výhodnější situaci mají Boleboř s Orasínem, které tak jako zásobování pitnou vodou mohou společně řešit i likvidaci splaškových vod. Takto řešený projekt (Ing. Jan Straka, 2009) je do územního plánu převzat. Jde o společnou čistírnu odpadních vod lokalizovanou jižně od zastavěného území Boleboře a s přečerpáváním odpadních vod z Orasína. Tato koncepce je významným prvkem ochrany životního prostředí obecně a speciálně pak ve vztahu k jirkovské nádrži, jejímuž povodí se tak vypouštění splašků vyhýbá. Jde tedy o výrazně ohleduplné řešení nakládání s odpadními vodami.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

Na území Boleboře se nepočítá s výrobou energie z obnovitelných zdrojů – tedy ne s takovou, která by měla územní průměty a vyžadovala by vymezení zvláštních ploch pro tuto výrobu. Nevylučuje se například zřízení solárních panelů na střeších nebo užití malých větrných elektráren na pozemcích jednotlivých nemovitostí.

(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.

Na území Boleboře se nepočítá s plochami vymezenými pro snižování oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur ani vymezení následných koridorů pro přepravní síť. Na území nejsou navrhovány žádné významné struktury průmyslových zón a obcí nevede ani silnice nadmístního významu, jež by takové zdroje takto velkého významu měly vliv na vyvolání potřeby vymezení ploch pro ukládání oxidu uhličitého do přírodních struktur. Boleboř leží v cenné krajině, jejíž hodnoty jsou vyjádřeny také legislativně, tedy vymezením zvláště chráněných území, případně jiné

plochy podléhají dalším režimům ochrany. Obec Boleboř a její místní části nejsou součástí takové oblasti, kde by krajina byla poznamenána lidskou činností a z důvodu ochrany krajiny, není vymezování takových to ploch žádoucí.

Podle Politiky územního rozvoje neleží Boleboř v žádné rozvojové ose ani rozvojové oblasti, je však součástí specifické oblasti SOB6 – Krušné hory. Specifické oblasti se vymezují pro území, kde je v porovnání s ostatním územím ČR dlouhodobý problém z hlediska udržitelného rozvoje území, problém ve vyváženosti vztahu jeho pilířů. Pro tuto oblast vyplývají pro územně plánovací činnost následující úkoly:

- a) *identifikovat hlavní póly ekonomického rozvoje oblasti a vytvářet zde územní podmínky pro rozvoj rekreační funkce Krušných hor a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury, bydlení a občanského vybavení,*

Zde jmenované problémy a oblasti jsou přesně těmi, jež jsou předmětem řešení územního plánu. Mezi hlavní póly ekonomického rozvoje se kromě tradičních krajinu využívajících odvětví dostává rozvoj cestovního ruchu, tedy rekreační funkce Krušných hor.

- b) *vytvářet územní podmínky pro rozvoj dopravní dostupnosti území a přeshraničních dopravních tahů,*

Dopravní síť zpřístupňující obec je stabilizovaná. Problematictější oblastí je odstavování vozidel návštěvníků – tato část dopravní infrastruktury je územním plánem řešena návrhem parkovišť.

- c) *vytvářet územní podmínky pro ekonomický rozvoj, zejména lesnictví, ekologického zemědělství, rekreace a cestovního ruchu,*

Krajina je členěna na dvě základní plochy s rozdílným způsobem využití, a to plochy lesní a plochy smíšené nezastavěného území. Obě umožňují adekvátní hospodaření v krajině. Důraz na rozvoj rekreace a cestovního ruchu už byl zmíněn na mnoha místech odůvodnění.

- d) *vytvářet územní podmínky pro pokračování procesu obnovy lesních porostů,*

Obnova lesních porostů je z hlediska územního plánu možná v plochách lesních (zejm. pozemky určené k plnění funkcí lesa).

- e) *účinným způsobem regulovat a zamezit rizikům překotně se rozvíjející výstavby větrných elektráren, včetně souvisejících zařízení (přístupových komunikací, vyvedení energetického výkonu apod.), jak z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí, krajinu a osídlení, tak z hlediska funkčnosti větrných elektráren v systému zásobování elektrickou energií, především v Ústeckém kraji,*

Umístění větrných elektráren na území obce není územním plánem umožněno.

- f) *vytvářet územní podmínky pro posílení koordinace cestovního ruchu v SOB6 Krušné hory a lázeňství v OB12 Karlovy Vary.*

Obec Boleboř není v blízkém kontaktu s Karlovarským krajem, priorita se týká jiných partií Krušných hor.

3.2. Územní rozvojový plán

Územní rozvojový plán byl schválen usnesením Vlády ČR č. 581 ze dne 28.8.2024, na úřední desce Vlády ČR byla veřejná vyhláška o vydání vyvěšena 20.9.2024, na Úřední desce Ministerstva pro místní rozvoj byla vyhláška vyvěšena 14.10.2024

Správního území obce Boleboř se žádné požadavky Územního rozvojového plánu netýkají.

3.3. Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

byly vydány usnesením Zastupitelstva Ústeckého kraje 5.10.2011 s účinností od 20. 10. 2011 (dále jen „ZÚR ÚK“), dne 20. 5. 2017 nabyla účinnosti 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (1aZÚR ÚK) vydaná formou opatření obecné povahy na základě usnesení č. 022/4Z/2017 ze dne 24. 4. 2017, dne 17. 2. 2019 nabyla účinnosti 3. aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (3aZÚR ÚK) vydaná formou opatření obecné povahy na základě usnesení č. 008/17Z/2019 ze dne 28. 1. 2019, dne 6. 8. 2020 nabyla účinnosti 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (2aZÚR ÚK) vydaná formou opatření obecné povahy na základě usnesení č. 025/30Z/2020 ze dne 22. 6. 2020, dne 4.2.2023 nabyla účinnosti 4. aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (4aZÚR ÚK), vydaná formou opatření obecné povahy na základě usnesení č. 013/18Z/2022 ze dne 12.12.2022, dne 26.5.2024 nabyla účinnosti 7. aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (7aZÚR ÚK), vydaná formou opatření obecné povahy na základě usnesení č. 016/28Z/2024 ze dne 22.4.2024 a dne 31.12.2024 nabyla účinnosti 8. aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (8aZÚR ÚK), vydaná formou opatření obecné povahy na základě usnesení č. 016/2Z/2024 ze dne 9.12.2024. ÚP Boleboř byl vydán v roce 2021, tedy před účinností ZÚR ÚK poslední aktualizace, a proto je třeba při pořizování nového územního plánu zajistit soulad s těmito ZÚR ÚK a to následovně:

V rámci ZÚR byly stanoveny priority. V ÚP Boleboř jsou tyto priority zohledněny tak, jak je popsáno a zohledněno v následujících odstavcích:

ZÁKLADNÍ PRIORITY

(1) Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.

Tato priorita je založena na základních cílech a úkolech územního plánování, tak jak je definuje stavební zákon. Pro samotnou, navíc malou obec jde o úkol ne-li nesplnitelný, pak splnitelný jen částečně. V těchto mezích se však územní plán snaží vytvářet podmínky pro všestranný rozvoj obce. Územně analytické podklady hodnotí Boleboř kladně ve dvou pilířích a v jednom, hospodářském, negativně. Z hlediska přírodních podmínek územní plán dbá na zachování zdejších hodnot krajiny (viz také zpracované vyhodnocení vlivu na životní prostředí a území Natura 2000) a současně jsou tyto hodnoty zásadním předpokladem rozvoje rekreačních funkcí krajiny, která slouží mnohem širšímu území a vytváří se zde rekreační zázemí podstatné části Chomutovska i Mostecka. Hospodářský potenciál obce může do budoucna být podstatně orientován na rozvoj cestovního ruchu a s tím souvisejících dalších služeb. Současně je územním plánem stabilizován současný areál (dříve farma) a určité ekonomické aktivity jsou možné i v plochách pro bydlení. I tak ale bude obec i nadále závislá na vyjížďce za prací, tak jako je tomu dnes, kdy více jak čtyři pětiny zaměstnaných za prací vyjíždí za hranice obce, případně i okresu. K rozvoji soudržnosti obyvatel přispívá územní plán zejména návrhem zastavitelných ploch pro bydlení.

- (2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození anebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.*

Na území obce se nevyskytuje a nenavrhuje žádná činnost, která by přesahovala meze únosnosti území a způsobovala jeho poškození.

ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

- (3) Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).*

V úrovni obce Boleboře lze tyto úkoly přeložit do konkrétních opatření, jež by obec – a další zainteresovaní svými aktivitami na území Boleboře – pro zlepšení životního prostředí mohla udělat. Mnohé z takových opatření překračují možnosti územního plánování, ale to poskytuje takové podmínky, aby byl v praxi splnitelná. V krajině jde především o ochranu vyhlášených chráněných území přírody, včetně území a ploch chráněných ze zákona, o vymezení prvků ÚSES, jež jsou součástí územního plánu, o péči o další rozvoj extenzivního horského hospodaření (se zachováním vysokého podílu trvalých travních porostů a vzrostlé mimolesní zeleně) a o péči směřující k obnově a ozdravení lesů. Ke zlepšení životního prostředí uvnitř sídel především napomůže plánované vybudování systému likvidace splaškových vod pro místní části Orasín a Boleboř.

- (4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.*

Tato priorita souvisí s prioritou předchozí a na území Boleboře jde především o dosažení normálního stavu lesních porostů. Nejde o úkol územního plánu, nicméně jeho splnění je v územních podmínkách stanovených územním plánem umožněno.

- (5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.*

Územní plán maximálně směřuje k ochraně přírodních hodnot. Míra této ochrany se navíc posuzuje vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož závěry budou uvedeny dále. Migrační prostupnost krajiny je dobrá (původní situována oplocená obora Červený Hrádek, která se specializuje na chov daňčí a mufloní zvěře, byla zrušena).

- (6) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.*

Tato priorita se správního území obce Boleboře netýká.

- (7) Územně plánovacími nástroji přispět k řešení problémů vyhlášených oblastí se zhoršenou kvalitou ovzduší z důvodů překračování limitů některých znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).*

V této prioritě zmíněné problémy týkající se znečištění ovzduší nejsou řešitelné územním plánem Boleboře, ostatně se na jejím území nevyskytují zdroje znečištění, jež prioritou jmenuje.

(7a) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy.

Územní plán toto vše respektuje, jak ostatně prokázalo vyhodnocení vlivů této koncepce na životní prostředí a na území NATURA 2000.

(7b) V oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru.

Obec se v oblasti sběru a likvidace (resp. recyklace) řídí svou obecní vyhláškou a smlouvami se specializovanými firmami v tomto oboru.

HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ

(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrobních a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.

Ze souboru priorit směřovaných k hospodářskému rozvoji se Boleboře týká především tato první. V podmínkách malé obce a její územně plánovací dokumentace je to naplněno stabilizací a regulací plochy výroby a akcentem na rozvoj cestovního ruchu jako progresivního typu služeb.

(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č. 331/1991 a č. 444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015.

Boleboř leží mimo zájmy spojené s rozvojem (či útlumem) těžby hnědého uhlí ani se na jejím území nevyskytují ani neplánují jiné provozy spjaté s palivoenergetickým komplexem nebo těžkým průmyslem.

(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolání k hornické činnosti a Plán dobývání navržena rekultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

Obdobně jako v předchozí prioritě – Boleboř leží mimo zájmová území těžby. Nevyskytují se na jejím území surovinové zdroje. Boleboř by byla leda „konzumentem“ důsledků takové těžby a jejího případného rozšíření.

(11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.

Územní plán stanovuje takové podmínky využití ploch, aby byla zajištěna jejich polyfunkčnost, flexibilita ve využití i v průběhu času, tak aby i ty části zastavěného území, které snad nejsou

v současnosti plně využívány, mohly k tomuto cíli dojít. Žádné brownfields v plném slova smyslu se na území obce nenacházejí. Přesto jsou tu plochy dříve využívané k rekreaci, jež jsou v současnosti bez vhodného využití (plochy po bývalém dětském táboře v oblasti Svahové) a jež územní plán znovu navrhuje využít. V daleko menším měřítku, pokud jde o rozlohu, se to týká některých dříve zastavěných ploch, nyní v operátu katastru vedených jako zbořeniště, jež také územní plán navrhuje revitalizovat. V žádném ze jmenovaných případů nejsou plochy ve stavu, který by vyžadoval sanační zásahy, a tedy zařazení do ploch asanací.

(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.

V obci jediná plocha pro výrobu a služby je územním plánem stabilizovaná, jiné plochy se nenavrhují. Podmínky využití plochy jsou dostatečně široké na to, aby zajistily fungování areálu i za případně zaměněných hospodářských podmínek.

(13) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývající z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

Priorita se netýká území obce Boleboř.

(14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.

Ke splnění této priority cílí územní plán stanovením takových podmínek, které umožní náležité hospodaření v krajině. Totožné úkoly, resp. opatření vyjmenovává v kapitole A.7 také vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí: podporovat extenzivní horské hospodaření využívající plochy trvalých travních porostů, zachovat prvky roztroušené zeleně, obnovit lesní porosty. Plochy pro pěstování rostlin pro energetické účely se nevymezují.

ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY, SPECIFICKÉ OBLASTI

(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázet s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

Boleboř není zařazena do žádné rozvojové oblasti.

(16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.

Boleboř není zařazena do žádné rozvojové osy.

(17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinářských a kulturních hodnot.

Priorita odkazuje na specifické podmínky a potřeby určitých území, jimž je třeba věnovat speciální pozornost. Specifické oblasti se vymezují pro území, kde je v porovnání s ostatním územím ČR dlouhodobý problém z hlediska udržitelného rozvoje území, problém ve vyváženosti vztahu jeho pilířů. Boleboř je součástí specifické oblasti Krušné hory. Pro tuto oblast jsou v Politice územního rozvoje pro územně plánovací činnost formulovány následující úkoly týkající se plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) *identifikovat hlavní póly ekonomického rozvoje oblasti a vytvářet zde územní podmínky pro rozvoj rekreační funkce Krušných hor a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury, bydlení a občanského vybavení,*

Zde jmenované problémy a oblasti jsou přesně těmi, jež jsou předmětem řešení územního plánu. Mezi hlavní póly ekonomického rozvoje se kromě tradičních krajiny využívajících odvětví dostává rozvoj cestovního ruchu, tedy rekreační funkce Krušných hor.

- b) *vytvářet územní podmínky pro rozvoj dopravní dostupnosti území a přeshraničních dopravních tahů,*

Dopravní síť zpřístupňující obec je stabilizovaná. Problematictější oblastí je odstavování vozidel návštěvníků – tato část dopravní infrastruktury je územním plánem řešena návrhem parkovišť.

- c) *vytvářet územní podmínky pro ekonomický rozvoj, zejména lesnictví, ekologického zemědělství, rekreace a cestovního ruchu,*

Krajina je členěna na dvě základní plochy s rozdílným způsobem využití, a to plochy lesní a plochy smíšené nezastavěného území. Obě umožňují adekvátní hospodaření v krajině. Důraz na rozvoj rekreace a cestovního ruchu už byl zmíněn na mnoha místech odůvodnění.

- d) *vytvářet územní podmínky pro pokračování procesu obnovy lesních porostů,*

Obnova lesních porostů je z hlediska územního plánu možná v plochách lesních (zejm. pozemky určené k plnění funkcí lesa).

- e) *účinným způsobem regulovat a zamezit rizikům překotně se rozvíjející výstavby větrných elektráren, včetně souvisejících zařízení (přístupových komunikací, vyvedení energetického výkonu apod.), jak z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí, krajiny a osídlení, tak z hlediska funkčnosti větrných elektráren v systému zásobování elektrickou energií, především v Ústeckém kraji,*

Umístění větrných elektráren na území obce není územním plánem umožněno.

- f) *vytvářet územní podmínky pro posílení koordinace cestovního ruchu v SOB6 Krušné hory a lázeňství v OB12 Karlovy Vary.*

Obec Boleboř není v blízkém kontaktu s Karlovarským krajem, priorita se týká jiných partií Krušných hor.

- (18) *Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuálnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.*

Úkol je splnitelný v pravidelných zprávách vyhodnocujících uplatňování územně plánovací dokumentace, zejména té krajské. Dílčím způsobem poskytne vhled do problematiky zpráva o uplatňování ÚPD obce, jež tak může být podkladem pro zprávu krajskou. V rámci vyhodnocení Zprávy o uplatňování, se pořizovatel zabýval i demografickým vývojem v daném území:

Obec Boleboř zaznamenává v posledních letech, zejména po roce 2020, růst počtu obyvatel, který v roce 2025 dosáhl přibližně 351 trvale bydlících lidí. Tento trend představuje obrat z předchozího stagnujícího či mírně klesajícího vývoje, přičemž obec se zaměřuje na rozvoj cestovního ruchu a bydlení.

Klíčové demografické ukazatele a trendy:

Růst populace: Počet obyvatel vzrostl z 253 v roce 2017 na 351 v roce 2025.

Věková struktura: Průměrný věk se v posledních letech držel kolem 39–41 let, což naznačuje relativně stabilní věkovou strukturu s podílem mladší populace.

Prognóza: Přestože stávající územní plán předpokládal mírný pokles, aktuální data ukazují na nárůst, pravděpodobně vlivem nové výstavby a atraktivity lokality v blízkosti Chomutova.

Obec se profiluje jako klidná lokalita s potenciálem pro individuální bydlení, což ovlivňuje její demografický vývoj. Obec Boleboř má dostatečný počet návrhových ploch pro bydlení či rekreaci tudíž nedochází k sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost.

DOPRAVNÍ A TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

(19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseků silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).

Priorita se zabývá prvky dopravní infrastruktury s celokrajským významem. Žádný z nich se netýká Boleboře, jejíž dopravní obsluhu zajišťují jen silnice III. třídy. Silniční síť je stabilizovaná, akcentovány jsou jiné oblasti dopravní infrastruktury (parkování).

(19a) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezením vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření. Obchvaty a přeložky budou zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

Na území Boleboře nedochází ke konfliktu kapacitních dopravních tras s plochami bydlení nebo s krajinou.

(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.

Dostupnost krajského města je přiměřeně dobrá. Nutno samozřejmě sjet z horské polohy do měst v podhůří (Chomutov-Jirkov), odkud je hromadnou dopravou krajské město dobře dostupné. Není potřeba v územním plánu Boleboře vytvářet žádná opatření.

(21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doupovských hor).

Zdejší oblast Krušných hor je dopravně napojena dostatečně. Novým prvkem, který mohl výrazně ovlivnit dopravní poměry, a to nejen v zimním období, byla navržená lanovka, která však byla v rámci pořizování územního, po společném jednání z ÚP vyjmuta. Dobrým koncepčním prvkem je také posílení parkovacích možností v horských polohách, což má několikero pozitivních důsledků (dopravní dostupnost, zvýšení atraktivity pro návštěvníky, ochrana přírodního prostředí, vliv na sociální vazby mezi obyvateli a návštěvníky hor aj.).

(22) Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko – Liberecko, Šluknovsko – Liberecko, Chomutovsko – Karlovarsko, Podbořansko – severní Plzeňsko).

Priorita se obce Boleboře netýká.

(23) Zlepšit přeshraniční vazby Ústeckého kraje se SRN na úseku dopravy, technické infrastruktury (v příhraničních oblastech Krušných hor, Labských pískovců, Šluknovského výběžku a v

aglomeračních vztazích Teplice, Ústí nad Labem – Dresden a Chomutov, Most – Chemnitz, Zwickau).

Priorita se Boleboře bezprostředně netýká. Boleboř nesousedí přímo se státní hranicí a nemá přímé vazby se SRN. Přesto jsou pro ni vazby na sousední Německo důležité (zejm. v oblasti rozvoje turistiky, cestovního ruchu a rekreace, viz priorita 35 dále), pro což jsou dopravní vazby důležitým předpokladem. Tyto vazby, prostřednictvím silniční sítě, jsou na území obce stabilizovány a územní plán nenavrhuje žádná opatření v tomto směru.

(24) Podporovat záměr na vybudování zařízení typu – Veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy. Vybudování veřejného terminálu a přístavu s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí je nezbytné podmínit minimalizováním vlivů na soustavu lokalit Natura 2000, přírodní složky prostředí vázané na tok a údolní nivu Labe a krajinný ráz údolí Labe.

Priorita se obce Boleboře netýká.

(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

Priorita se obce Boleboře netýká.

(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.

Priorita se obce Boleboře netýká.

(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktovodů spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.

Tuto prioritu územní plán respektuje – koridor pro významný produktovod, plynovod VVTL DN 1400, známý pod označením Gazela, jak je uveden v ZÚR Ústeckého kraje, je už eliminován, převeden už do podoby stavu, produktovod byl realizován.

(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.

Priorita se obce Boleboře netýká.

(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů, územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren s ohledem na eliminaci rizik poškození krajinného rázu a ohrožení rozvoje jiných žádoucích forem využití území (zejména oblast Krušných hor).

Zde je akcentována regulace velkých větrných elektráren, pro něž jsou náhorní plošiny Krušných hor vhodným prostředím. Územní regulace záměrů na výstavbu velkých větrných elektráren je v územním plánu splněna jejich zákazem na území obce. Ostatní druhy výroby energie z obnovitelných zdrojů také nemají vymezeny speciální plochy, a tak jsou jen v malém rozsahu umístitelné v rámci ploch, resp. staveb, jiných (například solární panely na střechách).

(30) V dílích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.

Problematika zásobování pitnou vodou se na území obce týká části Svahová (Boleboř a Orasín jsou napojeny na vodovodní systém), kde je dosud zásobování řešeno individuálně. V místě jsou zdroje

vody, realizuje se tu i úpravna, ale ta bude sloužit Boleboři. V současné době je ekonomicky nevýhodné budovat místní vodovodní řady v chatové zástavbě, kde navíc není systém splaškové kanalizace.

(31) Územně plánovacími nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.

Likvidace splaškových vod je v územním plánu řešena, resp. převzata z už vyprojektované dokumentace. Jde o kanalizační systém s centrálním čistírnou odpadních vod. Systém se týká Boleboře a Orasína, pro Svahovou je centrální čištění ekonomicky nevýhodné.

(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.

Dostupnost služeb spojů a telekomunikací není problémem, který by měl územní průmět a byl by řešen územním plánem ve vymezování speciálních ploch. Související potřebnou technickou infrastrukturu je možné umisťovat prakticky ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

(33) Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiversitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence varia nebo alternativ řešení a změn pokládat za kriteria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.

Priorita formuluje to, co je obecným požadavkem pro veškeré územní plánování, jenž je zakotven jak v cílech (č. 4) a úkolech územního plánování (např. odst. a, b, m), tak v republikových prioritách (např.

č. 19, 20, 23). Navíc je zde odkaz na respektování cílových charakteristik, pro jejichž splnění se vytyčují úkoly opět v mnohém shodné s touto prioritou. Boleboř je součástí dvou krajinných celků:

1. *Krušné hory – náhorní plošiny (7a) – v severní části území.* ZÚR ÚK definuje cílové kvality KC – krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot; krajina rekreačně využívaná – a stanovuje dílčí kroky k jejich naplňování.

2. *Krušné hory – svahy, vrcholy a hluboká údolí (7b) – v jižní části území.* ZÚR definuje cílové kvality KC – krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot, krajina rekreačně využívaná – a stanovuje dílčí kroky k jejich naplňování.

Územní plán je v souladu s těmito kroky, které jsou de facto pro oba krajinné celky totožné (s výjimkou dopadů těžby rašeliny), jako jsou: posílení biologické diverzity (fragmentace krajiny, návrh ÚSES), využití potenciálu území pro rozvoj cestovního ruchu, rekreace, turistiky, udržení a přiměřeného rozvíjení osídlení v horách (návrh zastavitelných ploch), individuální posuzování záměrů ovlivňujících krajinný ráz či zamezení umísťování větrných elektráren.

SÍDELNÍ SOUSTAVA A REKREACE

(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.

Územní plán dbá na polycentrický rozvoj sídelní soustavy a na racionální vztahy mezi jednotlivými sídly (jak ostatně téměř doslovně požaduje i republiková priorita č. 18 – viz výše), které vyplývají z historických poměrů a dalších podmínek, jimiž se jednotlivá sídla navzájem liší a které vytvářejí i

specifickou tvářnost každého sídla. U zmíněné republikové priority je krátce komentován i vztah mezi městskými a venkovskými oblastmi.

(34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.

Nástroj etapizace je v územním plánu Boleboře také použit.

(35) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.

Vazby se sousedním Německem se odehrávají v různých úrovních. Na jednu stranu jde o vazby historické, které byly násilně ukončeny a teprve postupně znovu nabírají intenzivnější charakter a napravují všeliké rány, jichž se těmto vztahům mezi národy dostávalo. Vedle roviny historické a morální se vzájemné vztahy odehrávají i v rovině ekonomické. Pro rekreační areály na naší straně hor by německá klientela byla žádoucím faktorem v dalším rozvoji ekonomických a podnikatelských aktivit v cestovním ruchu. Aktivita občanů, spolků, obcí i mikroregionů probíhají samozřejmě nezávisle na územním plánování, které jen může podpořit rozvoj rekreačních areálů (včetně související dopravní infrastruktury – nejen automobilové, ale i lanové, po společném jednání z ÚP vyjmuté, a včetně tras pro různé druhy pohybu turistů krajinou), jež se mohou stát ohniskem či magnetem navazujícím na sebe žádoucí mezinárodní vztahy.

(36) Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.

Priorita se obce Boleboře netýká.

(37) Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.

Územní plán nezakládá žádné nové středisko cestovního ruchu a rekreace, ale rozvíjí už fungující a historicky vzniklá. Jsou respektovány limity území, aby záměr nebyl předimenzován, aby byl v konkrétním území únosný – a tedy přínosný. V případné změně Územního plánu Boleboř bude tento požadavek prověřen se zaměřením využití v krajině pro případné stavby, jako **např. útulny**.

(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

Územím Boleboře prochází několik značených turistických tras, ale i cyklotras (nikoliv cyklostezek, jak uvádí ZÚR ÚK), které mají nadmístní, tj. regionální, a dokonce mezinárodní význam. Tato síť je dostatečná a územní plán nenavrhuje její rozšiřování (které je přitom s využitím silnic a účelových komunikací možné).

(38a) Chránit území Krušných hor jako území s významným potenciálem pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a minimalizovat rozsah činností, které by mohly jeho rekreační charakter narušit.

Územní plán nevymezuje žádné plochy, které by byly v rozporu s rekreačním potenciálem území. Priorita ovšem neřeší druh přípustné rekreace a cestovního ruchu. Navzdory pozitivním výsledkům SEA nebylo možné rozšířit aktivity vázané na stávající lyžařské aktivity (Vysoká Pec, Pyšná).

SOCIÁLNÍ SOUDRŽNOST

(39)Územně plánovacími nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.

Územní plán podporuje proměnu ekonomické infrastruktury od zaměstnanosti v zemědělství a lesnictví (jejichž trvalý rozvoj je ovšem také nutný) a dojížděcí za zaměstnáním v sekunděru v ekonomiku zaměřenou na služby (v cestovním ruchu, živnostenská a podnikatelská činnost, práce z domova apod.). Tato podpora je ovšem poměrně zprostředkovaná, nepřímá, promítnutá do územních podmínek, do regulativů jednotlivých ploch. Bezprostředněji je tento cíl ovlivnitelný také jinými než územně plánovacími nástroji.

(40)Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.

Ze jmenovaných problémů se Boleboře nejtěsněji týká možnost práce v místě, bez vyjíždění mimo obec. Podmínky využití příslušných ploch s rozdílným způsobem využití umožňují kombinaci bydlení s různými ekonomickými aktivitami a dále se posiluje význam rekreačních aktivit na území obce, což může vést k větší zaměstnanosti v této ekonomické oblasti.

(41)Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.

Územní plán podporuje a stabilizuje typické znaky místní krajiny vč. jejích hodnot s nadějí, že se s obcí obyvatelé (i noví) budou identifikovat. K zachování charakteru také předepisuje účast autorizovaného architekta na ztvárnění domů na několika lokalitách (typicky samoty, objekty ve volné krajině). Významným prvkem identifikace je společná práce, společné aktivity, společné zájmy o rozvoj území své obce. Územní plán pro to vytváří dostatečné územní podmínky.

(42)Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítanou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.

Věková skladba obyvatel není faktorem přímo promítnutým do územního plánu. Podmínky využití ploch v zastavěném území jsou ale nastaveny tak, aby v nich mohla vznikat různorodá zařízení občanské vybavenosti, které by dostály měnícím se potřebám různých věkových kategorií obyvatel.

(43)Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.

Územní plán je ve stanovení rozvojových koncepcí, ve formulování strategických vizí, součástí kontinuálního procesu, do něhož přirozeně vstupují obyvatelé a návštěvníci obce. Tento proud občanské iniciativy je živěn i ze sousedního Německa, kde žijí mnozí bývalí obyvatelé Krušných hor, případně jejich potomci, a zde hledají své rodinné kořeny, udržují vazby s místem bývalého bydliště, pomáhají s rekonstrukcí pietních míst a koneckonců se navracejí i jako návštěvníci využívající rekreační potenciál krajiny a infrastrukturu cestovního ruchu. K soudržnosti obyvatel přispívají i další společné aktivity, jako jsou umělecká sympozia a podobně. A také většina záměrů promítnutých do územního plánu vychází z přímého zájmu majitelů a uživatelů dotčených pozemků.

OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POTENCIONÁLNÍMI RIZIKY A PŘÍRODNÍMI KATASTROFAMI

(44)Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.

Zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku nebyly příslušnými orgány v zadání formulovány do požadavků, přesto má obec prostory, kde aktuální požadavky mohou být uspokojeny.

(45)Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.

Tak vážná ohrožení z přírodních sil v území ani z havarijních situací v provozu dopravní nebo technické infrastruktury se nepředpokládají, aby bylo třeba řešit jejich územní průmět. Horská obec je pochopitelně běžně připravena na operativní řešení situací vyplývajících například ze změn počasí. Nejběžnějším problémem je udržování sítě komunikací v zimním období. Územní plán proto také navrhuje zastavitelné plochy v dosahu cestní sítě, tak aby se příliš nepřitěžovalo obci v údržbě nově vznikajících cest. Jiné havarijní situace – například plynoucí z tras velmi vysokotlakých plynovodů – je možné v územním plánu řešit jen důsledným respektováním ochranných a bezpečnostních pásem těchto vedení.

(45a) Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodě blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

Tato priorita je zakotvena v územním plánu – preferuje se využití dešťové vody v místě jejího spadu.

(46)Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístění protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

Na území Boleboře nejsou vyhlášena záplavová území, a tedy se v nich ani nevymezují zastavitelné plochy.

POKRYTÍ ÚZEMÍ KRAJE ÚZEMNÍMI PLÁNY

(47)Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.

Obec Boleboř má platný územní plán vydaný v roce 2021. Zpráva o uplatňování bude obsahovat podněty k vyhodnocení a současně bude obsahovat zadání ke Změně č. 1

ZÚR ÚK zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PUR a vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy).

Boleboř je zahrnuta do specifické oblasti SOB6 Krušné hory. Pro plánování územního rozvoje zde ZÚR specifikují tyto úkoly:

SOB6 – SPECIFICKÁ OBLAST KRUŠNÉ HORY

ZÚR ÚK zpřesňují vymezení specifické oblasti SOB6 Krušné hory, vymezené v PÚR územím ORP Chomutov (severní část), Kadaň (severní část), Litvínov (severní část), Teplice (severní část), takto:

ORP	Obec
Chomutov (severní část)	Blatno, Boleboř, Hora Svatého Šebestiána, Kalek, Křimov, Místo, Výsluní

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje ZÚR ÚK zpřesňují úkoly pro územní plánování stanovené v PÚR a stanovují další úkoly takto:

1. Posilovat všechny tři pilíře udržitelného rozvoje – hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel, životní prostředí.
2. Zajistit pokrytí území specifické oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů územními studiemi a regulačními plány.
3. Využívat celorepublikového i mezinárodně významného potenciálu specifické oblasti pro rozvoj rekreace a cestovní ruchu při zachování klidového charakteru oblasti.
4. Chránit a kultivovat přírodní, krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty oblasti, využít pozitivní znaky území pro zvýšení prestiže specifické oblasti.
5. Identifikovat hlavní střediska ekonomického rozvoje oblasti, vytvářet jim podmínky pro územní rozvoj, pro rozvoj rekreační funkce Krušných hor a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury, bydlení a občanského vybavení s předpokladem šíření pozitivních impulsů z těchto rozvojových pólů do okolí.
6. Územně plánovacími nástroji podporovat rozvoj místních ekonomických aktivit – lesnictví, ekologického zemědělství, potravinářského průmyslu, tradičních řemesel, rekreace a cestovního ruchu apod., při zohlednění požadavků ochrany hodnot přírody a krajiny.
7. V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav, rekreačních areálů, dopravní, technické i občanské infrastruktury.
8. Revitalizovat opuštěné nebo nedostatečně využitá plochy a areály zemědělského, průmyslového, sídelního či jiného původu (typ brownfield).
9. Vytvářet územní předpoklady pro rozvoj dopravní dostupnosti vyšších center osídlení, a vzájemnou dopravní provázanost osídlení ve specifické oblasti.
10. Zajistit průchodnost nadřazených koridorů dopravní a technické infrastruktury přes území specifické oblasti.
11. Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s návazností na republikovou a evropskou síť těchto zařízení.
12. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území – podmínky udržitelného rozvoje, způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.
13. Účinným způsobem regulovat a zamezit rizikům překotně se rozvíjející výstavby větrných elektráren, včetně souvisejících zařízení (přístupových komunikací, vyvedení energetického onu apod.), jak z hlediska minimalizace vlivů na životní prostředí, krajinu a osídlení, rekreaci a cestovní ruch tak z hlediska funkčnosti větrných elektráren v systému zásobování elektrickou energií.
14. Nástroji územního plánování podporovat dlouhodobý proces obnovy a ozdravění lesních porostů.

[211] **KC Krušné hory – náhorní plošiny (7a)**

Charakteristika stavu krajiny:

- krajina náhorních plošin, do značné míry odlesněných, zemědělsky využívaných, s hojnými rašeliništi a vrchovišti, s menšími sídly s řadou dochovaných prvků typické krušnohorské architektury.

Cílové kvality krajiny:

- krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot,
- krajina rekreačně využívaná.

Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

- ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro zachování krajinného rázu a posílení biologické diversity krajinného celku,
- využít potenciálu území přiměřeným rozvojem cestovního ruchu, turistiky, rekreace i sídelních a vhodných výrobních funkcí,
- udržet a přiměřeně rozvíjet osídlení v horách, při respektování principů trvalé udržitelnosti a preference ochrany přírody a krajiny, diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku,
- pokračovat v nápravě škod způsobených v minulosti ekologickou katastrofou lesních porostů, likvidací tradičních forem hospodaření (těž v souvislosti s vysídlením původního obyvatelstva) a lokálně též těžbou rašeliny,
- individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování vysoké hodnoty krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních,
- zamezit ohrožení naplnění cílových charakteristik krajinného celku v důsledku masivního tlaku na umísťování vertikálních staveb (velkých větrných elektráren), jejich komplexů a doprovodných staveb v nezastavěném území.

KC zasahuje do těchto obcí:

ORP	obec
Chomutov	Blatno, Boleboř, Hora Svatého Šebestiána, Kalek, Křimov, Výsluní, Vysoká Pec

[212] KC Krušné hory – svahy, vrcholy a hluboká údolí (7b)

Charakteristika stavu krajiny:

- krajina výrazných zalesněných svahů, vrcholů a hlubokých údolí, zejména ve strmém souvislém jižně orientovaném svahu místy se zachovalým přirozeným lesem, ve vrcholových polohách rovněž se zemědělsky využívanými pozemky, s menšími sídly s řadou dochovaných prvků typické krušnohorské architektury.

Cílové kvality krajiny:

- krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot,
- krajina rekreačně využívaná.

Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Boleboř

- ve vybraných částech krajinného celku preferovat ekologicky zaměřené lesní hospodářství a extenzivní zemědělství pro zachování krajinného rázu a posílení biologické diversity krajinného celku,
- využít potenciálu území přiměřeným rozvojem cestovního ruchu, turistiky, rekreace i sídelních a vhodných výrobních funkcí,
- udržet a přiměřeně rozvíjet osídlení v horách, při respektování principů trvalé udržitelnosti a preference ochrany přírody a krajiny, diferencovaně dle významu konkrétní lokality v rámci krajinného celku,
- pokračovat v nápravě škod způsobených v minulosti ekologickou katastrofou lesních porostů, likvidací tradičních forem hospodaření (též v souvislosti s vysídlením původního obyvatelstva),
- individuálně posuzovat všechny záměry, které by krajinný ráz mohly negativně ovlivnit, s ohledem na potřebu uchování vysoké hodnoty krajinného rázu s harmonickým zastoupením složek přírodních a kulturních,
- zamezit ohrožení naplnění cílových charakteristik krajinného celku v důsledku masivního tlaku na umísťování vertikálních staveb (velkých větrných elektráren), jejich komplexů a doprovodných staveb v nezastavěném území.

KC zasahuje do těchto obcí:

ORP	obec
Chomutov	Blatno, Boleboř, Černovice, Hora Svatého Šebestiána, Chomutov, Jirkov, Kalek, Křimov, Málkov, Místo, Výsluní, Vysoká Pec

Vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb

požadavky na koordinaci koridorů a ploch v ZÚR ÚK vymezených veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření (kromě ÚSES), návrhů, asanací, územních rezerv, rozvojových oblastí, rozvojových os, specifických oblastí a krajinných celků

Plynárenství					
P1	koridor pro umístění VTL plynovodu DN 1 400 v úseku hranice ČR/SRN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (/Přimda)	plynovod VTL	600	Chomutov	Bílence, Boleboř, Březno, Hrušovany, Chomutov, Jirkov, Nezabylice, Otvice, Pesvice, Údlice, Vrskmaň, Všehrady, Vysoká Pec
				Kadaň	Chbany
				Litvínov	Hora Svaté Kateřiny, Nová Ves v Horách
				Podbořany	Blatno, Blšany, Kryry, Lubenec, Očihov, Podbořany, Vroutek
				Žatec	Čeradice, Libořice, Nové Sedlo, Žatec, Žiželice

Požadavky na koordinaci koridorů a ploch v ZÚR ÚK vymezených nadregionálních a regionálních skladebných částí ÚSES (funkční části; části k založení – veřejně prospěšná opatření)

Chomutov	Boleboř	NRBK / K 2 / funkční
Chomutov	Boleboř	NRBK / K 3 / funkční
Chomutov	Boleboř	RBC / 1352 / funkční
Chomutov	Boleboř	RBC / 1353 / funkční
Chomutov	Boleboř	RBK / 560 / funkční

Návrh Změny č. 1 Územního plánu Boleboř bude pořizován v souladu s výše uvedenými požadavky vyplývajícími ze ZÚR ÚK. Součástí schváleného zadání bude, mimo jiné, i požadavek na zpřesnění vymezení prvků regionálního a nadregionálního charakteru. Stanovené úkoly územního plánování jsou v platném Územním plánu Boleboř již zohledněny a budou zahrnuty do změny územního plánu Boleboř.

4. 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

Od doby vydání původního Územního plánu Boleboř, z roku 2021, do vyhotovení této Zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Nejsou tedy stanoveny ani žádné požadavky na případnou eliminaci, minimalizaci a kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

5. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Během doby platnosti územního plánu byly obcí shromážděny podněty k dílčím změnám funkčního využití v rámci pořizování nového územního plánu. Mimo prověření a upřesnění ploch umožňujících další rozvoj obce, je třeba uvést územně plánovací dokumentaci do souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací, Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění aktualizací a Územního rozvojového plánu a zkoordinovat s platnou územně plánovací dokumentací okolních obcí. Dále je nutné převést územní plán do jednotného standardu, dle požadavku stavebního zákona.

V současnosti platný Územní plán Boleboř byl pořízen dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Dle ust. § 16 NSZ, Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, obec pořídí změnu příslušné územně plánovací dokumentace. Obec je povinna pořídit její změnu a dát územně plánovací dokumentaci do souladu s aktualizovanou nadřazenou dokumentací. Pořízení změny územního plánu z vlastního podnětu obce vychází zejména z potřeby změny a úpravy koncepce ÚP, přehodnocení a případné vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, zajišťující potřebný rozvoj v území v souladu s platným ÚP. Společně s tím pak budou prověřeny, vyhodnoceny a zpracovány případné další požadavky obce nebo požadavky vyplývající z nadřazené dokumentace a dalších závazných dokumentů či stanovisek dotčených orgánů.

Pořízení změny stávajícího Územního plánu Boleboř je potřeba, neboť byly podány podněty na změnu územního plánu.

6. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Bude doplněno případně dle projednání zprávy. Předložené podněty ze strany veřejnosti a podněty obce jsou součástí této zprávy, a to následovně:

PODNĚT Č. 1

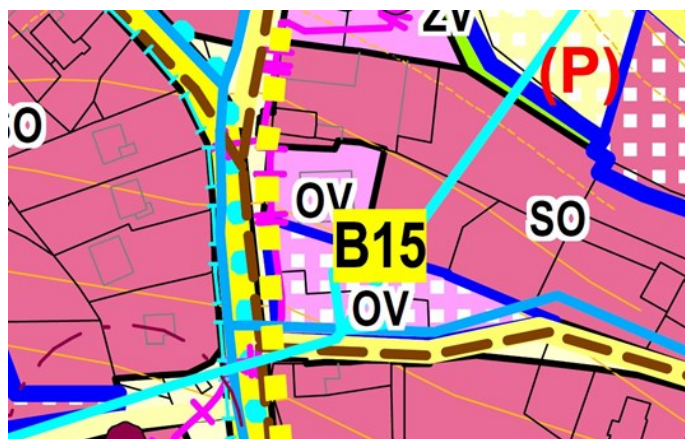
Navrhovatel:

Obec Boleboř

Boleboř 57

431 21 Boleboř

Plocha B15 je v současné době plocha OV (občanská vybavenost). Pozemky p. č. 1031, 33/3 a 33/6 k. ú. Boleboř jsou ve vlastnictví p. Jaroslava Zouny, nejde o veřejné prostranství. Obec proto žádá změnu u těchto pozemků na SO (smíšená obytná).



Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Pozemky p. č. 1031, 33/3 a 33/6 v k. ú. Boleboř se nacházejí, dle platného územního plánu, v zastavěném území, v zastavitelné ploše OV – plochy občanského vybavení. Žadatel není vlastníkem pozemků. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemky se nacházejí z části v chráněné oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV, v ochranném pásmu stavby zajišťující letecký provoz (OP radar Hrušovany).
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět, podaný obcí, na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití, nenaruší stanovenou urbanistickou koncepci. Pozemky se nacházejí v území mezi plochami pro bydlení a občanské vybavenosti. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemky jsou užívány pro potřeby bydlení. Pořizovatel předpokládá, že změnou z ploch OV (plochy občanského vybavení) na plochu k bydlení, nedojde k nárůstu dopravní obslužnosti nad míru přípustnou, tak aby narušovala klid a pohodu stávajících objektů k bydlení.

Původní záměr měl sloužit rozšíření občanské vybavenosti v sousedství prodejny a hospody. Vzhledem ke změně vlastnictví a přesunu občanské vybavenosti na jiné pozemky, je tento záměr po obec již nerealizovatelný. Vymezení případné nové návrhové plochy pro bydlení, u pozemků uvedených v žádosti, nedojde k negativnímu převýšení jiného veřejného zájmu ochrany hodnot v tomto území.

- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **doporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř, k prověření.
- Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne*“.

PODNĚT Č. 2

Navrhovatel:

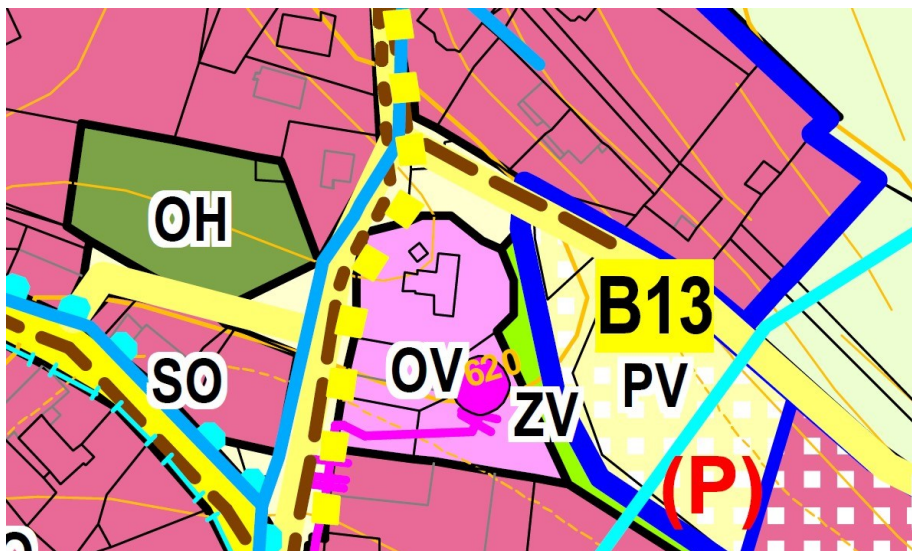
Obec Boleboř

Boleboř 57

431 21 Boleboř

Žádost o změnu územního plánu z důvodu budoucího odprodeje pozemku p.č. 933/8 k.ú. Boleboř. Důvodem je záměr obce Boleboř odprodat uvedený pozemek vlastníkům přilehlého pozemku s rodinným domem (Jaroslav a Alena Hrudkovi) z důvodu lepšího přístupu k pozemku a domu č.p.114 a umožnění parkování. V současnosti je plocha této parcely v územním plánu obce Boleboř začleněna jako plocha PV (veřejného prostranství) B13 a žádáme o přeřazení do plochy smíšené obytné.





Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Pozemky p. č. 933/8 v k. ú. Boleboř se nachází, dle platného územního plánu, v zastavěném území, v ploše PV – plochy veřejného prostranství. Žadatel je vlastníkem pozemku. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemky se nacházejí z části v chráněné oblasti přirozené kumule vod CHOPAV, v ochranném pásmu stavby zajišťující letecký provoz (OP radar Hrušovany), přes pozemek je vedeno vrchní vedení VN včetně ochranného pásma.
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití, naruší stanovenou urbanistickou koncepci. Pozemek se nachází v území mezi plochami pro bydlení a občanské vybavenosti. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemek je užíván pro potřeby parkování OA. Pořizovatel předpokládá, že změnou z ploch PV (plochy veřejného prostranství) na plochu smíšenou obytnou, dojde ke ztížení rozhledových poměrů v území a zmenšení veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace. Vymezení případné nové návrhové plochy smíšené obytné, u pozemku uvedeném v žádosti, by došlo k negativnímu převýšení soukromého zájmu nad zájmem veřejným, tj. ochrana veřejného prostranství jehož součástí je i pozemní komunikace. V území se již nachází jednotná linie stávajícího oplocení a potřeby parkování jsou možné i v plochách veřejného prostranství a stávající pozemní komunikace jsou již v současné době velmi ztísněné.
- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **nedoporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř, k prověření.
- Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne*“.

PODNĚT Č. 3

Navrhovatel:

Obec Boleboř

Boleboř 57

431 21 Boleboř

Pozemek p.č.99/1 je ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu a pozemek p.č.99/7 k.ú. Boleboř je vlastnictví Karla a Marcely Tůmových (vlastní též přilehlý pozemek s rodinným domem). Část pozemku p.č. 99/1 St.pozemkový úřad pronajímá manž. Tůmovým, zbytek pozemku složí jako přístup k vedlejšímu pozemku p.č. 54 ve vlastnictví p.Petra Petříka. V současní době jsou uvedené pozemky zařazeny jako plocha ZV (veřejná zeleň), vzhledem k dlouhodobému charakteru užívání navrhujeme změnit plochu na SO (smíšenou obytnou).



Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Pozemky p. č. 99/1 a 99/7 v k. ú. Boleboř se nachází, dle platného územního plánu, v zastavěném území, v návrhové ploše ZV – plochy veřejné zeleně. Žadatel není vlastníkem pozemků. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemky se nacházejí z části v chráněné oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV, v ochranném pásmu stavby zajišťující letecký provoz (OP radar Hrušovany), přes pozemek 99/1 v k.ú. Boleboř je vedeno vrchní vedení VN včetně ochranného pásma.
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití, nenaruší stanovenou urbanistickou koncepci. Pozemky se nachází v území mezi plochami pro bydlení a veřejné zeleně. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemek p. č. 99/7 a část pozemku p. č. 99/1 v k. ú. Boleboř jsou užívány pro potřeby bydlení. Pořizovatel předpokládá, že změnou z ploch ZV (plochy veřejné zeleně) na plochu pro bydlení u pozemku p. č. 99/7 a část pozemku p. č. 99/1 oba v k. ú. Boleboř, nedojde k nárůstu dopravní obslužnosti nad míru přípustnou, tak aby narušovala klid a pohodu stávajících objektů k bydlení.

Vymezení případné nové návrhové plochy smíšené obytné, u pozemků a jejích částí uvedeném v žádosti, nedojde k negativnímu převýšení jiného veřejného zájmu ochrany hodnot v tomto území.

- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **doporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř, k prověření, **s podmínkou zachování jižního přístupu přes pozemek 99/1 v k. ú. Boleboř v jeho západní části** ke stávající vodní ploše.
- Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne*“.

PODNĚT Č. 4

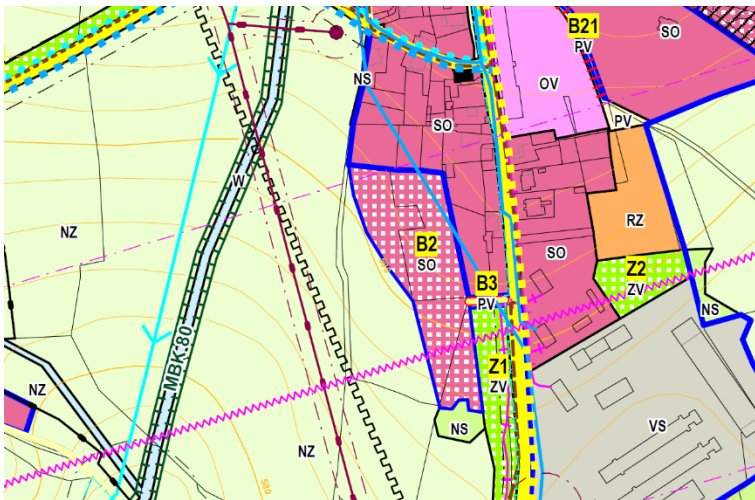
Navrhovatel:

Obec Boleboř

Boleboř 57

431 21 Boleboř

Plocha B2, ležící na části pozemků p. č. č. 661/25, 661/18 k.ú. Boleboř je dlouhodobě nevyužitá a k budoucí výstavbě zcela nevhodná – není zde přístupová cesta a kapacita sítí vyčerpána. Proto obec Boleboř žádá změnu plochy ze SO na plochu NZ – plocha zemědělská.



Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Části pozemků p. č. 661/25, 661/18 v k. ú. Boleboř se nachází, dle platného územního plánu, mimo zastavěné území, v návrhové ploše SO (B2) – plochy smíšené obytné a z části v ploše NZ – plochy zemědělské. Žadatel není vlastníkem pozemků. Dále, dle územně analytických podkladů

bylo zjištěno, že pozemky se nacházejí z části v chráněné oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV, v ochranném pásmu stavby zajišťující letecký provoz (OP radar Hrušovany), v ochranném pásmu radioreléové trasy (RRT).

- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití, nenaruší stanovenou urbanistickou koncepci. Části pozemků se nachází v území mezi plochami pro bydlení a plochami zemědělskými. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemky nejsou užívány pro potřeby bydlení. Pořizovatel předpokládá, že změnou z ploch SO (plochy smíšené obytné) na plochu NZ – plochy zemědělské, nedojde k nárůstu dopravní obslužnosti nad míru přípustnou, tak aby narušovala klid a pohodu stávajících objektů k bydlení. Dále se pořizovatel zabýval potřebou vyhodnocení nových návrhových ploch pro bydlení a vzhledem i k bohatému naplnění potřeb vyplývajících z demografického vývoje a reálných potřeb rozvoje obce, byl také z těchto důvodů podnět jako vhodný k doporučení. Změnou využití části pozemků uvedených v žádosti, nedojde k negativnímu převýšení jiného veřejného zájmu ochrany hodnot v tomto území. Pořizovatel upozorňuje, že v současné době je část pozemků užívaná pro potřeby zahradničení a rekreaci a nachází se na nich i stavby. V rámci vyhodnocení Zprávy o uplatňování, se pořizovatel zabýval i demografickým vývojem v daném území:
Obec Boleboř zaznamenává v posledních letech, zejména po roce 2020, růst počtu obyvatel, který v roce 2025 dosáhl přibližně 351 trvale bydlících lidí. Tento trend představuje obrat z předchozího stagnujícího či mírně klesajícího vývoje, přičemž obec se zaměřuje na rozvoj cestovního ruchu a bydlení.
- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **doporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř, k prověření části pozemků, na kterých je vymezena návrhová plocha SO (B2) a přeřazení do ploch NZ – plochy zemědělské.
- Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne*“.

PODNĚT Č. 5

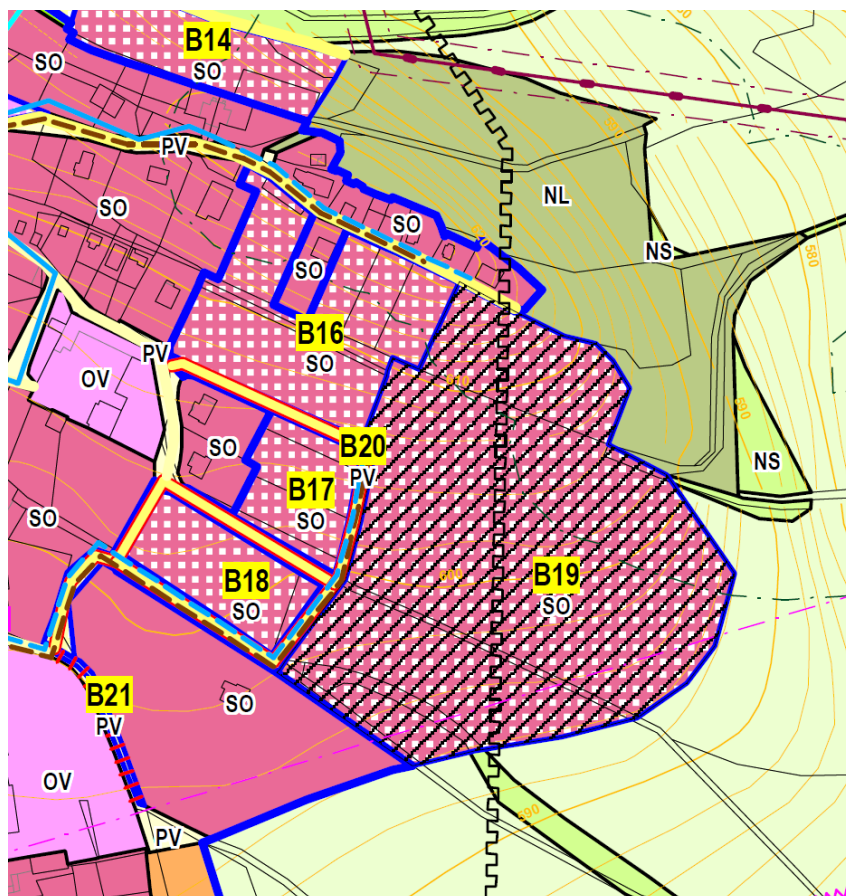
Navrhovatel:

Obec Boleboř

Boleboř 57

431 21 Boleboř

Plocha B19, ležící na části pozemků p.č. 609/13, 609/9, 973/2, 785/9, 609/26 k.ú. Boleboř je dlouhodobě nevyužitá a k budoucí výstavbě zcela nevhodná – není zde přístupová cesta a kapacita sítí vyčerpána. Proto obec Boleboř žádá změnu plocha ze SO na plochu NZ – plochu zemědělskou.



- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Pozemky a jejich části p. č. 609/13, 609/9, 973/2, 785/9, 609/26 k. ú. Boleboř se nachází, dle platného územního plánu, mimo zastavěné území, v návrhové ploše SO (B19) – plochy smíšené obytné, současně byla tato plocha vymezena jako plocha k prověření územní studií (stanovená podmínka do roku 2025) a současně spadá do 2. etapy výstavby v území. Žadatel není vlastníkem pozemků. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemky se nacházejí z části v chráněné oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV, v ochranném pásmu stavby zajišťující letecký provoz (OP radar Hrušovany), v ochranném pásmu radioreléové trasy (RRT).
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití, nenaruší stanovenou urbanistickou koncepci. Pozemky se nachází v území, které navazuje z části na zastavěné území určené pro bydlení a z části na návrhové plochy určené k bydlení. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemky jsou nejsou užívány pro potřeby bydlení. Současně vzhledem ke dvěma stavbám oplocení, které jsou v rozporu s platným územním plánem a které jsou umístěny na stavbách komunikace, vymezené jako veřejně prospěšné stavby, zamezují tyto stavby přístup do této návrhové plochy. Pořizovatel předpokládá, že změnou z ploch SO (plochy smíšené obytné) na plochu NZ – plochy zemědělské, nedojde k nárůstu dopravní obslužnosti nad míru přípustnou, tak aby narušovala klid a pohodu stávajících objektů k bydlení. Změnou využití části pozemků uvedených v žádosti, nedojde k negativnímu převýšení jiného veřejného zájmu ochrany hodnot v tomto území. V rámci vyhodnocení Zprávy o uplatňování, se pořizovatel zabýval i demografickým vývojem v daném území: Obec Boleboř zaznamenává v posledních letech, zejména po roce 2020, růst počtu obyvatel, který v roce 2025

dosáhl přibližně 351 trvale bydlících lidí. Tento trend představuje obrat z předchozího stagnujícího či mírně klesajícího vývoje, přičemž obec se zaměřuje na rozvoj cestovního ruchu a bydlení.

- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **doporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř, k prověření.
- Pořizovatel upozorňuje, že vlastníkům pozemků případnou změnou funkčního využití by náležela náhrada škody, a to v souladu s § 133 Stavebního zákona:

Náhrady za změnu v území

§ 133

Oprávněné osoby

(1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby a osobě, která má jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě (dále jen „oprávněná osoba“) a které vznikla škoda v důsledku zrušení nebo významného omezení zastavitelnosti pozemku na základě změny územně plánovací dokumentace nebo vydáním nové územně plánovací dokumentace, náleží náhrada škody spočívající v nákladech vynaložených na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění dluhu.

(2) Oprávněné osobě náleží dále náhrada, byla-li její práva k pozemku nebo stavbě významně omezena územním opatřením o stavební uzávěře a byla-li jí tím způsobena škoda.

(3) Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.

(4) Náhrada oprávněné osobě dále nenáleží, nabylo-li právní moci povolení záměru, pro který bylo zastavění příslušnou územně plánovací dokumentací určeno, a toto povolení je platné nebo pozbylo platnosti.

- Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne“.

PODNĚT Č. 6

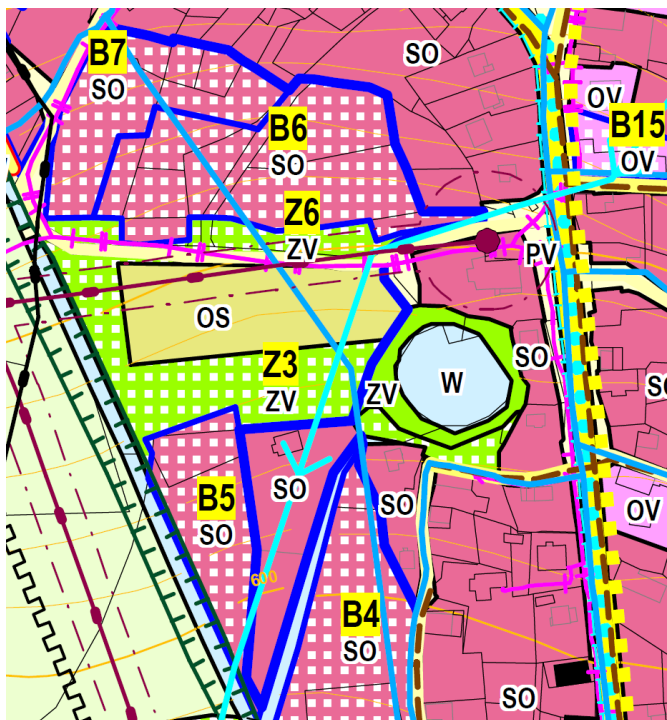
Navrhovatel:

Obec Boleboř

Boleboř 57

431 21 Boleboř

Plocha Z3 a Z6 ležící na pozemcích p.č. 663/7, 663/4, 663/27 k.ú. Boleboř je v současné době určena jako ZV (zeleň veřejná). Tato plocha je dlouhodobě využívána jako pomocná plocha k fotbalovému a dětskému hřišti – plocha OS na pozemku p.č.663/18. Vzhledem k tomuto reálnému využití obec Boleboř žádá o změnu určení plochy na OS – občanské vybavení a sport.



Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Pozemky p. č. 663/7, 663/4, 663/27 v k. ú. Boleboř se nachází, dle platného územního plánu, mimo zastavěné území, v návrhové ploše ZV (Z3 a Z6) – plochy zeleně veřejná. Žadatel je současně vlastníkem pozemků. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemky se nacházejí z části v chráněné oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV, v ochranném pásmu stavby zajišťující letecký provoz (OP radar Hrušovany), přes pozemky je vedeno vrchní vedení VN včetně ochranného pásma.
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití, nenaruší stanovenou urbanistickou koncepci. Pozemky se nachází v území mezi plochami pro bydlení a plochami pro sport. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemky jsou užívány pro potřeby sportovních a kulturních aktivit. Pořizovatel předpokládá, že změnou z ploch ZV (plochy veřejné zeleně) na plochu OS – plochy občanského vybavení - sport, nedojde k nárůstu dopravní obslužnosti nad míru přípustnou, tak aby narušovala klid a pohodu stávajících objektů k bydlení. Změnou využití části pozemků uvedených v žádosti, nedojde k negativnímu převýšení jiného veřejného zájmu ochrany hodnot v tomto území.
- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **doporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř, k prověření.
- Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne*“.

PODNĚT Č. 7

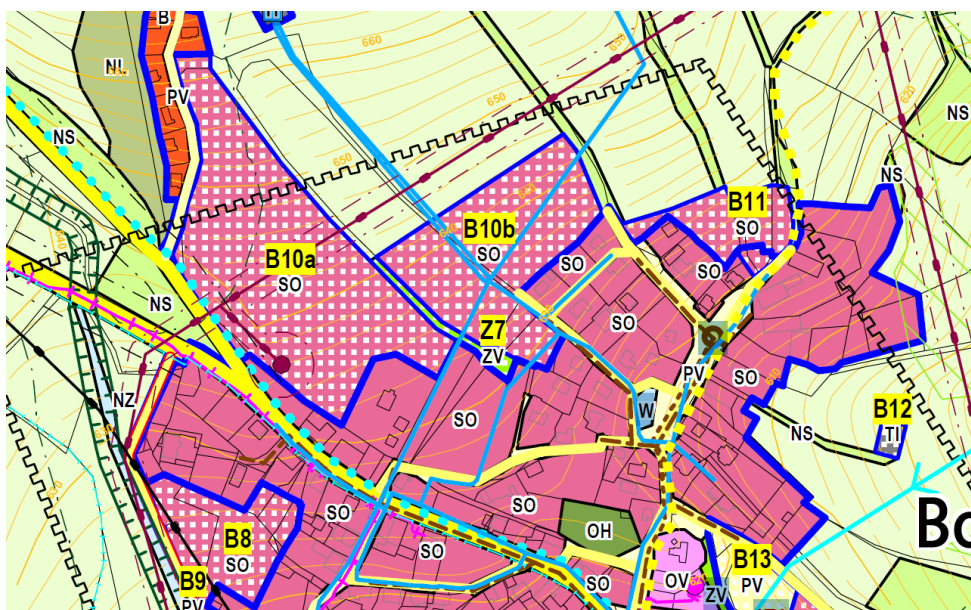
Navrhovatel:

Obec Boleboř

Boleboř 57

431 21 Boleboř

Plocha B10b ležící na pozemcích p.č. 337/1, 335/1, 347/1 k.ú. Boleboř je dlouhodobě nevyužitá a k budoucí výstavbě zcela nevhodná – není zde přístupová cesta a kapacita sítí vyčerpána. Proto obec Boleboř žádá změnu plochy ze SO na plochu NZ – plochy zemědělské.



Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Části pozemků p. č., 335/1, 347/1 a celý p. p. č. 337/1 v k. ú. Boleboř se nachází, dle platného územního plánu, mimo zastavěné území, v návrhové ploše SO (B10b) – plochy smíšené obytné a z pozemky p. č. 335/1 a 347/1 z části v ploše NZ – plochy zemědělské. Žadatel není vlastníkem pozemků. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemky se nacházejí z části v chráněné oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV, v ochranném pásmu stavby zajišťující letecký provoz (OP radar Hrušovany), přes pozemky je vedeno vrchní vedení VN včetně ochranného pásma.
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití, nenaruší stanovenou urbanistickou koncepci. Pozemky a jejich části se nachází v území které navazuje na zastavěné území určené pro bydlení. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemky nejsou užívány pro potřeby bydlení. Pořizovatel předpokládá, že změnou z ploch SO (plochy smíšené obytné) na plochu NZ – plochy zemědělské, nedojde k nárůstu dopravní obslužnosti nad míru přípustnou, tak aby narušovala klid a pohodu stávajících objektů k bydlení. Dále se pořizovatel zabýval potřebou vyhodnocení nových návrhových ploch pro bydlení a

vzhledem i k bohatému naplnění potřeb vyplývajících z demografického vývoje a reálných potřeb rozvoje obce, byl také z těchto důvodů podnět zařazen jako vhodný k doporučení. Změnou využití pozemků a jejich částí uvedených v žádosti, nedojde k negativnímu převýšení jiného veřejného zájmu ochrany hodnot v tomto území. V rámci vyhodnocení Zprávy o uplatňování, se pořizovatel zabýval i demografickým vývojem v daném území:

Obec Boleboř zaznamenává v posledních letech, zejména po roce 2020, růst počtu obyvatel, který v roce 2025 dosáhl přibližně 351 trvale bydlících lidí. Tento trend představuje obrat z předchozího stagnujícího či mírně klesajícího vývoje, přičemž obec se zaměřuje na rozvoj cestovního ruchu a bydlení.

- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **doporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř, k prověření pozemků a jejich částí, na kterých je vymezena návrhová plocha SO (B10b) a přeřazení do ploch NZ – plochy zemědělské.
- Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne*“.

PODNĚT Č. 8

Navrhovatel:

Obec Boleboř

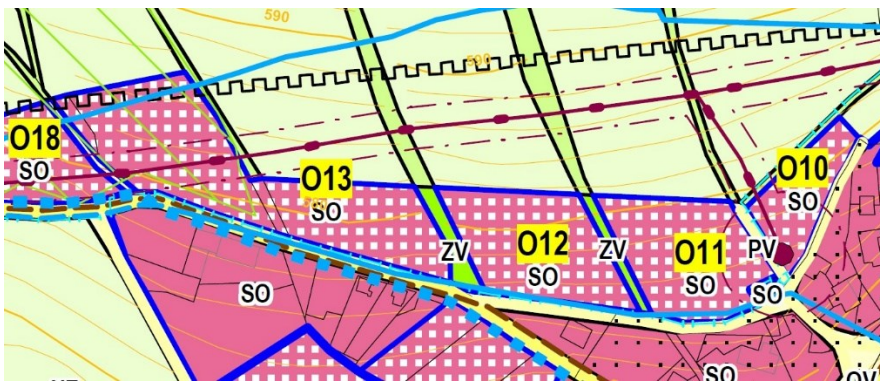
Boleboř 57

431 21 Boleboř

Plochy O10, O11 (mimo pozemků p.č.559/6 a 67 k.ú. Orasín, které již jsou zastavěny), O12, O13 (mimo pozemků p.č.521/7, 521/6, 521/4 k.ú. Orasín), jsou dlouhodobě nevyužité a k budoucí výstavbě zcela nevhodné – přístupová cesta je úzká a kapacita sítě vyčerpána. Proto obec Boleboř žádá změnu uvedených ploch ze SO na plochu NZ – plochy zemědělské.

Dále pak navrhovatel doplnil svou žádost, že pozemek p. č. 521/4 v k. ú. Orasín chce také převést do NZ – plochy zemědělské.





Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Pozemky p. č. 559/2, 546/4, 535/8, 521/4 a část pozemku p. č. 682 v k. ú. Orasín se nachází, dle platného územního plánu, mimo zastavěné území, v návrhových plochách SO (O10, O11, O12, O13) – plochy smíšené obytné. Žadatel je z části vlastníkem pozemků. Žadatel není vlastníkem pozemků. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemky se nacházejí z části v chráněné oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV, v ochranném pásmu stavby zajišťující letecký provoz (OP radar Hrušovany), přes pozemky 599/2, 521/4 a 682 v k.ú. Orasín je vedeno vrchní vedení VN včetně ochranného pásma.
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití, nenaruší stanovenou urbanistickou koncepci. Pozemky a jejich části se nachází v území které navazuje na zastavěné území určené pro bydlení. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemky nejsou užívány pro potřeby bydlení. Pořizovatel předpokládá, že změnou z ploch SO (plochy smíšené obytné) na plochu NZ – plochy zemědělské, nedojde k nárůstu dopravní obslužnosti nad míru přípustnou, tak aby narušovala klid a pohodu stávajících objektů k bydlení. Dále se pořizovatel zabýval potřebou vyhodnocení nových návrhových ploch pro bydlení a vzhledem i k bohatému naplnění potřeb vyplývajících z demografického vývoje a reálných potřeb rozvoje obce, byl také z těchto důvodů podnět zařazen, jako vhodný k doporučení. Změnou využití pozemků a jejich částí uvedených v žádosti, nedojde k negativnímu převýšení jiného veřejného zájmu ochrany hodnot v tomto území. V rámci vyhodnocení Zprávy o uplatňování, se pořizovatel zabýval i demografickým vývojem v daném území:

Obec Boleboř zaznamenává v posledních letech, zejména po roce 2020, růst počtu obyvatel, který v roce 2025 dosáhl přibližně 351 trvale bydlících lidí. Tento trend představuje obrat z předchozího stagnujícího či mírně klesajícího vývoje, přičemž obec se zaměřuje na rozvoj cestovního ruchu a bydlení.

- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **doporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř, k prověření pozemků a jejich částí, na kterých jsou vymezeny návrhové plochy SO ((O10, O11, O12, O13) vyjma pozemků p. č. 559/6, 67, 521/7, 521/6 k.ú. Orasín, a přeřazení do ploch NZ – plochy zemědělské.
- Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s*

předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne“.

PODNĚT Č. 9

Navrhovatel:

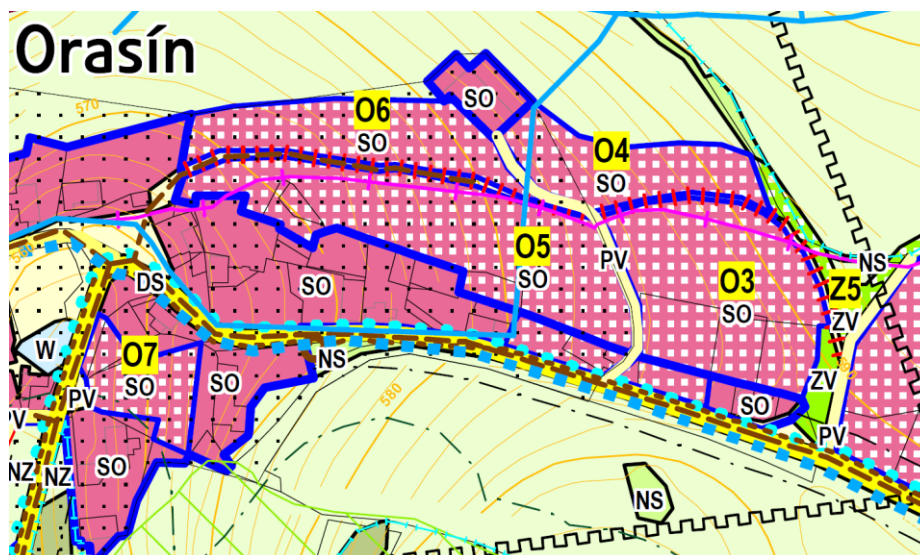
Obec Boleboř

Boleboř 57

431 21 Boleboř

Plochy O4, O5, O6 jsou dlouhodobě nevyužité a k budoucí výstavbě zcela nevhodné – přístupová cesta je úzká a kapacita sítě vyčerpána. Proto obec Boleboř žádá změnu ploch O4 a O6 ze SO na plochu NZ – plochy zemědělské a plochu O5 (vyjma pozemků p.č. 721/21, 727/1, 721/16, 727/4, 47 k.ú. Orasín) na plochu ZV – zeleň veřejná.

Následně navrhovatel doplnit svou žádost o pozemky p. č. 721/22 a 721/4 a 95 v k.ú. Orasín, které jsou již zastavěny ale jsou součástí návrhové plochy SO 03.



Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Část pozemku p. č. 682 v k. ú. Orasín se nachází, dle platného územního plánu, mimo zastavěné území, v návrhových plochách SO (O6, O4) – plochy smíšené obytné. Žadatel není vlastníkem pozemků. Pozemky p. č. 721/1, 12, 11/1, 721/19 a 11/4 v k. ú. Orasín se nachází, dle platného územního plánu, mimo zastavěné území, v návrhové ploše SO (O5) – plochy smíšené obytné. Žadatel je z části vlastníkem. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemky se nacházejí z části v chráněné oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV, v ochranném pásmu stavby zajišťující letecký provoz (OP radar Hrušovany), přes pozemek p. č. 682 v k.ú. Orasín je vedeno vrchní vedení VN včetně ochranného pásma.
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití, nenaruší stanovenou urbanistickou koncepci. Pozemky a jejich části se nachází v území které navazuje na zastavěné území určené pro bydlení. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemky nejsou užívány pro potřeby bydlení, vyjma pozemků p. č. 721/19 a p. č. 11/4, 721/22 a 721/4, 95, 721/21, 727/1, 721/16, 727/4, 47 v k. ú. Orasín. Pořizovatel předpokládá, že změnou z ploch SO (plochy smíšené obytné) na plochu NZ – plochy zemědělské u části pozemků p. č. 628 v k.ú. Orasín a změnou z ploch SO (plochy smíšené obytné) na plochu ZV - zeleň veřejná u pozemků p. č. 721/1, 12, 11/1, 721/19 a 11/4 v k. ú. Orasín, nedojde k nárůstu dopravní obslužnosti nad míru přípustnou, tak aby narušovala klid a pohodu stávajících objektů k bydlení. Dále se pořizovatel zabýval potřebou vyhodnocení nových návrhových ploch pro bydlení a vzhledem i k bohatému naplnění potřeb vyplývajících z demografického vývoje a reálných potřeb rozvoje obce, byl také z těchto důvodů zařadit podnět, jako vhodný k doporučení. Změnou využití pozemků a jejich částí uvedených v žádosti, nedojde k negativnímu převýšení jiného veřejného zájmu ochrany hodnot v tomto území. V rámci vyhodnocení Zprávy o uplatňování, se pořizovatel zabýval i demografickým vývojem v daném území:

Obec Boleboř zaznamenává v posledních letech, zejména po roce 2020, růst počtu obyvatel, který v roce 2025 dosáhl přibližně 351 trvale bydlících lidí. Tento trend představuje obrat z předchozího stagnujícího či mírně klesajícího vývoje, přičemž obec se zaměřuje na rozvoj cestovního ruchu a bydlení.

- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **doporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř, k prověření pozemků a jejich částí, na kterých jsou vymezeny návrhové plochy SO (O4, O5, O6) a přeřazení do ploch NZ – plochy zemědělské a do ploch VZ veřejná zeleň.
- Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne*“.

PODNĚT Č. 10

Navrhovatel:

Obec Boleboř

Boleboř 57

431 21 Boleboř

Z důvodu záměru rozvoje rozšíření výstavby v části obce Orasín navrhuje obec Boleboř rozšířit plochu SO dle schématu, zároveň zmenšit rozsah plochy Z4.



Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Pozemky p. č. 736/5, 736/1, 736/6 v k. ú. Orasín, a část pozemku p. č. 663/1 v k. ú. Boleboř se nachází, dle platného územního plánu, mimo zastavěné, v plochách NZ – plochy zemědělské a jižní části pozemků p. č. 736/1 v k. ú. Orasín a 663/1 v k.ú. Boleboř se nachází v ploše ZV – zeleň veřejná. Žadatel je z části vlastníkem pozemků. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemky se nacházejí z části v ochranném pásmu objektu na elektronickém komunikačním zařízení, v ochranném radiolokátoru Hrušovany, v oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV. Dále část pozemků p. č. 736/5 a 736/1 v k. ú. Orasín se nachází na orné půdě, s třídou ochrany BJEP I.
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití, by narušil veřejný zájem ochrany zemědělské půdy s ochranou bonity I. Pozemky a jejich části se nachází v území, které navazuje na zastavěné území určené pro bydlení. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemky nejsou užívány pro potřeby bydlení. Pořizovatel předpokládá, že změnou z ploch NZ – plochy zemědělské na plochy na plochy SO (plochy smíšené obytné) pro nezemědělské účely, by došlo k negativnímu převýšení soukromého zájmu nad zájmy veřejného zájmu ochrany hodnot v tomto území, tj. ochrana zemědělské třídy s ochranou třídy I. a II. Podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, § 4, odst. 2 uvádí: „Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud

se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené“. Dále se pořizovatel zabýval potřebou vyhodnocení nových návrhových ploch pro bydlení a vzhledem i k bohatému naplnění potřeb vyplývajících z demografického vývoje a reálných potřeb rozvoje obce, tak nebyl také z těchto důvodů zařadit podnět vyhodnocen, jako nevhodný k doporučení. V rámci vyhodnocení Zprávy o uplatňování, se pořizovatel zabýval i demografickým vývojem v daném území:

Obec Boleboř zaznamenává v posledních letech, zejména po roce 2020, růst počtu obyvatel, který v roce 2025 dosáhl přibližně 351 trvale bydlících lidí. Tento trend představuje obrat z předchozího stagnujícího či mírně klesajícího vývoje, přičemž obec se zaměřuje na rozvoj cestovního ruchu a bydlení.

- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **nedoporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř.

Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne“.

PODNĚT Č. 11

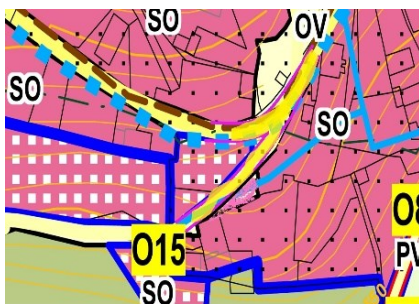
Navrhovatel:

Obec Boleboř

Boleboř 57

431 21 Boleboř

Plocha OV v oblasti O15 je výrazně širší než reálná cesta k rodinným domům. Obec Boleboř proto žádá úpravu resp. zmenšení plochy OV dle přiložené mapy – jde zejména o plochu na pozemcích p.č. 812/20, 878/5, 44/2 k.ú. Orasín.



Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Pozemky p. č. 812/20, 878/5 a 44/2 v k. ú. Orasín se nachází, dle platného územního plánu, v zastavěném území, v ploše PV – plochy veřejných prostranství. Žadatel je z části vlastníkem pozemků. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemky se nacházejí z části v chráněné oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV, v ochranném pásmu stavby zajišťující letecký provoz (OP radar Hrušovany), přes pozemek p. č. 878/5 a 44/2 v k.ú. Orasín je vedeno vrchní vedení VN včetně ochranného pásma.
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití, nenaruší stanovenou urbanistickou koncepci. Pozemky a jejich části se nachází v území které je součástí zastavěného území určené pro bydlení včetně veřejných prostranství. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemky nejsou užívány pro potřeby bydlení. Pořizovatel předpokládá, že změnou z ploch PV (plochy veřejného prostranství) na plochu SO – (plochy smíšené obytné), nedojde k nárůstu dopravní obslužnosti nad míru přípustnou, tak aby narušovala klid a pohodu stávajících objektů k bydlení. Změnou využití pozemků a jejich částí uvedených v žádosti, nedojde k negativnímu převýšení jiného veřejného zájmu ochrany hodnot v tomto území.
- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **doporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř, k prověření pozemků, a **současně dořešit veřejný prostor jehož součástí bude přístupová komunikace do navazujícího území, na kterém se nachází i rozvojové plochy pro bydlení.**
- Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne*“.

PODNĚT Č. 12

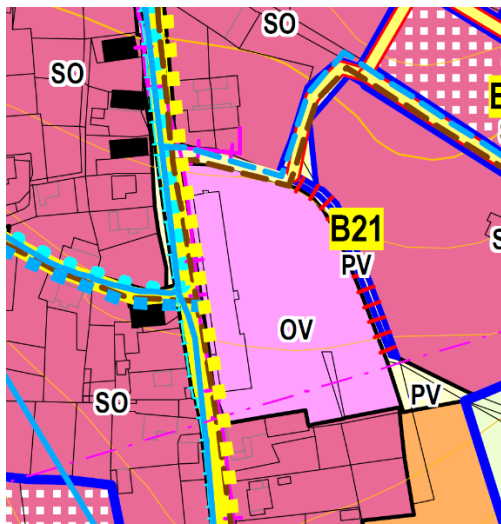
Navrhovatel:

Obec Boleboř

Boleboř 57

431 21 Boleboř

V roce 2025 byl zrekonstruován objekt č.p.79, kdy část ubytovací byla zbourána (umístění na severozápadní části pozemku p.č.92/1, bude používáno jako parkoviště) a u zbylé části objektu č.p.79 byla provedena změna užívání z rekreačního střediska na stavbu občanského vybavení, kdy zde bude umístěn obecní úřad, pošta, knihovna a komunitní centrum). Celý areál je v ploše B21 se způsobem využití OV. Dle přiložené mapy obec chce v části zřídit odstavnou plochu, resp. parkoviště, v části sběrný dvůr a zbytek plochy jako klidovou zónu. Je nutná změna územního plánu nebo toto vše lze mít pokryto plochou OV? Předpokládám, že plocha parkování bude meset být vedena jako PV.



Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Pozemky p. č. 92/1, 638/2, 638/8 v k. ú. Orasín se nachází, dle platného územního plánu, v zastavěném území, v ploše OV – plochy občanské vybavenosti. Žadatel je vlastníkem pozemků. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemky se nacházejí z části v chráněné oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV, v ochranném pásmu stavby zajišťující letecký provoz (OP radar Hrušovany).
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití, nenaruší stanovenou urbanistickou koncepci. Pozemky a jejich části se nachází v území, které je součástí zastavěného území určené pro občanskou vybavenost. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemky nejsou užívány pro potřeby občanů obce Boleboř. Pořizovatel předpokládá, že změnou z ploch OV (plochy občanského vybavení) z části na plochu PV – veřejného prostranství, nedojde k nárůstu dopravní obslužnosti nad míru přípustnou, tak aby narušovala klid a pohodu okolních objektů k bydlení. Změnou využití pozemků a jejich částí uvedených v žádosti, nedojde k negativnímu převýšení jiného veřejného zájmu ochrany hodnot v tomto území. Současně pořizovatel upozorňuje, že podle současně platného územního plánu v plochách OV – občanské vybavenosti, jsou záměry uvedené v předmětu žádosti o změnu již realizovatelné.

Plochy občanského vybavení / OV

■ Hlavní využití

Pozemky staveb občanského vybavení, např. pro veřejnou správu, administrativu, kulturu, vybavení hasičů, objekty hromadné rekreace, kultury, sportu apod.

■ Přípustné využití

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejných prostranství. Byty v budovách hlavního využití.

■ **Nepřípustné využití**

Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

■ **Podmínky prostorového uspořádání:**

Zástavba (včetně změn stávajících staveb), a to vč. její výškové hladiny, bude respektovat charakter stávající zástavby a respektovat historické dominanty, budou-li jaké dotčeny.

- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **nedoporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř, k prověření pozemků.
- Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne*“.

PODNĚT Č. 13

Navrhovatel:

Obec Boleboř

Boleboř 57

431 21 Boleboř

Plochy S1 a S2 jsou dlouhodobě nevyužité a k budoucí výstavbě zcela nevhodné – přístupová cesta je úzká lesní cesta, v části obce Svahová není vůbec zaveden veřejný vodovod. Proto obec Boleboř žádá změnu ploch S1 a S2 na plochu OS – sportoviště (část pozemku 348/1 k.ú. Boleboř o výměře cca 12 960 m²), zbytek z původních ploch S1 a S2 by zůstal S1.





Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Pozemky p. č. 368/1 a 997 a 998 v k. ú. Boleboř se nachází, dle platného územního plánu, mimo zastavěné území, v návrhových plochách B (S1 a S2) – plochy bydlení. Žadatel je vlastníkem pozemků. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemky se nacházejí z části v chráněné oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV, v ochranném pásmu stavby zajišťující letecký provoz (OP radar Hrušovany), ve vzdálenosti 50m od okraje lesa, v oblasti biotopu vybraných zvláště chráněných velkých savců.
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití na části návrhových ploch, nenaruší stanovenou urbanistickou koncepci. Pozemky a jejich části se nachází v území, které nenavazuje na zastavěné území určené s vymezenou přístupovou cestou. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemky jsou udržované, avšak nevyužívané, k pozemku vede vyježděná lesní cesta. Pořizovatel předpokládá, že částečnou změnou z ploch B (plochy bydlení) z části na plochu OS – sportoviště, nedojde k nárůstu dopravní obslužnosti nad míru přípustnou, tak aby narušovala jiné veřejné zájmy ochrany přírody a krajiny. Změnou využití pozemků a jejich částí uvedených v žádosti, nedojde k negativnímu převýšení jiného veřejného zájmu ochrany hodnot v tomto území.
- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **doporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř, k prověření pozemků.
- Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne*“.

PODNĚT Č. 14

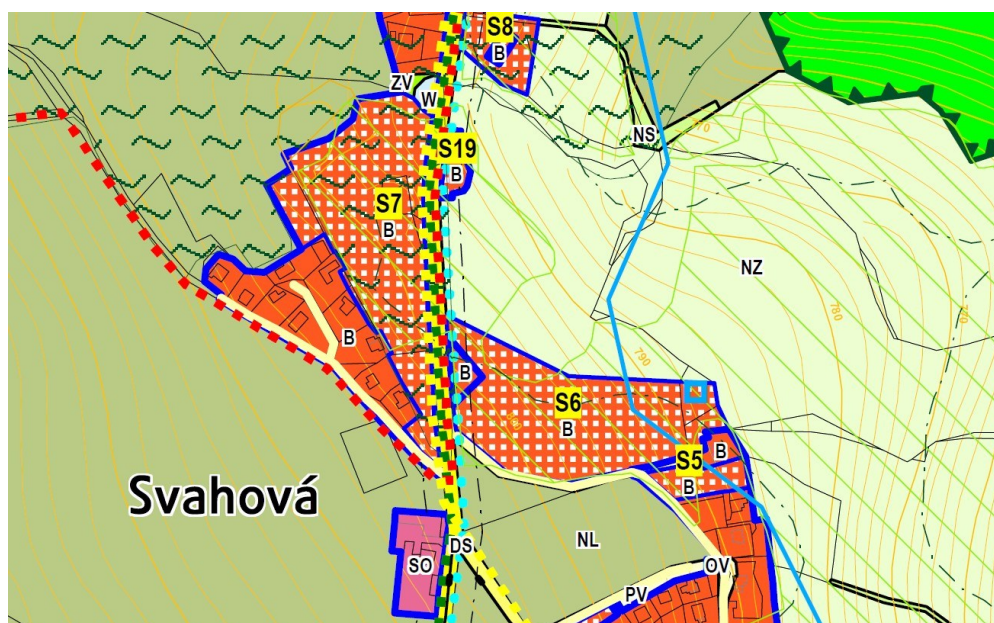
Navrhovatel:

Obec Boleboř

Boleboř 57

431 21 Boleboř

Plochy S5, S6 a S7 jsou dlouhodobě nevyužité a k budoucí výstavbě zcela nevhodné – Svahová je původně pouze chatová oblast, není vůbec zaveden veřejný vodovod. Proto obec Boleboř žádá změnu ploch S5 a S6 na plochu NZ – plochu zemědělskou a plochu S7 na NL – plochu lesní.



Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Pozemky p. č. 111/1, 16, 100, 106, část 68/1, část 34/1, část 50 v k. ú. Orasín se nachází, dle platného územního plánu, mimo zastavěné území, v návrhových plochách B (S5, S6 a S7) – plochy bydlení. Žadatel není vlastníkem pozemků. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemky se nacházejí z části v chráněné oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV, v ochranném pásmu stavby zajišťující letecký provoz (OP radar Hrušovany), ve vzdálenosti 50m od okraje lesa, v oblasti biotopu vybraných zvláště chráněných velkých savců, v ptačí oblasti NATURA 2000.
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití, nenaruší stanovenou urbanistickou koncepci. Pozemky a jejich části se nachází v území, které navazuje na zastavěné území určené. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemky jsou udržované, avšak nevyužívané, na pozemku p. č. 34 v k.ú. Svahová se z části nachází vzrostlá zeleň. Pořizovatel předpokládá, že změnou z ploch B (plochy bydlení) na plochu NZ – plochy zemědělské a plochy NL – plochy lesní, nedojde k nárůstu dopravní obslužnosti nad míru přípustnou, tak aby narušovala klid a pohodu již stávajících objektů určených k bydlení či

rekreaci. Současně upozorňuje, že s ohledem na probíhající zástavbu nepředpokládá, že na návrhové ploše B S5 dojde ke změně využití pozemku na charakter lesní. Část pozemku na této ploše by bylo vhodnější zachovat pro případné využití bydlení. Dále se pořizovatel zabýval potřebou vyhodnocení nových návrhových ploch pro bydlení a vzhledem i k bohatému naplnění potřeb vyplývajících z demografického vývoje a reálných potřeb rozvoje obce, byl také z těchto důvodů podnět jako vhodný k doporučení. V rámci vyhodnocení Zprávy o uplatňování, se pořizovatel zabýval i demografickým vývojem v daném území: Obec Boleboř zaznamenává v posledních letech, zejména po roce 2020, růst počtu obyvatel, který v roce 2025 dosáhl přibližně 351 trvale bydlících lidí. Tento trend představuje obrat z předchozího stagnujícího či mírně klesajícího vývoje, přičemž obec se zaměřuje na rozvoj cestovního ruchu a bydlení. Změnou využití pozemků a jejich částí uvedených v žádosti, nedojde k negativnímu převýšení jiného veřejného zájmu ochrany hodnot v tomto území.

- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **doporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř, návrhové plochy B S7 a B S6 k prověření pozemků a zároveň **nedoporučuji** návrhovou plochu B S5 (plochy bydlení) zařadit do změny Územního plánu Boleboř.
- Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne*“.

PODNĚT Č. 15

Navrhovatel:

Mgr. Ing. Petr Kolarovský

Lublaňská 652/53

Vinohrady

120 00 Praha 2

Žádám o změnu funkčního využití plochy části pozemku parc.č. 96 k.ú. Orasin (část dle přiložené situace) na funkční plochu so - plochy smíšené obytné pro výstavbu jednoho obytného domu. Zmíněný pozemek navazuje v intravilánu na uliční linii obce, je však částečně posunut z důvodu průtoku potoka.



Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Část pozemku p. č. 96 v k. ú. Orasín se nachází, dle platného územního plánu, mimo zastavěné území, v nezastavitelném území v ploše NZ – plochy zemědělské. Žadatel je vlastníkem pozemku. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemek se nachází v chráněné oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV, v ochranném pásmu stavby zajišťující letecký provoz (OP radar Hrušovany), přes pozemek prochází místní biokoridor MBK 83.
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití na části návrhových ploch, naruší stanovenou urbanistickou koncepci. Pozemek se nachází v území, které nenavazuje na zastavěné území, naopak jeho vymezení v žádosti, je uprostřed pozemku, jehož jižní část navazuje na stávající komunikaci a vybíhá tak do krajiny. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemky jsou udržované, avšak nevyužívané, k části jižního pozemku vede stávající komunikace. Pořizovatel vyhodnotil jako nevhodné řešení – nevhodné rozšiřování zástavby do krajiny. Navíc je ve své východní části zásadně dotčen průběhem funkčního místního biokoridoru MBK 83. Stávající funkční biokoridor byl územním plánem stanoven, a tak by zcela jistě byla jeho funkčnost značně omezena a současně by vznikl zásah do krajiny. Dále se pořizovatel zabýval potřebou vyhodnocení nových návrhových ploch pro bydlení a vzhledem i k bohatému naplnění potřeb vyplývajících z demografického vývoje a reálných potřeb rozvoje obce, tak nebyl také z těchto důvodů podnět jako nevhodný k doporučení. Změnou využití pozemku nebo jeho části uvedený v žádosti, by došlo k negativnímu převýšení soukromého zájmu nad zájem veřejný, tj. veřejného zájmu ochrany přírodních hodnot v tomto území.

- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **nedoporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř, k prověření pozemků.
- Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne*“.

PODNĚT Č. 16

Navrhovatel:

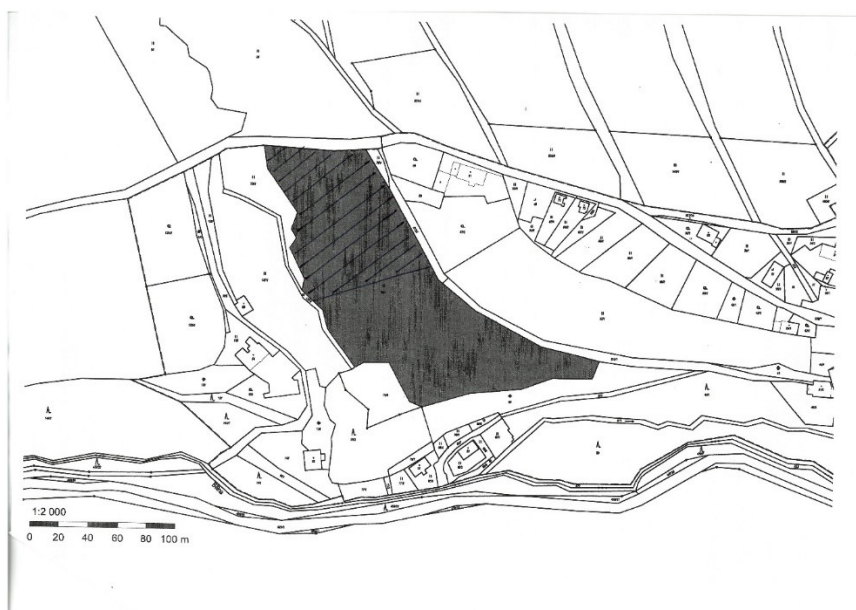
Mgr. Ing. Petr Kolarovský

Lublaňská 652/53

Vinohrady

120 00 Praha 2

Žádám o změnu funkčního využití plochy části pozemku parc.č. 78/1 k.ú. Orasín (část dle přiložené situace) na funkční plochu do- plochy smíšené obytné. Zmíněný pozemek navazuje v intravilánu na uliční linii obce.



Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Část pozemku p. č. 78/1 v k. ú. Orasín se nachází, dle platného územního plánu, mimo zastavěné území, v nezastavitelném území v ploše NZ – plochy zemědělské. Žadatel je vlastníkem pozemku. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemek se nachází v chráněné oblasti

přirozené kumulace vod CHOPAV, v ochranném pásmu stavby zajišťující letecký provoz (OP radar Hrušovany), přes pozemek prochází místní biokoridor MBK 83.

- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití na části návrhových ploch, naruší stanovenou urbanistickou koncepci. Pozemek se nachází v území, které navazuje na zastavěné území, jeho severní část navazuje na stávající komunikaci. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemky jsou udržované, avšak nevyužívané. Pořizovatel vyhodnotil jako nevhodné řešení – nevhodné rozšiřování další zástavby. Navíc je ve své části je dotčen průběhem funkčního místního biokoridoru MBK 83. Stávající funkční biokoridor byl územním plánem stanoven, a tak by zcela jistě byla jeho funkčnost značně omezena. Dále se pořizovatel zabýval potřebou vyhodnocení nových návrhových ploch pro bydlení a vzhledem i k bohatému naplnění potřeb vyplývajících z demografického vývoje a reálných potřeb rozvoje obce, tak nebyl také z těchto důvodů podnět jako nevhodný k doporučení.
- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **nedoporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř, k prověření pozemků.
- Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne*“.

PODNĚT Č. 17

Navrhovatel:

Jan Hlaváček

Boleboř 99

431 21 Boleboř

Žádám tímto o změnu územního plánu - změnu způsobu využití parcely č. 781/1 v k.ú. Orasín, která je v mém osobním vlastnictví a to z nezastavitelné zemědělské na smíšenou obytnou. Důvodem změny je možnost využít, této plochy k zastavení pro mé rodinné příslušníky, kteří mají zájem žít v této obci. Uvedené území navazuje na zastavěný intravilán obce a je dobře přístupný z místní infrastruktury včetně inženýrských sítí. Vyznačená část má plochu 17 111 m².



Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Pozemky p. č. 781/9 a 781/1 v k. ú. Orasín se nachází, dle platného územního plánu, mimo zastavěné, v plochách NZ – plochy zemědělské. Žadatel je vlastníkem pozemků. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemky se nacházejí z části v ochranném pásmu vodního zdroje, v ochranném radiolokátoru Hrušovany, v oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV. Dále se pozemky nachází na orné půdě s třídou ochrany BJEP I.
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití, by narušil veřejný zájem ochrany zemědělské půdy s ochranou bonity I. Pozemky a jejich části se nachází v území které navazuje z části zastavěné území určené pro bydlení a z části na návrhové plochy pro bydlení. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemky nejsou užívány pro potřeby bydlení. Pořizovatel předpokládá, že změnou z ploch NZ – plochy zemědělské na plochy SO (plochy smíšené obytné) pro nezemědělské účely, by došlo k negativnímu převýšení soukromého zájmu nad zájmy veřejného zájmu ochrany hodnot v tomto území, tj. ochrana zemědělské třídy s ochranou třídy I. a II. Podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, § 4, odst. 2 uvádí: „*Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené*“. Dále se pořizovatel zabýval potřebou vyhodnocení nových návrhových ploch pro bydlení a vzhledem i k bohatému naplnění potřeb vyplývajících z demografického vývoje a reálných potřeb rozvoje obce, tak nebyl také z těchto důvodů podnět jako nevhodný k doporučení.

- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **nedoporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř.

Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne*“.

PODNĚT Č. 18

Navrhovatel:

Alexander Peteřík

Orasín 103

Boleboř 431 21

Žádám tímto o změnu územního plánu - změnu způsobu využití části parcely c. 122/1a c. 123 v k.ú. Orasín, obec Orasín, které jsou v mém vlastnictví a to z nezastavitelné na smíšenou obytnou. Důvodem změny je možnost využití tyto pozemky po změně k zastavění pro mé rodinné příslušníky (syna a dceru). Tito rodinní příslušníci mají zájem v budoucnu v této obci trvale bydlet. Další z důvodů je, že v lokalitě Orasín není možné zastavitelnou lokalitu pořídit jiným způsobem, protože všechny ostatní jsou nedostupné nebo nejsou vůbec. Pozemek p.č.123 má výměru 237 m²a vyznačená část pozemku p.č.122/1 má výměru 4295 m².

14.22 7:38

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - tis: 250ms, 133 privk.



<https://sgj-nahlizenidokn.ozk.cz/marushka/print.aspx>

1/1

Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Část pozemku p. č. 122/1 a 123 v k. ú. Orasín se nachází, dle platného územního plánu, mimo zastavěné území, v nezastavitelném území v ploše NZ – plochy zemědělské. Žadatel je vlastníkem pozemků. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemek se nachází v chráněné oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV, v ochranném pásmu stavby zajišťující letecký provoz (OP radar Hrušovany).
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití na části návrhových ploch, naruší stanovenou urbanistickou koncepci. Pozemek se nachází v území, které navazuje na zastavitelné území pro bydlení, které není doposud zastavěno. Severní část pozemku navazuje na stávající komunikaci. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemky jsou udržované, avšak nevyužívané pro bydlení. Pořizovatel vyhodnotil jako nevhodné řešení – nevhodné rozšiřování další zástavby. Pořizovatel se zabýval potřebou vyhodnocení nových návrhových ploch pro bydlení a vzhledem i k bohatému naplnění potřeb vyplývajících z demografického vývoje a reálných potřeb rozvoje obce, tak nebyl také z těchto důvodů podnět jako nevhodný k doporučení.
- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **nedoporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř, k prověření pozemků.
- Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne*“.

PODNĚT Č. 19

Navrhovatel:

Anita Koblasa

Boleboř 16

431 21 Boleboř

Žádám o změnu územního plánu určení pozemku p.č. 609/37 z PV (plocha veřejného prostranství) na SO (plocha smíšená obytná). Uvedený pozemek jsme vybudovali vlastními prostředky jako přístupovou cestu k našemu pozemku p.č. 609/36, kde jsme nyní postavili rodinný dům a chováme hospodářská zvířata.



Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Pozemky p. č. 609/37 v k. ú. Orasín se nachází, dle platného územního plánu, v zastavěném území, v ploše PV – plochy veřejného prostranství. Dále platný územní plán zahrnuje tento pozemek, jako veřejně prospěšnou stavbu WD4 – dopravní infrastruktura. Žadatel je vlastníkem pozemků. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemky se nacházejí z části v ochranném pásmu vodního zdroje, v ochranném radiolokátoru Hrušovany, v oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV.
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití, by narušil veřejný zájem ochrany veřejně prospěšné stavby, která společně s dalšími pozemky zaručují přístup do dalšího navazujícího území. Pozemek se nachází v území, které navazuje z části zastavěné území určené pro bydlení a z části na návrhové plochy pro bydlení. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemek je již zaplacen, a to v rozporu s platným územním plánem. V současně platném územním plánu tento přístup má sloužit do dalšího navazujícího území určené pro bydlení. Pořizovatel předpokládá, že změnou z ploch PV – plochy veřejného prostranství na plochy na plochy SO (plochy smíšené obytné), by došlo k negativnímu převýšení soukromého zájmu nad zájmy veřejného zájmu, tj. ochrana přístupu do navazujícího území, z těchto důvodů podnět jako nevhodný k doporučení. Změnou využití části pozemků uvedených v žádosti týkajících se veřejně prospěšných staveb, dojde k negativnímu převýšení soukromého zájmu nad zájem veřejný ochrany hodnot v tomto území, tj. mimo jiné i propustnost do navazujícího území a propustnost do krajiny. Propustnost krajiny je klíčová schopnost krajiny umožnit pohyb živočichů, rostlin a přírodních procesů mezi různými stanovišti ale i osobami. Zahrnuje jak fyzickou možnost pohybu (struktura), tak funkční propojenost. Dnes je vážně ohrožena fragmentací způsobenou výstavbou silnic, zástavbou a intenzivním zemědělstvím. Prostupnost krajiny pro lidi znamená zachování volného přístupu do krajiny, cestní sítě a volných prostranství. Vysoká propustnost je nezbytná pro genetickou výměnu mezi populacemi, vyhledávání potravy a přežití druhů při změnách prostředí. V roce 2023, kdy již platil 2 roky územní plán, byla vydána žadatelům územně plánovací informace, která obsahovala údaje

o tomto pozemku včetně stanovených veřejně prospěšných staveb a že tento pozemek nelze zastavět žádnými stavbami.

- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **nedoporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř.

Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne*“.

PODNĚT Č. 20

Navrhovatel:

Zbyněk Adam,
Kamenná 5113,
Chomutov 430 04

Jako vlastník pozemku p. č. 748/11 v k. ú. 607002. Vás **žádám** o zajištění příslušných stanovisek k záměru pořízení změny Územního plánu Boleboř zkráceným způsobem dle § 55a stavebního zákona, o stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody dle § 55a odst. 2 písm. d) k předmětnému návrhu na změnu územního plánu, který spočívá:

Ve změně funkčního využití části pozemku p. č. 748/11 k.ú. Orasín (dle přiložené situace) o ploše cca 1485 m² z navrhovaných 6283 m². Žádám o změnu z plochy zemědělské, na plochu rekreace - zahrádka.



Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Pozemek p. č. 748/11 v k. ú. Orasín se nachází, dle platného územního plánu, mimo zastavěné území, v ploše NZ – plochy zemědělské. Žadatel je vlastníkem pozemku. Dále, dle územně

analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemky se nacházejí z části v ochranném pásmu vodního zdroje, v ochranném radiolokátoru Hrušovany, v oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV.

- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití, nenaruší stanovenou urbanistickou koncepci. Pozemek se nachází v území, které navazuje na zastavěné území určené pro bydlení. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemky jsou větší částí pokryty vzrostlou zelení. Pořizovatel předpokládá, že změnou z ploch NZ (plochy zemědělské) na plochy určené pro zahrádky, nedojde k nárůstu dopravní obslužnosti nad míru přípustnou, tak aby narušovala klid a pohodu okolních objektů k bydlení. Pozemek na kterém se nachází rodinný dům je ve vlastnictví žadatele a je na odlehlém místě obce. Změnou využití pozemků a jejich částí uvedených v žádosti, nedojde k negativnímu převýšení jiného veřejného zájmu ochrany hodnot v tomto území.
- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **doporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř.

Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne*“.

PODNĚT Č. 21

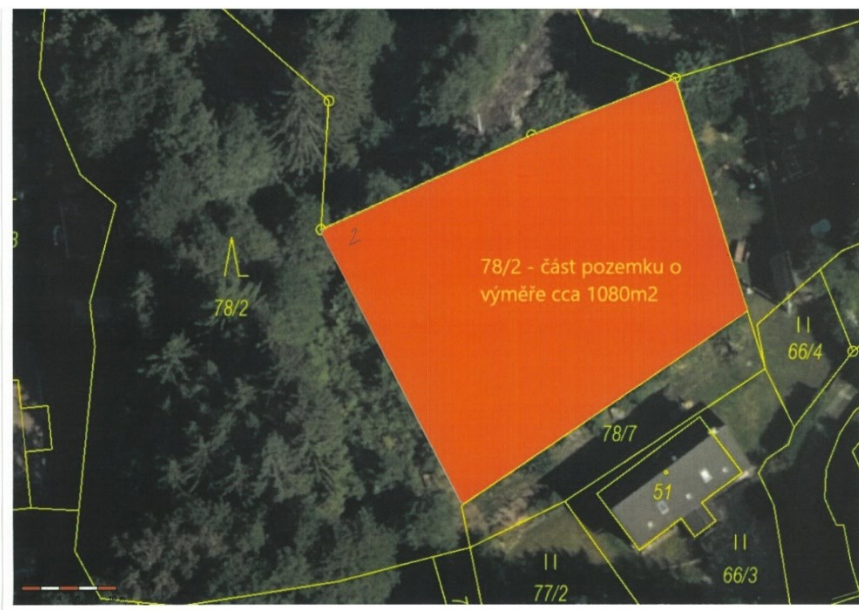
Navrhovatel:

Ing. Jaroslav Nováček

Orasín 41

431 21 Boleboř

Ing. Jaroslav Nováček a Fišrová Pavla, Orasín 41, 43121 Boleboř jako vlastníci pozemku p.č. 78/2 v k.ú. Orasín Vás žádáme o zajištění příslušných stanovisek k záměru pořízení změny Územního plánu Boleboř zkráceným způsobem dle §55a stavebního zákona, o stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody dle §55a odst. 2 písm. d) k přemětnému návrhu na změnu územního plánu, který spočívá: ve změně funkčního využití části pozemku p.č. 78/2 v k.ú. Orasín (dle přiložené situace) o ploše cca 1 080 m² z návrhových 3 044 m² na zahradu. Důvodem změny je možnost vrácení funkce pozemku, který dříve jako zahrada sloužil. Uvedené území navazuje na intravilán obce a je dobře přístupný z místní infrastruktury včetně inženýrských sítí.



Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Pozemky p. č. 78/2 v k. ú. Orasín se nachází, dle platného územního plánu, mimo zastavěné území, v ploše NL – plochy lesní. Žadatel je vlastníkem pozemku. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemek se nachází v chráněné oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV, v ochranném pásmu stavby zajišťující letecký provoz (OP radar Hrušovany), přes pozemek prochází místní biokoridor MBK 83.
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití na části návrhových ploch, naruší stanovenou urbanistickou koncepci. Pozemek se nachází v území, které nenavazuje na zastavěné území, ani na stávající komunikaci. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemek je udržovaný. Pořizovatel vyhodnotil jako nevhodné řešení – nevhodné rozšiřování další zástavby. Navíc je ve své části je dotčen průběhem funkčního místního biokoridoru MBK 83. Stávající funkční biokoridor byl územním plánem stanoven, a tak by zcela jistě byla jeho funkčnost značně omezena. Dále se pořizovatel zabýval potřebou vyhodnocení nových návrhových ploch pro bydlení a vzhledem i k bohatému naplnění potřeb vyplývajících z demografického vývoje a reálných potřeb rozvoje obce, tak nebyl také z těchto důvodů podnět jako nevhodný k doporučení.
- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **nedoporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř, k prověření pozemků.
- Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne*“.

PODNĚT Č. 22

Navrhovatel:

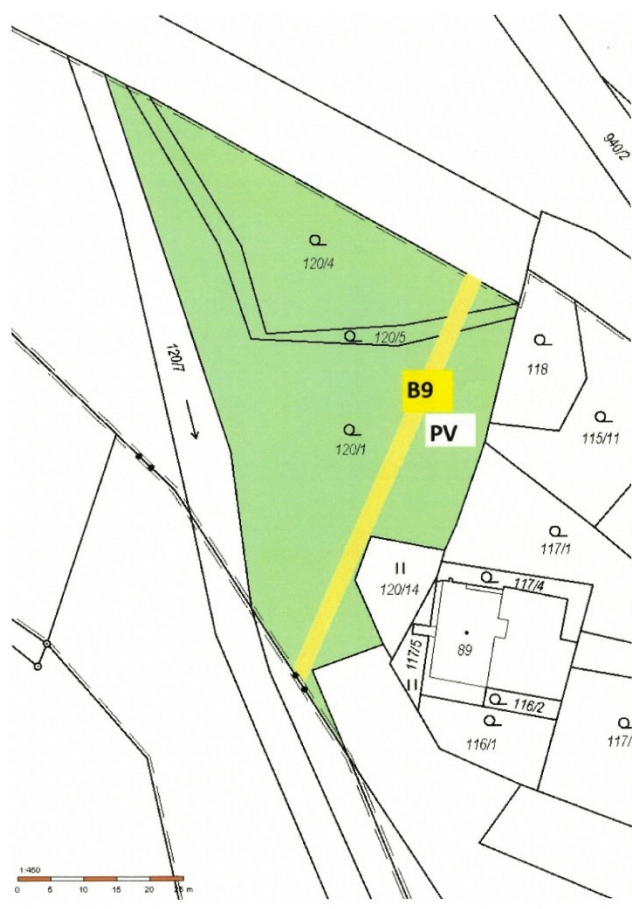
Kateřina Scheneeweissová

Kosmonautů 4681

Chomutov 430 01

Jako vlastník pozemku p. č. 120/4, 120/5, 120/1 v k. ú. 607002, Vás **žádám** o zajištění příslušných stanovisek k záměru pořízení změny Územního plánu Boleboř zkráceným způsobem dle § 55a stavebního zákona, o stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody dle § 55a odst. 2 písm. d) k předmětnému návrhu na změnu územního plánu, který spočívá:

Ve změně funkčního využití části pozemku parc. č. 120/4, 120/5, 120/1 k.ú. 607002 (dle přiložené situace) o ploše cca 270 m² z návrhových 2 488 m². Žádám o výmaz komunikace plochy B9 – PV (plocha veřejného prostranství) vedoucí přes uvedené parcely. Plocha je využívána jako pastvina a zdroj krmiva. V blízké době zde plánuji zřídit registrované hospodářství – biofarmu. Procházející komunikace by pozemek znehodnotila.



Stanovisko pořizovatele:

- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Pozemky p. č. 120/4, 120/5 a 120/1 v k. ú. Boleboř se nachází, dle platného územního plánu, v nezastavěném území, v ploše NZ – plochy zemědělské z části na těchto pozemcích je navržena plocha PV – plocha veřejného prostranství. Dále platný územní plán vymezil na těchto pozemcích veřejně prospěšnou stavbu WD7 – dopravní infrastruktura. Žadatel je vlastníkem pozemků. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemky se nacházejí z části v ochranném pásmu vodního zdroje, v ochranném radiolokátoru Hrušovany, v oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV, přes pozemek je vedeno vrchní vedení VN včetně ochranného pásma.
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití, by narušil veřejný zájem ochrany veřejně prospěšné stavby, která společně s dalšími pozemky zaručují přístup do dalšího navazujícího území, kde se nachází návrhová plocha určená pro bydlení. Pozemky se nachází v území, které navazují z části zastavěné území určené pro bydlení. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemek je udržován. V současně platném územním plánu tento přístup má sloužit do dalšího navazujícího území určené pro bydlení. Pořizovatel předpokládá, že změnou z ploch PV – plochy veřejného prostranství na plochy na plochy NZ (plochy zemědělské), by došlo k negativnímu převýšení soukromého zájmu nad zájmy veřejného zájmu, tj. ochrana přístupu do navazujícího území, z těchto důvodů podnět jako nevhodný k doporučení.
- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **nedoporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř.

Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „*Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu*“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „*Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne*“.

PODNĚT Č. 23

Navrhovatel:

Martin a Martina Braunovi

Boleboř 19

Boleboř 431 21

Jako osoby mající vlastnické právo k pozemkům p.č.611/6, 611/7, 612/6, 612/5, 612/2, 612/4, 611/3, 973/2 a 785/9 k.ú. Boleboř navrhujeme tyto změny:

1) Zrušit návrh veřejně prospěšné stavby WD4 – místně obslužná komunikace B20

Zdůvodnění: původně navržené obslužné komunikace jako VPS jsou svých charakterem a umístěním v průběhu času zcela bezpředmětné a bezvýznamné

2) Změnit trasu návrhu veřejně prospěšné stavby WT4 – prodloužení vodovodu v Boleboři

Zdůvodnění: původně plánovaná trasa neodpovídá novějšímu vyjádření SČVaKu, nová trasa by měla reflektovat reálné možnosti připojení rodinných domů

- 3) Změnit trasu návrhu veřejně prospěšné stavby WT3 – kanalizační síť Boleboř-Orasín
Zdůvodnění: původně plánovaná trasa neodpovídá reálným možnostem napojení rodinných domů
- 4) Zrušit návrh plochy smíšené obytné B19 SO na pozemcích 973/2, 785/9, části p.č.612/4 a 609/9
Zdůvodnění: z důvodu charakteru využití těchto pozemků – výhradně zemědělská výroba je výstavba zcela nevhodná



- Obec Boleboř má vydaný Územní plán Boleboř opatřením obecné povahy č. 1/2020, dne 8.3.2021, s účinností od 2.4.2021, dále jen („územní plán“).

K žádosti

- Pozemky a jejich části p. č. 785/13, 785/9, 609/9, 973/2 se nachází, dle platného územního plánu, mimo zastavěné území, v návrhové ploše SO (B19) – plochy smíšené obytné, současně byla tato plocha vymezena jako plocha k prověření územní studií (stanovená podmínka do roku 2025) a současně spadá do 2. etapy výstavby v území. Žadatel je z části vlastníkem pozemků. Dále pozemky a jejich části p. č. 611/6, 611/7, 612/6, 612/5, 612/2, 612/4, 611/3 v k. ú. Boleboř se nachází, dle platného územního plánu, mimo zastavěné území, v návrhové ploše PV (B20) – plochy veřejného prostranství a z části v návrhové ploše SO B18 – plochy smíšené obytné. Dále platný územní plán zahrnuje části pozemků, jako veřejně prospěšnou stavbu WD4 – dopravní infrastruktura, WT4 – prodloužení vodovodu v Boleboři a WT3 – kanalizační síť Boleboř – Orasín, vč. čerpací stanice odpadních vod. Žadatel je vlastníkem pozemků. Dále, dle územně analytických podkladů bylo zjištěno, že pozemky se nacházejí z části v ochranném pásmu vodního zdroje, v ochranném radiolokátoru Hrušovany, v oblasti přirozené kumulace vod CHOPAV.
- Pořizovatel vyhodnotil, že předložený podnět na změnu územního plánu a její charakteristika tj., změna funkčního využití, nenaruší stanovenou urbanistickou koncepci. Pozemky se nachází v území, které navazuje z části na zastavěné území určené pro bydlení a z části na návrhové plochy určené k bydlení. V rámci průzkumu terénu bylo zjištěno, že pozemky jsou nejsou užívány pro potřeby bydlení. Současně vzhledem ke stavbě oplocení a dalších doprovodných staveb k bydlení, které jsou v rozporu s platným územním plánem a které jsou umístěny na stavebách komunikace, vymezené jako veřejně prospěšné stavby, zamezují tyto stavby přístup do této návrhové plochy. Pořizovatel předpokládá, že změnou z ploch SO (plochy smíšené obytné) na plochu NZ – plochy zemědělské a vyjmutí veřejně prospěšných staveb, nedojde k nárůstu dopravní obslužnosti nad míru přípustnou, tak aby narušovala klid a pohodu stávajících objektů k bydlení. Změnou využití části pozemků uvedených v žádosti týkajících se veřejně prospěšných staveb, dojde k negativnímu převýšení soukromého zájmu nad zájem veřejný ochrany hodnot v tomto území, tj. mimo jiné i propustnost do navazujícího území a propustnost do krajiny. Propustnost krajiny je klíčová schopnost krajiny umožnit pohyb živočichů, rostlin a přírodních procesů mezi různými stanovišti ale i osobami. Zahrnuje jak fyzickou možnost pohybu (struktura), tak funkční propojenost. Dnes je vážně ohrožena fragmentací způsobenou výstavbou silnic, zástavbou a intenzivním zemědělstvím. Prostupnost krajiny pro lidi znamená zachování volného přístupu do krajiny, cestní síť a volných prostranství. Vysoká propustnost je nezbytná pro genetickou výměnu mezi populacemi, vyhledávání potravy a přežití druhů při změnách prostředí. V roce 2023 získali vlastníci rozhodnutí opravňující zahájení stavby rodinného domu, v té době již 2 roky platil stávající územní plán a vymezené stavby veřejně prospěšných staveb. V rámci vyhodnocení Zprávy o uplatňování, se pořizovatel zabýval i demografickým vývojem v daném území: Obec Boleboř zaznamenává v posledních letech, zejména po roce 2020, růst počtu obyvatel, který v roce 2025 dosáhl přibližně 351 trvale bydlících lidí. Tento trend představuje obrat z předchozího stagnujícího či mírně klesajícího vývoje, přičemž obec se zaměřuje na rozvoj cestovního ruchu a bydlení.
- Vzhledem k výše uvedenému, záměr **nedoporučuji** zařadit do změny Územního plánu Boleboř, k prověření.
- Pořizovatel upozorňuje, že vlastníků pozemků případnou změnou funkčního využití by náležela náhrady škody, a to v souladu s § 133 Stavebního zákona:

Náhrady za změnu v území

§ 133

Oprávněné osoby

(1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby a osobě, která má jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě (dále jen „oprávněná osoba“) a které vznikla škoda v důsledku zrušení nebo významného omezení zastavitelnosti pozemku na základě změny územně plánovací dokumentace nebo vydáním nové územně plánovací dokumentace, náleží náhrada škody spočívající v nákladech vynaložených na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění dluhu.

(2) Oprávněné osobě náleží dále náhrada, byla-li její práva k pozemku nebo stavbě významně omezena územním opatřením o stavební uzávěře a byla-li jí tím způsobena škoda.

(3) Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.

(4) Náhrada oprávněné osobě dále nenáleží, nabylo-li právní moci povolení záměru, pro který bylo zastavění příslušnou územně plánovací dokumentací určeno, a toto povolení je platné nebo pozbylo platnosti.

- Připomínáme, že schválené zadání změny územního plánu, rozhoduje vždy schvalující orgán, tzn. usnesením zastupitelstvo obce. V souladu s § 90, odst. 1 stavebního zákona: „Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu“. V souladu s § 90 odst. 2 stavebního zákona: „Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne“.

7. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Pořizovatel, na základě průzkumů a rozborů, nedospěl k názoru, že je potřeba aktualizovat Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, Územního rozvojového plánu a ani Politiky územního rozvoje.

8. Návrh zadání změny územního plánu Boleboř

Příloha č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

Obsah a struktura zadání změny územně plánovací dokumentace

(1) Zadání změny územně plánovací dokumentace obsahuje:

- a) vymezení řešeného území,
- b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace,
- c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace a

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

e) Upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu změny ÚP a jeho odůvodnění

ad a) Vymezení řešeného území:

celé území k. ú. Boleboř, Orasín, Svahová

ad b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace:

1. aktualizace zastavěného území,
2. zpracovat změnu Územního plánu Boleboř v jednotném standardu v souladu s metodikou Ministerstva pro místní rozvoj, v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, aktualizovat územní plán dle platných nadřazených územně plánovacích dokumentací za použití aktuálních územně analytických podkladů a v souladu s požadavky dotčených orgánů k zadání změny.
3. Upravit podmínky funkčního využití ploch v souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., včetně prováděcích vyhlášek, ve znění pozdějších předpisů,
4. Provéřit a případně upřesnit požadavky na plochy, které je možné využít pro započítání do ploch pro požadované % ozelenění
5. Doplnit požadavky adaptace obce na změnu klimatu.
6. Upřesnit koncepci veřejných prostranství a systému sídelní zeleně, včetně upřesnění podmínek pro využití ploch do tohoto systému zahrnutých.
7. Provéřit veřejně prospěšné stavby, které navazují na návrhovou plochu B19 SO.
8. Provéřit přístupnost ploch veřejných prostranství na jihozápadní části obce Orasín, do návrhové plochy SO 015 s ohledem na přehodnocení stávajícího přístupu.
9. Provéřit využití u pozemku p. č. 78/7 v k.ú. Orasín.
10. Provéřit veřejný přístup z jižní části přes pozemek p. č. 99/1 v k. ú. Boleboř ke stávající vodní ploše na pozemku p. č. 97/1 v k.ú. Boleboř.
11. Upřesnit energetickou koncepci obce se zaměřením na zdroje energie z obnovitelných zdrojů v plochách s rozdílným způsobem využití jak v zastavěném území, tak v zastavitelných plochách z hlediska rozsahu a podmínek pro umístování. Dále budou prověřeny podmínky funkčního využití ploch v nezastavěném území pro umístění zdrojů v souladu s § 122 nového stavebního zákona a s ohledem na zák. č. 19/2023 Sb., kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb. Energetický zákon Tzv. Lex OZE I. Energetická koncepce bude upřesněna i s ohledem na možnosti tvorby akceleračních oblastí.
12. Upřesnit koncepci územního systému zeleně dle Plánu ÚSES ORP Chomutov a prověřit realizovatelnost navrhovaných změn při zajištění funkčnosti ÚSES a podmínek pro chráněné druhy
13. Upřesnit koncepci technické infrastruktury z hlediska zajištění pitné vody pro rozvoj obce na základě hrubého odhadu požadovaných potřeb vody, odvodnění obce, využití dešťových vod.
14. Bude prověřeno, v souladu s § 122 stavebního zákona, zachování možnosti umístování staveb dopravní a technické infrastruktury souvisejících s dopravní infrastrukturou v nezastavěném území a dalších staveb pro podporu turistiky např. útulny.
15. Provéřit podněty na změnu územního plánu:

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Boleboř

Další požadavky na obsah a strukturu:

Záměr	Katastrální území	Parcelní číslo	Účel
1.	Boleboř	1031, 33/3, 33/6	Změna využití pozemků z ploch OV (občanské vybavení) na plochu SO (plochy smíšené obytná)
2.	Boleboř	933/8	Změna využití pozemků z ploch PV (veřejné prostranství) na plochu SO (plochy smíšené obytná)
3.	Boleboř	99/1, 99/7	Změna využití pozemků z ploch ZV (zeleň veřejná) na plochu SO (plochy smíšené obytná), včetně prověření jižního přístupu
4.	Boleboř	661/25, 661/18	Změna využití pozemků z ploch SO (plochy smíšené obytná) na plochu NZ (plocha zemědělská)
5.	Boleboř	609/13, 609/9, 973/2, 785/9, 609/26	Změna využití pozemků z ploch SO (plochy smíšené obytná) na plochu NZ (plocha zemědělská)
6.	Boleboř	663/7, 663/4, 663/27	Změna využití pozemků z ploch ZV (zeleň veřejná) na plochu OS (plochy občanského vybavení a sport)
7.	Boleboř	337/1, 335/1, 347/1	Změna využití pozemků z ploch SO (plochy smíšené obytná) na plochu NZ (plocha zemědělská)
8.	Orasín	559/2, 546/4, 535/8, 521/4 a část pozemku p. č. 682	Změna využití pozemků z ploch SO (plochy smíšené obytná) na plochu NZ (plocha zemědělská)
9.	Orasín	682, 721/1, 12, 11/1, 721/19 a 11/4	Změna využití pozemků z ploch SO (plochy smíšené obytná) na plochu NZ (plocha zemědělská) a plochu ZV (zeleň veřejná)
10.	Orasín, Boleboř	736/5, 736/1, 736/6 v k. ú. Orasín, a část pozemku p. č. 663/1 v k. ú. Boleboř	Změna využití pozemků z ploch NZ (plocha zemědělská) a z ZV (zeleň veřejná) na plochy SO (plochy smíšené obytná)
11.	Orasín	812/20, 878/5, 44/2	Zmenšení plochy PV (plochy veřejných prostranství a převedení části pozemků na plochy SO (smíšené obytné)

12.	Boleboř	92/1, 638/2, 638/8	Změna využití pozemků a jejich částí z ploch OV (občanské vybavení) na plochu PV (plochy veřejných prostranství)
13.	Boleboř	368/1, 997, 998	Změna využití pozemků a jejich částí z ploch B (bydlení) na plochu OS (plochy občanského vybavení a sport)
14.	Orasín	111/1, 16, 100, 106, část 68/1, část 34/1, část 50	Změna využití pozemků z ploch SO (plochy smíšené obytná) na plochu NZ (plocha zemědělská) a plochu NL (lesní)
15.	Orasín	Část p. č. 96	Změna využití pozemků z ploch NZ (plocha zemědělská) na plochu SO (plochy smíšené obytná)
16.	Orasín	Část p. č. 78/1	Změna využití pozemků z ploch NZ (plocha zemědělská) na plochu SO (plochy smíšené obytná)
17.	Orasín	Část p. č. 781/1, 781/9	Změna využití pozemků z ploch NZ (plocha zemědělská) na plochu SO (plochy smíšené obytná)
18.	Orasín	Část p. č. 122/1 a 123	Změna využití pozemků z ploch NZ (plocha zemědělská) na plochu SO (plochy smíšené obytná)
19.	Boleboř	609/37	Změna využití pozemků z ploch PV (veřejné prostranství) včetně veřejně prospěšné stavby VPS WD4 – dopravní infrastruktura na plochu SO (plochy smíšené obytná), včetně prověření veřejného prostranství a přístupu do navazující návrhové plochy
20.	Orasín	Část p. č. 748/11	Změna využití pozemků z ploch NZ (plocha zemědělská) na plochu rekreace - zahrádky
21.	Orasín	Část 78/2	Změna využití pozemků z ploch NL (plocha lesní) na plochy SO (plochy smíšené obytná)
22.	Boleboř	Část 120/4, 120/5 a 120/1	Vyjmutí plochy PV a veřejně prospěšné stavby VPS WD7 – dopravní infrastruktura na plochu NZ (plochy zemědělské)
23.	Boleboř	p.č.611/6, 611/7, 612/6, 612/5, 612/2, 612/4, 611/3, 973/2 a 785/9	Změna využití pozemků z ploch PV (veřejné prostranství) včetně veřejně prospěšné stavby VPS WD4 – dopravní infrastruktura a WT3 a WT4 na plochu SO (plochy smíšené obytná) a část návrhové plochy B19 do NZ

ad c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace:

Uvést územně plánovací dokumentaci do souladu s jednotným standardem dle nového stavebního zákona, do souladu s nadřazenými územními plány a prověřit předložené podněty ke změně územního plánu.

ad d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná se -li se o zadání změny regulačního plánu:

Budou případně doplněny v rámci projednání Zprávy.

ad e) Upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu změny ÚP a jeho odůvodnění

Obsah a struktura územního plánu bude zpracována v souladu se stavebním zákonem a jeho přílohou č. 8. Obsah stávajícího územního plánu bude doplněn v rozsahu potřeb požadovaných změn.

Vyhodnocení projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností

Bude doplněno po projednání.

ZÁVĚR

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Boleboř, za uplynulé období 2021 – 2025, bude ve smyslu § 106 odst. 1 a § 107 stavebního zákona projednán se zastupitelstvem obce přiměřeně v souladu s § 88 až 90 stavebního zákona. Na základě výsledků projednání bude návrh Zprávy o uplatňování upraven a předložen zastupitelstvu Obce Boleboř k projednání a schválení.

Po odsouhlasení zprávy určeným zastupitelem, bude tento Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Boleboř, ve smyslu § 88 až § 90 stavebního zákona, projednán - zaslán dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu. Do 30ti dnů od obdržení návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Boleboř mohou dotčené orgány a krajský úřad, jako nadřízený orgán, uplatnit své požadavky na obsah Zprávy o uplatňování územního plánu obce vyplývající ze zvláštních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatní krajský úřad, jako příslušný úřad, u pořizovatele stanovisko, sousední obce mohou uplatnit podněty. Nejpozději do 20 dnů od obdržení návrhu zprávy doručí příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Dále bude tento návrh Zprávy o uplatňování územního plánu vyvěšen v Národním geoportálu územního plánování, a na úředních deskách obce Boleboř a Magistrátu města Chomutova, a do 30ti dnů ode dne doručení oznámení o projednávání zprávy o uplatňování může každý uplatnit u pořizovatele své připomínky. Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání, na základě výsledků projednání. Po doplnění návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu bude tento předložen zastupitelstvu obce Boleboř ke schválení, dle ust. § 27 odst. 1 písm. e) stavebního zákona a po schválení v zastupitelstvu bude zpráva zveřejněna v národním geoportálu územního plánování.