

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí

náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 14, 350 20 Cheb

Č.j: MUCH 101745/2020/Jiř
Spis. zn.: KSÚ 1483/2019
Vyřizuje: Ing. Bc. Jana Jirínová
E-mail: jirinova@cheb.cz
Telefon: 354 440 144

Cheb, dne: 08.12.2020

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘEBEŇ ZA OBDOBÍ 2015-2019

Návrh zprávy o uplatňování je zpracovaný v souladu s ustanovením § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Zpráva byla schválena usnesením zastupitelstva č. 12 ze dne 14. 12. 2020.

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 14, 350 20 Cheb

URČENÝ ZASTUPITEL

Karel Mikoláš, DiS.

prosinec 2020

Úvod

Územní plán Třebeň byl vydán formou opatření obecné povahy usnesením Zastupitelstva obce Třebeň dne 8. dubna 2015 č. 10 a nabyl účinnosti dne 25. 4. 2015. Jeho zpracovatelem byla projekční kancelář HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o.

ÚP Třebeň řeší správní území obce Třebeň, které je tvořeno devíti katastrálními územími – k.ú. Chocovice, Dvorek, Doubí u Třebeň, Horní Ves u Třebeň, Lesina, Nový Drahov, Povodí, Třebeň a Vokov u Třebeň. Územní plán Třebeň je k nahlédnutí na Obecním úřadu Třebeň a na Městském úřadu Cheb, odboru stavebním a životního prostředí (náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 14, kancelář č. 34). V elektronické podobě je dokumentace k nahlédnutí na webových stránkách obce Třebeň pod odkazem <https://www.treben.cz/uzemni-plan> a na webových stránkách města Cheb pod odkazem <https://www.cheb.cz/oznameni-o-vydani-up-treben/d-952820/p1=56300>.

Pořizovatel, kterým je podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, oddělení územního plánování, před zahájením prací na návrhu zprávy vyzval obec Třebeň k předání požadavků a podnětů na případnou změnu Územního plánu Třebeň. Pořizovatel vycházel při přípravě návrhu této zprávy z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5, Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1, platného Územního plánu Třebeň, Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Cheb a dalších podkladů.

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení uplatňování ÚP Třebeň je zpracováno v rozsahu textové části výroku opatření obecné povahy podle jednotlivých kapitol. Na závěr každé kapitoly je uvedeno shrnutí a kurzivou stanoveny požadavky na změnu ÚP, pokud během uplatňování vyplynula její potřeba. Zpráva byla zpracována ve spolupráci s určeným zastupitelem panem starostou, kterým je Karel Mikoláš, DiS.

Během uplatňování ÚP Třebeň vláda ČR dne 2. 9. 2019 schválila Aktualizaci č. 1, 2, 3 a 5 Politiky územního rozvoje České republiky, kterou pořídilo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR a jež nabyla účinnosti dne 11. 9. 2020. Dále vstoupil v platnost zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, a vyhláška č. 13/2018 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky 458/2012 Sb.

Zastupitelstvo Karlovarského kraje vydalo dne 21. 6. 2018 Aktualizaci č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, která nabyla účinnosti dne 13. července 2018.

Při naplňování ÚP Třebeň od doby jeho vydání nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Územní rozvoj obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno ke dni 25. 6. 2014. Jak vyplývá z podrobného vyhodnocení v kap. D této zprávy, v ÚP Třebeň vymezené zastavitelné plochy byly využity pouze minimálně.

Změnou ÚP bude aktualizováno zastavěné území na celém správním území obce, pokud tato potřeba vyplyne v průběhu zpracování změny ÚP.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce ani ochrana a rozvoj jeho hodnot stanovené v ÚP Třebeň se nemění. Navrhovaný charakter jednotlivých sídel bude i nadále zachován. ÚP bude respektovat Aktualizaci č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen Aktualizace č. 1 ZÚR KK).

Základní koncepce zůstane zachována, podmínky stávajících ploch s rozdílným způsobem využití budou změnou ÚP dle potřeby upraveny, použití některých v ÚP Třebeň nadefinovaných ploch s rozdílným způsobem využití bude přehodnoceno a případně upraveno. Bude prověřeno definování nezastavitelných ploch. Případně budou vymezeny nové plochy dle vyhodnocení zjištění potřeb obce či vlastníků nemovitostí. ÚP bude respektovat Aktualizaci č. 1 ZÚR KK a Aktualizaci č. 1, 2, 3 a 5 Politiky územního rozvoje České republiky.

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

Urbanistická koncepce rozvoje území obce ani návrh systému sídelní zeleně se nemění. ÚP Třebeň vymezil plochy stabilizované, plochy změn tj. plochy zastavitelné, plochy přestavby, plochy změn v krajině, koridory pro vedení dopravní infrastruktury, koridory pro vedení technické infrastruktury a plochy územních rezerv. Pořizovatel na základě podkladů (územní souhlasy, územní rozhodnutí, stavební povolení a kolaudační rozhodnutí) a údajů z katastru nemovitostí vyhodnotil využití rozvojových ploch.

Jak vyplývá z podrobného vyhodnocení v kap. D této zprávy, zastavitelné plochy vymezené ÚP Třebeň byly využity pouze minimálně, přestavbové plochy nebyly dosud využity vůbec.

V k.ú. Třebeň je využita zastavitelná plocha Z08 s realizovaným chodníkem, také je využita plocha K02 s realizovaným rybníkem a dále je částečně využita plocha Z11 se stavbou rodinného domu. V zastavitelné ploše Z16 v k.ú. Dvůrek jsou umístěny rekreační objekty. Dále je v k.ú. Horní Ves využita plocha Z04 výstavbou rodinného domu a částečně je využita plocha Z01 výstavbou několika rodinných domů.

V rámci plochy Z11 byl dokončen 1 RD a další 2 se realizují.

Vzhledem k minimálnímu, spíše částečnému využití rozvojových ploch Z11 k.ú. Třebeň a Z01 k.ú. Horní Ves u Třebeně změna ÚP posoudí zařazení využitých částí ploch do ploch stabilizovaných a zároveň posoudí i vymezení hranic zastavěného území.

Změna prověří možnosti odstranění závady ZU22 a ZU23 dle ÚAP OPR Cheb r. 2016 (přestavba nevyužívaných ploch v zastavěném území telečník v Lesince a statek ve Dvorku). Změna posoudí funkční využití rozvojových ploch, ploch přestavby a sídelní zeleně. S odkazem na kapitulu D posoudí potřebnost vymezení dalších zastavitelných ploch, či změnu obsahového vymezení funkčního využití jednotlivých druhů ploch. Změna ÚP Třebeň prověří možnost změny funkčního využití ploch ve vlastnictví obce a posoudí vymezení nové plochy ze zeleně soukromá a vyhrazená (viz kapitola E).

Dle požadavků občanů a obce změna prověří potřebu nových zastavitelných ploch (viz kapitola E).

d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění

d.1 Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury se nemění.

Z hlediska koncepce silniční dopravy byla v k. ú. Třebeň odstraněna závada dopravní infrastruktury ZD – ZD11 v rámci akce Modernizace silnice III/212 17 Františkovy Lázně – Třebeň úseky 1, 2 a 3 (nedostatečné parametry komunikací, odůvodnění – průjezdná komunikace středem obce, chybí chodníky)

Dne 25. 7. 2019 bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby „Vybudování chodníku – III. etapa, Třebeň, kdy dojde mimo jiné k vybudování dlážděného chodníku, parkovacího stání, modernizace silnice III/21231.

Vzhledem k aktualizaci č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje budou upřesněny koridory nadmístního významu silnice I. třídy č. I/21 (Dálnice D5 Bor – Planá – Cheb- Vojtanov – st hranice ČR/SRN), konkrétně úseky D08 – I/21 Cheb (D6) – Františkovy Lázně a úsek D09 – I/21 Františkovy Lázně, přeložka.

Změna ÚP upřesní koridory dopravní infrastruktury s ohledem na platnou Aktualizaci č.1 ZÚR KK. Využité návrhové plochy budou převedeny do stabilizovaných ploch (jedná se o plochy veřejných prostranství, vymezené jako účelové komunikace)

d.2 Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury se nemění. Obec plánuje zprovoznění nefunkční ČOV v Novém Drahově a bylo zadáno pořízení projektové dokumentace na výtlač splaškové kanalizace z Nového Drahova do Třebeně. Při realizaci stavby „Vybudování chodníku – III. etapa, Třebeň“ (na kterou má obec vydané rozhodnutí o umístění stavby) bude realizována nová dešťová kanalizace, úprava a doplnění veřejného osvětlení a přeložka sdělovacího vedení.

V k.ú. Chocovice bylo rozšířeno veřejného osvětlení o novou trasu.

V roce 2018 bylo vydáno veřejnou vyhláškou stavební povolení na stavbu Milhostovského přivaděče č. j. MUCH 45665/2018, KSÚ 5070/2018, kterým dojde k vybudování nových vodovodních řadů a připojení stávajících vodovodních přípojek a řadů.

Obec plánuje v k. ú. Dvorek vybudování výtlačku splaškové kanalizace a v k. ú. Horní Ves vybudování vodovodního řadu a kanalizace.

Změna ÚP bude respektovat návrh výtlačného kanalizačního řadu dle projektové dokumentace, případně vymezi koridor předpokládané trasy tohoto řadu. Změna ÚP zapracuje nové trasy Milhostovského přivaděče dle veřejné vyhlášky (stavební povolení) na stavbu Milhostovského přivaděče č.j. 45665/2018. Změna ÚP zapracuje návrh výtlačku splaškové kanalizace v k. ú. Dvorek a návrh vodovodního řadu a kanalizace v k. ú. Horní Ves. Územní plán respektuje Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Karlovarského kraje. Změna prověří možnosti odstranění závady Z17 ÚAP ORP Cheb r. 2016 (chybějící kanalizace a ČOV převážně v celém správním území obce). Změna zpřesní plochu a koridor pro umístění vedení a zařízení distribuční soustavy E 12 – vedení 2x110, TR Vítkov – TR Jindřichov (VPS E12) vymezenou Aktualizací č. 1 ZÚR KK.

d.3 Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Koncepce občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury se nemění.

Změnou ÚP bude prověřeno vymezení ploch občanského vybavení a posouzení, zda je současné vymezení vhodné a dostačující. Bude zohledněn návrh obce na vymezení plochy OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (viz kapitola E)

d.4 Veřejná prostranství

Koncepce veřejných prostranství se nemění. ÚP Třebeň na území obce rozlišuje 2 typy veřejných prostranství obce:

Veřejná prostranství PV – územní plán vymezuje zastavitelné plochy veřejných prostranství pro umístění nových účelových komunikací s cílem zlepšení prostupnosti krajiny a napojení stabilizovaných ploch. Dále jsou určeny k realizaci náměstí, ulic, nábřeží a pro další veřejně přístupné prostory sloužící užívání veřejnosti a určené pro její pohyb, pobyt a rekreaci.

Veřejná prostranství s veřejnou zelení ZV – v ÚP Třebeň jsou takto vymezeny plochy veřejných prostranství s prostorotvornou a komunikační funkcí, nevyhrazená a neomezeně veřejně přístupná zeleň, parky, parkově upravené plochy a zeleň přírodního charakteru v rámci sídla a další veřejně přístupné plochy zeleně určené k užívání veřejností a určené pro její pohyb, pobyt a rekreaci.

Na plochu veřejných prostranství – veřejná zeleň Z18 je zpracovaná studie z roku 2008. Vzhledem k tomu, že studie je již zastaralá, bylo by vhodné ve spolupráci s obcí nově posoudit plochu Z18.

Změnou ÚP bude posouzeno současné vymezení ploch a případně vymezeny další plochy veřejných prostranství. V rámci vytváření rozvojových ploch určených pro bydlení bude do těchto ploch zakomponována povinnost při parcelaci vymezit v této ploše veřejné prostranství v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Bude posouzen požadavek obce na vymezení veřejného prostranství s veřejnou zelení (viz kapitola E) a dále bude posouzena vhodnost vymezení nových ploch veřejného prostranství s veřejnou zelení. Využití návrhové plochy veřejných prostranství budou převedeny do stabilizovaných ploch.

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.

Koncepce uspořádání krajiny se nemění. ÚP Třebeň upřesnil vymezení skladebných částí územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) vymezených Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje na nadregionální a regionální úrovni a dále vymezil skladebné prvky ÚSES na lokální úrovni. Pro doplnění skladebných částí ÚSES vymezil zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině.

Změna ÚP posoudí rozsah ochranného pásma chráněného ložiskového území Chocovice a Chocovice I. Dále posoudí funkčnost prvků ÚSES a využití návrhové plochy funkčních prvků ÚSES budou převedeny do stabilizovaných ploch. Na základě místního šetření bylo zjištěno, že p. p. č. 161/1 k. ú. Třebeň je historicky užívána jako zahrada. Tato pozemková parcela je vymezena katastrem nemovitostí jako druh pozemku zahrada, vlastníkem je takto užívána od roku 2005, dle ortofoto byl v roce 2011 na pozemkové parcele vybudován skleník (toto vše před nabytím účinnosti ÚP Třebeň v roce 2015). Pozemková parcela je historicky oplocena a na západní straně

toto oplocení tvoří protipovodňové opatření, jako ochrana před případným zatopením z umělé vodní nádrže na pozemkové parcele č. 205 k. ú. Třebeň. Na základě všech těchto skutečností změna ÚP posoudí změnu vymezení biokoridoru LK 4/3 vymezeném na p. p. č. 161/1 a 370/1 k. ú. Třebeň. V průběhu pořizování byla podaná žádost o změnu funkčního využití těchto pozemkových parcel (viz kapitola E).

Změna prověří trasy jednotlivých koridorů ÚSES řešených Aktualizací č. 1 ZÚR KK – Regionální biokoridor RK989 – Soos-K40, Regionální biocentrum – RC1163- Meandry Ohře, Nadregionální biokoridor – NK40(N) Amerika – Svatošské skály, NK40(V) Amerika – Svatošské skály, Nadregionální biocentrum NC2005-Soos.

Změna také prověří soulad s Plánem ÚSES ORP Cheb.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

V ÚP Třebeň vymezené typy ploch s rozdílným způsobem využití nepostačují pro rozhodování v území. Je potřeba vymezenou plochu zeleně - zeleň soukromá vyhrazená – ZS, kdy se bude jednat o plochu umožňující např. realizaci zahrad, sadů, záhadenek pro samozásobitelskou činnost, kůlny, skleníky do 25 m² zastavěné plochy, bazény do 40m² zastavěné plochy, altány do 25m² zastavěné plochy. Plocha by měla být vymezena pouze v bezprostřední návaznosti na plochu bydlení nebo s plochou bydlení související. Nebude se vymezovat samostatně.

Změna ÚP prověří a následně vhodně vymezení novou plochu s rozdílným způsobem využití – Zeleň soukromá vyhrazená -ZS. Dále budou změnou upraveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Na základě platného znění stavebního zákona budou prověřeny všechny nezastavitelné plochy a bude stanoveno, ve kterých plochách je výslovně vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona ve veřejném zájmu. Bude prověřeno stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ÚP vymezuje ve správním území v obci Třebeň veřejně prospěšné stavby, koridory a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit. ÚP Třebeň byl vydán po novele stavebního zákona, která byla vydána dne 19. 9. 2012 s účinností od 1.1.2013 a která kromě dalších změn zásadně přehodnotila ustanovení § 101 stavebního zákona týkající se výčtu záležitostí, pro které lze vymezené v územně plánovací dokumentaci předkupní právo.

Změna ÚP Třebeň prověří aktuálnost a potřebnost veřejně prospěšných staveb vymezených v ÚP, prověří a zpřesní vymezení veřejně prospěšných staveb podle Aktualizace č. 1 ZÚR KK. Změna prověří návrh obce na vymezení plochy označené KO3 ZO jako plochy veřejně prospěšné stavby k vyvlastnění případně veřejně prospěšného opatření nebo veřejně prospěšné stavby s předkupním právem (zbudování ochranného valu a veřejného prostranství). Změna ÚP přehodnotí vymezené VPO a VPS v souladu s § 170 stavebního zákona

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území

ÚP vymezuje na území obce veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo, jedná se o plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň Z18 a Z21. ÚP Třebeň byl vydán po novele stavebního zákona, která byla vydána dne 19.9.2012 s účinností od 1.1.2013 a která kromě dalších změn zásadně přehodnotila ustanovení § 101 stavebního zákona týkající se výčtu záležitostí, pro které lze vymezené v územně plánovací dokumentaci předkupní právo. V průběhu uplatňování ÚP vyplynula potřeba obce (viz kapitola E) vymezené veřejné prostranství s ochranným valem. V rámci změny bude prověřeno vymezení možnosti uplatnit předkupní právo či titul vyvlastnění pro tuto plochu.

Změnou ÚP bude prověřeno vymezení předkupního práva s možností vyvlastnění práv k pozemkům s ohledem na aktuální potřebu (rozsah bude konzultován s obcí Třebeň) a ÚP bude uveden do souladu s Aktualizací č. 1 ZÚR KK (prvky ÚSES již nejsou v Aktualizaci č. 1 ZÚR KK řešeny jako veřejně prospěšná opatření). Změna prověří požadavek obce (viz kapitola E)

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Územní plán nestanovuje kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

ÚP Třebeň vymezuje plochy a koridory územních rezerv v rozsahu R01-R14 pro plochy smíšené obytné – venkovské, bydlení – v rodinných domech venkovské, výroby a skladování – zemědělská výroba, rekreace na plochách přírodního charakteru, rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci a koridory dopravní infrastruktury silniční.

Změna územního plánu prověří potřebu zachování rezerv. Změna prověří možnost čerpání rezervy R06 pro výrobu zemědělskou z důvodu naplnění kapacity přilehlých stabilizovaných ploch zemědělské výroby, na základě požadavku vlastníka (viz kapitola E)

k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, nejsou územním plánem vymezeny.

Studie zpracovaná u plochy Z18 - ZV – plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň Třebeň bude prověřena z důvodu potřebnosti a především s ohledem na datum jejího zpracování. Ve spolupráci s obcí bude prověřena potřeba studie pro tuto plochu a především způsob využití plochy (zda zůstane park či bude plocha vymezena jiným způsobem)

l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.

Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nejsou v územním plánu vymezeny.

m) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, nejsou územním plánem vymezeny.

n) Stanovení pořadí změn v území

Územní plán nestanovuje pořadí změn v území.

o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Podmínka zpracování architektonické části projektové dokumentace staveb vyžadujících stavební povolení výhradně autorizovaným architektem ČKA pro obor architektura nebo se všeobecnou působností se vymezuje pro dostavby a přestavby objektů vymezených jako kulturně historické a urbanistické hodnoty, je definovaná v kapitole B. 3. Územního plánu Třebeň.

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

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností (dále jen „ÚAP ORP“) Cheb byly vydány 31. 12. 2008. Poslední aktualizace proběhla k datu 31. 12. 2016. Aktualizované ÚAP ORP Cheb pro území obce identifikovaly tyto problémy k řešení: ZU22 – přestavba nevyužívaných ploch v zastavěném území (nevyužívaný areál teletníku v Lesince), ZU23 – přestavba nevyužívaných ploch v zastavěném území (ruina bývalého statku v osadě Dvorek),

ZD11 - nedostatečné parametry komunikací (průjezdna komunikace středem obce, chybí chodníky), ZI7 – chybí kanalizace a ČOV (chybí kanalizační síť a napojení na ČOV).

ZD11 byla již částečně odstraněna vybudováním chodníku a rekonstrukcí komunikace III. třídy 21217. Změnou ÚP budou řešeny problémy identifikované pro území obce v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Karlovarského kraje a s ohledem na finanční možnosti obce v souvislosti se závadou ZI7.

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

V současné době je platným dokumentem Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5 (dále jen „PÚR ČR“), závazná dnem 11. 9. 2020. Řešené území se nenachází v rozvojové ani specifické oblasti a území.

Z PÚR vyplývá požadavek

- stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území
- zohlednit dotčení řešeného území rozvojovou osou OS7 – Rozvojová osa Ústí nad Labem-Chomutov – Karlovy Vary- Cheb – hranice ČR/Německo (-Bayreuth), respektive její dílčí části OS7-A (Bayreuth – Marktredwitz –) hranice SRN / ČR – Cheb – (Kynšperk nad Ohří) vymezené v rozsahu obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. v západní části na rychlostní silnici R6 (nově označená D6 – dle ŘSD) a ve východní části na silnici I/13.

V průběhu uplatňování Územního plánu Třebeň byla vydána 21.6.2018 Aktualizace č. 1 ZÚR KK, která nabyla účinnosti 13.7.2018.

Z Aktualizace č. 1 ZÚR KK vplynulo pro správní území obce Třebeň následující:

1. stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území
2. vymezení oblastí vlastních krajín Podkrušnohoří a Chebska (B) a vlastních krajín Chebská pánev (B.2);
3. při řešení změny ÚP budou respektovány další podmínky a zpracovány požadavky stanovené ve výrokové části ZÚR KK

Aktualizace č. 1 ZÚR KK vymezuje plochy a koridory nadmístního významu, a to silnice I. třídy, konkrétně silnice I/21 (dálnice D5 Bor-Planá-Cheb – Vojtanov-st. hranice ČR/SRN). Ve spolupráci s ŘSD územní plán zpřesní níže uvedené úseky (vymezený koridor Aktualizací č. 1 ZÚR KK):

- úsek D08 – I/21 Cheb (D6) – Františkovy Lázně
- úsek D09 – I/21 Františkovy Lázně, přeložka

a

Stavby technické infrastruktury:

E12 – vedení 2x110 kV, TR Vítkov – TR Jindřichov

Územní plán Třebeň bude uveden do souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5 a s Aktualizací č. 1 ZÚR KK.

C. 1. Veřejně prospěšná stavba řešená v rámci Aktualizace č. 1 ZÚR KK týkající se správního území obce Třebeň:

Stavby dopravní infrastruktury:

úsek D08 – I/21 Cheb (D6) – Františkovy Lázně
úsek D09 – I/21 Františkovy Lázně, přeložka

Stavby technické infrastruktury:

E12 – vedení 2x110 kV, TR Vítkov – TR Jindřichov

Při vymezení bude zohledňovat minimalizaci zásahů do lesních porostů a minimalizaci vlivů na celistvost a předměty ochrany EVL Ramena Ohře.

Záměry jsou v ÚP Třebeň zapracovány. Změna ÚP prověří vymezení veřejně prospěšných staveb a případně upřesní stavby dopravní a technické infrastruktury definované Aktualizací č. 1 ZÚR KK.

C. 2. Veřejně prospěšná opatření řešená v rámci Aktualizace č. 1 ZÚR KK týkající se správního území obce Třebeň.

Veřejně prospěšná opatření ÚSES RK989-Soos –K40, RC1163-Meandry Ohře, NK40(N) Amerika – Svatošské skály, NK40(V) Amerika – Svatošské skály, NC2005 Soos zapracovaná do ÚP Třebeň v rámci Aktualizace č. 1 ZÚR KK byla vypuštěna. V ÚP Třebeň však budou ponechána jako veřejně prospěšná opatření.

D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby v jednotlivých katastrálních územích:

Tabulka č. 1 využití ploch bydlení

označení plochy	kód a specifikace využití	dotčená k.ú.	plocha (ha)	Využití plochy v %
Z01	BV – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské	Horní Ves u Třebeň	8,106	2,40
Z02	BV – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské	Horní Ves u Třebeň	0,857	0
Z03	BV – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské	Horní Ves u Třebeň	0,400	0
Z04	BV – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské	Horní Ves u Třebeň	0,366	100,00
Z07	BV – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské	Nový Drahov	0,462	0
Z09	BV – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské	Třebeň	0,354	0
Z11	BV – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské	Třebeň	2,814	8,72
Celkem			13,359	6,03

Plochy bydlení byly využity pouze částečně a to takto, v k.ú. Horní Ves u Třebeň byl realizován RD na ploše Z04 a dále byla zahájena výstavba prvních domů na ploše Z01 (4 RD). V k.ú. Třebeň byl realizován 1 RD v ploše Z11 a další 2 RD jsou rozestavěny.

Tabulka č. 2 využití ploch rekreace

označení plochy	kód a specifikace využití	dotčená k.ú.	plocha (ha)	Využití plochy v %
Z16	RI – plocha rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci	Dvorek	0,169	100
Celkem			0,169	100

Zdroj: vlastní zpracování

Plochy rekreace byly využity, dá se říci zcela a to tak, že plocha Z16 je zastavěna dvěma objekty na rekreaci.

Tabulka č. 3 využití ploch výroby a skladování

označení plochy	kód a specifikace využití	dotčená k.ú.	plocha (ha)	Využití plochy v %
Z05	VZ – plocha výroby a skladování – zemědělská výroba	Nový Drahov	0,755	0
Z15	VL – plocha výroby a skladování – lehká výroba	Lesina	1,014	0
Celkem			1,769	0

Plochy určené pro výrobu a skladování nebyly využity.

Tabulka č. 4 využití ploch přestavby

označení plochy	kód a specifikace využití	dotčená k.ú.	plocha (ha)	Využití plochy v %
P01	SV - plocha smíšená obytná - venkovská	Horní Ves u Třebeně	0,136	0
P02	SV - plocha smíšená obytná - venkovská	Dvorek	0,052	0
P03	SV - plocha smíšená obytná - venkovská	Dvorek	0,819	0
P04	RI - plocha rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci	Chocovice	0,967	0
P05	RI - plocha rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci	Chocovice	0,820	0
P08	SV - plocha smíšená obytná - venkovská	Povodí	0,489	0
P12	ZV- plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň	Třebeň	0,237	0
Celkem			3,52	0

Plochy přestavby nebyly využity.

Tabulka č. 5 využití ploch dopravní infrastruktury

označení plochy	kód a specifikace využití	dotčená k.ú.	plocha (ha)	Využití plochy v %
X01	DSk – koridor dopravní infrastruktury - silniční	Horní Ves u Třebeně	0,797	0
X02	DSk – koridor dopravní infrastruktury - silniční	Horní Ves u Třebeně	3,887	0
Celkem			4,684	0

Plochy dopravní infrastruktury nebyly využity.

Tabulka č. 6 využití ploch technické infrastruktury

označení plochy	kód a specifikace využití	dotčená k.ú.	plocha (ha)	Využití plochy v %
X03	Tlk – koridor technické infrastruktury	Chocovice, Lesina, Vokov u Třebeně	62,834	0
Celkem			62,834	0

Plochy technické infrastruktury nebyly využity.

Tabulka č. 7 využití ploch občanského vybavení

označení plochy	kód a specifikace využití	dotčená k.ú.	plocha (ha)	Využití plochy v %
Z06	OM – plocha veřejného vybavení – komerční zařízení malá a střední	Nový Drahov	0,116	0
Z23	OS – plocha veřejného vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	Třebeň	0,296	0
Celkem			0,412	0

Plochy občanského vybavení nebyly využity.

Tabulka č. 8 využití ploch veřejných prostranství

označení plochy	kód a specifikace využití	dotčená k.ú.	plocha (ha)	Využití plochy v %
Z08	PV – plocha veřejných prostranství	Třebeň	0,124	100
Z10	PV – plocha veřejných prostranství	Třebeň	0,120	0
Z13	PV – plocha veřejných prostranství	Doubí u Třebeně, Chocovice	0,283	0
Z14	PV – plocha veřejných prostranství	Chocovice	0,182	0

Z17	ZV – plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň	Třebeň	2,318	0
Z18	ZV – plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň	Třebeň	0,573	0
Z19	PV – plocha veřejných prostranství	Nový Drahov	0,077	0
Z20	PV – plocha veřejných prostranství	Třebeň	0,377	0
Z21	ZV – plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň	Třebeň	0,586	0
Z22	ZV – plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň	Třebeň	0,222	0
Celkem			4,862	2,55

V k.ú. Třebeň byla realizována plocha Z08 – PV plocha veřejných prostranství (chodník). Jedná se o jedinou plochu, jež byla využita.

Z výše uvedeného vyplývá, že plochy bydlení, výroby a skladování, plochy technické a dopravní infrastruktury, plochy občanského vybavení i plochy veřejných prostranství byly využity pouze minimálně. Nebyla prokázána nezbytná potřeba vymezení nových ploch. Zpracovatel posoudí potřebnost ploch požadovaných občany. Žádosti o změnu funkčního využití a záměry na vymezení nových zastavitelných ploch jsou podrobně uvedeny v kapitole E.

E. Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, v rozsahu zadání změny

- 1) Územní plán Třebeň bude uveden do souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5 a s Aktualizací č. 1 ZÚR KK
- 2) Budou zohledněny aktualizované republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 PÚR ČR,
- 3) Budou zohledněny a doplněny požadavky na koordinaci územně plánovací činností obcí stanovené v Aktualizaci č. 1 ZÚR KK a veškeré trasy koridorů (dopravní a technické infrastruktury i prvků ÚSES) budou upřesněny v souladu s Aktualizací č. 1 ZÚR KK.
- 4) Budou zohledněny novelizované právní předpisy.
- 5) V rámci vytváření rozvojových ploch určených pro bydlení bude do těchto ploch zakomponována povinnost při parcelaci vymezit v této ploše veřejné prostranství v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
- 6) Změnou ÚP bude aktualizováno zastavěné území na celém správním území obce, pokud tato potřeba vyplývá v průběhu zpracování změny ÚP.
- 7) Změna bude zajišťovat soulad s platnými územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí
- 8) Zpracovatel prověří veškeré požadavky uvedené ve stanovisku Ministerstva kultury ze dne 4. 6. 2020 číslo jednací MUCH 45599/2020, zn. MK 37012/2020 OPP týkající se památkové rezervace Nový Drahov (stanovisko bude zpracovateli k dispozici, vzhledem k jeho rozsáhlosti není součástí zprávy o uplatňování). Nejzásadnější požadavky byly uvedeny do kapitoly E této zprávy jako požadavky na změnu územního plánu, jejich zpracování do změny územního plánu bude po zvážení zpracovatelem řešeno např. formou prvků regulačního plánu.

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce (vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury);

1. urbanistická koncepce (požadavky zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch),

Budou zpracovány změny, které vyplynou v průběhu uplatňování ÚP Třebeň:

- 9) Rozvojové plochy budou bilancovány, tj. bude uveden druh funkční plochy s označením a výměra rozvojové plochy v ha.
- 10) Textová část územního plánu bude doplněna o definování maximální výškové hladiny zástavby. (Ve výkresu prostorového uspořádání území je označena maximální výšková hladina zástavby 2, ale není zde definována maximální výška budovy jako celku, pouze výška podlaží 3m. Na základě této skutečnosti není možno určit celkovou výšku budovy včetně střechy, vzhledem k tomu, že střecha může být plochá, sedlová atd.)
- 11) U stabilizovaných ploch bude stanoven koeficient zastavění pozemku u všech ploch s rozdílným způsobem využití. Bude prověřeno stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
- 12) Změna bude respektovat podmínku, že nové zastavitelné plochy budou umístovány v zastavěném území nebo v přímé návaznosti na něj proto, aby jejich realizace zásadně neztížila případné využití výhradního ložiska nerostných surovin Chebská pánev.
- 13) Základní koncepce zůstane zachována. Využité návrhové plochy budou převedeny do stabilizovaných ploch.
- 14) Změnou bude do výroku územního plánu doplněn popis charakteru a struktury zástavby památkové rezervace Nový Drahov.
- 15) Změna posoudí funkční využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a sídelní zeleně.
- 16) Změna posoudí vhodnost vymezení plochy veřejných prostranství, případně ploch veřejných prostranství s veřejnou zelení.
- 17) Změna ÚP prověří a následně vhodně vymezení novou plochu s rozdílným způsobem využití – Zeleň soukromá vyhrazená – ZS (více kapitola A písm.f)).
- 18) Změnou ÚP bude prověřeno vymezení ploch občanského vybavení a posouzení, zda je současné vymezení vhodné a dostačující.
- 19) Změna bude stanovovat následující podmínku pro kapitolu F územního plánu: „Pro plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení a smíšené obytné, vymezené v ochranném pásmu dálnic, rychlostních silnic, silnic I. třídy a železnic platí podmínka prokázání dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení“.
- 20) Změna bude respektovat památkovou hodnotu sídelního území a za účelem zamezení negativních nebo nežádoucích změn stanoví základní podmínky ochrany prostorového a plošného uspořádání krajiny, plošně památkově chráněných území (PR Nový Drahov), nemovitých kulturních památek i architektonicky nebo urbanisticky cenných staveb nebo souborů staveb, včetně historicky významných staveb, míst nebo souborů staveb a území s archeologickými nálezy.
- 21) Změnou budou stanoveny odpovídající podmínky funkčního využití stabilizovaných a rozvojových ploch ve vyjádření přípustné, podmíněně přípustné nebo nepřípustné, včetně odpovídajících podmínek prostorového uspořádání s ohledem na ochranu historického stavebního fondu i krajinného rázu.
- 22) Změna bude respektovat principy urbanistické koncepce sídla Nový Drahov a bude zachovávat charakter sídelní struktury v zemědělsky využívané kulturní krajině. Zvláštní pozornost bude věnována zejména vztahu sídla a okolní krajiny. Dále bude respektovat hodnotné urbanistické prostředí a architektonické i archeologické dědictví.
- 23) Změna bude respektovat to, že u ploch narušených nevhodnou novou výstavbou nebo jiným způsobem, bude docházet k přednostnímu využití stávajících objektů nebo bude přistoupeno k rehabilitaci či rekultivaci území spočívající v odstranění rušivých staveb a úprav za účelem zlepšení dosavadního stavu. V této souvislosti budou stanoveny podmínky funkčního využití ploch přestavby ve vyjádření přípustné,

nepřípustné nebo podmíněně přípustné, včetně regulace zastavitelné plochy odpovídající prostředí památkové rezervace.

- 24) Změna ÚP zohlední to, že na území památkové rezervace Nový Drahov bude možná výstava pouze na místech zaniklých historických objektů a to ve zcela shodném půdorysném a výškovém rozsahu. Plochy veřejných prostranství i soukromých zahrad jsou z hlediska památkové péče rovněž předmětem ochrany a považovány za nevhodné k zastavění. Při stanovení rozsahu zastavitelných ploch vně hranice památkové rezervace budou chráněny určující siluety a panoramatické výhledy.
- 25) Změna bude respektovat nejen dochovanou urbanistickou strukturu sídla, ale rovněž hmotovou skladbu regionálně tradičních stavebních objektů, budou regulovány novostavby nejen v prostředí památkové rezervace, ale i v přímých pohledových vazbách.
- 26) Změna popíše charakter a strukturu tradiční zástavby v obci Nový Drahov a v návaznosti na tento popis bude regulována nová výstavba.
- 27) Změna posoudí návrh zastavitelných nebo přestavbových ploch navazujících na památkovou rezervaci či zásadně pohledově ovlivňující jejich kulturně –historické hodnoty. Důraz bude kladen na zachování historické krajinné struktury včetně cestní sítě.
- 28) Změna bude respektovat měřítko zástavby s památkově chráněnými soubory staveb lidové architektury (nebudou vymezovány plošné a rozměrné novostavby či přestavby, které by znehodnotili památkovou rezervaci Nový Drahov).
- 29) Změna bude respektovat historické prostředí památkové rezervace Nový Drahov.

Změnou ÚP bude prověřeno řešení problémů definovaných ÚAP ORP Cheb 2016, respektive ÚAP ORP Cheb 2020

- 30) Změna prověří, případně navrhne možné řešení problémů definovaných ÚAP ORP Cheb r. 2016, kdy pro území obce Třebeň byly identifikovány tyto problémy k řešení: ZU22 – přestavba nevyužívaných ploch v zastavěném území (nevyužívaný areál teletniku v Lesince), ZU23 – přestavba nevyužívaných ploch v zastavěném území (ruina bývalého statku v osadě Dvorek), ZD11 - nedostatečné parametry komunikací (průjezdná komunikace středem obce, chybí chodníky), ZI7 – chybí kanalizace a ČOV (chybí kanalizační síť a napojení na ČOV). Změna prověří také problémy aktualizovaných ÚAP ORP Cheb.

Změnou budou prověřeny požadavky na změnu, doporučené obcí Třebeň:

- 31) Změna prověří požadavek - změnit část p. p. č. 164/1 v k. ú. Třebeň z funkčního využití *NZT – plocha zemědělská – travní porosty* na *ZV – plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň* (záměr obce je vybudovat zde parkovou úpravu, stezky pro pěší, vysadit stromy a pro konzultaci s AOPK vybudovat soustavu tůní) a část vymezit jako *plochu technické infrastruktury* pro umístění obecní komunální techniky (plochu technické infrastruktury vymezit vedle stávající čistírky odpadních vod). Obec nevlastní prostory, kde by mohla komunální techniku uskladnit či parkovat, prostory si pronajímá.
- 32) Změna prověří požadavek – změnit část p.p.č. 42/3, p.p.č. 43/58, p.p.č. část 43/59, p.p.č. 42/2 a p.p.č. 42/10 vše k.ú. Třebeň z funkčního využití *BV – plocha bydlení – v rodinných domech – venkovské* na plochu určenou k bydlení, kde by bylo možné vystavět rodinné domy, obytné domy s více bytovými jednotkami a sportoviště. Obec zde sama plánuje výstavbu bydlení a sportoviště. Hřiště budou dotvářet občanskou vybavenost dané plochy pro bydlení. Sportoviště bude řešeno formou hřiště pro seniory, dětského hřiště, případně workoutového hřiště, která budou vymezena na plochách veřejného prostranství (v souladu s ustanovením § 7 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území).
- 33) Změna prověří požadavek obce na změnu funkčního využití části p.p.č. 243/2 k.ú. Třebeň z plochy *RN – plocha rekreace – na plochách přírodního charakteru* na funkční využití *OS – plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení*, z důvodu vybudování multifunkčního sportovního areálu. Změnou bude dotčena pouze část pozemkové parcely o výměře cca 7000 m², vymezená územním plánem nyní jako plocha RN. Předmětem změny bude umístění hřišť, včetně nezbytného vybavení (např. tribuny, sociální zázemí apod.). Funkční využití plochy nebude umožňovat ubytování návštěvníků.

- 34) Změna prověří požadavek změnit současné funkční využití p. p. č. 90/2, 90/3, 90/6, 94/2, 111/2 a 433/2 vše k. ú. Horní Ves „z ploch nezastavitelných k zemědělskému chovu, na plochu pro stavby k rodinnému popř. venkovskému bydlení“ (v současné době jsou plochy vymezeny jako NP – plocha přírodní, NZ – plocha zemědělská a NZt – plocha zemědělská – travní porosty).
- 35) Změna prověří požadavek změny p.p.č. 235/11, p.p.č. 235/12 a části p.p.č. 235/7 vše k. ú. Třebeň z ploch NZt – plocha zemědělská – travní porosty na plochu pro bydlení.
- 36) Změna prověří požadavek na změnu p.p.č. 301/8 a 301/9 a st. p.č. 45 k. ú. Třebeň současně vymezené převážně jako plochy VZ – plocha výroby a skladování – zemědělská výroba a částečně jako plocha NZt – plocha zemědělská – travní porosty na plochu SV – plocha smíšená obytná venkovská (pro rodinné bydlení, případně pro dům pro seniory).
- 37) Změna prověří požadavek na změnu p.p.č. 142/6 a p.p.č. 117/5 vše k. ú. Dvorek z plochy NZ – plocha zemědělská na plochu ZS – Zeleň soukromá, vyhrazená (narovnání stavu se stavem před vydáním ÚP z důvodu užíváním pozemkové parcely). Žadatel na pozemkové parcele č. 142/6 k.ú. Dvorek plánuje chov ovcí, výsadbu stromů, realizaci skleníku, dřevníku s kůlnou na nářadí a parkovací stání pro svá soukromá vozidla.
- 38) Změna prověří požadavek na změnu p.p.č. 370/1 k.ú. Třebeň z plochy ZV - Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň na plochu Bydlení venkovské nebo část ZS – soukromá zeleň a jižní část Bydlení venkovské (narovnání stavu se stavem před vydáním ÚP z důvodu oplocení a užívání parcely, původní vymezení - SV Plocha smíšená obytná – venkovská).
- 39) Změna prověří vymezení biokoridoru LK 4/3 (je vymezen na soukromých pozemkových parcelách, které již v minulosti – před nabytím účinnosti ÚP Třebeň, byly vlastníky využívány jiným způsobem více kapitola A pís. e)).
- 40) Změna prověří požadavek na změnu p.p.č. 161/1 k.ú. Třebeň z plochy ZV - Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň na plochu SV Plocha smíšená obytná – venkovská (narovnání stavu se stavem před vydáním ÚP z důvodu oplocení a užívání parcely, původní vymezení - SV Plocha smíšená obytná – venkovská).
- 41) Změna prověří požadavek na změnu části p.p.č. 374/1 k.ú. Nový Drahov z plochy ZV Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň na plochu BV- Plocha bydlení - bydlení v rodinných domech – venkovské (obnova usedlosti na původních základech). Změna bude respektovat zastavovací schéma sídla Nový Drahov a zástavba bude možná jen na části pozemku, která byla historicky zastavěná (bude bráno na zřetel, že pozemková parcela je součástí Vesnické památkové rezervace Nový Drahov). Pořizovaná změna ze zprávy bude akceptovat požadavky vyplývající z vyjádření MěÚ Cheb, odbor SŽP, oddělení územního plánování a památkové péče ze dne 3.6.2020, č.j. MUCH 45176/2020/Šim.)
- 42) Změna prověří požadavek na změnu části p.p.č. 301/2 k.ú. Třebeň z plochy NZt – plocha zemědělská – travní porosty na plochu SV - Plocha smíšená obytná – venkovská (původní žádost byla upravena vlastníkem).
- 43) Změna prověří požadavek na čerpání rezervy R06 z důvodu rozšíření pěstební plochy na p.p.č. 301/1 k.ú. Třebeň. V současné době je plocha rezervy R06 vymezena jako plocha NZt – plocha zemědělská – travní porosty. Čerpáním rezervy by došlo ke změně na VZ plocha výroby a skladování – zemědělská výroba. Podmínka čerpání rezervy je splněna okolní plochy VZ jsou již využity. Funkční využití plochy bude definováno pouze pro rostlinnou výrobu (respektive se bude jednat o rozšíření stávajícího zahradnictví.(viz bod 68 zprávy)
- 44) Změna prověří požadavek na změnu p.p.č. 15/1 a st.p.č. 83 vše k.ú. Nový Drahov z plochy VZ - Plocha výroby a skladování - zemědělská výroba na plochu BV- Plocha bydlení - bydlení v rodinných domech – venkovské (výstavba bydlení pro nové obyvatele a hlavně zaměstnance žadatele). Změna bude respektovat zastavovací schéma sídla Nový Drahov a pro výstavbu by měla být využita pouze st. p. č. 83. P.p.č. 15/1 by měla být využita pouze na zahrady a veřejnou zeleň (bude bráno na zřetel, že pozemková parcela je součástí Vesnické památkové rezervace Nový Drahov). Pořizovaná změna ze zprávy bude akceptovat požadavky vyplývající z vyjádření MěÚ Cheb, odbor SŽP, oddělení územního plánování a památkové péče ze dne 3.6.2020, č.j. MUCH 45176/2020/Šim.

- 45) Změna prověří požadavek na změnu p.p.č. 59, 479 a 54/2 vše k.ú. Horní Ves u Třebeně z plochy NZt–*plocha zemědělská – travní porosty* na plochu SV - *Plocha smíšená obytná – venkovská* (nutno zajistit přístup na tyto pozemkové parcely, jinak nelze realizovat stavbu na původních základech stodoly)
- 46) Změna prověří požadavek na změnu části p.p.č. 287/2 k.ú. Horní Ves u Třebeně z plochy BV - *Plocha bydlení - bydlení v rodinných domech – venkovské* na plochu OM – *plocha občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední o výměře cca 5 000 m².*

Všechny požadavky budou prověřeny s ohledem na koncepci stanovené ÚP Třebeně a s přihlédnutím k vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

2. koncepce veřejné infrastruktury (zejména požadavky na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn),

- 47) Změna ÚP bude respektovat návrh výtlačného kanalizačního řadu dle projektové dokumentace, případně vymezí koridor předpokládané trasy tohoto řadu z k.ú. Nový Drahov do k.ú. Třebeně.
- 48) Změna zapracuje novou trasu Milhostovského přivaděče – přeložka v obci Třebeně (dle projekt. dokumentace a v souladu s veřejnou vyhláškou – společné rozhodnutí č.j. MUCH 45665/2018 vodoprávního úřadu).
- 49) Změna zapracuje návrh výtlačku splaškové kanalizace v k.ú. Dvůrek a návrh vodovodního řadu a kanalizace v k. ú. Horní Ves dle projektové dokumentace poskytnuté obcí.
- 50) Změnou ÚP budou řešeny problémy identifikované pro území obce v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Karlovarského kraje a s ohledem na finanční možnosti obce v souvislosti se závadou ZI7 ÚAP ORP Cheb r. 2016 (chybějící kanalizace a ČOV převážně v celém správním území obce).
- 51) Změnou ÚP bude prověřeno vymezení ploch občanského vybavení a posouzení, zda je současné vymezení vhodné a dostačující.
- 52) Změnou ÚP bude prověřeno a posouzeno funkční využití pozemkové parcely č. 478 k.ú. Horní Ves u Třebeně (z důvodu existence vodárenských vrtů).
- 53) Změna ÚP upřesní koridory dopravní infrastruktury s ohledem na platnou Aktualizaci č.1 ZÚR KK.
- 54) Změna zpřesní koridor pro stavbu přeložky silnice I/21 v úseku Střížov – Aš, u které již byla zpracována technická studie „I/21 a I/64 Střížov – Horní Lomany – Aš, studie prověření řešení silnice“ (SUDOP PRAHA a.s., 03/2018).
- 55) Změna zpřesní plochu a koridor pro umístění vedení a zařízení distribuční soustavy E 12 – vedení 2x110, TR Vítkov – TR Jindřichov (VPS E12) vymezenou Aktualizací č. 1 ZÚR KK.
- 56) Změna bude respektovat historickou cestní síť při návrhu pěších komunikací v památkové rezervaci Nový Drahov i komunikacích zajišťujících propojení památkové rezervace s okolní krajinou.
- 57) Dále změna bude přednostně umisťovat mimo územní PR Nový Drahov objekty technické infrastruktury s ohledem na urbanistickou strukturu a panorama.

3. koncepce uspořádání krajiny (zejména požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona),

- 58) ÚP Třebeně bude změnou dán do souladu s Plánem ÚSES pro ORP, zpracovaným v roce 2019. (Změna ÚP posoudí funkčnost prvků ÚSES a využité návrhové plochy funkčních prvků ÚSES převede do ploch stabilizovaných). Vymezené prvky ÚSES budou zachovány.
- 59) Na základě platného znění stavebního zákona budou prověřeny všechny nezastavitelné plochy a bude stanoveno, ve kterých plochách je výslovně vyloučeno umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro

účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona ve veřejném zájmu. Bude prověřeno definování těchto nezastavitelných ploch.

- 60) Změna ÚP posoudí rozsah ochranného pásma chráněného ložiskového území Chocovice a Chocovice I.
- 61) Změna ÚP posoudí (ověří platný rozsah) vymezení aktivních zón záplavových území vymezených v k.ú. Chocovice a k.ú. Vokov, obec Třebeň. Změna posoudí plochy záměrů vůči stanovenému záplavovému území vodního toku Ohře a zohlední výsledky studie Riziková území při extrémních přívalových srážkách.
- 62) změnou bude provedena aktualizace hranice NPR Soos v souladu s jeho přehlášením. Změnou bude prověřena možnost Území NPR Soos a jeho ochranné pásmo vymezit jako plochu přírodní v souladu s vyhláškou č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.
- 63) Změnou bude posouzen rozsah zastavitelné plochy P04, s ohledem na skutečnost, že z části zasahuje do záplavového území Ohře.
- 64) Změna u požadavků na zábor zemědělské půdy prověří potřebnost a bude doloženo odůvodnění prokazující nezbytnost požadavku na odnětí zemědělské půdy. Předpokládaný zábor ZPF bude graficky i v tabulkové části odlišen nový zábor, případně zrušený zábor a změna již odsouhlaseného záboru.
- 65) Změna bude respektovat stávající plochy zeleně v zastavěném území (např. veřejné parky a zeleň vymezenou jak doplňující zástavbu). Změna nebude umisťovat nové zastavitelné plochy do ploch přírodních NP a ploch lesních NL.
- 66) Změna prověří funkční využití na plochách významných krajinných prvků, aby byla zachována jejich zákonná ochrana.
- 67) Změna bude respektovat dochované reliktury historického uspořádání krajiny. Při zřizování nových krajinných prvků, cest a vodních nádrží je nutné přednostně vycházet z historického stavu, dle map stabilního katastru. Profil historických cest by neměl být násobně rozšiřován, trasy by neměly být napřimovány. Součástí obnovy nebo rekonstrukce historických cest bude obnova či doplnění doprovodné vegetace formou aleje.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

- 68) Změna prověří čerpání rezervy R06 z důvodu rozšíření pěstební plochy na p.p.č. 301/1 k.ú. Třebeň. V současné době je plocha rezervy R06 vymezena jako plocha NZt – plocha zemědělská – travní porosty. Čerpáním rezervy by došlo ke změně na VZ plocha výroby a skladování – zemědělská výroba. Podmínka čerpání rezervy je splněna okolní plochy VZ jsou již využity. Funkční využití plochy bude definováno pouze pro rostlinnou výrobu (respektive se bude jednat o rozšíření stávajícího zahradnictví).
- 69) Změna územního plánu prověří potřebu zachování rezerv.
- 70) Případné další plochy a koridory územních rezerv budou vymezeny, pokud tato potřeba vyplyne v průběhu projednání zprávy či zpracování změny ÚP a bude prokázána jejich nezbytnost.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

- 71) Změna prověří požadavek – vymezit p.p.č. 42/1 k.ú. Třebeň (v současné době označení KO3 ZO) jako plochu veřejně prospěšné stavby k vyvlastnění či veřejně prospěšného opatření. Obec hodlá na předmětné pozemkové parcele vybudovat ochranný val a veřejné prostranství. Obec sousední pozemky zakoupila (p.p.č. 42/3 a 43/58 k.ú. Třebeň) a plánuje na nich výstavbu RD či bytových domů.
- 72) Změnou ÚP bude prověřeno vymezení předkupního práva s možností vyvlastnění práv k pozemkům (v souladu s § 170 stavebního zákona) s ohledem na aktuální potřebu (rozsah bude konzultován s obcí Třebeň) a ÚP bude uveden do souladu s Aktualizací č. 1 ZÚR KK (prvky ÚSES již nejsou v Aktualizaci č. 1 ZÚR KK řešeny jako veřejně prospěšná opatření)

73) Změna prověří trasy jednotlivých koridorů ÚSES řešených Aktualizací č. 1 ZÚR KK a uvede je do souladu s ní. Jedná se o: Regionální biokoridor RK989 – Soos-K40, Regionální biocentrum – RC1163-Meandry Ohře, Nadregionální biokoridor – NK40(N) Amerika – Svatošské skály, NK40(V) Amerika – Svatošské skály, Nadregionální biocentrum NC2005-Soos.

74) Změna ÚP prověří vymezení VPO a VPS, případně upřesní stavby dopravní a technické infrastruktury definované Aktualizací č. 1 ZÚR KK.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

75) Rozvojová plocha Z11 (BV- Plocha bydlení - bydlení v rodinných domech – venkovské) bude prověřena, zda bude vymezena jako plocha, ve které se bude rozhodovat na základě zpracované územní studie.

76) Studie zpracovaná u plochy Z18 - ZV – plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň Třebeň bude prověřena aktuálnost studie. Ve spolupráci s obcí bude prověřena potřeba studie pro tuto plochu a především způsob využití plochy (zda zůstane park či bude plocha vymezena jiným způsobem). Stávající případně nová studie (pokud vyplyne potřeba) bude zapsána do evidence územně plánovací činnosti.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Neuplatňuje se.

Upozornění : *Pokud budou v průběhu projednání zprávy či zpracovávání změny ÚP zjištěny další či vyplynou další potřeby, změna ÚP je prověří v souladu se základní koncepcí a právními předpisy.*

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚP a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Dokumentace návrhu územního plánu bude zpracována v souladu s platnou legislativou, zejména se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, dále pak s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění a v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění. Bude obsahovat textovou a grafickou část v rozsahu stanoveném přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Návrh změny územního plánu bude zpracován formou opatření obecné povahy v souladu s platnou legislativou. Součástí návrhu změny územního plánu bude seznam použitých zkratk a pojmů. Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení plochy budou řádně odůvodněny. Změna ÚP bude zpracována v rozsahu měněných částí ÚP Třebeň.

Návrh územně plánovací dokumentace bude zpracován i digitálně, pro grafickou část bude podkladem aktuální katastrální mapa. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK). Alespoň jeden z výkresů návrhu bude s vrstevnicemi celého správního území obce. Textová část bude opatřena razítkem, kam bude pořizovatelem doplněn záznam o účinnosti.

Návrh změny ÚP bude obsahovat:

Textovou část zpracovanou jako výrok, příloha č. 7 k vyhláše se pro výrokovou část změny nepoužije. Uvedou se pouze ty jevy, které budou měněny, doporučený postup je takový, že jednotlivé změny textu budou popsány stejnou formou, jako se píše změna zákona.

Grafickou část, která bude členěna na výkresy, které jsou obsaženy ve výrokové části ÚP Třebeň. V grafické části bude nad čistým mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy zpracováno jen to, co se mění, a bude vydána v tomto rozsahu a měřítku:

- | | |
|---|---------|
| • Výkres základního členění území | 1:5 000 |
| • Hlavní výkres | 1:5 000 |
| • Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:5 000 |
| • Výkres koncepce uspořádání krajiny | 1:5 000 |
| • Výkres koncepce veřejné infrastruktury | 1:5 000 |

Textová a grafická část návrhu změny ÚP musí být v naprostém souladu. Textové části dokumentací budou ve formátu MS Office Word (*.doc, verze 97 a vyšší).

Odůvodnění změny ÚP bude obsahovat:

Textovou část odůvodnění změny ÚP, která bude vypracována přiměřeně a v souladu s § 43 odst. 6 stavebního zákona, § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a její přílohou č. 7 a § 53, odst. 4 a 5 stavebního zákona. Nad obvyklý rámec bude obsahovat bod „Textová část územního plánu s vyznačením změn“, zařazený jako první.

Grafickou část odůvodnění změny ÚP, která bude zpracována v tomto rozsahu a vydána v měřítku:

- | | |
|---|----------|
| • Koordinační výkres | 1:5 000 |
| • Výkres širších vztahů | 1:50 000 |
| • Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1:5 000 |

Výkresy mohou být zpracovány a vydány jako výřezy řešeného území, pokud zůstane jednoznačně patrné, které části vydaného výkresu se výřez týká. Především se bude jednat o ty výkresy, ve kterých se projeví navrhovaná změna.

Koordinační výkres a výkres předpokládaných záborů půdního fondu mohou být zpracovány a vydány jako výřezy řešeného území, pokud zůstane jednoznačně patrné, které části vydaného výkresu se výřez týká.

Ve výkresu širších vztahů bude prověřena a případně zajištěna návaznost výkresů na území sousedních obcí.

Plochy záborů ZPF budou vyjádřeny konkrétními údaji o kultuře a BPEJ. Vyhodnocení bude zpracováno ve smyslu zásad ochrany ZPF uvedených v ust. § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF v platném znění a v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Změna bude pořizována zkráceným postupem. Pro jednotlivé etapy změny ÚP jsou stanoveny následující počty tištěného vyhotovení a datových nosičů:

- Návrh změny ÚP k veřejnému projednání 3x
- Čistopis změny ÚP k vydání 4x

Po vydání změna ÚP bude pořizovateli předán datový nosič CD/DVD s daty ve strojově čitelném formátu.

Po vydání změny bude zpracována dokumentace úplného znění ÚP Třebeň po vydání změny (v souladu s § 55 odst. 5 stavebního zákona) v rozsahu výrokové části a koordinačního výkresu potřebného pro rozhodování v území v počtu 4 tištěných vyhotovení + datový nosič CD/DVD s elektronickou podobou pro zveřejnění na internetu a s daty ve strojově čitelném formátu (v souladu s § 20a stavebního zákona).

Rozsah a forma elektronické podoby dokumentací Změny ÚP a úplného znění ÚP Třebeň po vydání změny:

Textová a grafická část musí zcela odpovídat obsahu a rozsahu listinné podoby. Jednotlivé soubory budou srozumitelně pojmenované. Datový nosič bude opatřen identifikačním popisem.

Dokumentace jednotlivých etap a veškerá zpracovaná data budou předána v digitální podobě na CD nebo DVD, digitální podoba bude obsahovat tuto strukturu:

Elektronická podoba ve formátu *.pdf – na datovém nosiči CD/DVD – pro zveřejnění na internetu

- Textová a grafická část musí zcela odpovídat obsahu a rozsahu listinné podoby.
- Textová a grafická část bude předána ve formátu *.pdf (Acrobat Reader), grafická část v jeho strukturovaném zobrazení, rozlišení 300 DPI a minimální barevné hloubce 256 barev.
- Počet a struktura souborů *.pdf bude zcela shodná s počty částí a strukturou listinné podoby.
- Jednotlivé adresáře a soubory budou srozumitelně pojmenované a nebudou opatřeny heslem.
- Datový nosič bude označen úplným názvem dokumentace a datem nabytí účinnosti.
- Pro potvrzení shody s listinnou podobou je možno soubory *.pdf opatřit kvalifikovaným certifikátem (digitálním podpisem zpracovatele).

Elektronická podoba ve strojově čitelném formátu (dále jen „SČF“) na datovém nosiči CD/DVD

- Textová a grafická část musí zcela odpovídat obsahu a rozsahu listinné podoby.
- Jednotlivé adresáře a soubory budou logicky strukturované a srozumitelně pojmenované.
- Datový nosič bude označen úplným názvem dokumentace a datem nabytí účinnosti.

(data mohou být předána na společném datovém nosiči)

V případě získání dotace budou data v digitální podobě odevzdávána dle aktuálních pravidel poskytovateli dotace.

Textová část ve SČF:

- Texty budou předány v editovatelném formátu MS Office Word (*.docx).
- Případné samostatné tabulkové části budou předány ve formátu MS Office Excel (*.xlsx).

Grafická část ve SČF

Preferovaný vektorový formát, který je podporovaný a dotovaný Krajským úřadem Karlovarského kraje, odborem regionálního rozvoje, a který je vázaný na metodiku MINIS (Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS) je GIS formát *.shp. Metodika připouští CAD formát *.dxf.

Data budou předána v souladu s aktuálně platnou metodikou MINIS viz odkaz na stránky Karlovarského kraje: http://www.kr-karlovarsky.cz/region/uzem_plan/Stranky/UAP-KK/Metodika-MINIS.aspx a v podobě, která bude v souladu s Metodickou informací Krajského úřadu Karlovarského kraje pro předávání územně plánovací dokumentace a úplného znění

http://www.kr-karlovarsky.cz/region/uzem_plan/Documents/20_06_01_Doporuceni_pro_predavani_SCF_na_KUKK.pdf v aktuálním znění.

- **Soubor SČF na datovém nosiči CD/DVD bude obsahovat i protokol o provedené kontrole v MINIS. Dále pak tabulku ve formátu MS Office Excel (*.xlsx) s případně zjištěnými chybami a jejich odůvodnění, proč nebyly odstraněny.**

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území.

Budou upřesněny na základě případných požadavků dotčených orgánů.

F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚP na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,

Bude doplněno, pokud dotčený orgán (odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Karlovarského kraje) ve svém stanovisku k návrhu zprávy uplatní požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo nevyloučí významný vliv na evropsky významné lokality či ptačí oblasti.

Ve změně ÚP se předpokládá především řešení menších změn a aktualizace hranic zastavěného území. Pokud z průběhu projednání zprávy vyplynou zásadní požadavky na nové zastavitelné plochy, budou posouzeny s ohledem na minimální využití zastavitelných ploch. Změna ÚP neuvažuje s návrhem ploch pro fotovoltaické ani větrné elektrárny. Pořizovatel nepředpokládá negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny ÚP, je-li zpracování variant vyžadováno,

Bude doplněno, pokud dotčený orgán uplatí tento požadavek.

H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písm. A) až D) vyplýne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,

Z výše uvedených skutečností nevyplývá potřeba pořízení nového územního plánu. Řešení drobných změn a aktualizaci hranice zastavěného území lze provést změnou ÚP Třebeň.

I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,

Bude doplněno v případě, že dotčený orgán (KÚKK, odbor ŽP) uplatní požadavek a budou zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

J. Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje.

Neuplatňuje se.

Závěr:

Po projednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi a veřejností bude návrh zprávy upraven a předložen zastupitelstvu ke schválení. Po schválení zprávy Zastupitelstvem obce Třebeň bude přistoupeno k pořízení změny ÚP zkráceným postupem v souladu s § 55b a 55c stavebního zákona.

