

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2a ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘEBEŇ

I. Textová část – obsah:

a)	Postup při pořízení změny územního plánu	21
b)	Soulad změny ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	24
b.1.	Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 (PÚR ČR)	24
b.2.	Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (ZÚR KK)	29
c)	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	35
d)	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	36
e)	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	37
e.1.	Soulad návrhu změny ÚP se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů	37
e.2.	Soulad návrhu změny ÚP s výsledkem řešení rozporů	56
f)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	56
g)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	56
h)	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	56
i)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	56
i.1.	Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území	56
i.2.	Zdůvodnění ochrany a rozvoje hodnot území	56
i.3.	Zdůvodnění urbanistické koncepce	57
i.4.	Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch	58
i.5.	Vymezení systému sídelní zeleně	61
i.6.	Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury	61
i.7.	Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury	61
i.8.	Zdůvodnění občanského vybavení	62
i.9.	Zdůvodnění veřejného prostranství	62
i.10.	Zdůvodnění koncepce ochrany životního prostředí, přírody a krajiny	63
i.11.	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	71
i.12.	Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření	72
i.13.	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	73
i.14.	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	74
i.15.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	74
i.16.	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	74
j)	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	74
k)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	76
l)	Vyhodnocení splnění požadavků zadání, resp. pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny ...	76
l.1.	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;	78
l.2.	požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	94
l.3.	požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	94
l.4.	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,	96
l.5.	případný požadavek na zpracování variant řešení	96
l.6.	požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚP a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	96

l.7.	požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území	97
m)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	97
n)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	97
n.1.	Důsledky navrhovaného řešení na zábor ZPF	97
n.2.	Důsledky navrhovaného řešení na PUPFL	102
o)	Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění	102
p)	Vypořádání připomínek	103
q)	Srovnávací text s vyznačením změn	103

A) POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán (dále jen „ÚP“) Třebeň byl vydán usnesením zastupitelstva obce č. 10 ze dne 8. 4. 2015 s nabytím účinnosti dne 25. 4. 2015. Následně byla vydána změna č. 1 Územního plánu Třebeň usnesením zastupitelstva obce č. 5 ze dne 22. 3. 2021 s nabytím účinnosti dne 11. 5. 2021.

Změna č. 2a Územního plánu Třebeň (dále jen „Změna č. 2a ÚP“ nebo „změna ÚP“) se začala zpracovávat jako změna č. 2, v průběhu pořizování došlo k rozdělení změny č. 2 na části 2a a 2b (podrobněji je popsáno dále). Podkladem pro změnu č. 2 a následně i obě její části 2a a 2b byla Zpráva o uplatňování ÚP Třebeň za období 2015-2019.

Zastupitelstvo obce schválilo zprávu o uplatňování usnesením zastupitelstva obce č. 12 ze dne 14. 12. 2020.

Ve zprávě o uplatňování je uvedeno a svým usnesením zastupitelstvo obce rozhodlo, že bude postupováno zkráceným postupem pořizování změny ÚP podle ustanovení § 55a a následujících zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Na základě usnesení Zastupitelstva obce Třebeň č. 13 ze dne 14. 12. 2020 obdržel pořizovatel dne 16. 12. 2020 žádost o pořízení změny č. 2 Územního plánu Třebeň.

Na základě zadání (zprávy o uplatňování územního plánu) byla zpracována dokumentace návrhu změny č. 2, která byla předána pořizovateli dne 19. 7. 2021.

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“) dle § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, v souladu s ustanovením § 55b odst. 2 a za použití ustanovení § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona oznámil jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím, oprávněným investorům a obci, pro kterou je územní plán pořizován, dopisem č.j. MUCH 61085/2021/Jiř ze dne 29. 7. 2021 veřejné projednání změny č. 2 Územního plánu Třebeň, které se konalo dne 8. 9. 2021 v obecním sále č. p. 38 Třebeň.

Pořizovatel současně zajistil zveřejnění návrhu změny č. 2 Územního plánu Třebeň a oznámení o veřejném projednání způsobem umožňujícím dálkový přístup vyvěšením veřejné vyhlášky č.j. MUCH 60152/2021/Jiř ze dne 29. 7. 2021 v termínu od 30. 7. 2021 do 15. 9. 2021 na úřední desce Obecního úřadu Třebeň a na úřední desce města Chebu.

Ve stejném termínu bylo možné do změny č. 2 v listinné podobě nahlédnout na Městském úřadu Cheb, odboru stavební a životního prostředí, oddělení územního plánování a památkové péče a na Obecním úřadu Třebeň. V elektronické podobě byla změna také zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách města Chebu www.cheb.cz pod odkazem Radnice > Územní plánování > Projednávané změny územních plánů.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky, vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti mohli uplatnit námítky. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly ve stejné lhůtě uplatnit svá stanoviska k návrhu změny. Bylo oznámeno, že k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námítkám se nepřihlíží, a že k námítkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

Ve stanoveném termínu byla k vystavenému návrhu změny č. 2 uplatněna stanoviska dotčených orgánů. Nebyly uplatněny žádné připomínky, pouze námítky (vlastníka a oprávněného investora).

Pořizovatel dále v souladu s ustanovením § 55b odst. 4 stavebního zákona dopisem č.j. MUCH 83994/2021/Jiř ze dne 11. 10. 2021 zaslal Krajskému úřadu Karlovarského kraje, odboru regionálního rozvoje, jako nadřízenému správnímu orgánu územního plánování dokumentaci změny č. 2, žádost o vydání stanoviska z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Pořizovatel obdržel stanovisko č.j. KK/2348/RR/21 se závěrem, že lze v řízení o změně územního plánu pokračovat.

Zastupitelstvo obce Třebeň schválilo rozdělení změny č. 2 Územního plánu Třebeň na část 2a a 2b dne 18. 10. 2021 usnesením č. 6 v tomto znění:

„Změna je realizována zkráceným postupem na základě Zprávy o uplatňování Územního plánu Třebeň (dále jen zpráva). Jednotlivé části budou realizovány také zkráceným postupem. Změnou 2a budou řešeny ty části změny územního plánu, které nejsou předmětem námitek, negativních stanovisek dotčených orgánů, či zásadních požadavků. Změnou 2b budou řešeny ty části změny územního plánu, jež jsou předmětem rozhodnutí o námítkách, předmětem dohod s dotčenými orgány či jinými ujednáními.“

Příloha č. 1 usnesení zastupitelstva obce Třebeň – rozdělení změny č. 2 ÚP Třebeň

Změna č. 2 Územního plánu Třebeň je pořizována na základě schválené Zprávy o uplatňování ÚP Třebeň. Tato změna bude rozdělena na dvě části. Změnou 2a budou řešeny ty části změny územního plánu, které nejsou předmětem námitek, požadavků nebo negativních stanovisek dotčených orgánů. Změnou 2b budou řešeny ty části změny územního plánu, jež jsou předmětem rozhodnutí o námitkách, předmětem dohod s dotčenými orgány či jinými ujednáními (viz rozdělení níže) .

Předmětem části 2b jsou předložené námitky uplatněné v průběhu pořizování změny č. 2 ÚP Třebeň ze zprávy o uplatňování a navržené plochy změny, které jsou předmětem připomínek, požadavků či negativních stanovisek dotčených orgánů. Rozhodnutí o námitkách bude zařazeno do části 2b vzhledem k tomu, že plochy námitek jsou také předmětem stanovisek dotčených orgánů, se kterými bude navrhována dohoda.

Při rozdělení byly použity body kapitoly L – Vyhodnocení splnění požadavků zadání, resp. pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny odůvodnění územního plánu, které jsou totožné s body kapitoly E Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, v rozsahu zadání změny, Zprávy o uplatňování ÚP Třebeň.

Námitky:

- nesouhlas s plochou P 12 k.ú. Třebeň bod 38 a 40 kapitoly L, která je součástí odůvodnění změny č. 2 ÚP Třebeň – 2b (Povodí Ohře s. p. -oprávněný investor)

- nesouhlas s vymezením plochy Z28 – požadavek č. 35 kapitoly L - 2b (námitka vlastníka, nebyl vymezen celý požadavek, pouze částečně)

Stanoviska dotčených orgánů

1. MŽP – souhlasné stanovisko
2. Obvodní báňský úřad pro území KK Sokolov – souhlasné stanovisko
3. KÚ KK – odbor dopravy a silničního hospodářství – souhlasné stanovisko
4. AOPK – souhlasné stanovisko
5. HZS KK – souhlasné stanovisko
6. KHS KK – souhlasné stanovisko
7. SPÚ – souhlasné s požadavky (nutno dohodnout s SPÚ, rozsáhlý požadavek nad rámec zadání) -**2b**
8. Min. obrany – požadavek doplnění do textové části odůvodnění a větu pod legendu koordinačního výkresu - **2a**
9. MěÚ Cheb – doprava – souhlasné
10. MěÚ Cheb – lesy – souhlasné
11. Ministerstvo kultury
 - nesouhlas s plochou Z34 k.ú. Nový Drahov - bod 41 kapitoly L odůvodnění - **2b**
 - nesouhlas s plochou P14 k.ú. Nový Drahov – bod 44 kapitoly L odůvodnění – **2b**
12. Ministerstvo dopravy – souhlas s podmínkou – opravení ochranného pásma veřejného vnitrostátního letiště Cheb - 2a
13. KÚ KK odbor životního prostředí a zemědělství
 - Ochrana přírody a krajiny – bez připomínek
 - Posuzování vlivů na životní prostředí – nemá připomínky
 - Prevence závažných havárií – bez připomínek
 - Ochrana lesního půdního fondu a státní správa lesního hospodářství – bez připomínek
 - Ochrana ZPF
 - Plocha Z25 (BV) – bod 34 kapitoly L souhlas **2a bez záboru ZPF**
 - Plocha Z26 (BV) – bod 45 kapitoly L souhlas **2a bez záboru ZPF**
 - Plocha P14 (BV,ZS,ZV) bod 44 kapitoly L souhlas, ale nesouhlasí Ministerstvo kultury **2b**

*Plocha Z11 (BV2) – bod 32 kapitoly L odsouhlasený zábor **2a***

*Plocha Z28 (BV) – bod 35 kapitoly L nesouhlas **2b***

*Plocha P12 (BV) – body 38 a 40 kapitoly L nesouhlas **2b***

*Plocha P13 (SV) – bod 36 kapitoly L - na ZPF zasahuje plocha P13 pouze okrajově, do části **2a** bude zařazena plocha mimo ZPF a část pozemkové parcely na ZPF bude řešen dohodou v části **2b***

*Plocha Z32 (SV) – bod 42 kapitoly L nesouhlas **2b***

*Plocha Z34 (BV) – bod 41 kapitoly L nesouhlas **2b***

*Plocha Z27 (OS) – bod 33 kapitoly L neodporuje zásadám **2a***

*Plocha Z31 (VZ) – bod 43 kapitoly L neodporuje zásadám **2a***

*Plocha K31 (ZV) – bod 31 kapitoly L odporuje zásadám **2b***

*Plocha Z29 (TI) – bod 31 kapitoly L změna odsouhlaseného záboru ZV – TI – neodporuje zásadám **2a***

*Plocha Z33 (ZS) – bod 37 kapitoly L do části 2a bude zařazena ta část plochy, kterou orgán ZPF odsouhlasil, zbývající část plochy bude řešen dohodou v části **2b***

*Plocha Z11 (ZV) – bod 32 kapitoly L změna odsouhlaseného záboru – neodporuje zásadám **2a***

*Hranice zastavěného území – souhlas **2a***

Závěrečné požadavky orgánu ZPF budou v rámci rozsahu jednotlivých částí zpracovány.

Odpadové hospodářství – příslušný MěÚ Cheb nevyjadřuje se

Ochrana ovzduší – bez připomínek

Vodní hospodářství – příslušný MěÚ Cheb,

Upozornění:

Lesinka není v dosahu veřejné vodovodní sítě

V jižní části správního území bylo stanoveno záplavové území Ohře

*V centrální části správního území Třebeň Riziková území při extrémních přivalových srážkách bude okomentováno v **2a***

14. MěÚ Cheb – vodoprávní – nesouhlas s plochou P 12 bod 38 a 40 kapitoly L odůvodnění – bude vyhověno v plném rozsahu, ale potřeba tuto plochu řešit s dotčeným orgánem a oprávněným investorem - 2b

Upozornění: plochy, které budou zařazeny do části 2b, budou předmětem dohod s dotčenými orgány. Buď budou změnou 2b vymezeny a pokud nebude možné dohodu uzavřít, budou plochy ze změny vypuštěny.

Předmětem změny 2b bude: rozhodnutí o námitkách plocha P12 a plocha Z28, vypořádání stanoviska SPÚ, dohoda s Ministerstvem kultury – plocha Z34, P14, dohoda s orgánem ZPF plocha Z28 (také námitka), P12 (také námitka oprávněného investora a nesouhlas MěÚ Cheb, vodoprávní), část P13, Z32, Z34, K31, část Z33“.

Pořizovatel zaslal č.j. MUCH 95144/2021/JirJ dotčeným orgánům, krajskému úřadu (jako nadřízenému správnímu úřadu) oprávněným investorům, sousedním obcím a zpracovateli oznámení o rozdělení změny územního plánu spolu s usnesením zastupitelstva obce Třebeň.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil podle § 53 odst. 1 stavebního zákona výsledky projednání. Na základě projednání změny a jejího vyhodnocení vypracoval pořizovatel pokyny k úpravě návrhu před vydáním. Vzhledem k tomu, že je nyní zpracovávána Změna č. 2a ÚP (jedná se o nepodstatnou úpravu územního plánu) a že Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje jako nadřízený správní orgán územního plánování neupozornil na nedostatky z hlediska zjištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou kraje, bylo možné v řízení o změně územního plánu pokračovat.

Pořizovatel ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona znovu přezkoumal soulad upravené dokumentace s Politikou územního rozvoje ČR, nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje, cíli a úkoly územního plánování, požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími právními předpisy, s požadavky zvláštních právních předpisů, resp. stanovisky dotčených orgánů (s územním rozvojovým plánem nebylo možné, zatím nebyl

zpracován). Následně posoudil Změnu č. 2a ÚP z hlediska veřejných zájmů chráněných dotčenými orgány, které neuplatnily stanovisko, a neshledal rozpory.

Takto upravený a dle ustanovení § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona pořizovatelem přezkoumaný návrh byl předložen zastupitelstvu obce k vydání formou opatření obecné povahy.

B) SOULAD ZMĚNY ÚP S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

b.1. Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 (PÚR ČR)

Politika územního rozvoje České republiky byla schválena vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009.

Dne 15. 4. 2015 vláda ČR schválila Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky se závazností ode dne 17. 4. 2015.

Dne 2. 9. 2019 vláda ČR schválila Aktualizace č. 2 a 3 Politiky územního rozvoje České republiky se závazností ode dne 1. 10. 2019.

Dne 17. 8. 2020 vláda ČR schválila Aktualizaci č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky se závazností ode dne 11. 9. 2020.

Dne 12. 7. 2021 vláda ČR schválila Aktualizaci č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky se závazností ode dne 1. 9. 2021.

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále jen „PÚR ČR“) nevyplývají pro správní území obce Třebeň žádné konkrétní požadavky.

b.1.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

PÚR ČR stanovuje pro územní rozvoj obecné cíle, zejména vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty a stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území.

Změna č. 2a ÚP zohledňuje republikové priority v souladu s konkrétními pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny. Dále je uvedený výtah z naplňovaných republikových priorit, číslo v závorce odkazuje na označení priority v PÚR ČR, konkrétní naplnění priority Změnou č. 2a ÚP je uvedeno kurzivou.

V souladu s PÚR ČR Změna č. 2a ÚP zejména:

- (14) Ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

Změna č. 2a ÚP chrání vymezené hodnoty území, nemění urbanistickou strukturu a strukturu osídlení. Již ve stávajícím ÚP stanovená koncepce respektuje veškeré identifikované přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území, včetně jedinečné urbanistické struktury a krajinného rázu a vytváří podmínky pro jejich ochranu a rozvoj.

- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohledňuje ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
 - *Změna č. 2a ÚP nemění koncepci rozvoje venkovských sídel na správním území obce. V ÚP navržená zástavba venkovských sídel primárně doplňuje stávající proluky nebo obnovuje zaniklou zástavbu, případně navazuje dílčími plochami na zastavěné území. Konkrétní záměry navrhované Změnou č. 2a ÚP jsou rovněž situovány převážně v zastavěném území nebo v návaznosti na něj.*
- (15) Při změnách nebo vytváření urbánního prostředí předchází prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.
 - *Změna č. 2a ÚP navazuje a rozvíjí koncepci stanovenou v ÚP. Koncepce ÚP vymezuje v zastavěném území přednostně plochy smíšené, umožňující polyfunkční využití a umístování zařízení pro občanské*

vybavení či výrobu, které přispěje ke zlepšení účelného využití území a dostupnosti služeb pro obyvatele obce, dále vymezuje plochy veřejných prostranství, jejichž realizace přispěje ke zlepšení prostupnosti obce a celkovému posílení sociální soudržnosti. ÚP vytváří podmínky pro podporu funkce bydlení a zvýšení jeho kvality, přičemž nové plochy bydlení jsou vymezeny zejména v prolukách či ve vazbě na zastavěné území, v dobré dostupnosti a s možností napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

- (16) Při stanovování způsobu využití území dává přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.
 - *Změna č. 2a ÚP řeší pouze dílčí úpravy ve využití území, celková koncepce ÚP se nemění. Koncepce ÚP je stanovena s ohledem na veškeré požadavky na ochranu stávajících hodnot území, maximální možné vyloučení střetů s limity využití území a eliminaci či redukci identifikovaných problémů. Koncepce ÚP sleduje vyváženost sociálního, environmentálního a ekonomického pilíře s cílem zajištění udržitelného rozvoje. Změnou č. 2a ÚP jsou předkládány k vydání pouze části návrhu Změny č. 2 ÚP, které nejsou předmětem námitek, požadavků nebo negativních stanovisek dotčených orgánů. Změnou č. 2b ÚP budou následně řešeny plochy, které budou předmětem dohod s dotčenými orgány tak, aby byla v maximální možné míře zohledněna veškerá související hlediska.*
- (17) Vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytvoření pracovních příležitostí.
 - *Změna č. 2a ÚP vymezuje nové plochy pro lokalizaci podnikatelských aktivit, konkrétně plochy výroby pro rozšíření zahradnictví, které přispějí ke zvýšení nabídky pracovních příležitostí pro obyvatele obce, k posílení ekonomické atraktivity a konkurenceschopnosti území.*
- (18) Podporuje vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytváří územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.
 - *Změna č. 2a ÚP řeší pouze dílčí úpravy ve využití území, celková koncepce ÚP se nemění. Koncepce stanovena v ÚP respektuje stávající strukturu osídlení obce, v izolovaných sídlech jsou vytvořeny podmínky pro další rozvoj funkcí odpovídajících jejich charakteru a velikosti, a zároveň pro posílení vazby na část obce Třebeň jako centrum obce, zejména formou zkvalitňování veřejné infrastruktury. Návrhy ploch změn předložené Změnou č. 2a ÚP řeší požadavky na rozvoj v sídlech Třebeň, Horní Ves a Dvorek.*
- (19) Vytváří předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívá zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Navrhuje řešení účelné z hlediska využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
 - *V zájmu hospodárného využívání území a ochrany volné krajiny vymezuje Změna č. 2a ÚP rozvojové záměry přednostně do území brownfields, do proluk uvnitř zastavěného území a v návaznosti na hranici zastavěného území v dostupnosti sítí dopravní a technické infrastruktury. Plochy sídelní i krajinné zeleně jsou v maximální možné míře respektovány jako významná přírodní, kompoziční a ekologická hodnota území.*
- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťuje do co nejméně konfliktních lokalit.
 - *Vzhledem k velmi konkrétním požadavkům v pokynech není možné u většiny požadavků prověřovat varianty řešení, většina ploch je ale soustředěna do zastavěného nebo „zastavitelného“ území nebo v návaznosti na něj. Nové plochy změn jsou umísťovány s ohledem na účelné využívání území a na identifikované hodnoty a limity využití území. V případě umísťování ploch mimo zastavěné území obce je zohledněna účelnost zastavování volné krajiny a dále zejména ochrana krajinného rázu a možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Konfliktní záměry, jejichž prověření bylo součástí zadání a které byly shledány v rozporu s koncepcí ÚP a republikovými prioritami, nebyly již v návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejně projednání vymezeny – konkrétně byl jako konfliktní mnohdy shledán rozsah požadované*

zastavitelné plochy. Návrh Změny č. 2a ÚP upravený pro vydání vymezuje pouze plochy, které nejsou předmětem námitek, požadavků nebo negativních stanovisek dotčených orgánů. Změnou č. 2b ÚP budou následně řešeny plochy, které budou předmětem dohod s dotčenými orgány tak, aby byla v maximální možné míře zohledněna veškerá související hlediska.

- (20) V maximální možné míře respektuje veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytváří územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volně krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytváří podmínky pro využití přírodních zdrojů.
 - *Změna č. 2a ÚP chrání vymezené přírodní hodnoty území. Ochrana a rozvoj hodnot území stanovené v ÚP Třebeň se změnou ÚP nemění. Změna ÚP respektuje zvláště chráněná území, VKP zákonné včetně jejich ochranných pásem a rovněž VKP registrované. Všechny další zákonné povinnosti a opatření z hlediska ochrany životního prostředí, přírodních hodnot a lokalit vysoké přírodní nebo krajinné hodnoty změna ÚP respektuje. Jako součást změny ÚP je upraven návrh místního ÚSES dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb.*
- (20a) Vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury. Omezuje nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.
 - *Změnou č. 2a ÚP nejsou vymezeny nové stavby dopravní a technické infrastruktury, které by omezovaly migrační propustnost krajiny. V ÚP obsažený koridor technické infrastruktury původně vycházející z PÚR ČR je změnou ÚP vymezen v upravené poloze a je upraven jeho popis, neboť nyní se již jedná pouze o krajský záměr. Jako součást změny ÚP je upraven návrh místního ÚSES dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb, kterým jsou doplněny nové prvky ÚSES v oblastech, kde tyto prvky chyběly. Změna ÚP respektuje urbanistickou koncepci stanovenou v ÚP Třebeň, bez nežádoucího srůstání jednotlivých sídel.*
- (21) Vymezuje a chrání před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech, v rozvojových osách a specifických oblastech, negativně poznamenaných lidskou činností.
 - *Změnou č. 2a ÚP se koncepce systému sídelní zeleně stanovená v ÚP nemění. ÚP vymezuje v území stabilizované plochy veřejně přístupné zeleně (zeleně na veřejných prostranstvích, zeleně ochranná a izolační, zeleně přírodního charakteru), především v polohách se zásadním prostorotvorným či hygienickým významem, a doplňuje je o další plochy zeleně. Tyto plochy zajišťují ochranu a izolaci stávajících a rozvojových ploch, zejména ploch bydlení od ploch s možnými rušivými vlivy (výroba, dopravní infrastruktura), a přispívají k propojení stávajících ploch zeleně a vytvoření spojitého systému. Ve volně krajině je ochrana těchto ploch posílena vymezením územního systému ekologické stability. Změnou ÚP jsou plochy sídelní zeleně v maximální možné míře respektovány, v Třebeni a Novém Drahově jsou změnou ÚP vymezeny nové plochy sídelní zeleně.*
- (22) Vytváří podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporuje propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
 - *Změnou č. 2a ÚP se koncepce stanovená v ÚP nemění. Koncepce ÚP vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu zajištěním ochrany významných hodnot území (přírodní, historické a kulturní hodnoty), stabilizačních ploch a zařízení pro rekreaci, sport a občanské vybavení a vymezením ploch nových pro intenzifikaci a zkvalitnění sítě infrastruktury cestovního ruchu. Součástí dopravní koncepce ÚP je rovněž řešení cyklistické a pěší dopravy, s cílem zlepšení prostupnosti území. Na území obce vymezuje územní plán ucelenou soustavu značených cykloturistických a pěších tras, stávající značené trasy respektuje a doplňuje je o nové úseky.*

Z hlediska podpory sportu a rekreace je významné změnou ÚP navrhované rozšíření plochy OS za účelem vybudování multifunkčního sportovního areálu.

- (23) Podle místních podmínek vytváří předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístování dopravní a technické infrastruktury zachovává prostupnost krajiny a minimalizuje rozsah fragmentace krajiny. Zmírňuje vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy.
 - *Změnou č. 2a ÚP se nemění koncepce dopravní a technické infrastruktury stanovená v ÚP, je pouze dílčím způsobem zpřesněna a doplněna. Koncepce ÚP vymezuje nové rozvojové plochy uvnitř zastavěného území nebo ve vazbě na jeho hranici, tak aby byla zajištěna optimální dostupnost a napojitelnost na dopravní a technickou infrastrukturu. Územní plán stabilizuje stávající síť silnic a místních a účelových komunikací a stávající sítě a zařízení technické infrastruktury, které v současné době zajišťují optimální obsluhu území obce. Územní plán dále navrhuje nové komunikace a nové sítě a zařízení technické infrastruktury pro zlepšení obsluhy území obce a pro zajištění obsluhy nově navrhovaných ploch určených k zástavbě. Návrh dopravní a technické infrastruktury je proveden s ohledem na budoucí potřeby území. V územním plánu je umístění dopravní a technické infrastruktury v zastavěném i nezastavěném území vzájemně koordinováno. Územní plán vytváří podmínky pro vymezení nových ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury s cílem minimalizace nežádoucí fragmentace krajiny a s ohledem na stávající a navrhovanou zástavbu (zejména obytnou).
Změna č. 2a ÚP nevymezuje plochy pro novou zástavbu, které by byly vystaveny negativním účinkům provozu dopravy nebo které by zneprůchodnily území pro dopravní stavby.*
- (24) Vytváří podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví.
 - *Změnou č. 2a ÚP se nemění koncepce dopravní infrastruktury stanovená v ÚP. Koncepce ÚP respektuje stávající plochy a zařízení dopravní infrastruktury (doprava silniční, železniční, cyklistická a pěší) a navrhuje opatření pro jejich doplnění a rozšíření, s ohledem na zlepšení hygienické kvality prostředí a negativních dopadů dopravy na stávající a navrhované síti. V rámci ÚP jsou vymezeny koridory pro rozšíření a přeložku silnice I/21, s přesahem do sousední obce Františkovy Lázně. Ochrana obyvatel před hlukem a emisemi z dopravy je zajištěna vlastní lokalizací rozvojových ploch (zejména pro bydlení), případně též vymezením ploch izolační a ochranné zeleně.*
- (25) Vytváří podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady.
 - *Změnou č. 2a ÚP se nemění koncepce stanovená v ÚP. Koncepce ÚP respektuje vymezená záplavová území včetně aktivní zóny záplavového území, evidovaná poddolovaná území, staré zátěže a kontaminované plochy a tyto limity zohledňuje při vymezení zastavitelných ploch. Pro plochy ve střetu s uvedenými limity využití jsou stanoveny konkrétní podmínky pro realizaci záměru.
Změnou č. 2a ÚP nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy ani plochy přestavby v aktivní zóně záplavového území ani v záplavovém území.*
- (26) Respektuje zásadu vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.
 - *Změnou č. 2a ÚP nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy ani plochy přestavby v aktivní zóně záplavového území ani v záplavovém území. V ÚP z tohoto hlediska nevhodně vymezená plocha přestavby v sídle Chocovice je změnou ÚP upravena a část je převedena do nezastavitelných ploch.*
- (27) Vytváří podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytváří 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. Stanovuje 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.

- *Změnou č. 2a ÚP se nemění koncepce veřejné infrastruktury stanovená v ÚP vycházející z těchto principů, změnou ÚP je pouze dílčím způsobem doplněna a zpřesněna. ÚP respektuje význam a polohu obce v širší struktuře osídlení, stabilizuje stávající plochy a zařízení veřejné infrastruktury a vytváří podmínky pro její další rozvoj, s ohledem na identifikované potřeby a rozvojový potenciál jednotlivých částí obce a s cílem podpory hospodářského rozvoje obce. ÚP vymezuje koridory pro rozšíření a přeložku silnice I/21, zasahujícího do řešeného území okrajově ze sousední obce Františkovy Lázně a přispívající ke zlepšení prostupnosti území v širším měřítku.*
- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňuje potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství.
 - *Změna č. 2a ÚP přispívá ke zkvalitnění života obyvatel dílčím způsobem, zejména prověřením konkrétních požadavků na rozvoj území v souladu s koncepcí stanovenou v ÚP. Koncepce ÚP je komplexní, zahrnuje řešení urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny. Jsou vymezeny plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy změn v krajině, v dlouhodobém horizontu pak plochy územní rezervy. Koncepce ÚP vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, zohledňuje dlouhodobý vývoj a potřeby území a navrhuje opatření pro zajištění odpovídající kvality a rozsahu technické a dopravní infrastruktury, občanského vybavení a bydlení pro budoucí rozvoj obce.*
- (30) Prověřuje úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.
 - *Změnou č. 2a ÚP se nemění koncepce technické infrastruktury stanovená v ÚP, je pouze dílčím způsobem zpřesněna a doplněna. V ÚP je v rámci koncepce technické infrastruktury navrženo zásobování vodou, odvádění a likvidace odpadních vod, zásobování elektrickou energií a zemním plynem. Je respektován systém odpadového hospodářství, trasy vedení telekomunikačních kabelů, bez nutnosti jejich dalšího rozšiřování. Koncepce TI je stanovena na základě identifikovaných potřeb a předpokládaného vývoje území a s ohledem na nově vymezené rozvojové plochy tak, aby pokrývala ve všech oblastech budoucí nároky obyvatel a byla tak zajištěna optimální kvalita jejich životních podmínek.*

Změna č. 2a ÚP je zpracována zejména v souladu s výše uvedenými republikovými prioritami. S ostatními republikovými prioritami, pro jejichž konkrétní řešení není v pokynech zadání, není Změna č. 2a ÚP v rozporu.

b.1.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Obec se nenachází v žádné rozvojové oblasti.

Obec se nachází v rozvojové ose OS7 Ústí nad Labem – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (– Bayreuth).

PÚR ČR stanovuje při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území ve všech rozvojových osách sledovat zejména:

- a) možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování hodnot území;
- b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny a záborům ploch veřejné zeleně;
- c) nové využití nevyužívaných průmyslových skladových, dopravních a jiných ploch;
- d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizaci materiálových toků a nakládání s odpady;
- e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center;
- f) ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny;
- g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

Úkolem pro územní plánování je umožňovat v rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury.

Žádný konkrétní úkol pro rozvojovou osu OS7 Změna č. 2a ÚP nepřebírá, neboť na obec Třebeň se žádný konkrétní úkol nevztahuje.

Rozvojová osa OS7 je dále upřesněna v ZÚR KK.

b.1.3. Specifické oblasti

Obec se nenachází v žádné specifické oblasti.

b.1.4. Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury

Obec se nenachází v žádném koridoru ani ploše dopravní a technické infrastruktury.

Změna č. 2a ÚP je v souladu s PÚR ČR.

b.2. Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (ZÚR KK)

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje byly vydány 16. 9. 2010 s nabytím účinnosti dne 16. 10. 2010.

Dne 21. 6. 2018 byla zastupitelstvem kraje vydána Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje s nabytím účinnosti dne 13. 7. 2018. Konkrétní požadavky na řešení v ÚP Třebeň, které vyplývají ze Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „ZÚR KK“) jsou podrobně rozebrány v následujících podkapitolách.

b.2.1. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

ZÚR KK stanovují priority územního plánování pro dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Tyto priority jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovacích dokumentací a územně analytických podkladů - na úrovni kraje i obcí - a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

Změna č. 2a ÚP zohledňuje priority kraje v souladu s konkrétními pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny. Dále je uvedený výtah z naplňovaných priorit kraje, číslo v závorce odkazuje na označení priority v ZÚR KK, konkrétní naplnění priority Změnou č. 2a ÚP je uvedeno kurzivou.

V souladu se ZÚR KK Změna č. 2a ÚP zejména:

- (2) Rozvíjí polycentrickou sídelní strukturu podporou rozvojových aktivit a kooperačních vazeb velkých měst a ostatních center osídlení v pásu Aš – Cheb – Mariánské Lázně.
 - *Změnou č. 2a ÚP je respektována stávající sídelní struktura a je pouze dílčím způsobem doplněna bez zásadních změn.*
- (3) Preferuje efektivní využívání zastavěného území (využitím nezastavěných ploch a ploch určených k asanaci, novým využitím objektů a areálů původní zástavby apod.), před vymezováním nových ploch v nezastavěném území, také vzájemným zohledněním potřeb rozvoje velkých měst a potřeb rozvoje obcí v jejich zázemí.
 - *Změna č. 2a ÚP nemění koncepci na správním území obce. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny v zastavěném území nebo v návaznosti na hranici zastavěného území, v dostupnosti sítě dopravní a technické infrastruktury.*
- (4) Zkvalitňuje obytnou funkci sídel a jejich rekreačního zázemí, rozvíjí obytnou funkci se souběžným rozvíjením tomu odpovídající veřejné infrastruktury.

Změna č. 2a ÚP přispívá ke zkvalitnění obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí dílčím způsobem, zejména vymezením nových zastavitelných ploch a dále úpravou ploch veřejné zeleně. Ke zkvalitnění obytné funkce menších sídel přispívá změna ÚP doplněním koncepce odkanalizování.

Návrh Změny č. 2a ÚP upravený pro vydání vymezuje pouze plochy, které nejsou předmětem námitek, požadavků nebo negativních stanovisek dotčených orgánů. Změnou č. 2b ÚP budou následně řešeny plochy bydlení a smíšené obytné, které budou předmětem dohod s dotčenými orgány tak, aby byla v maximální možné míře zohledněna veškerá související hlediska.

- (6) Vytváří a posiluje územní podmínky pro hospodářský rozvoj a vznik nových pracovních příležitostí. V případě rekultivovaných a revitalizovaných ploch (včetně brownfields) preferuje jejich polyfunkční využití s ohledem na podmínky a požadavky okolního území.
 - *Změna č. 2a ÚP vymezuje ve vazbě na stávající areál výroby zemědělské plochu pro rozšíření zahradnictví, čímž dojde ke zvýšení nabídky pracovních příležitostí a k možnosti lokalizace dalších podnikatelských aktivit na území obce, k posílení ekonomické atraktivity a konkurenceschopnosti území.*
- (7) Rozvíjí lázeňství a související aktivity, a to při zachování důsledné ochrany přírodních léčivých zdrojů, zdrojů minerálních vod, jakož i ostatních vlastností a hodnot utvářejících charakter lázeňského území a jeho okolí.
 - *Změna č. 2a ÚP respektuje ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů, konkrétně ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Františkovy Lázně. Změna ÚP řeší pouze dílčí úpravy ve využití území, které nepředstavují zásahy ohrožující zřidelní strukturu františkolázeňských minerálních vod.*
- (8) Rozvíjí rekreaci a cestovní ruch a podporuje přeshraniční vazby pro využívání rekreační infrastruktury, včetně využívání přírodních a kulturně historických hodnot příhraničního území jako atraktivit cestovního ruchu, a to při respektování jejich nezbytné ochrany.
 - *Změna č. 2a ÚP navrhuje rozšíření plochy OS za účelem vybudování multifunkčního sportovního areálu. Obec těží z existence významných atraktivit přímo ve správním území obce Třebeň, případně v jeho těsné blízkosti, zejména vesnické památkové rezervace Nový Drahov, národní přírodní rezervace SOOS či lázeňského města Františkovy Lázně a historického města Chebu.*
- (9) Chrání zdroje nerostných surovin s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.
 - *Změna č. 2a ÚP chrání zdroje nerostných surovin, nové zastavitelné a přestavbové plochy v plochách výhradních ložisek navrhuje pouze v nezbytně nutném rozsahu, a to ve stávajících sídlech, tedy v lokalitách již pro zástavbu využitých nebo pro zástavbu vymezených ve stávajícím ÚP. Území není bezprostředně dotčeno těžbou, ač jsou zde vymezena výhradní ložiska nerostných surovin, uchovává si však svůj ráz venkovského sídla v zemědělské krajině, bez významného poškození.*
- (11) Rozvíjí dopravního propojení správních a sídelních center a také přilehlým územím SRN.
 - *Pro zlepšení obslužnosti v širším území Změna č. 2a ÚP prověřila koridory pro umístění staveb dopravní infrastruktury nadmístního významu – koridor pro rozšíření silnice I/21 a koridor pro přeložku silnice I/21.*
- (16) Stabilizuje a rozvíjí zásobování území energiemi.
 - *Změnou č. 2a ÚP je respektován záměr ze ZÚR KK - koridor technické infrastruktury pro elektrické vedení - vedení 2x110 kV, TR Vítkov – TR Jindřichov. Koridor technické infrastruktury X03 z ÚP Třebeň je změnou ÚP vymezen v upravené poloze.*
- (17) Podporuje rozvoj systémů odvádění a čištění odpadních vod.
 - *Změnou č. 2a ÚP se nemění koncepce technické infrastruktury stanovená v ÚP, změnou ÚP je pouze dílčím způsobem doplněna a zpřesněna. Na základě zpracované projektové dokumentace je upravena koncepce odkanalizování pro Nový Drahov.*
- (19) Chrání a rozvíjí přírodní, krajinné a kulturně historické a civilizační hodnoty nadmístního významu.
 - *Změna č. 2a ÚP chrání hodnoty území, nemění urbanistickou strukturu a strukturu osídlení. Změna ÚP řeší pouze vybrané části správního území, jak v zastavěném území, tak ve volné krajině. Vymezenými záměry změna ÚP nesnižuje kvalitu a význam místních a nadmístních hodnot. Respektuje koncepci ochrany přírodních, krajinných, kulturně historických a civilizačních hodnot, koncepci ochrany urbanistického a architektonického dědictví, stejně jako koncepci ochrany životního prostředí, stanovené v ÚP v souladu s prioritami kraje.*

- (21) Chrání území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami, s cílem minimalizovat rozsah případných škod na civilizačních, kulturních a přírodních hodnotách území kraje.
 - *Změna č. 2a ÚP obecně při vymezování ploch změn respektuje vyhlášené a stanovené limity využití území, čímž jsou vytvořeny předpoklady pro ochranu území před rizikovými přírodními vlivy i před případným poškozením krajinného rázu nebo jiných evidovaných hodnot území.*

Obdobně jako u republikových priorit je Změna č. 2a ÚP zpracována zejména v souladu s výše uvedenými prioritami kraje. S ostatními prioritami kraje, pro jejichž konkrétní řešení není v pokynech zadání, není Změna č. 2a ÚP v rozporu.

b.2.2. Rozvojové oblasti

Obec se nenachází v žádné rozvojové oblasti.

b.2.3. Rozvojové osy

Na území obce ZÚR KK zpřesňují republikovou rozvojovou osu OS7 Ústí nad Labem – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (– Bayreuth) vymezenou v PÚR ČR.

Rozvojová osa republikového významu OS7 byla na území Karlovarského kraje zpřesněna Aktualizací č. 1 ZÚR KK v dílčím členění na OS7-A (Kynšperk nad Ohří) – Cheb – hranice ČR / SRN (– Marktredwitz – Bayreuth), OS7-B (Karlovy Vary-Sokolov) – Kynšperk nad Ohří – (Cheb) a OS7-C (Chomutov/ÚK) – Stráž nad Ohří – (Ostrov-Karlovy Vary).

Dle podrobnějšího členění je dílčí část OS7-A rozvojové osy OS7 kromě Třebeně dále vymezena obcemi Františkovy Lázně, Cheb, Nebanice, Odrava, Okrouhlá, Pomezí nad Ohří, Tuřany.

Dle odůvodnění Aktualizace č. 1 ZÚR KK byla rozvojová osa rozdělena na dílčí členění z důvodů specifčnosti jednotlivých částí – přičemž nejzápadnější část OS7-A je ekonomicky nejsilnější, žije zde 13 % obyvatel kraje a je zde 15 % všech obsazených pracovních míst v kraji. Oblast má urbanizovaný charakter, je zde nejvyšší hustota zalidnění.

Pozice rozvojové osy republikového významu OS7, resp. její dílčí části OS7-A na hranicích Karlovarského kraje se Spolkovou republikou Německo, v průsečíku s nadmístně významnou sídelní osou Aš - Cheb - Mariánské Lázně předurčuje toto území k rozvoji prostorových vazeb do několika směrů. Vzhledem k návaznosti území na jádrovou oblast kraje Sokolovska a Karlovarska na východě (prostřednictvím osy OS7-B) jsou to vazby na rozvojovou oblast OB12. Ve směru severním, resp. jižním má tato oblast vazby na nadmístní rozvojové osy ROS-N1 ve směru Cheb – Aš (- Selb, Rehau) a ROS-N2 Cheb – Mariánské Lázně (– Planá, Plzeňský kraj).

Rozvojové osy zároveň identifikují dopravní tahy, a to dálnice D6 ve směru na Sokolov a Karlovy Vary a krajská páteřní síť silnic I. třídy – silnice I/64 ve směru na Aš a silnice I/21 ve směru na Mariánské Lázně. Přeshraniční vazby ve směru na Marktredwitz zajišťuje silnice I/6 s plánovanou přestavbou na dálnici D6 v úseku severozápadního obchvatu města Cheb.

Dobré dopravní napojení na Sokolov, Karlovy Vary i na ostatní centra osídlení na území ČR (Aš, Mariánské Lázně) i Německa vytváří z Chebska oblast s nejvyšším potenciálem dalšího rozvoje v kontextu Karlovarského kraje.

Pro rozvojovou osu OS7 - dílčí část OS7-A jsou v ZÚK KK stanoveny požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území a úkoly pro územní plánování:

Požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území:

a) Rozvíjet a zkvalitňovat funkční a prostorové vazby:

- s rozvojovou oblastí republikového významu OB12;
- s rozvojovou osou republikového významu OS7, část OS7-B;
- s rozvojovými osami nadmístního významu ROS-N1 a ROS-N2;
- přeshraniční vazby se SRN ve směru Marktredwitz – Bayreuth.

b) Ve struktuře osídlení podporovat obytnou, pracovní a správní funkci města Cheb jako regionálního centra osídlení v rámci rozvojové osy republikového významu OS7, s přesahem vlivu do rozvojových os nadmístního významu ROS-N1 a ROS-N2.

c) Vytvářet územní podmínky pro posilování obytné a pracovní funkce ostatních center osídlení, včetně související veřejné infrastruktury a vzájemných kooperačních vazeb.

- d) Nové ekonomické aktivity, zejména nadmístního významu, přednostně umisťovat do rozvojových ploch Průmyslový park Cheb a Průmyslový park Cheb II.
- e) Vytvářet územní podmínky pro vymezení dalších rozvojových ploch pro ekonomické aktivity nadmístního významu podle těchto hlavních kritérií:
- vazba na významná spádová centra osídlení, především pak na regionální centrum Cheb;
 - existující nebo plánovaná vazba na nadřazenou síť dopravní infrastruktury;
 - preference lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a v prolukách stávající zástavby;
 - vyloučení negativních vlivů na lázeňskou funkci Františkových Lázní a na zdroje přírodních léčivých a minerálních vod;
 - umísťování výhradně mimo stanovená záplavová území.
- f) Při umísťování ekonomických aktivit preferovat odvětví, která diverzifikují současný hospodářský profil území, s důrazem na modernizaci průmyslu, rozvoj služeb a dalších aktivit, včetně vývoje a výzkumu, přednostně ve vazbě na vysoké školství kraje.
- g) Podporovat rozvoj lázeňské funkce Františkových Lázní a její koordinaci s rozvojem navazujících rekreačních a relaxačních aktivit na území kraje.
- h) Vytvářet územní podmínky pro další rozvoj rekreační zóny nadmístního významu ve vazbě na vodní nádrž Jesenice. V obcích Cheb, Odrava, Okrouhlá, Tuřany podporovat funkce sídelního a obslužného zázemí této rekreační zóny.
- i) Vytvářet územní podmínky pro propojení dopravní a energetické infrastruktury mezinárodního a republikového významu se sousedními kraji a přilehlým územím SRN.
- j) Vytvářet územní podmínky pro zásobování nových rozvojových ploch energiemi.
- k) Zkvalitňovat a rozvíjet dopravní propojení a dopravní obsluhu obcí s jejich přirozenými spádovými centry, včetně rozvoje systémů integrované dopravy.
- l) Zajišťovat odpovídající stupeň povodňové ochrany sídel, přednostně v obcích Cheb, Nebanice, Odrava.

Úkoly pro územní plánování:

- m) V ÚP města Chebu upřesnit vymezení nadmístních rozvojových ploch Průmyslový park Cheb a Průmyslový park Cheb II.
- n) V ÚP příslušných obcí vymežovat plochy pro další rozvoj lázeňské funkce a navazujících rekreačních a relaxačních aktivit.
- o) V ÚP obcí s nedostatečnou ochranou před záplavami vymežovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel.

Vyhodnocení splnění Změnou č. 2a ÚP:

Obecné požadavky na využití území a kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území stanovené pro rozvojovou osu OS7 - dílčí část OS7-A v ZÚR KK jsou návrhem Změny č. 2a ÚP přiměřeně velikosti sídla a obsahu změny splněny. Tyto požadavky jsou v návrhu změny ÚP zohledněny a jsou podrobněji odůvodněny v následujících kapitolách.

Řešeny nebyly požadavky a konkrétní úkoly pro územní plánování mimo zájmové území.

b.2.4. Rozvojové plochy

Na území obce nejsou vymezené rozvojové plochy pro ekonomické aktivity.

b.2.5. Oblasti vlastních krajin

Obec se nachází v oblasti vlastních krajin Podkrušnohoří a Chebska (B), konkrétně ve vlastní krajině:

Chebská pánev (B.2)

Jednotlivé vlastní krajiny jsou popsány v odůvodnění Aktualizace č. 1 ZÚR KK a přímo v ZÚR KK jsou formulovány cílové kvality, případně specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit krajin. Cílové

kvality jsou formulovány s cílem zajištění ochrany stávajících krajinných hodnot a vytvoření předpokladů pro vznik hodnot nových. Cílové kvality vyjadřují vize budoucí podoby vlastních krajín.

Chebská pánev (B.2) - cílové kvality:

- a) Plochá, téměř odlesněná krajina, se širokými údolními vodními toků Ohře a jejích přítoků.
- b) Převažující charakter kulturní zemědělské krajiny velkého měřítka s enklávami slatin, rašelinišť a slatinišť.
- c) Krajina velkého měřítka s dominantním zastoupením orné půdy uspořádané ve velkých půdních blocích.
- d) Meandrující tok Ohře vytvářející přírodní a kompoziční osu krajiny, doprovázený břehovými porosty, nivními loukami a prvky nelesní krajinné zeleně.
- e) Vizualně otevřená zemědělská krajina s výraznou osou vodního toku Plesná doprovázenou břehovými porosty a s menšími plochami nelesní zeleně.
- f) Partie nivní krajiny řeky Plesné (Milhostov až Nebanice).
- g) Vodní krajina v okolí rozsáhlé vodní plochy nádrže Jesenice, doprovázené břehovými porosty.
- h) Lesní komplex s unikátním rozlehlým rašeliništěm a minerálním slatiništěm, s dozvuky vulkanické činnosti (NPR39 Soos).
- i) Síť kompaktních venkovských sídel středověkého původu s nízkou hladinou zástavby, s dobrým zapojením zelení do okolní otevřené krajiny.
- j) Pohledový obraz lokálních kulturních a krajinných dominant (rozhledna Zámeček, rozhledna Salingburg, hrad a zámek Vildštejn, kostely Třebeň a Skalná).
- k) Krajina s rozvinutou sítí polních a lesních cest s hustotou odpovídající traťové plužině.

Vlastní krajina B.2 má charakter otevřené odlesněné zemědělské krajiny, v jejíž struktuře převažují velké bloky zemědělské půdy, převážně orné.

Přírodní osu této vlastní krajiny tvoří ve směru sever-jih tok Plesné, která se v jižní části krajiny vlévá do meandrující Ohře. Vodní toky jsou doprovázené krajinnásky a přírodovědně cennými partiemi nivních luk a břehových porostů. Z důvodu zajištění ochrany těchto vodních prvků a ekosystémů, které se vytvořily ve vazbě na vodní toky a z důvodu zachování jedinečné krajinné scenérie je žádoucí zajistit jejich ochranu.

Severovýchodně od Františkových Lázní se nacházejí cenné lesní porosty a evropsky unikátní rašeliniště NPR Soos a minerální slatiniště. Na některých místech vystupují hlubinné minerální prameny, které vyvěrají na povrch přes vodu a bahno a vytvářejí tzv. bahenní sopky. Lokálně se ekosystémy rašelinišť a slatin vyskytují i v dalších lokalitách této krajiny. Respektování územní, funkční i vizuální celistvosti těchto enkláv je nezbytnou podmínkou ochrany této unikátní cílové kvality.

Sídelní strukturu utváří venkovská sídla převážně středověkého původu. Z důvodu ochrany krajinného obrazu zemědělské krajiny je žádoucí respektování nízké hladiny zástavby a zajištění zapojení sídel do otevřené zemědělské krajiny prostřednictvím prvků krajinné nelesní zeleně, která nejen posílí estetickou kvalitu krajiny a okrajových částí sídla, ale plní též významné ekologické, přírodovědné a hygienické funkce.

Cennými krajinnými kulturně historickými dominantami krajiny jsou rozhledna Zámeček, rozhledna Salingburg, hrad a zámek Vildštejn, kostely Třebeň a Skalná.

Poměrně hojně je dochována historická krajinná struktura ve formě traťové plužiny a hustá síť polních a lesních cest.

Krajinná zeleň se zde vyskytuje v menší míře a tvoří ji především menší enklávy krajinné vegetace, břehové porosty vodních toků a doprovodné porosty polních a lesních cest. ZÚR KK proto stanovují specifickou podmínku týkající se vytváření územních podmínek pro zvýšení ploch nelesní krajinné zeleně. Posílení těchto prvků mimo jiné přispěje k členění velkých bloků orné půdy, obohacení krajinné struktury a zvýšení podílu ekologicky stabilnějších prvků.

Změna č. 2a ÚP respektuje charakteristiky a znaky vlastní krajiny Chebská pánev (B.2).

Chebská pánev (B.2) - specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit:

l) Rozvojové plochy pro ekonomické aktivity umísťovat především v plochách se zajištěnou dopravní vazbou na dálnici D6 východně od Chebu.

m) Velké bloky orné půdy členit doplňováním prvků nelesní krajinné zeleně.

Specifická podmínka pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit stanovená pro vlastní krajinu Chebská pánev (B.2) pod bodem l) se konkrétně obce Třebeň netýká.

Specifickou podmínku pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit stanovenou pro vlastní krajinu Chebská pánev (B.2) pod bodem m) tedy vytváření nelesní krajinné zeleně již stávající ÚP respektuje tak, že podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití NZt jej nevyklučuje, do ploch NZ jsou Změnou č. 2a ÚP drobné krajinné prvky s funkcí protierozní a ekologicko stabilizační jako přípustné využití doplněny.

Změna č. 2a ÚP rovněž zohledňuje společné požadavky pro územní plánování stanovené v ZÚR KK, které mají územní plány rozpracovat v urbanistické koncepci a v koncepci uspořádání krajiny. Změna ÚP tyto společné požadavky zohledňuje následovně:

Změna ÚP respektuje sídelní strukturu a její přirozený vývoj a zároveň respektuje stavby, pro které ZÚR KK vymezují koridory, přitom minimalizuje jejich případné negativní dopady na stanovené cílové kvality.

Zastavitelná území zásadně vymezuje v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území, nezasahuje negativně do historických struktur sídel a historického uspořádání částí krajin (plužin).

Chrání významné přírodní hodnoty ve správním území obce Třebeň. Změna ÚP striktně respektuje NPR Soos a evropsky významné lokality Soos a Ramena Ohře. Rozšířené nadregionální biocentrum NC2005 Soos je ve správním území obce Třebeň dle Aktualizace č. 1 ZÚR KK respektováno a zapracováno.

Zachovává a obnovuje prvky a plochy rozptýlené nelesní zeleně jakožto prvky prostorového členění krajiny (i se souběžnou funkcí prvků ÚSES nebo izolační zeleně).

Vzhledem k přítomnosti těchto přírodních kvalit není při velikosti venkovských sídel a při minimálním rozsahu navrhovaných zastavitelných ploch nutné doplňovat zastavitelné plochy návrhem prvků krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajiny. Funkčním využitím ploch, především ploch vymezených jako „BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské“ s vysokým koeficientem zeleně je tento požadavek jaksi druhotně splněn.

Doplňování místní cestní sítě doprovodnou linií zelení je rovněž umožněno podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití.

Rozvojové lokality jsou navrhovány pouze ve stávajících sídlech a v bezprostřední návaznosti na ně, bez zásahu do volné krajiny. Výšková regulace a struktury zástavby jsou i v případě takto malé obce řešeny schématem prostorového uspořádání. Tento způsob umožňuje citlivě udržet nízkou hladinu zástavby a zajistit zapojení sídel do otevřené zemědělské krajiny. Místní dominantu Třebeň kostel sv. Vavřince je jako nemovitá kulturní památka a kulturní hodnota v ÚP respektován a chráněn nízkou hladinou okolní zástavby.

Pohledové scenérie sídel, jejich hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou nejsou narušovány.

b.2.6. Koridory – dopravní infrastruktura

Územím obce procházejí následující koridory dopravní infrastruktury vymezené v ZÚR KK:

koridory silniční dopravy: silnice I/21 – VPS D08 a D09

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

Oba uvedené koridory byly součástí ZÚR KK (2010) a jsou zapracovány již ve stávajícím ÚP jako zpřesněné koridory X01 a X02, jako prostorová rezerva jsou pro uvedené stavby ze ZÚR KK v ÚP Třebeň dále vymezeny koridory územních rezerv RK1 a RK2 (rovněž v rámci koridoru vymezeného v ZÚR KK).

Změnou č. 2a ÚP jsou uvedené záměry ze ZÚR KK respektovány.

b.2.7. Koridory – technická infrastruktura

Územím obce prochází následující koridor technické infrastruktury vymezený v ZÚR KK:

koridor technické infrastruktury: vedení 2x110 kV, TR Vítkov – TR Jindřichov – VPS E12

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

Tento koridor s šířkou 200 m byl vymezen Aktualizací č. 1 ZÚR KK namísto vypuštěného republikového záměru, ve správním území obce Třebeň v mírně upravené poloze oproti původnímu koridoru z PÚR ČR.

V ÚP Třebeň je obsažen původní koridor vycházející z PÚR ČR jako koridor X03.

Změnou č. 2a ÚP je uvedený záměr ze ZÚR KK respektován. Koridor technické infrastruktury X03 z ÚP Třebeň je změnou ÚP vymezen v upravené poloze a je upraven jeho popis v textové části. Koridor X03 má šířku 200 m, což odpovídá ZÚR KK ve znění Aktualizace č. 1.

Změna č. 2a ÚP upravuje vymezení a popis koridoru technické infrastruktury X03 v šířce 200 m a uvádí tak ÚP do souladu se ZÚR KK.

b.2.8. Veřejně prospěšné stavby

Vzhledem k situaci popsané v předchozích kapitolách b.2.6. a b.2.7. je Změnou č. 2a ÚP řešen v souvislosti s vymezením koridoru X03 v upravené poloze také související koridor veřejně prospěšné stavby.

Změna č. 2a ÚP upravuje vymezení a popis koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury VT.k01.

Koridory pro veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury vymezené dle ZÚR KK již v platném ÚP zůstávají beze změny.

b.2.9. ÚSES regionálního a nadregionálního významu

Tabulková část ZÚR KK uvádí pro obec Třebeň následující prvky regionálního a nadregionálního ÚSES:

- nadregionální biocentrum NC2005 Soos
- nadregionální biokoridor NK40(N) Amerika - Svatošské skály
- nadregionální biokoridor NK40(V) Amerika - Svatošské skály
- regionální biocentrum RC1163 Meandry Ohře
- regionální biokoridor RK989 Soos - K40

Všechny uvedené prvky regionálního a nadregionálního ÚSES byly součástí ZÚR KK (2010) a jsou zapracovány již ve stávajícím ÚP.

Aktualizací č. 1 ZÚR KK byly na správním území obce Třebeň mírně upraveny NC2005 a RK989. Nadregionální biocentrum NC2005 Amerika bylo rozšířeno a jeho součástí se nově stalo i území vymezené původně jako součást regionálního biokoridoru RK989. V rámci Změny č. 2a ÚP jsou tyto skutečnosti zohledněny, vymezení prvků je upraveno.

Koncepce návrhu ÚSES je dále změnou ÚP korigována dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb. Tyto změny se dotýkají nejen místního ÚSES, ale i regionálních a nadregionálních prvků ÚSES – NC 2005, NK40, RC 1163 a RK 989.

Aktualizací č. 1 ZÚR KK bylo zrušeno vymezení prvků nadregionálního a regionálního ÚSES jako veřejně prospěšných opatření. Změnou č. 2a ÚP bylo prověřeno zachování vymezení prvků ÚSES jako veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění. Změna ÚP z důvodu významnosti těchto prvků a z důvodu důležitosti ochrany ÚSES zachovává vymezení jako veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění u částí těchto prvků určených k založení.

b.2.10. Požadavky na řešení v ÚPD obcí

Pro obec Třebeň požadavky na řešení v ÚPD ZÚR KK nestanovují.

Změna č. 2a ÚP je v souladu se ZÚR KK.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Cíle a úkoly územního plánování dle §§ 18 a 19 stavebního zákona lze stručně shrnout:

- Vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společnosti obyvatel území; uspokojení potřeb současné generace, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích.
- Soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území; sledování společenského a hospodářského potenciálu rozvoje.

- Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; ochrana krajiny, hospodárné využívání zastavěného území, ochrana nezastavěného území.
- Koncepce rozvoje území stanovená na základě posouzení zjištěného stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, na základě prověření potřeby změn a veřejného zájmu na jejich provedení, s ohledem na jejich přínosy, problémy, rizika.
- Stanovení a vytváření podmínek v území pro provedení změn, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení, pro zajištění civilní ochrany, pro ochranu území před negativními vlivy záměrů včetně návrhu kompenzačních opatření k negativním vlivům, dále regulace rozsahu ploch pro využívání přírodních zdrojů, prověřování a vytváření podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území apod., to vše v souladu s charakterem a hodnotami území.

Změna č. 2a ÚP je zpracována v souladu s výše uvedenými cíli a úkoly územního plánování. Dílčím způsobem přispívá k vytváření předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Změna č. 2a ÚP řeší pouze vybrané části správního území, jak v zastavěném území, tak ve volné krajině, zachovává však komplexní přístup. Respektuje koncepci ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, koncepci ochrany urbanistického a architektonického dědictví, stejně jako koncepci ochrany životního prostředí, stanovené v ÚP. Vymezenými záměry nijak nesnižuje jejich kvalitu a význam, dílčím způsobem přispívá k jejich ochraně.

Záměry vymezené Změnou č. 2a ÚP zohledňují požadavky na hospodárné využívání zastavěného území a na ochranu volné krajiny. Plochy změn jsou navrženy přednostně uvnitř zastavěného území nebo v návaznosti na jeho hranici.

D) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 2a ÚP je zpracována v souladu s pojetím územně plánovací dokumentace - územní plán, dle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, které se při zpracování změny ÚP použijí obdobně.

Dokumentace změny ÚP je rozdělena na část výrokovou a její odůvodnění tak, jak vyžaduje § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Textová část je zpracovaná jako výrok, uvedeny jsou pouze ty jevy, které jsou měněny, jednotlivé změny textu jsou popsány stejnou formou, jako se píše změna zákona.

Rozsah dokumentace Změny č. 2a ÚP odpovídá požadavkům stanoveným ve zprávě o uplatňování, v pokynech pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny, a usnesení Zastupitelstva obce Třebeň č. 6 ze dne 18. 10. 2021, kterým byla Změna č. 2 ÚP rozdělena na části 2a a 2b, podrobněji viz kapitola L) „Vyhodnocení splnění požadavků zadání, resp. pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny“, podkapitola I.6.

Během uplatňování ÚP Třebeň vstoupila v platnost novela stavebního zákona provedená zákonem č. 225/2017 Sb., kterým se mění stavební zákon a další související zákony, s účinností ode dne 1. 1. 2018. Z této novely stavebního zákona kromě jiného vyplývá zavedení povinnosti zajistit vyhotovení úplného znění územního plánu po vydání změny.

Novelizovány byly i související vyhlášky. S účinností ode dne 29. 1. 2018 byla novelizována vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která stanoví náležitosti obsahu územního plánu, ale nově také strukturu závazných částí územně plánovací dokumentace.

Podle čl. II „Přechodná ustanovení“ bod 3. změnové vyhlášky č. 13/2018 Sb., se územně plánovací dokumentace vydaná přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky, která není zpracována v souladu s obsahem a strukturou vyžadovanou vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti této vyhlášky, při nejbližší změně této dokumentace upraví.

Změna č. 2a ÚP je zpracována v souladu s výše uvedenými požadavky vyplývajícími z novelizovaných právních předpisů.

E) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ - SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

e.1. Soulad návrhu změny ÚP se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Ve stanoveném termínu byly k vystavenému návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň uplatněna následující stanoviska DO:

a) Stanoviska DO bez požadavků:

1. Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského Sokolov (č.j. SBS/33542/2021/OBÚ-08, ze dne 12.8.2021)

Stanovisko k veřejnému projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň

Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského obdržel dne 30. 7. 2021 Vaše oznámení o konání výše uvedeného jednání dne 8. 9. 2021. Dle § 15 odst. 2 zák. č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), uplatňují Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo průmyslu a obchodu a obvodní báňské úřady stanoviska k územním plánům a k regulačním plánům z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.

Dle § 15 odst. 1 horního zákona jsou orgány územního plánování a zpracovatelé územně plánovací dokumentace povinni při územně plánovací činnosti vycházet z podkladů o zjištěných a předpokládaných výhradních ložiskách poskytovaných jim Ministerstvem životního prostředí České republiky; přitom postupují podle zvláštních předpisů a jsou povinni navrhnout řešení, která jsou z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského, jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona, tímto vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“),

souhlasné stanovisko

k veřejnému projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň dle § 52 a § 55b stavebního zákona.

ODŮVODNĚNÍ

Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení územního plánu vyhodnotil předložený návrh Změny č. 2 Územního plánu Třebeň ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Většina správního území obce leží v ploše výhradního ložiska hnědého uhlí Chebské pánve. Proti využití ložiska zde existují zásadní střety zájmů zejména s ochranným pásmem II. stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňského města Františkovy Lázně. Navrženou Změnou č. 2 jsou plánovány nové zastavitelné plochy pouze v nezbytném rozsahu ve stávajících sidlech nebo v návaznosti na ně. Všechny nové zastavitelné plochy jsou v Odůvodnění návrhu změny č. 2 dostatečně odůvodněny převahou jiného obecného zájmu nad ochranou a využitím nerostného bohatství.

Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.

2. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství (č.j. KK/2103/DS/21, ze dne 12.8.2021)

Vyjádření k projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, obdržel dne 30.07.2021 žádost o vyjádření k projednanému návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň ve smyslu ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, jako příslušný orgán ve věcech silnic II. a III. třídy ve smyslu ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá k projednanému návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň připomínky.

3. Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, regionální pracoviště správa CHKO Slavkovský les (č.j. SR/0049/SL/2015-9, ze dne 12.8.2021)

Vyjádření ke změně č. 2 Územního plánu Třebeň

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, RP Správa CHKO Slavkovský les (dále jen „Agentura“) obdržela dne 3. 8. 2021 oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň (dále jen „Změna č. 1“). Současně bylo sděleno, kde je Změna č. 2 k veřejnému nahlédnutí.

Agentura jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody a krajiny, který vykonává tuto ochranu, mimo jiné spoluúčastí v procesu územního plánování a stavebního řízení dle § 2, odst. 2, a) a písm. g) zákona č. 114/92 Sb., O ochraně přírody a krajiny (dále jen „zákon“) a podle § 12, odst. 1 zákona k předloženému dokumentu sděluje následující stanovisko:

Ve správním území obce Třebeň je Agentura věcně a místně příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny pouze na území národní přírodní rezervace (dále jen „NPR“) Soos. Změna č. 2 do NPR nezasahuje ani nemá vliv na předměty ochrany NPR. Na základě výše uvedeného Agentura ke Změně č. 2 územního plánu Třebeň nemá připomínky.

4. Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje, Územní odbor Cheb (č.j. HSKV-1904-2/2021-CH, ze dne 27.8. 2021)

Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů v souladu s ustanovením § 52 ve spojení s ustanovením § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil předložený Návrh Změny č. 2 Územního plánu Třebeň a k výše uvedené dokumentaci vydává

souhlasné stanovisko

Odůvodnění

HZS Karlovarského kraje posouzením Návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň dospěl k závěru, že předložená územně plánovací dokumentace splňuje požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. HZS Karlovarského kraje vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů:

- Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, ve znění pozdějších předpisů.
- Krizový plán Karlovarského kraje
- Havarijný plán Karlovarského kraje.

5. Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech (č.j. KHSKV 09257/2021/HOK/Gal-S10, ze dne 6.9.2021)

Oznámení o veřejném projednání návrhu změny č. 2 ÚP Třebeň

Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech, Závodní 360/94, 360 21 Karlovy Vary (dále jen „KHS KK“) jako orgán ochrany veřejného zdraví příslušný podle § 77 odst. 1 a § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, podle § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti Městského úřadu v Chebu doručené dne 29.7.2021 ve věci veřejného projednání návrhu změny č. 2 ÚP Třebeň vydává toto: **Závazné stanovisko**

KHS KK po posouzení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví s „Návrhem změny č. 2 ÚP Třebeň“.

Souhlasí

Odůvodnění

Územní plán Třebeň byl vydán usnesením zastupitelstva obce ze dne 8.4.2015 s nabytím účinnosti dne 25.4.2015. Změna č. 2 Územního plánu Třebeň se pořizuje na základě Zprávy o uplatňování usnesení ÚP Třebeň za období 2015 až 2019. Zastupitelstvo obce schválilo zprávu o uplatňování usnesením zastupitelstva obce ze dne 14.12.2020 a rozhodlo, že bude postupováno zkráceným postupem pořizování změny ÚP.

Změna č. 2 ÚP se zpracovala na základě požadavků uvedených ve zprávě o uplatňování územního plánu. Podrobná specifikace změny je uvedena v textové části ÚP Třebeň – změna č. 2, která zůstává součástí služebních dokladů ÚP Cheb.

Výše uvedená změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky ani se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje. Za tohoto stavu věci bylo proto žádosti vyhověno a bylo vydáno souhlasné stanovisko.

6. Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí – správa lesů (č.j. MUCH 74450/2021, ze dne 14.9.2021)

Stanovisko k návrhu změny č. 2 Územního plánu Třebeň v rámci veřejného projednání návrhu

Obdrželi jsme oznámení o veřejném projednání návrhu změny č. 2 Územního plánu Třebeň spolu s výzvou k uplatnění stanoviska dotčeného správního orgánu k návrhu podle zvláštních právních předpisů.

Jako dotčený orgán státní správy lesů příslušný podle § 48 odst. zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu ustanovení § 50 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, souhlasí s předloženým návrhem změny č. 2 Územního plánu Třebeň bez připomínek.

7. Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí – státní správa silničního hospodářství (č.j. MUCH 74852/2021, ze dne 15.9.2021)

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, obdržel dne 30.07.2021 Oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň dle ustanovení § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

K návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň nemá Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, státní správa silničního hospodářství, jako příslušný orgán státní správy dle ustanovení § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, připomínky.

b) Stanoviska DO s upozorněním:

8. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV (č.j. MZP/2021/530/1418, ze dne 11.8.2021)

Stanovisko k návrhu Změny č. 2 ÚP Třebeň

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV obdrželo dne 30.7.2021 od Městského úřadu Cheb (v souladu s § 55b odst. 2, za použití § 52 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 2 ÚP Třebeň s žádostí o stanovisko. Zákoně zmocnění Ministerstva životního prostředí vyjadřovat se k ÚPD vyplývá z požadavků § 55b odst. 2 a § 52 odst. 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., z požadavků § 15 odst. 2 horního zákona č. 44/1988, konkrétně z těch jeho částí, které se vztahují k ochraně a využití nerostného bohatství a § 13 odst. 3 zákona č. 62/1988 o geologických pracích. Oprávněnost těchto požadavků a povinnost orgánů územního plánování a zpracovatelů ÚPD řídit se jimi v příslušné územně plánovací dokumentaci je stanovena v § 15 odst. 1 horního zákona č. 44/1988 a § 13 odst. 1 zákona č. 62/1988 o geologických pracích.

K výše uvedenému návrhu Změny č. 2 zaujímá ministerstvo následující stanovisko:

Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a horninového prostředí Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV upozorňuje na výskyt poddolovaného území: Doubí-Třebeň č. 4618 a **výhradního ložiska**: Chebské pánve č. 3080700 (viz. https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/).

Ministerstvo současně sděluje, že toto stanovisko nenahrazuje ostatní správní akty ministerstva, stejně jako ostatních dotčených orgánů státní správy, vydávané dle příslušných právních předpisů.

Vyhodnocení:

Stanovisko je respektováno, pořizovatel požadavek prověřil, uvedené limity výhradního ložiska Chebské pánve č. 3080700 a poddolovaného území Doubí-Třebeň č. 4618 jsou již řešeny v platném Územním plánu Třebeň. Lokality změny č. 2a nejsou ve střetu s těmito limity.

c) Stanoviska s podmínkou:**9. Ministerstvo dopravy (č.j. MD-28762/2021-910/2 a MD/28762/2021/910, ze dne 14.9.2021)**

Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví.

Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) a l) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů,

k návrhu změny č. 2 územního plánu Třebeň, projednávaném ve zkráceném postupu pořizování, vydává stanovisko podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen „stavební zákon“), obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 2 územního plánu Třebeň a požadavky neuplatňujeme.

Z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 2 územního plánu Třebeň a požadavky neuplatňujeme.

Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 2 územního plánu Třebeň za následujících podmínek:

1) V grafické části návrhu změny č. 2 územního plánu Třebeň požadujeme dle platného rozhodnutí Úřadu pro civilní letectví (č.j. 0602-12-701 ze dne 20.2.2012) opravit ochranná pásma veřejného vnitrostátního letiště Cheb a respektovat je v plném rozsahu.

Z hlediska vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 2 územního plánu Třebeň a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Odůvodnění:

Ad *Letecká doprava*)

Ad1) Do jižního cípu řešeného území zasahují ochranná pásma (dále jen „OP“) veřejného vnitrostátního letiště Cheb, a to konkrétně OP s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy). OP byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 20.2.2012 pod č.j. 0602-12-701. Vzhledem k tomu, že v grafické části návrhu změny č. 2 územního plánu Třebeň i v platném územním plánu Třebeň nejsou OP veřejného vnitrostátního letiště Cheb správně zakreslena, je ve výroku stanoviska uplatněna předmětná podmínka.

Vyhodnocení:

Úplným zněním územního plánu Třebeň po změně č. 2a budou upravena ochranná pásma vnitrostátního letiště Cheb v souladu s tímto stanoviskem. Ochranná pásma budou zpracována do odůvodnění územního plánu, respektive koordinačního výkresu.

d) **Stanoviska s požadavky:**

10. Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany – odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru (č.j. 127215/2021-1150-OÚZ-PHA, ze dne 14.9.2021)

Stanovisko k územně plánovací dokumentaci (§4 SZ) Návrh změny č. 2 územního plánu Třebeň–veřejné projednání

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, sekce nakládání s majetkem **Ministerstva obrany**, v souladu se zmocněním v §6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v §175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, a v souladu s Rozkazem ministra obrany č.39/2011-Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, **vydává** ve smyslu §55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona

stanovisko,

jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístít a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu změny územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Ministerstvo obrany žádá pořizovatele o vypořádání uplatněné připomínky ve smyslu dopracování vymezených území Ministerstva obrany do příslušných částí ÚPD. Jedná se o deklaraci stávajících strategicky důležitých limitů v území v části Odůvodnění, která je uplatněna ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a neovlivňuje urbanistickou koncepci předložené ÚPD obce.

K navrženým dílčím změnám změny č. 2 územního plánu Třebeň nemáme připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Vyhodnocení:

Změnou č. 2a bude zpracována do textové části návrhu změny územního plánu Odůvodnění, kapitola Zvláštní zájmy Ministerstva obrany, ve které bude uvedeno povolování vyjmenovaných druhů staveb, pro celé správní území.

Změnou č. 2a bude do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracována textová poznámka: "Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb".

11. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj (č.j. SPU 324132/2021/129/Kal, ze dne 7. 9. 2021)

Stanovisko k veřejně projednanému Návrhu změny č. 2 Územního plánu Třebeň

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Cheb dále jen „pobočka“), jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, a podle § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 139/2002 Sb.“) a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil veřejně projednaný návrh změny č. 2 Územního plánu Třebeň.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb., vydává Státní pozemkový úřad podle ust. § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko: Státní pozemkový úřad, Pobočka Cheb s veřejně projednaným návrhem změny č.2 Územního plánu Třebeň **souhlasí**.

Odůvodnění: Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Cheb sdělujeme, že v současné době probíhají KoPÚ v k.ú. Lesina. Předpoklad dokončení KoPÚ v roce 2023.

V zájmu zachování navržené polních cest v rámci návrhu plánu společných zařízení a jejich případné realizace doporučujeme, aby účelové komunikace (vymezené v § 2 odst.2 písm. d) a v § 7 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů) nebyly stanoveny jako plochy dopravní infrastruktury – plochy silniční dopravy v souladu s § 9 odst.1, 2 a 3 vyhlášky č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využití území, v platném znění.

Státní pozemkový úřad, oddělení vodohospodářských staveb České Budějovice z titulu vlastníka technické infrastruktury sděluje, že v zájmovém území územního plánu dle zadání **Návrhu územního plánu Třebeň** obce Třebeň (k.ú. Nový Drahov, Horní Ves u Třebeň, Třebeň, Doubí u Třebeň, Dvorek, Povodí, Lesina, Chocovice, Vokov u Třebeň) se **nachází stavby vodního díla - hlavní odvodňovací zařízení (HOZ)** ve vlastnictví státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu (SPÚ), umístěné dle vyznačení v přiložené situaci.

Jedná se o tyto stavby HOZ:

Název	k.ú.	evidence HOZ	popis	pořízení
HOZ Chebská pánev I, O8	Nový Drahov	Evidovaný pod č. ID 3020000199-11201000.	Trubní kanál v celkové délce 578 m.	Pořízený v roce 1974.
HOZ Chebská pánev I, O6	Povodí	Evidovaný pod č. ID 3020000197-11201000.	Trubní kanál v celkové délce 400 m.	Pořízený v roce 1974.
HOZ Chebská pánev I, O7	Povodí	Evidovaný pod č. ID 3020000198-11201000.	Trubní kanál v celkové délce 421 m.	Pořízený v roce 1974.
HOZ Chebská pánev I, O15	Lesina	Evidovaný pod č. ID 3020000200-11201000.	Otevřený kanál v celkové délce 273 m.	Pořízený v roce 1974.
HOZ Chebská pánev I, O3	Lesina a část v k.ú. Vokov	Evidovaný pod č. ID 3020000205-11201000.	Trubní kanál v celkové délce 461 m.	Pořízený v roce 1977.

HOZ Harlas	Na hranici k.ú. Lesina a Vokov u Třebeň	Evidovaný pod č. ID 3020000129-11201000.	Otevřený kanál v celkové délce 104 m.	Pořízený v roce 1964.
HOZ Harlas B	Na hranici k.ú. Lesina a Chocovice	Evidovaný pod č. ID 3020000126-11201000.	Otevřený kanál v celkové délce 900 m.	Pořízený v roce 1964.
HOZ Harlas GED	Chocovice a část v k.ú. Doubí u Třebeň	Evidovaný pod č. ID 3020000128-11201000.	Otevřený kanál v celkové délce 1233 m.	Pořízený v roce 1964.
HOZ Harlas F	Chocovice a část v k.ú. Vokov u Třebeň	Evidovaný pod č. ID 3020000130-11201000.	Otevřený kanál v celkové délce 360 m.	Pořízený v roce 1964.
HMZ Vokov K3	Chocovice	Evidovaný pod č. ID 3020000006-11201000.	Otevřený kanál v celkové délce 1347 m.	Pořízený v roce 1986.
HMZ Vokov K4	Vokov u Třebeň	Evidovaný pod č. ID 3020000007-11201000.	Kombinovaný kanál v celkové délce 927 m, z toho otevřená část měří 780 m a trubní část měří 147 m.	Pořízený v roce 1986.
HOZ Harlas b	Vokov u Třebeň	Evidovaný pod č. ID 3020000127-11201000.	Otevřený kanál v celkové délce 530 m.	Pořízený v roce 1964.
HOZ Harlas e	Doubí u Třebeň	Evidovaný pod č. ID 3020000131-11201000.	Otevřený kanál v celkové délce 120 m.	Pořízený v roce 1964.

Tyto stavby vodních děl HOZ jsou v majetku státu a příslušnosti hospodařit SPÚ v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Na uvedených vodních dílech je zajišťována běžná údržba (např. odstranění splavené ornice, sečení porostů a odstraňování náletů dřevin z průtočného profilu HOZ).

Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél trubních úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 4 m od osy potrubí na obě strany, u otevřených úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 3,5 m na obou stranách (měřeno od vrchní hrany). Do HOZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody. V případě provádění výsadeb okolo otevřené HOZ požadujeme výsadbu pouze po jedné straně ve vzdálenosti 1m od vrchní hrany.

Z výše uvedených důvodů požadujeme zakreslení HOZ do koordinčního výkresu územního plánu samostatně jako technická infrastruktura. Pro bližší informace o HOZ je možné kontaktovat zástupce SPÚ odbor vodohospodářských staveb Ing. Markétu Pejzlovou, email m.pejzlova@spucr.cz

Dle nám dostupných podkladů se v zájmovém území **nachází** také stavby vodního díla – **podrobné odvodňovací zařízení (POZ) – drenážní síť**, které jsou však příslušenstvím jednotlivých pozemků. Údaje o investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1 : 10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Údaje jsou zobrazeny v LPIS ve

vrstvě LPIS/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace a také na Portálu farmáře <http://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>.

Informace o POZ doporučujeme uvést v textové i grafické části Územního plánu jako plochy meliorací – odvodněné plochy.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad, oddělení správy majetku, který je příslušný hospodařit s nemovitostmi ve vlastnictví České republiky zapsanými na LV 10002, dle zákona č. 503/2012 Sb., v platném znění, nemá k Návrhu změny č. 2 Územního plánu Třebeň žádné připomínky a podněty.

Vyhodnocení:

Požadavek bude řešen změnou 2b.

e) Stanoviska nesouhlasná

12. Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, vodoprávní úřad (č.j. MUCH 82044/2021, ze dne 5.9.2021)

Návrh změny č. 2 ÚP Třebeň

Součástí předloženého návrhu změny č. 2 ÚP Třebeň je změna využití plochy P12 z „ZV – Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň“ na plochu s funkčním využitím „BV – Plocha bydlení - bydlení v rodinných domech – venkovské“.

S výše uvedeným návrhem plochy P12 nesouhlasíme. V uvedeném území se nachází odtok z rybníka a vodní tok IDVT 10236187 – Třebeňský potok. Při zvýšených průtocích může docházet k zaplavení části předmětné plochy.

Vodoprávní úřad provedl na základě žádosti navrhovatele místní šetření, při kterém dospěl k názoru, že lze souhlasit z částečnou změnou využití plochy P12 za těchto podmínek:

- z pozemkové parc. č. 161/1 k.ú. Třebeň, která je součástí plochy P12 bude oddělena část pozemku (cca 50%) u které bude odsouhlasena změna využití na plochu „BV- Plocha bydlení - bydlení v rodinných domech – venkovské“. Zbylá část pozemkové parc. č. 161/1 o minimální šířce 12 m, na které je koryto vodního toku a pozemková parc.č. 370/1 k.ú. Třebeň zůstanou beze změny, tzn. s funkčním využitím „ZV –Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň“.
- v souladu s § 9 odst. 1 písm. g) a odst. 5 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, musí být případná stavba na oddělené části pozemkové parc.č. 161/1 k.ú. Třebeň navržena a provedena v souladu s normovými hodnotami tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, kterým je vystaveny během výstavby a užívání při řádně prováděné běžné údržbě, nemohly způsobit poškození staveb vlivem nepříznivých účinků podzemních vod vyvolaných zvýšením nebo poklesem hladiny přilehlého vodního toku nebo dynamickými účinky povodňových průtoků, případně hydrostatickým vztlakem při zaplavení.

S ostatními částmi návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň souhlasíme.

Vyhodnocení:

Předmětná pozemková parcela je také řešena stanoviskem Krajského úřadu odboru životního prostředí a zemědělství, i námitkou oprávněného investora. Nesouhlasné stanovisko s podmínkou MěÚ Cheb, vodoprávní úřad bude vypořádáno změnou 2b.

13. Ministerstvo kultury (č.j. MK 58651/2021 OPP, ze dne 14.9.2021)

Stanovisko k návrhu změny č. 2 ÚP Třebeň

Ministerstvo kultury obdrželo Vaše oznámení č. j. MUCH 61085/2021/Jiř ze dne 29. 7. 2021 o konání veřejného projednání návrhu změny č. 2 Územního plánu Třebeň.

Ke Zprávě o uplatňování ÚP Třebeň, obsahující v rámci kapitoly E. Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP a to v rozsahu zadání změny vydalo MK písemné vyjádření č. j. MK 37012/2021 OPP ze dne 3. 6. 2020.

V dané věci byla prostudována textová a grafická část územně plánovací dokumentace, návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň, vystavena na elektronické úřední desce obecního úřadu Třebeň na adrese <http://www.treben.cz> a městského úřadu Cheb na adrese <http://www.cheb.cz>.

Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, mezinárodní Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy a mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy – legislativní rámec:

V rámci území dotčeného návrhem Změny č. 2 Územního plánu Třebeň se nalézá:

- **Památková rezervace Nový Drahov**, prohlášená Nařízením vlády č. 127/1995 Sb., ze dne 24. 5. 1995, o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace s nabytím právní moci dne 25. 7. 1995; vedená v ÚSKP pod číslem rejstříku 1083 a v PK pod katalogovým číslem 1000084299. Z hlediska zájmu zachování kulturních hodnot je předmětné území dotčeného vesnického sídla nutno považovat za architektonický soubor, jak tuto kategorii zavádí čl. 1, mezinárodní **Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy**, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv č. 73/2000.
- **Nemovitě kulturní památky zapsané** v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod příslušnými rejstříkovými čísly a evidované rovněž v Památkovém katalogu pod katalogovými čísly. Jejich seznam je k dispozici na webových stránkách NPÚ v rubrice Památkový katalog <http://pamatkovykatalog.cz>. Zároveň jsou tyto památky zaneseny v mapové aplikaci NPÚ, která je přístupná na adrese <https://geoportal.npu.cz/>.
- Celé řešené území je **územím s archeologickými nálezy** ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění i mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000. Informace o územích s archeologickými nálezy (ÚAN) jsou uloženy ve **Státním archeologickém seznamu ČR** (<http://isad.npu.cz/>) spravovaném NPÚ, generálním ředitelstvím. Obec Třebeň je v informačním systému SAS ČR vedena jako UAN II (ID SAS 29170). Lze zde tedy očekávat archeologické nálezy, které souvisí se sídelní činností ve středověku a v raném novověku.

Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s ustanovením § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), na základě Vaší výzvy, uplatňuje k návrhu změny č. 2 ÚP Třebeň následující připomínky.

PŘIPOMÍNKY K NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘEBEŇ:

Na základě obeznámení se s dostupným návrhem Změny č. 2 ÚP Třebeň ve fázi veřejného projednání ve zkráceném postupu pořizování sdělujeme níže uvedené připomínky k územně plánovací dokumentaci:

ad I. Textová část

ad C.2. Vymezení ploch změn

ad C.2.1. Vymezení zastavitelných ploch

ad a) PLOCHY BYDLENÍ

ad Z34 / Nový Drahov / 0,387 ha

Výrok:

Nesouhlasíme s vymezením zastavitelné plochy Z34 v obci Nový Drahov pro funkci bydlení v rodinných domech – venkovské, tj. BV.

Odůvodnění:

Vymezená zastavitelná plocha se nachází v památkové rezervaci Nový Drahov, po pravé straně komunikace vedoucí směrem na Vonšov. Je vymezena v rozsahu zahrnujícím půdorys dnes již zaniklé čtyřboké usedlosti, po které se v terénu nedochovaly zjevné stopy a hranice není zřejmá ani v katastru nemovitostí evidujícím plochu již v rámci plochy podstatně větší rozlohy jako trvalý travní porost (p. č. 374/1). Shodný stav platí i pro další ze zaniklých usedlostí, nacházející se na téže pozemkové parcele jižně od vymezené zastavitelné plochy. Oproti tomu třetí ze zaniklých usedlostí, situovaná zcela při jižním okraji obce (st. 11) je evidovaná jako zbořeniště. U této je půdorys na katastrální mapě zřejmý po celém obvodu a dochovány jsou i soklové části obvodového zdiva, umožňující přesné stanovení půdorysných rozměrů jednotlivých staveb.

K výše uvedenému dále uvádíme, že při posuzování vhodnosti nové výstavby na půdoryse již neexistujících staveb je posuzována rovněž podrobnost předkládané dokumentace (územní plán, územní plán s prvky regulačního plánu, regulační plán), existence věrohodných podkladů (mapy, historické fotografie, zaměření) i stav v době prohlášení obce nebo její části za památkovou rezervaci. Zásadní měrou je ve vztahu k prolukám zohledněno rovněž půdorysné uspořádání a struktura zástavby včetně funkčního využití jednotlivých staveb. Samotné proluky přitom mohou nabývat různého charakteru, od proluk rušivých a zřejmých v rámci nesouvislých návěsních nebo uličních front po proluky nacházející se dnes již ve vegetačních plochách a bez znalosti staršího stavu obtížně rozpoznatelných, jak je tomu i v tomto případě. Posuzováno je rovněž samotné dochování terénních stop in situ, stejně jako v katastru nemovitostí evidovaná parcelace. Zohledněn je taktéž potenciál rozvojových ploch, přičemž jsou upřednostněny plochy nekonfliktní, nacházející se v případě Nového Drahoty v jižní části, ať již se jedná o zaniklou usedlost nebo novodobou zástavbu podél komunikace. V neposlední řadě je rovněž hodnocena míra rizika nové výstavby s ohledem na rozsah změny a stanovené hlavní, přípustné i podmíněně přípustné využití (bydlení v usedlosti primárně sloužil patrový dům, nikoliv přízemní hospodářské stavby) i nutnost respektovat současné předpisy a normové požadavky (např. minimální odstupy staveb, světlé výšky atd.). Po posouzení výše uvedených hodnotících kritérií jsme proto dospěli k nesouhlasnému výroku, třebaže v obecné rovině dostavby v místě proluk nerozporujeme. Odchýlení se odůvodňujeme stávajícím stavem, který považujeme navzdory úplnému zániku dvou usedlostí za stabilizovaný. Uvolněné historické parcely nejsou z urbanistického hlediska nikterak rušivé. Zatrávněná plocha doplněná vzrostlou vegetací po obvodě vhodně dotváří přírodní prostředí vesnice a prostor vymezený usedlostmi, doplněný oproti starší situaci dalším rybníkem v poloze nad zaniklou usedlostí. Případné respektování půdorysného a výškového rozsahu považujeme za podmínku nutnou, nikoliv však dostatečnou s ohledem na rizika spojená s novou výstavbou v prostředí památkově chráněného sídla charakterizovaného dvorcovou zástavbou s regionálně specifickým architektonickým utvářením staveb včetně konstrukčního řešení. V této souvislosti se odkazujeme na požadavek doplnění popisu charakteru a struktury tradiční zástavby památkové rezervace Nový Drahoty i související požadavek regulace nové zástavby (podmínky prostorového uspořádání, specifické podmínky) na základě tohoto popisu i konkrétní rozvojové plochy právě s ohledem na mimořádné hodnoty plošně památkově chráněného území i předmět ochrany. Odkazujeme se rovněž na dřívější doporučení upřednostnit při vymezení ploch bydlení jižní, resp. jihozápadní část obce, uváděné ve stanovisku k návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Třebeň i ve stanovisku k Návrhu zadání ÚP Třebeň. Nekonfliktní je rovněž zastavění mimo památkovou rezervaci při severní straně komunikace na Hájek.

ad C.2.2. Vymezení ploch přestavby

ad P14 / Nový Drahoty / 0,050 ha

Výrok:

Nesouhlasíme s vymezením plochy přestavby P14 v obci Nový Drahoty pro funkci bydlení v rodinných domech – venkovské, tj. BV.

Odůvodnění:

Vymezená plocha přestavby se nachází v památkové rezervaci Nový Drahoty, po levé straně komunikace vedoucí směrem na Vonšov. Je situována za památkově chráněným areálem usedlosti č. p. 1, vedené v ÚSKP pod rejstříkovým číslem 12282/4-4794. Půdorysným rozsahem odpovídá již zaniklé (s výjimkou obvodového zdiva a štítů nejjihnější, prostorově oddělené části o délce cca 12 m z celkových 57 m) novodobé velkokapacitní zemědělské stavbě z 2. poloviny 20. století. Jedná se o stavbu v době své existence rušivou co do umístění i půdorysného tvaru. Nový Drahoty je charakterizován nepravidelným dvorcovým půdorysem tvořeným zemědělskými usedlostmi čtyřbokého uspořádání. Kromě usedlostí tvořených stavbami regionálních dobových forem se v obci nacházel menší počet drobných objektů, zpravidla dřevěného provedení. Většina byla situována při komunikaci, některé při usedlostech zejména v případě hospodářské funkce. V důsledku vymezeného půdorysného tvaru a tedy podélného řazení objektů není respektována hmotová skladba regionálně tradičních stavebních objektů. Navržené funkční využití lze rovněž považovat za značně problematické ve vztahu ke stávajícímu stabilizovanému stavu a umístěním staveb při veřejných prostranstvích, zejména pak místních komunikacích.

Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k návrhu změny č. 2 Územního plánu Třebeň, nad rámec výše uvedeného, další zásadní připomínky a požadavky.

Vyhodnocení:

Nesouhlasné stanovisko bude vypořádáno změnou 2b.

14. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (č.j. KK/3650/ZZ/21//KK-68691/21, ze dne 15.9.2021)

TŘEBEŇ – Změna č. 2 územního plánu - stanovisko

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství obdržel dne 30. 07. 2021 Oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň a k tomuto vydává následující stanovisko:

Ochrana přírody a krajiny (Ing. Benešová M./426)

Bez připomínek.

Posuzování vlivů na životní prostředí (Ing. Benešová M./426)

K návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň pro veřejné projednání nemáme připomínky. K návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Třebeň, jejíž součástí byly i pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, bylo Krajským úřadem Karlovarského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství jako příslušným orgánem dle § 22 písm. b) a d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, vydáno stanovisko zn. KK/5427/ZZ/20 ze dne 27.11.2020 s tím, že nemá z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí požadavky na vyhodnocení vlivů předmětné změny územního plánu na životní prostředí. Toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.

Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií (Mgr. Krýzlová/295)

Bez připomínek.

Ochrana lesního půdního fondu a státní správa lesního hospodářství (Ing. Poláková/415)

Z předloženého návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň nevyplývají žádná dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“) ve smyslu ustanovení § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dokumentace neumísťuje rekreační ani sportovní stavby na PUPFL). Bez připomínek.

Ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. Nováková/494)

Stanovisko k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“) obdržel oznámení Městského úřadu Cheb č.j. MUCH 61085/2021/Jiř ze dne 29.07.2021 o termínu a místě veřejného projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň zkráceným postupem, a výzvu pro uplatnění stanoviska ve lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se koná dne 08.09.2021.

Krajský úřad, orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný dle ustanovení § 13 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), posoudil dokumentaci návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň podle zákona a s ohledem na stanovení postupu k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu při pořizování a zpracování územně plánovací dokumentace vyplývající z vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „vyhláška“). Rovněž bylo přihlédnuto ve vzájemných souvislostech k Metodickému pokynu odboru lesa a půdy MŽP ze dne 01.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona (dále jen „metodický pokyn“).

Posouzení vycházelo z dokumentace návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň, jejímž projektantem je Ing. arch. Jaroslav Aust, autorizovaný architekt ČKA 04069, datum zpracování červenec 2021. Dále posouzení vycházelo ze stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu poskytnutého krajskému úřadu ve smyslu článku II odst. 2 metodického pokynu Městským úřadem Cheb pod č.j. MUCH 66002/2021 ze dne 02.09.2021.

Krajský úřad příslušný dle ustanovení § 17a písm. a) zákona, na základě posouzení předložené dokumentace dle ustanovení § 7 vyhlášky k plochám a koridorům, případně jejich částem dotčeným záborom zemědělské půdy v návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň, k zastavěnému území, s přihlédnutím ke stanovisku Městského úřadu Cheb, uplatňuje následující **stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona**.

Z dokumentace návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň vyplývají následující skutečnosti.

PLOCHY LOKALIT BEZ ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY

Zastavitelné plochy Z25 (BV), Z26 (BV), P14 (BV, ZS, ZV) jsou navrženy bez záboru zemědělské půdy a proto nejsou předmětem posouzení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (dále i „ZPF“).

Předmětem posouzení jsou:

Dle údajů obsažených v odůvodnění změny č. 2, kapitole N) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF (str. 76, 77) změna územního plánu představuje mimo jiné nový zábor o výměře 5,356 ha ZPF. Dochází k záboru cca 4,78 ha pozemků II. třídy ochrany a k záboru cca 0,57 ha pozemků IV. třídy ochrany. Zastavitelné plochy jsou přednostně navrhovány v zastavěném území nebo v návaznosti na zastavěné území s cílem předejít fragmentaci zemědělských ploch. Pouze dvě nové zastavitelné plochy zasahují do meliorovaných ploch, z nichž jedna je navržena pro zeleň.

V tabulce je bilancován měněný zábor, ke kterému dochází změnou funkčního využití části ploch Z11 s původně v územním plánu bilancovaným zábohem 2,814 ha – část měněna na ZV a plochy se zábohem 1,2905 ha zůstává s původním vymezením jako BV.

Zdůvodnění jednotlivých ploch viz kapitola i.4. (str. 36 – 41) a dále viz také tabulka a grafická část.

Do zastavěného území jsou výhradně situovány nové plochy pro bydlení nebo plochy smíšené obytné, kde lze bydlení také aspoň částečně předpokládat. Výjimky na zemědělské půdě tvoří pouze plochy Z28 a Z32, které jsou mimo zastavěné území.

Plochy jsou navrženy vzhledem k prokazatelné potřebě, v nezbytné míře a v souladu s urbanistickou koncepcí a s předpokládaným demografickým rozvojem obce Třebeň.

Kromě ploch pro bydlení a smíšenou obytnou zástavbu je změnou územního plánu navržen nový zábor ZPF vymezenými zastavitelnými plochami občanského vybavení Z27, technické infrastruktury Z29, výroby zemědělské Z31 a pro zeleň soukromou Z33. V těchto případech už nejsou pro návrh zastavitelných ploch využity na zástavbu a zastavěné území navazující plochy nezastavěného území. Dále je pro vytvoření zeleně veřejné upravena plocha změny v krajině K31.

PLOCHY BYDLENÍ

Plocha 37 (Z11 – BV2) – změna odsouhlaseného záboru cca 1,3336 ha meliorované zemědělské půdy III. (0,0060 ha) a IV. (1,3276 ha) třídy ochrany, části lokality 18 (Z11), navržené využití z „BV plocha bydlení v rodinných domech-venkovské“ na „BV2 – plocha bydlení v rodinných domech-venkovské“ v k.ú. Třebeň.

Dle údajů obsažených v odůvodnění (str. 37) se jedná o úpravu funkčního využití části plochy z BV na BV2 z důvodu možnosti výstavby i menších bytových domů.

S ohledem na výše uvedené je návrh Změny č. 2 Územního plánu Třebeň se stejným využitím – plochy bydlení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu akceptovatelný. Nedochozí k navýšení odsouhlasených ploch pro bydlení. Návrh změny č. 2 v tomto bodě (v ploše 37 (Z11– BV2)) neodporuje zásadám ochrany ZPF - § 4 zákona. Plocha o výměře 1,2905 ha, která zůstává s původním vymezením jako BV, bude doplněna do kapitoly N) – textové a tabulkové části včetně zákresu této plochy do grafické části ZPF.

Plocha 29 (Z28 – BV) – nový zábor cca 0,1730 ha zemědělské půdy IV. třídy ochrany, navržené využití „BV – plocha bydlení v rodinných domech-venkovské“ v k.ú. Třebeň. Dle údajů obsažených v odůvodnění (str. 38) se jedná o změnu funkčního využití z NZ na BV

v návaznosti na zastavěné území.

Plocha 30 (P12 – BV) – nový zábor cca 0,2363 ha zemědělské půdy III. (0,1843 ha) a IV. (0,0520 ha) třídy ochrany, navržené využití „BV – plocha bydlení v rodinných domech venkovské“ v k.ú. Třebeň.

Dle údajů obsažených v odůvodnění (str. 37) se jedná o změnu funkčního využití ze ZV na BV v zastavěném území. Jedná se o úpravu funkčního využití plochy přestavby P12 nebilancované v platném územním plánu.

Plocha 31 (P13 – SV) – nový zábor cca 0,0324 ha zemědělské půdy III. třídy ochrany, navržené využití „SV – plocha smíšená obytná-venkovská“ v k.ú. Třebeň.

Dle údajů obsažených v odůvodnění (str. 40) se jedná o změnu funkčního využití z NZt na SV.

Plocha 32 (Z32 – SV) – nový zábor cca 0,2244 ha zemědělské půdy III. (0,1789 ha) a IV. (0,0455 ha) třídy ochrany, navržené využití „SV – plocha smíšená obytná-venkovská“ v k.ú. Třebeň.

Dle údajů obsažených v odůvodnění (str. 39) se jedná o změnu funkčního využití z NZt na SV, v návaznosti na zastavěné území, situované v proluce mezi stabilizovanou plochou SV a nově vymezenou plochou přestavby P13 (SV)

Plocha 39 (Z34 – BV) – změna odsouhlaseného záboru cca 0,3869 ha zemědělské půdy III. třídy ochrany, navržené využití z „ZV – plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň“ na „BV– plocha bydlení v rodinných domech-venkovské“ v k.ú. Nový Drahov.

Dle údajů obsažených v odůvodnění (str. 39) se jedná o změnu funkčního využití ze ZV na BV v zastavěném území v místě původního statku ve Vesnické památkové rezervaci Nový Drahov. Předmětem posouzení krajským úřadem jsou výše uvedené plochy 29, 30, 31, 32, 39 s novým zábořem cca 1,0530 ha zemědělské půdy III. a IV. třídy ochrany, navrhované využití pro bydlení. Dochází tak k navýšení ploch pro bydlení odsouhlasených v Územním plánu Třebeň. Nezbytnost odnětí zemědělské půdy ze ZPF se posuzuje dle § 4 zákona.

Dle údajů v kapitole J) Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (str. 54, 55) je v územním plánu navržena největší plocha v části obce Horní Ves (Z01). Její rozsah byl již v době zpracování územního plánu definován platnými správními rozhodnutími – jak územním rozhodnutím, tak stavebním povolením s realizací I. etapy – komunikací a sítí TI. Druhá nejrozsáhlejší plocha pro bydlení – venkovská navržená v územním plánu se nachází v obci Třebeň (Z11). Její vymezení odpovídalo původnímu vymezení v ÚPD, trendům a směrům rozvoje obce a aktuálnosti tohoto záměru.

V územním plánu tedy více než padesátí procentní podíl na celkově vymezených plochách bydlení a plochách smíšených obytných představuje největší plocha Z01 s výměrou 8,106 ha. Vzhledem k tomu, že v této ploše je již postupně realizována výstavba, lze říci, že je tato plocha postupně „konzumována“ a postupným naplňováním této plochy je dána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch.

Z důvodu mimo jiné velmi konkrétních požadavků v pokynech byl rozsah všech nových ploch pro bydlení korigován s ohledem na zastavěné území, stávající zástavbu, na celkovou koncepci v územním plánu a také s přihlédnutím k předpokládanému demografickému rozvoji obce Třebeň. Ten lze v dalších letech na základě prognózy vytvořené z dat ČSÚ předpokládat již mírně rostoucí.

K vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení uváděné projektantem se bez doložení konkrétních údajů nelze dle § 4 zákona vyjádřit. Zastavení odsouhlasených zastavitelných ploch nelze krajským úřadem posoudit.

K předpokládanému demografickému rozvoji obce Třebeň krajský úřad konstatuje, že dle údajů ČSÚ Vývoj počtu obyvatel v obcích okresu Cheb v letech 1991 – 2020 došlo v letech 2013 (412 obyvatel), 2014 (405 obyvatel), 2015 (403 obyvatel) – 2020 (413 obyvatel) k minimálnímu nárůstu počtu obyvatel v obci.

S ohledem na výše uvedené je návrh Změny č. 2 Územního plánu Třebeň z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu neakceptovatelný. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že v daném případě nebylo splněno ust. § 4 odst. 1 písm. d) zákona. Existence jiného veřejného zájmu výrazně převyšujícího nad veřejným zájmem ochrany ZPF nebyla dle § 4 zákona prokázána a návrh Změny č. 2 Územního plánu Třebeň v těchto bodech (v ploše 29 (Z28 – BV), ploše 30 (P12 – BV), ploše 31 (P13 – SV), ploše 32 (Z32 – SV), ploše 39 (Z34 – BV)) odporuje zásadám ochrany ZPF - § 4 zákona.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Plocha 33 (Z27 – OS) – zčásti nový zábor cca 0,9412 ha zemědělské půdy III. třídy ochrany, navržená změna využití z RN – plocha rekreace – na plochách přírodního charakteru a NZ – plocha zemědělská na „OS – plocha veřejného vybavení-tělovýchovná a sportovní zařízení“ v k.ú. Třebeň.

Dle údajů obsažených v odůvodnění (str. 37) se jedná o změnu funkčního využití z RN a NZ na OS v návaznosti na již vymezenou zastavitelnou plochu Z23 se stejným funkčním využitím (OS). Záměrem obce je vybudovat multifunkční sportovní areál. Jehož náplní budou hřiště včetně nezbytného vybavení (např. tribuny, sociální zázemí apod.)

Návrh Změny č. 2 Územního plánu Třebeň v tomto bodě (v ploše 33 (Z27 – OS)) neodporuje zásadám ochrany ZPF - § 4 zákona.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plocha 34 (Z31 – VZ) – nový zábor cca 1,4565 ha zemědělské půdy III. (1,1665 ha) a IV. (0,2900 ha) třídy ochrany, navržené využití „VZ – plocha výroby a skladování-zemědělská“ v k.ú. Třebeň.

Dle údajů obsažených v odůvodnění (str. 38) se jedná o změnu funkčního využití z NZt na VZ v návaznosti na zastavěné území a stabilizovanou plochu VZ (stávající zahradnictví). Důvodem je potřeba rozšíření zahradnictví. Pro plochu je definována specifická podmínka využití, a to využití pouze pro rostlinnou výrobu.

Návrh Změny č. 2 Územního plánu Třebeň v tomto bodě (v ploše 34 (Z31 – VZ)) se specifickou podmínkou využití pro rostlinnou výrobu neodporuje zásadám ochrany ZPF - § 4 zákona.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Plocha 35 (K31 – ZV) – nový zábor cca 1,5525 ha zemědělské půdy III. (1,5381 ha) a IV. (0,0144 ha) třídy ochrany, navržené využití z „NZt – plocha zemědělská – travní porosty“ a „NP _ plocha přírodní“ na „ZV – plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň“ v k.ú. Třebeň. Dle údajů obsažených v odůvodnění (str. 40, 41) se jedná o změnu funkčního využití z NZt a NP na ZV. Záměr obce je vybudovat zde parkovou úpravu, stezky pro děti, vysadit stromy a vybudovat soustavu tůní.

S ohledem na výše uvedené je návrh Změny č. 2 Územního plánu Třebeň z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu neakceptovatelný. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že v daném případě nebylo splněno ust. § 4 odst. 1 písm. c) a d) zákona. Existence jiného veřejného zájmu výrazně převyšujícího nad veřejným zájmem ochrany ZPF nebyla dle § 4 zákona prokázána a návrh Změny č. 2 Územního plánu Třebeň v tomto bodě (v ploše 35 (K31 – ZV) odporuje zásadám ochrany ZPF - § 4 zákona.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Plocha 36 (Z29 – TI) – změna odsouhlaseného záboru cca 0,0987 ha zemědělské půdy III. třídy ochrany, navržené využití z „ZV – plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň“ na „TI – plocha technické infrastruktury-inženýrské sítě“ v k.ú. Třebeň.

Dle údajů obsažených v odůvodnění (str. 38) se jedná o změnu funkčního využití z ZV na TI z důvodu potřeby plochy pro umístění obecní komunální techniky. Plocha navazuje na stávající ČOV.

S ohledem na výše uvedené je návrh Změny č. 2 Územního plánu Třebeň z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu akceptovatelný. Návrh Změny č. 2 Územního plánu Třebeň v tomto bodě (v ploše 36 (Z29 – TI)) neodporuje zásadám ochrany ZPF - § 4 zákona.

PLOCHY ZELENĚ

Plocha 38 (Z33 – ZS) – nový zábor cca 0,2511 ha zčásti meliorované zemědělské půdy III. třídy ochrany, navržené využití „ZS – zeleň soukromá a vyhrazená“ v k.ú. Dvorek.

Dle údajů obsažených v odůvodnění (str. 39) se jedná o změnu funkčního využití z NZ na ZS z důvodu potřeby zázemí pro stávající bydlení a možnosti rozšíření hospodářství v návaznosti na zastavěné území a stabilizovanou plochu BV.

S ohledem na výše uvedené je návrh Změny č. 2 Územního plánu Třebeň z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu neakceptovatelný. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že v daném případě nebylo splněno ust. § 4 odst. 1 písm. c) a d) zákona. Jde o návrh na zčásti meliorované zemědělské půdě, nežádoucí rozšíření malého sídla v krajině pro zeleň. Krajský úřad po posouzení, dle údajů katastru nemovitostí souhlasí výjimečně s ohledem na tvar sídla a velikost plochy stávajícího bydlení a možnosti jeho rozšíření s částí plochy 38 – zábor cca 0,0511 ha, využití pro bydlení a to pouze na p.p.č. 117/5 v k.ú. Dvorek.

Plocha 40 (Z11 – ZV) – změna odsouhlaseného záboru cca 0,1899 ha zemědělské půdy III. třídy ochrany, části lokality 18 (Z11), navržené využití z „BV – plocha bydlení v rodinných domech-venkovské“ na „ZV – plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň“ v k.ú. Třebeň.

Dle údajů obsažených v odůvodnění (str. 37) se jedná o úpravu funkčního využití části plochy z BV na ZV v souvislosti s plochou BV2, a to z důvodu členění plochy s využitím terénního zlomu.

S ohledem na výše uvedené je návrh Změny č. 2 Územního plánu Třebeň z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu akceptovatelný. Návrh Změny č. 2 Územního plánu Třebeň v tomto bodě (v ploše 40 (Z11 – ZV)) neodporuje zásadám ochrany ZPF - § 4 zákona. Podmínkou je, že plocha o výměře 1,2905 ha, která zůstává s původním vymezením jako BV bude doplněna do kapitoly N) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF – textové a tabulkové části včetně záznamu této plochy do grafické části ZPF.

Návrh vymezení zastavěného území

Dle údajů obsažených v odůvodnění (str. 75) je hranice zastavěného území v územním plánu vymezena k III/2021. Konkrétní údaje nejsou uvedeny.

Krajský úřad po posouzení návrhu hranice zastavěného území v grafické části a údajů katastru nemovitostí s návrhem vymezení zastavěného území souhlasí.

Závěrem krajský úřad požaduje:

- Do textové části kapitoly N) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF zpracovat označení čísel lokalit ZPF: 37, 40 atd.

- Rušené případně upravené zábory týkající se ZPF zpracovat do kapitoly N) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF – textové a tabulkové části včetně zákresu těchto ploch do grafické části ZPF.
- Číslování lokalit bude v dalším stupni zachováno.

Krajský úřad doporučuje pořizovateli opatřit po jednotlivých rocích od platnosti Územního plánu obce Nebanice demografický vývoj a počty zkolaudovaných rodinných domů (s údaji o povolení stavebním úřadem) na pozemcích vymezených na zastavitelných plochách platného územního plánu obce a vyhodnotit.

Stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona se vydává podle části IV. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

Upozornění: V případě změny rozsahu záboru zemědělské půdy (rozšíření ploch na pozemcích zemědělského půdního fondu) je nutné dopracovat Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu a požádat o stanovisko krajský úřad, orgán ochrany zemědělského půdního fondu.

Odpadové hospodářství (Bc. Mrázová/720)

Dle ust. § 146 odst. (1) písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, vydává stanovisko k územním plánům a regulačním plánům z hlediska odpadového hospodářství obecní úřad obce s rozšířenou působností, v tomto případě Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí.

Ochrana ovzduší (Bc. Szewieczeková/595)

Bez připomínek.

Vodní hospodářství (Ing. Moudrá/581)

Příslušným vodoprávním úřadem k uplatnění stanoviska k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň je v souladu s ust. § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí. V této souvislosti krajský úřad pouze upozorňuje na následující skutečnosti:

- Zemědělský areál Lesinka, který je plánováno napojit na veřejný vodovod, není v dosahu veřejné vodovodní sítě evidované v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Karlovarského kraje.
- V jižní části správního území obce Třebeň bylo stanoveno záplavové území vodního toku Ohře (vč. aktivní zóny). Tato skutečnost může znamenat pro budoucí rozvoj obce v této lokalitě určitá omezení.
- V centrální části správního území obce Třebeň identifikovala studie Riziková území při extrémních přivalových srážkách dvě přispívající plochy (vč. kritických bodů) z hlediska možného výskytu povodní z přivalových srážek (viz <http://webmap.krkarlovarsky.cz/rizikovauzemí/>).

Vyhodnocení:

Upozornění KÚ KK – vodní hospodářství V textové části odůvodnění změny č. 2a bude zpracovatelem okomentováno posouzení, (v jižní části správního území bylo stanoveno záplavové území Ohře a v centrální části správního území Třebeň bylo identifikováno Rizikové území při extrémních přivalových srážkách)

Upozornění - Objekt zemědělského areálu Lesinka, který je plánováno napojit na veřejný vodovod, není v dosahu veřejné vodovodní sítě evidované v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Karlovarského kraje. Předmětem změny č. 2 ÚP Třebeň nebyl zemědělský areál Lesinka ani koncepce nakládání s vodami, proto nebylo možné na toto doporučení reagovat.

KÚ KK – ochrana ZPF

Změnou č. 2a budou řešeny následující plochy, které byly orgánem ochrany ZPF odsouhlaseny, nebo se jeho práv nedotýkají:

Plocha Z25 (BV) – bod 34 kapitoly L souhlas **2a bez záboru ZPF** (plocha o výměře 1,2905 ha, která zůstává s původním vymezením jako BC, bude doplněna do kapitoly N) – textové a tabulkové části včetně zákresu této plochy do grafické části ZPF)

Plocha Z26 (BV) – bod 45 kapitoly L souhlas **2a bez záboru ZPF**

Plocha Z11 (BV2) – bod 32 kapitoly L odsouhlasený zábor **2a**

Plocha P13 (SV) – bod 36 kapitoly L - na ZPF zasahuje plocha P13 pouze okrajově, do části **2a**

bude zařazena plocha mimo ZPF a část pozemkové parcely na ZPF bude řešen dohodou v části **2b**

Plocha Z27 (OS) – bod 33 kapitoly L neodporuje zásadám **2a**

Plocha Z31 (VZ) – bod 43 kapitoly L neodporuje zásadám **2a**

Plocha Z29 (TI) – bod 31 kapitoly L změna odsouhlaseného záboru ZV – TI – neodporuje zásadám **2a**

Plocha Z11 (ZV) – bod 32 kapitoly L změna odsouhlaseného záboru - neodporuje zásadám **2a**

Hranice zastavěného území – souhlas **2a**

Tyto požadavky orgánu ochrany ZPF budou zapracovány do části 2a

- Do textové části kapitoly N) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF bude zapracováno označení čísel lokalit např. ZPF 37,40 atd.
- Rušené případně upravené zábory týkající se ZPF budou zapracovány do kapitoly N) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF – textové a tabulkové části včetně zákresu těchto ploch do grafické části ZPF
- Číslování lokalit bude v dalším stupni zachováno

Změnou 2b budou řešeny plochy nebo části ploch, které orgán ochrany ZPF neodsouhlasil:

Plocha P14 (BV,ZS,ZV) bod 44 kapitoly L souhlas, ale nesouhlasí Ministerstvo kultury **2b**

Plocha Z28 (BV) – bod 35 kapitoly L nesouhlas **2b**

Plocha P12 (BV) – body 38 a 40 kapitoly L nesouhlas **2b**

Plocha Z32 (SV) – bod 42 kapitoly L nesouhlas **2b**

Plocha Z34 (BV) – bod 41 kapitoly L nesouhlas **2b**

Plocha K31 (ZV) – bod 31 kapitoly L odporuje zásadám **2b**

Plocha Z33 (ZS) – bod 37 kapitoly L do části 2a bude zařazena ta část plochy, kterou orgán ZPF odsouhlasil, zbývající část plochy bude řešen dohodou v části **2b**

Plocha P13 (SV) – bod 36 kapitoly L - na ZPF zasahuje plocha P13 pouze okrajově, do části **2a**

bude zařazena plocha mimo ZPF a část pozemkové parcely na ZPF bude řešen dohodou v části **2b**

Požizovatel požádá o stanovisko krajského úřadu, orgán ochrany zemědělského půdního fondu v souvislosti s pořizováním části 2b změny ÚP Třebeň, při pořizování změny 2a není s tímto dotčeným orgánem v nesouladu.

S odkazem na doporučení orgánu ochrany zemědělského půdního fondu opatřit demografický vývoj a počty zkolaudovaných domů (s údaji o povolení stavebním úřadem) na pozemcích vymezených na zastavitelných plochách platného územního plánu obce a vyhodnotit, pořizovatel uvádí, že tento požadavek nevyplývá ze zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, ani z vyhlášky č. 271/2019 Sb., o ustanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Požadovat tato data od stavebních úřadů by bylo nadměrné zatěžování veřejné správy.

Vzhledem k tomu, že Územní plán Třebeň byl vydán zastupitelstvem obce 22. 3. 2021, a nabyl účinnosti dne 11. 5. 2021, nejsou data, která doporučil pořizovatel k opatření dostupná.

Tyto požadavky orgánu ochrany ZPF budou také zapracovány do části 2b změny (pokud v této části bude potřeba je řešit)

- Do textové části kapitoly N) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF bude zapracováno označení čísel lokalit např. ZPF 37,40 atd.
- Rušené případně upravené zábory týkající se ZPF budou zapracovány do kapitoly N) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF – textové a tabulkové části včetně zákresu těchto ploch do grafické části ZPF
- Číslování lokalit bude v dalším stupni zachováno

f) **Stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování**15. **Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje (č.j. KK/2348/RR/21, ze dne 11.11.2021)****Stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování dle § 55b odst. 4 stavebního zákona - návrh Změny č. 2 Územního plánu Třebeň**

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje (dále také „krajský úřad“), obdržel dne 15. 10. 2021 žádost o vydání stanoviska k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Třebeň (dále jen „Změna ÚP“) dle § 55b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Žádost zaslal Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, který požizuje Změnu ÚP v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, na základě žádosti obce Třebeň. Přílohami žádosti byly územně plánovací dokumentace – návrh Změny ÚP a kopie stanovisek dotčených orgánů uplatněné v rámci veřejného projednání Změny ÚP.

Základní údaje o Změně ÚP:

Záměr na pořízení Změny ÚP vyplynul ze Zprávy o uplatňování ÚP Třebeň za období 2015 – 2019 (dále jen „Zpráva“), která obsahuje nejen pokyny pro zpracování návrhu Změny ÚP, v rozsahu zadání změny, ale i pořizování zkráceným postupem. Zprávu schválilo Zastupitelstvo obce Třebeň dne 14. 12. 2020. Návrh Změny ÚP zpracoval Ing. arch. Jaroslav Aust, autorizovaný architekt, v červenci 2021. Veřejné projednání návrhu Změny ÚP se konalo dne 8. 9. 2021.

Návrh Změny ÚP řeší zejména:

- aktualizaci zastavěného území k datu III/2021,
- soulad s Politikou územního rozvoje ČR,
- soulad se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje,
- zrušení, úpravu a nové vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině,
- zrušení, úpravu a nové vymezení prvků ÚSES,
- vymezení nových ploch s rozdílným způsobem využití – BV2 (plocha bydlení – bydlení v rodinných domech – venkovské 2) a ZS (plocha zeleně – soukromá a vyhrazená),
- vypuštění a nové vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje, jako nadřízený správní orgán územního plánování příslušný dle § 178 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a dle § 7 odst. 1 písm. g) stavebního zákona a v souladu s § 55b odst. 4 stavebního zákona vydává k návrhu Změny ÚP stanovisko:

1) Posouzení souladu návrhu Změny ÚP z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy:

- Obec Třebeň sousedí s městy Františkovy Lázně, Cheb, Skalná a s obcemi Křižovatka, Milhostov a Nebanice:
- Město Františkovy Lázně má platný Územní plán Františkovy Lázně a rozpracované Změny č. 1 a č. 2,
- Město Cheb má platný Územní plán Cheb, včetně platných Změn č. 4, 9, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20 a rozpracované Změny č. 3, 8, 22, 23 a 24,
- Město Skalná má platný Územní plán Skalná, včetně platné Změny č. 1,
- Obec Křižovatka má platný Územní plán Křižovatka,
- Obec Milhostov má platný Územní plán obce Milhostov a rozpracovaný Územní plán Milhostov (po veřejném projednání),
- Obec Nebanice má platný Územní plán Nebanice a rozpracovanou Změnu č. 1.

Pozn. Údaje byly převzaty z Evidence územně plánovací činnosti ke dni 11. 11. 2021.

Návrh Změny ÚP upravuje koncepci návrhu ÚSES dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb (rok 2019). Tento dokument vzhledem k rozsahu řešeného území uvažuje s návazností na sousední obce. Územní plány by měly být postupně podle tohoto materiálu upraveny.

Návrh Změny ÚP nemá žádný vliv na území z hlediska zajištění koordinace jeho využívání s ohledem na širší územní vztahy.

2) Posouzení souladu návrhu Změny ÚP s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále jen „PÚR ČR“):

- republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- vymezení rozvojové osy OS7 - Ústí nad Labem–Chomutov–Karlovy Vary–Cheb–hranice ČR/Německo (–Bayreuth).

Návrh Změny ÚP není v rozporu s PÚR ČR.

3) Posouzení souladu návrhu Změny ÚP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, tj. Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „ZÚR KK“):

Ze ZÚR KK pro území řešené Změnou ÚP vyplývá:

- stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- vymezení rozvojové osy republikového významu OS7-A (Bayreuth – Marktredwitz –) hranice SRN / ČR – Cheb – (Kynšperk nad Ohří),
- vymezení oblasti vlastních krajin Podkrušnohoří a Chebska (B) s vlastní krajinou Chebská pánev (B.2),
- vymezení veřejně prospěšných staveb:
 - D08 – I/21 Cheb (D6) – Františkovy Lázně,
 - D09 – I/21 Františkovy Lázně, přeložka,
 - E12 – vedení 2x110 kV, TR Vítkov – TR Jindřichov.
- vymezení ploch a koridorů ÚSES:
 - nadregionální biocentrum NC2005 - Soos,
 - nadregionální biokoridor NK40(N) - Amerika - Svatošské skály,
 - nadregionální biokoridor NK40(V) - Amerika - Svatošské skály,
 - regionální biocentrum RC1163 - Meandry Ohře,
 - regionální biokoridor RK989 Soos - K40.
- stanovení územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Návrh Změny ÚP **není v rozporu** se ZÚR KK.

Vzhledem k tomu, že stanovisko neobsahuje upozornění na nedostatky z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, lze v řízení o Změně ÚP pokračovat.

Připomínky uplatněné na základě § 171 stavebního zákona – ustanovení o státním dozoru ve věcech územního plánování:

- Od 1. 9. 2021 je pro pořizování a vydávání územních plánů a jejich změn závazná Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5. **Požadujeme** tuto skutečnost zohlednit v návrhu Změny ÚP.
- Upozorňujeme, že Změna ÚP a úplné znění po vydání Změny ÚP bude dle § 20a stavebního zákona vyhotovena rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu. Dle § 165 odst. 1 stavebního zákona se úplné znění po vydání Změny ÚP poskytuje krajskému úřadu rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu.

V souvislosti s tím odkazujeme na metodickou informaci krajského úřadu „Elektronická verze ve strojově čitelném formátu a předávání územně plánovací dokumentace a úplného znění Krajskému úřadu Karlovarského kraje“, která upravuje rozsah, formu a způsob předání dokumentace krajskému úřadu.

Metodickou informaci naleznete na webové stránce Karlovarského kraje pod odkazem: http://www.kr-karlovarsky.cz/region/uzem_plan/Documents/18_08_03_Doporuceni_pro_predavani_SCF_na_KUKK.pdf nebo

cesta na tutéž stránku: www.kr-karlovarsky.cz → Rozvoj regionu a územní plánování → Územní plánování → Metodické informace, porady a semináře.

Vyhodnocení:

Stanovisko nadřízeného orgánu bude respektováno. Změnou bude zapracována aktualizace nadřazené územně plánovací dokumentace.

Dokumentace změny 2a i změny 2b úplného znění po změně 2a i 2b budou vyhotoveny ve strojově čitelném formátu v souladu s metodickou informací, dostupnou na webových stránkách Krajského úřadu Karlovarského kraje, pod odkazem:

https://www.kr-karlovarsky.cz/region/uzem_plan/Documents/20_06_01_Doporučení_pro_predávání_SCF_na_KUKK.pdf.

Níže uvedené dotčené orgány, sousední obce a oprávnění investoři, přestože jim bylo vyrozumění o návrhu změny č. 2a ÚP Třebeň doručeno, neuplatnily ve stanoveném termínu žádná stanoviska, námítky ani připomínky.

Dotčené orgány:

Krajská veterinární správa pro Karlovarský kraj

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor kultury, památkové péče, lázeňství a cestovního ruchu, oddělení památkové péče

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí – odpadové hospodářství

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí – ochrana přírody

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí – památková péče

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, sekce průmyslu, surovin a stavební, odbor surovinové politiky

Ministerstvo zdravotnictví – Český inspektorát lázní a zříděl

Ministerstvo životního prostředí

Státní úřad pro jadernou bezpečnost

Sousední obce:

Obec Křižovatka

Obec Milhostov

Obec Nebanice

Město Františkovy Lázně

Město Skalná

Město Cheb

Oprávnění investoři:

České dráhy a.s.

ČEZ Distribuce, a.s.

GasNET, s.r.o.

CHEVAK Cheb, a.s.

T- Mobile Czech Republic a.s.

Poživatel posoudil změnu č. 2a z hlediska veřejných zájmů chráněných dotčenými orgány, které neuplatnily stanovisko, a neshledal rozpory.

e.2. Soulad návrhu změny ÚP s výsledkem řešení rozporů

Změnou č. 2a ÚP nebyly řešeny žádné rozpory.

F) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území proto nebylo zpracováno.

G) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území proto nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatňováno ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

H) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území proto nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatňováno ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

I) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

i.1. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území

Základní koncepce ÚP Třebeň vychází z principů, jejichž cílem je ochrana stávajících hodnot kulturních, přírodních a krajinných a dále uspokojivé a stabilní podmínky pro život v daném území, celkový rozvoj úměrný významu obce ve struktuře osídlení a jejím reálným potřebám, kapacitě a potenciálu území a s ohledem na ekonomickou únosnost tohoto rozvoje, dále rozvoj oblastí (zejména občanského vybavení, lehké výroby, drobné a řemeslné výroby, zemědělského a lesního hospodaření, rekreace a cestovního ruchu a související infrastruktury) úměrný vybrané části území, jeho kapacitě a potenciálu, přičemž rozvojové plochy je třeba přednostně navrhovat v návaznosti na zastavěné území.

Změna č. 2a ÚP řeší pouze dílčí úpravy ve využití území, celková koncepce ÚP se nemění.

Změna č. 2a ÚP řeší pouze vybrané části správního území, jak v zastavěném území, tak ve volné krajině (ÚSES), zachovává však komplexní přístup. Respektuje koncepci ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, koncepci ochrany urbanistického a architektonického dědictví, stejně jako koncepci ochrany životního prostředí, stanovené v ÚP. Vymezenými záměry nijak nesnižuje jejich kvalitu a význam.

Záměry vymezené Změnou č. 2a ÚP zohledňují požadavky na hospodárné využívání zastavěného území a na ochranu volné krajiny. Plochy změn jsou navrženy přednostně uvnitř zastavěného území nebo v návaznosti na jeho hranici.

Změna č. 2a ÚP je zpracována v souladu se základní koncepcí stanovenou v ÚP Třebeň.

i.2. Zdůvodnění ochrany a rozvoje hodnot území

i.2.1. Kulturní a architektonické hodnoty

Ochrana a rozvoj hodnot území stanovené v ÚP Třebeň se Změnou č. 2a ÚP nemění.

ÚP Třebeň klade zvláštní důraz na ochranu nemovitých kulturních památek a jejich okolí, navrhuje prostorovou a plošnou regulaci území Vesnické památkové rezervace Nový Drahov tak, aby byl zachován historický charakter a urbanistická struktura.

V ÚP Třebeň je celá Vesnická památková rezervace Nový Drahov uvedena v kapitole B.3. „Ochrana kulturních hodnot“ jako kulturně historická hodnota území, pro kterou platí, že nová zástavba bude svým hmotovým, materiálovým a barevným řešením zohledňovat okolní zástavbu.

Změna ÚP respektuje kulturní hodnoty - nemovitě kulturní památky a archeologická naleziště a respektuje hodnoty Vesnické památkové rezervace Nový Drahov včetně vazby na okolní krajinu a její historické uspořádání.

V návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání byly na území památkové rezervace jako samostatně prověřené výjimky vymezeny plochy Z34 a P14. Přestože kromě obecných zásad, které ÚP definuje, byly pro tyto plochy stanoveny specifické podmínky a rozsah ploch pro možnou zástavbu byl korigován s ohledem na požadavky dotčených orgánů chránících veřejné zájmy státní památkové péče, Ministerstvo kultury uplatnilo ve veřejném projednání nesouhlasné stanovisko a požadovalo tyto plochy vypustit. Z návrhu Změny č. 2a ÚP upraveného pro vydání jsou tedy plochy Z34 a P14 vypuštěny. Vymezení těchto ploch bude s Ministerstvem kultury (a v případě plochy Z34 i s orgánem ochrany ZPF) řešeno dohodou v rámci Změny č. 2b ÚP.

i.2.2. Přírodní hodnoty

ÚP Třebeň jako celek chrání nezastavěné území a vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních hodnot:

- ÚP respektuje pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)
- ÚP respektuje v maximální možné míře pozemky zemědělského půdního fondu (ZPF)
- ÚP zachovává přírodně hodnotné krajinné prvky v území - chrání významné krajinné prvky (VKP) dle zákona č. 114/1992 Sb. zákonné a registrované, popř. krajinné prvky evidované dle zákona č. 252/1997 Sb. a památné stromy
- ÚP zapracovává a do měřítka katastrální mapy upřesňuje regionální územní systém ekologické stability (ÚSES) vyplývající ze ZÚR KK a řeší lokální ÚSES
- ÚP respektuje zásady vymezení ÚSES
- ložiska nerostů patří mezi neobnovitelné přírodní zdroje, které lze považovat mimo jiné též za hodnotu území

Ochrana a rozvoj hodnot území stanovené v ÚP Třebeň se Změnou č. 2a ÚP nemění.

Všechny zákonné povinnosti a opatření z hlediska ochrany životního prostředí, přírodních hodnot a lokalit vysoké přírodní nebo krajinné hodnoty změna ÚP respektuje.

i.2.3. Informace o výhradním ložisku

Výhradní ložisko, které je dotčeno návrhem nových zastavitelných ploch:

Číslo ložiska, název	3080700 (308070002, 308070001)	Chebské pánve
Surovina	uhlí hnědé	

Vzhledem k rozsahu ložiska, které zasahuje téměř celé správní územní obce, navrhuje Změna č. 2a ÚP nové zastavitelné plochy a plochy přestavby v plochách výhradního ložiska. Z důvodu, aby realizace záměrů v navržených plochách zásadně neztížila případné využití výhradního ložiska, jsou tyto nové zastavitelné plochy a plochy přestavby situovány buď v zastavěném území nebo v přímé návaznosti na něj.

Odůvodnění z hlediska ochrany nerostného bohatství (dle § 15 odst. 1 horního zákona), tedy odůvodnění převahy jiného obecného zájmu nad ochranou a využitím nerostného bohatství viz kapitola i.10.8.

i.3. Zdůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce stanovená v ÚP Třebeň vycházela z rozvojové vize, že obec Třebeň se bude rozvíjet jako polyfunkční obec s vyváženou skladbou bydlení, občanské vybavenosti, výroby a rekreace. Změnou č. 2a ÚP se tento základní předpoklad nemění, pouze jsou dílčími úpravami řešeny aktuální potřeby v území.

Urbanistická koncepce ÚP Třebeň vychází z následujících principů:

- ochrana již vytvořených hodnot
- rozvojové plochy pokud možno v návaznosti na zastavěné území
- důsledná ochrana nezastavěného území
- zajištění dostatečných ploch určených pro bydlení, rodinnou rekreaci a podnikání, zejména v turistickém ruchu
- stanovení podmínek prostorového uspořádání s ohledem na charakter tradiční zástavby a dochovanou urbanistickou strukturu

Změna č. 2a ÚP řeší pouze vybrané části správního území, jak v zastavěném území, tak ve volné krajině, zachovává však komplexní přístup.

Záměry vymezené Změnou č. 2a ÚP zohledňují požadavky na hospodárné využívání zastavěného území a na ochranu volné krajiny.

Změna č. 2a ÚP je zpracována v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou v ÚP Třebeň.

i.4. Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch

Změnou č. 2a ÚP je převedena do stabilizovaných ploch v ÚP vymezená zastavitelná plocha, která byla v průběhu uplatňování ÚP již využita:

- Z08 (PV)

Částečné využití dalších ploch (Z01, Z04 a Z11) není změnou ÚP řešeno, vzhledem k tomu, že pouze minimální části ploch splňují předpoklady pro přeřazení ploch do stabilizovaných. V plochách Z01 a Z11 je pouze u již realizovaných RD zapsaných do KN upraveno vymezení zastavěného území v souladu se stavebním zákonem.

Změnou č. 2a ÚP je na základě konkrétních pokynů v zadání změněn rozsah následujících v ÚP vymezených ploch přestavby:

- P04 (RI) – úprava rozsahu plochy – nově zmenšeno o část v záplavovém území

Změnou č. 2a ÚP jsou na základě požadavků v pokynech provedeny další úpravy zastavitelných ploch:

- Z01 (BV) – zmenšeno, část stabilizace jako TI – pozemková parcela č. 478, k.ú. Horní Ves u Třebeň, je vymezena jako stabilizovaná plocha TI - Plocha technické infrastruktury - inženýrské sítě (z důvodu existence vodárenských vrtů).
- Z11 (BV2,BV,ZV) - úprava funkčního využití části plochy z BV na BV2 a ZV z důvodu možnosti výstavby i menších bytových domů. Nově definovaná plocha BV2 umožňuje oproti BV výstavbu i bytových domů se 4 bytovými jednotkami, což definice rodinného domu již neumožňuje. Část plochy je vymezena jako plocha ZV, a to z důvodu členění plochy s využitím terénního zlomu. Záměr obce v této lokalitě je výstavba bydlení a sportoviště.

Změnou č. 2a ÚP jsou na základě požadavků v pokynech řešeny nové záměry. Pro nové záměry jsou vymezeny tyto nové zastavitelné plochy a plochy přestavby nebo jsou zásadním způsobem upraveny plochy původně vymezené v ÚP:

Z25 (BV)

k.ú. Horní Ves

v zastavěném území

změna funkčního využití z NZt na BV

V návaznosti na stabilizované plochy SV.

V ÚP vymezeno jako plocha územní rezervy R02 (SV).

Plocha pro bydlení venkovské vymezena na základě požadavku v pokynech pod bodem (34), je vymezena pouze v nejnútnejším a odůvodnitelném rozsahu.

Rozsah zastavitelné plochy byl korigován s ohledem na zastavěné území, stávající zástavbu, na celkovou koncepci stanovenou v ÚP Třebeň a také s přihlédnutím k vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Vymezení plochy pouze v rámci zastavěného území dává předpoklad pro využití zastavěného území a vytvoření kompaktního sídla, plocha doplňuje zástavbu na východním okraji sídla Horní Ves.

Plocha na ložisku hnědého uhlí – Chebské pánve

Z26 (BV)

k.ú. Horní Ves

převážně v zastavěném území, pouze částečně zasahuje také mimo zastavěné území

změna funkčního využití z NZt na BV

Plocha pro bydlení venkovské vymezena na základě požadavku v pokynech pod bodem (45), je vymezena pouze v nejnútnejším a odůvodnitelném rozsahu.

Rozsah zastavitelné plochy byl korigován s ohledem na zastavěné území, stávající zástavbu – vymezeno s odstupem od stávajícího statku, s ohledem na ochranu ZPF – vymezeno mimo ZPF, dále s ohledem na celkovou koncepci stanovenou v ÚP Třebeň a také s přihlédnutím k vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Vymezení plochy převážně v rámci zastavěného území, a pouze částečně také v návaznosti na něj, dává předpoklad pro využití zastavěného území a vytvoření kompaktního sídla, plocha doplňuje zástavbu na jižním okraji sídla Horní Ves.

Plocha na ložisku hnědého uhlí – Chebské pánve

Z27 (OS)

k.ú. Třebeň

mimo zastavěné území

změna funkčního využití z RN a NZ na OS

V návaznosti na již vymezenou zastavitelnou plochu Z23 se stejným funkčním využitím (OS).

Plocha pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení vymezena na základě požadavku v pokynech pod bodem (33), rozsah je dále upraven ve spojení s bodem (18). Záměr obce je vybudovat multifunkční sportovní areál, jehož náplní budou hřiště, včetně nezbytného vybavení (např. tribuny, sociální zázemí apod.), dále např. pumptracková dráha. Celkový rozsah plochy (0,9412 ha) nepřekročí limit stanovený v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

Funkční využití plochy nebude umožňovat ubytování návštěvníků – stanoveno specifickou podmínkou.

ZPF - p.p.č. 243/2 – část – III. třída ochrany

Plocha na ložisku hnědého uhlí – Chebské pánve

Z29 (TI)

k.ú. Třebeň

mimo zastavěné území

změna funkčního využití z NP a NZt na TI

Plocha pro technickou infrastrukturu vymezena na základě požadavku v pokynech pod bodem (31) z důvodu potřeby plochy pro umístění obecní komunální techniky.

V návaznosti na zastavěné území a stabilizovanou plochu TI (stávající ČOV).

Jedná se o úpravu funkčního využití části plochy změny v krajině K31 (NP) a části stabilizované plochy NZt vymezené v ÚP Třebeň na p.p.č. 164/1.

Vhodná lokalizace vzhledem k možným rušivým účinkům, ve spojení se stávající ČOV vytváří potřebné technické zázemí obce.

ZPF - p.p.č. 164/1 – část – III. třída ochrany

Plocha na ložisku hnědého uhlí – Chebské pánve

Z31 (VZ)

k.ú. Třebeň

mimo zastavěné území

změna funkčního využití z NZt na VZ

V návaznosti na zastavěné území a stabilizovanou plochu VZ (stávající zahradnictví).

Plocha pro zemědělskou výrobu vymezena na základě požadavku v pokynech pod bodem (43) z důvodu potřeby rozšíření stávajícího zahradnictví.

Pro plochu je definována specifická podmínka využití, a to využití pouze pro rostlinnou výrobu.

Jedná se o převedení části plochy územní rezervy R06 (VZ), vymezené v ÚP Třebeň, do zastavitelných ploch.

Podmínka stanovená v ÚP pro převedení plochy v ÚP - naplnění kapacity přilehlých stabilizovaných ploch zemědělské výroby – je splněna.

ZPF - p.p.č. 164/1 – část – III. a IV. třída ochrany

Plocha na ložisku hnědého uhlí – Chebské pánve

Z33 (ZS)

k.ú. Dvorek

mimo zastavěné území

změna funkčního využití z NZ na ZS

Plocha pro zeleň soukromou vymezena na základě požadavku v pokynech pod bodem (37) z důvodu potřeby zázemí pro stávající bydlení a možnosti rozšíření hospodářství.

V návaznosti na zastavěné území a stabilizovanou plochu BV.

V návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání byla plocha vymezena v rozsahu p.p.č. 117/5 a 142/6.

Úprava po veřejném projednání – na základě nesouhlasného stanoviska KÚKK, odboru životního prostředí a zemědělství, jako orgánu ochrany ZPF byla vypuštěna p.p.č. 142/6. V návrhu Změny č. 2a ÚP upraveném pro vydání je rozsah plochy upraven pouze na p.p.č. 117/5.

Vymezení plochy i na p.p.č. 142/6 bude předmětem dohody s orgánem ochrany ZPF v rámci Změny č. 2b ÚP.

ZPF - p.p.č. 117/5 – III. třída ochrany

Plocha na ložisku hnědého uhlí – Chebské pánve

P13 (SV)

k.ú. Třebeň

v zastavěném území

změna funkčního využití z VZ na SV

Plocha smíšená obytná vymezená pro rodinné bydlení, případně pro dům pro seniory na základě požadavku v pokynech pod bodem (36).

V návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání byla plocha vymezena v rozsahu rozšířeném ještě o p.p.č. 301/9, která je mimo zastavěné území, na ZPF.

Úprava po veřejném projednání – na základě nesouhlasného stanoviska KÚKK, odboru životního prostředí a zemědělství, jako orgánu ochrany ZPF byla p.p.č. 301/9 vypuštěna. V návrhu Změny č. 2a ÚP upraveném pro vydání plocha nezasahuje na ZPF.

Vymezení plochy i na p.p.č. 301/9 bude předmětem dohody s orgánem ochrany ZPF v rámci Změny č. 2b ÚP.

Plocha na ložisku hnědého uhlí – Chebské pánve

Plochy Z28, Z32, Z34, P12, P14, K31 a části ploch Z33 a P13 obsažené v návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání, ke kterým byla dotčenými orgány uplatněna nesouhlasná stanoviska, jsou z návrhu Změny č. 2a ÚP upraveného pro vydání vypuštěny, vymezení těchto ploch bude předmětem dohod s dotčenými orgány v rámci Změny č. 2b ÚP.

i.5. Vymezení systému sídelní zeleně

Změnou č. 2a ÚP se koncepce stanovená v ÚP Třebeň nemění.

Změna ÚP respektuje stávající plochy sídelní zeleně v zastavěném území (např. veřejné parky a zeleň vymezenou jako doplňující zástavbu).

V rámci úpravy systému ÚSES dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb je vymezena stabilizovaná plocha veřejné zeleně v jižní části sídla Nový Drahov, a to z důvodu zmenšení v ÚP vymezeného biocentra LC 7.

Dále je v sídle Třebeň vymezena nová plocha veřejné zeleně v rámci úpravy funkčního využití části plochy Z11 dle bodu (32), a to z důvodu členění plochy s využitím terénního zlomu.

i.6. Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury

Změnou č. 2a ÚP se koncepce dopravní infrastruktury stanovená v ÚP Třebeň nemění.

i.7. Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury

Změnou č. 2a ÚP se koncepce technické infrastruktury stanovená v ÚP Třebeň nemění, je pouze dílčím způsobem zpřesněna a doplněna.

Změnou ÚP je upraveno vymezení koridoru elektrického vedení z nadřazené územně plánovací dokumentace.

Změnou ÚP je zapracován záměr výtlačného kanalizačního řadu z Nového Drahova do Třebene.

V sídle Třebeň je vymezena nová zastavitelná plocha Z29 s funkčním využitím TI – plocha technické infrastruktury – inženýrské sítě v návaznosti na stávající plochu ČOV, a to z důvodu potřeby plochy pro umístění obecní komunální techniky.

Změna č. 2a ÚP respektuje limity využití území, které jsou stanoveny v § 26 stavebního zákona jako omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území.

i.7.1. Zásobování vodou

Změnou č. 2a ÚP se koncepce zásobování pitnou vodou stanovená v ÚP Třebeň nemění.

Nové trasy se změnou ÚP nenavrhují.

i.7.2. Odkanalizování – splaškové vody

Změnou č. 2a ÚP se koncepce odkanalizování pro splaškové vody stanovená v ÚP Třebeň nemění, je pouze dílčím způsobem zpřesněna a doplněna.

V součinnosti s obcí a na základě konkrétních pokynů ze zprávy o uplatňování jsou změnou ÚP zapracovány konkrétní záměry, pro které jsou zpracované projektové dokumentace nebo projekční příprava probíhá. V době zpracování návrhu změny ÚP byl takto připraven pouze záměr výtlačného kanalizačního řadu z Nového Drahova do Třebene. ČOV v Novém Drahově je momentálně nefunkční, proto se uvažuje o tomto způsobu odkanalizování sídla Nový Drahov.

Splašková kanalizace Nový Drahov – Třebeň

Navrhovaná stavba nahradí stávající čističku odpadních vod (ČOV) v Novém Drahově, tím dojde ke zrušení místního zdroje vypouštění odpadních vod do Stodolského potoka. Navrhovaná stavba zajistí odvedení splaškových komunálních vod z Nového Drahova do jednotné kanalizace v obci Třebeň. Ta je zakončena v místní ČOV Třebeň.

V projektové dokumentaci je navrhovaná stavba rozdělena na dva stavební objekty, SO 01 - Čerpací stanice odpadních vod Nový Drahov umístěná na poz. č. 36/1 a SO 02 - Výtlač splaškové kanalizace Nový Drahov – Třebeň, PE100 D 90 mm SDR11 délka 1385,64 m.

ČOV Třebeň by měla být výhledově přebudována na čerpací stanici odpadních vod (ČSOV) s výtlačkem propojeným do ČOV Cheb. Cílem je likvidovat odpadní vody z Nového Drahova a Třebene v ČOV Cheb.

V ostatních menších sídlech není řešeno centrální odkanalizování, a to v souladu s koncepcí stanovenou ve stávajícím ÚP a v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Karlovarského kraje, kde se s tímto způsobem odkanalizování menších sídel výhledově neuvažuje. Jedná o malá sídla, pro která není ekonomické řešit centrální odkanalizování.

i.7.3. Odkanalizování – dešťové vody

Změnou č. 2a ÚP se koncepce odkanalizování pro dešťové vody stanovená v ÚP Třebeň nemění.

i.7.4. Zásobování elektrickou energií

Změnou č. 2a ÚP se koncepce zásobování elektrickou energií stanovená v ÚP Třebeň nemění, je pouze dílčím způsobem zpřesněna a doplněna.

Dle ZÚR KK prochází správním územím obce Třebeň:

Koridor technické infrastruktury (vedení 2x110 kv, TR Vítkov – TR Jindřichov – VPS E12) - šířka koridoru – 200 m.

Tento původně republikový záměr byl Aktualizací č. 1 ZÚR KK vymezen jako záměr kraje v upravené poloze.

Změnou č. 2a ÚP je uvedený záměr ze ZÚR KK respektován. Koridor technické infrastruktury X03 z ÚP Třebeň je změnou ÚP vymezen v upravené poloze, upraveno je i vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu. Změna ÚP upravuje vymezení a popis koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury VT.k01.

Koridor X03 má šířku 200 m, což odpovídá ZÚR KK ve znění Aktualizace č. 1.

Úpravou vymezení koridoru pro stavbu dvojitého vedení 110 kV je ÚP Třebeň uveden do souladu se ZÚR KK.

i.7.5. Zásobování zemním plynem

Změnou č. 2a ÚP se koncepce plynovodů stanovená v ÚP Třebeň nemění.

Nové trasy se změnou ÚP nenavrhují.

i.7.6. Zásobování teplem

Změnou č. 2a ÚP se koncepce zásobování teplem stanovená v ÚP Třebeň nemění.

i.7.7. Telekomunikace

Změnou č. 2a ÚP se koncepce spojů stanovená v ÚP Třebeň nemění.

Nové trasy se změnou ÚP nenavrhují.

i.7.8. Odpadové hospodářství

Změnou č. 2a ÚP se koncepce nakládání s odpady stanovená v ÚP Třebeň nemění.

i.8. Zdůvodnění občanského vybavení

Změnou č. 2a ÚP se koncepce občanského vybavení stanovená v ÚP Třebeň nemění, je pouze dílčím způsobem doplněna.

Změnou ÚP je vymezena nová zastavitelná plocha:

- Z27 (OS)

Plocha pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení je vymezena na základě požadavku v pokynech. Záměr obce je vybudovat multifunkční sportovní areál, jehož náplní budou hřiště, včetně nezbytného vybavení (např. tribuny, sociální zázemí apod.), dále např. pumptracková dráha.

i.9. Zdůvodnění veřejného prostranství

Změnou č. 2a ÚP se koncepce veřejných prostranství stanovená v ÚP Třebeň nemění.

Nejvýznamnější plochy veřejných prostranství jsou v ÚP Třebeň zohledněny jejich zařazením přímo do ploch „PV – plocha veřejných prostranství“, případně ploch „ZV – plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň“. Ostatní veřejná prostranství jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití jakožto jejich přirozená součást.

Změnou č. 2a ÚP jsou nově vymezeny plochy ZV – viz kapitola i.5. „Vymezení systému sídelní zeleně“.

Požadavek na řešení veřejných prostranství v rámci nových zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených územním plánem je stanoven již ve stávajícím ÚP. V textové části ÚP, v kapitole D.4. „Veřejná prostranství“ je uvedeno, že nová veřejná prostranství budou vymezena v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených územním plánem pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení a ve smíšených obytných plochách, a to v rozsahu 1000 m² plochy veřejného prostranství na každé 2 ha zastavitelné plochy, přičemž do výměry veřejných prostranství se

nezapočítávají pozemní komunikace. Změnou č. 2a ÚP je do této kapitoly doplněno, že toto veřejné prostranství bude vymezeno v rámci první parcelace předmětné plochy.

i.10. Zdůvodnění koncepce ochrany životního prostředí, přírody a krajiny

Cílem koncepce uspořádání krajiny stanovené v ÚP Třebeň je koordinace zájmů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití a ochrany přírodních, krajinných, historických a kulturních hodnot.

Z hlediska ochrany vod se správní území nachází na územích chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Chebská pánev a Slavkovský les a ochranného pásma přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Františkovy Lázně II. stupně II.A a II.B.

V době zpracování návrhu změny ÚP probíhala revize ochranných pásem vodního zdroje Jesenice – Nebanice. Původně stanovené podmínky rozhodnutím z roku 1978 jsou významně změněným způsobem využívání území ochranného pásma již překonané. Odpovídají době, kdy se realizace určitých staveb a činností nepředpokládala a kdy i klimatické podmínky, konkrétně srážkoodtokové poměry, měly jiný charakter než dnes. Revize ochranného pásma tak byla reakcí na tyto nové podmínky. Správní území obce Třebeň nebylo ochranným pásmem vodního zdroje Jesenice – Nebanice před touto revizí dotčeno. Podle nového návrhu, který byl v průběhu zpracování návrhu změny ÚP již vydán jako opatření obecné povahy, je jihovýchodní část správního území (v k.ú. Vokou u Třebeň) nově dotčeno ochranným pásmem vodních zdrojů Nebanice II. stupně, 4. zóna. Vzhledem k souběžnému zpracování těchto dokumentů (nový návrh OP a změna ÚP) však není prozatím návrh konkrétních opatření touto změnou ÚP řešen (není ani součástí pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP). Ochranné pásmo bude zpracováno do koordinačního výkresu úplného znění ÚP po vydání změny ÚP.

i.10.1. Koncepce uspořádání krajiny

Změnou č. 2a ÚP se koncepce stanovená v ÚP Třebeň nemění, je pouze dílčím způsobem zpřesněna a doplněna.

Správní území obce Třebeň je dokladem historického vývoje osídlení a rozvoje ekonomických činností na pozadí geomorfologicky zajímavého terénu Chebské pánve. Krajinnými osami území jsou vodní toky Stodolský a Vonšovský potok, Sázek, Doubský potok, které jsou charakteristické mělkými a relativně širokými nivami. Řeka Ohře, která je hlavní osou širšího území Chebské pánve, se na území obce uplatňuje pouze omezeně v její jižní části.

Volná krajina je využívána především zemědělsky a omezeně lesnický. Typickým jevem krajiny jsou podmáčená místa a rybníky. Specifickým krajinným prvkem jsou porosty v tělese bývalé podkrušnohorské dálnice. V severním cípu území se nachází významnější lesní komplex NPR Soos.

Cílem koncepce uspořádání krajiny stanovené v ÚP je koordinace zájmů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití a ochrany přírodních, krajinných, historických a kulturních hodnot. Generelně lze konstatovat, že územní plán usiluje o rovnováhu rekreační, přírodní a kulturní funkce krajiny. Základní zásadou řešení nezastavěného území je minimalizace zásahů do přirozeného uspořádání krajiny.

Koncepce uspořádání krajiny je v souladu s koncepcí ochrany životního prostředí, tj. respektuje NPR Soos, evropsky významné lokality (Soos a Ramena Ohře), zvláště chráněná území, VKP zákonné včetně jejich ochranných pásem a rovněž VKP registrované, respektuje dále existenci CHOPAV, OP PLZ LM Františkovy Lázně, záplavové zóny, ochranu ložisek atd.

Změna ÚP respektuje tyto lokality vysoké přírodní nebo krajinné hodnoty, zároveň změna ÚP respektuje všechny další zákonné povinnosti a opatření z hlediska ochrany životního prostředí.

Změna ÚP chrání hodnoty území, nemění urbanistickou strukturu a strukturu osídlení. Změna ÚP řeší pouze vybrané části správního území, jak v zastavěném území, tak ve volné krajině (především ÚSES).

Změna ÚP zohledňuje strukturu zástavby jednotlivých sídel. Konkrétní záměry navrhované změnou ÚP jsou situovány převážně v zastavěném území nebo v návaznosti za něj. Většina dílčích změn a záměrů se týká samotného sídla Třebeň. Další záměry jsou dále jednotlivě situovány do sídel Horní Ves a Dvorek.

Vymezenými záměry změna ÚP nesnižuje kvalitu a význam místních a nadmístních hodnot. Respektuje koncepci ochrany přírodních, krajinných, kulturně historických a civilizačních hodnot, koncepci ochrany urbanistického a architektonického dědictví, stejně jako koncepci ochrany životního prostředí, stanovené v ÚP.

Jako součást změny ÚP je upraven návrh místního ÚSES dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb.

Dále je změnou ÚP respektovaná aktualizace hranice NPR Soos v souladu s jeho přehlášením. Po prověření bylo upraveno funkční využití některých ploch v NPR Soos a jeho ochranném pásmu tak, aby celé území tohoto zvláště

chráněného území bylo vymezeno jako plochy přírodní v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

i.10.2. Vymezení ploch v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Změnou č. 2a ÚP se nemění použití typů ploch vymezených v ÚP Třebeň – NZ, NZt, NL, NP a W. Mírně jsou upraveny podmínky pro jejich využití v reakci na aktuální znění § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Změnou č. 2a ÚP je zrušená vodní plocha K02 vymezením nové zastavitelné plochy a zrušeny jsou i další změny v krajině v souvislosti s úpravou ÚSES.

Změnou č. 2a ÚP bylo dále na základě platného znění stavebního zákona a na základě požadavku v pokynech prověřeno vyloučení umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Vyloučení umístování staveb je řešeno už v platném ÚP, v grafické části a ve spojení s bodem (E05) v textové části, kde je definováno vyloučení staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona. V plochách vymezených ve výkresu I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území jako „plochy, ve kterých je vyloučeno umístování vybraných staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona“ je vyloučeno umístování halových objektů pro uskladňování zemědělských plodin, trvalých stájí, odstavných ploch zemědělské techniky, plošných zařízení technické infrastruktury jako jsou rozvodny elektrické energie, výroby elektřiny ze solárních zdrojů (fotovoltaické elektrárny), ČOV, úpravny vody a plošných zařízení pro dopravní infrastrukturu jako velkokapacitní parkoviště, odstavné plochy autobusů a nákladních automobilů apod.

Dále v plochách lesů (NL), plochách přírodních (NP) a plochách vodních a vodohospodářských (W) zahrnutých do skladebných částí ÚSES na nadregionální, regionální a lokální úrovni vymezených ve výkresu I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území jsou vyloučeny stavby, zařízení a jiná opatření, jejichž umístění v nezastavěném území umožňuje § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb pro ochranu přírody, nezbytné technické infrastruktury a pěších a cyklistických stezek, které lze ve skladebných částech ÚSES umístit za podmínky, že neomezí funkčnost skladebné části v ÚSES jako celku.

Změnou č. 2a ÚP je zrušeno vyloučení staveb grafickým znázorněním a v textové části ÚP v kapitole E.2 „Vymezení ploch v krajině a podmínek pro změny jejich využití“ je vyloučení staveb v nezastavěném území upraveno tak, aby bylo řešeno celé správní území obce.

Dále je doplněn veřejný zájem tohoto vyloučení, jímž je ochrana nezastavěného území.

Vyloučení se týká staveb pro zemědělství a dále se týká okruhu staveb charakteru vymezeného výčtem příkladů, tedy nadzemních staveb pro účely rekreace a cestovního ruchu, nikoli např. altánků, přístřešků, informačních tabulí, cyklostezek (které lze navíc považovat zároveň za dopravní infrastrukturu) apod. Vyloučení uvedených staveb je v ÚP zavedeno z důvodu vysoké hodnoty krajiny, která by ponecháním možnosti umístování staveb dle § 18 odst. 5. stavebního zákona mohla utrpět. V případě potřeby vybudování v ÚP vyloučených staveb, tedy staveb pro zemědělství, hygienických zařízení, ekologického nebo informačního centra, rozhledny nebo obdobné stavby „zlepšující podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu“ zpracovatel ÚP doporučuje pečlivě vytipovat vhodnou lokalitu a následně pro konkrétní záměr vymežit zastavitelnou plochu. V případě ponechání možnosti umístit tyto stavby dle § 18 odst. 5. stavebního zákona je riziko znehodnocení krajiny příliš velké.

i.10.3. Koncepce návrhu ÚSES

Jako součást Změny č. 2a ÚP je upraven návrh místního ÚSES dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb.

Upraveno je vymezení nadregionálního biocentra NC 2005 a regionálního biokoridoru RK 989 dle Aktualizace č. 1 ZÚR KK.

Koncepce návrhu ÚSES je změnou ÚP korigována dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb. Tyto změny se dotýkají nejen místního ÚSES, ale i regionálních a nadregionálních prvků ÚSES – NC 2005, NK40, RC 1163 a RK 989. Podle tohoto podkladu jsou změnou ÚP provedeny níže uvedené úpravy.

Změnou ÚP jsou následující prvky ÚSES převedeny z návrhu do stavu:

- NC 2005 Soos
- RC 1163
- NK K40/2
- LC K40_2

- NK K40/3
- LC 989_1
- LC 2 Chocovice
- LC 6
- LK 1/2
- LK 2/35

V souvislosti s převedením prvků ÚSES z návrhu do stavu byly vypuštěny s těmito prvky související navržené plochy změn v krajině (K17, K18, K19, K55, K60, K61a, K61b, K61c, K62, K63, K64, K65, K66, K67, K68, K69, K70, K71, K72, K73 a K74). Původně navrhované plochy přírodní NP byly Změnou č. 2a ÚP převážně změněny na stabilizované plochy přírodní NP, pouze v případě původních ploch K72 a K73 jsou předmětné lokality, které jsou součástí nadregionálního biokoridoru NK K40/2, vymezeny v souladu se stávajícím využíváním jako plochy zemědělské NZ.

Změnou ÚP se vypouští následující prvky ÚSES:

- LC 1 Harlas
- LC 13
- LK 3/1
- LK 3/3
- LK 3/4
- LK 4/1
- LK 4/2

Nad rámec úpravy dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb jsou dále vypuštěny následující prvky ÚSES:

- LK 4/3
- LC 5

Odůvodnění:

Lokální biocentrum LC 5 zahrnuje obecní rybník a navazující plochy, zřízené a udržované jako odpočinková zóna pro místní obyvatele (lavičky, altánek, místo pro stavění májky apod.). Tento způsob využívání území potrvá za běžných okolností i v dohledné budoucnosti, nelze proto naplnit požadavky a pravidla Metodiky vymezení územního systému ekologické stability (MŽP, březen 2017). Nebude splněn plošný parametr – 3 ha souvislé plochy přírodních biotopů. Biocentrum je dále rozděleno silnicí a zrušením biokoridoru 4/2 byla odstraněna jediná vhodná funkční vazba na další prvky ÚSES. Biocentrum tak zůstalo na slepé větvi jako izolovaný prvek – biokoridor 4/3 nelze považovat za plnohodnotný.

Lokální biokoridor LK 4/3 byl vymezen naprosto nevhodně přes oplocenou zahradu, která existovala v území dávno před vymezením ÚSES. Tuto antropogenní migrační bariéru nelze odpovídajícími opatřeními odstranit, trasa biokoridoru tak není v souladu s výše uvedenou metodikou (průchod urbanizovaným územím). Vzhledem k funkčním návaznostem není smysluplné ani přesunutí biokoridoru do jiné polohy.

LC 5 i LK 4/3 se nemohou v dohledné budoucnosti stát funkčními, a tedy plnohodnotnými prvky ÚSES. Jejich ponechání v systému by proto bylo zcela formální bez jakéhokoliv ekologického významu.

Změnou ÚP se upravují následující prvky nadregionálního a regionálního ÚSES (včetně vložených prvků ÚSES na lokální úrovni):

- NC 2005 Soos – rozšířeno, menší část se ruší
- NK K40/1 – rozšířen
- LC K40_1 – zmenšeno, resp. část původního nyní součástí NK K40/2
- NK K40/2 – rozšířen
- NK K40/3 – rozšířen

- LC 989_1 – zmenšeno, resp. část původního nyní součástí NC 2005
- LC 989_3 – rozděleno na dvě vložená lokální biocentra a nově vymezený dílčí úsek regionálního biokoridoru označený jako RK 989/4, jižní část původního LC nyní nově označená jako LC 989_4; dále oproti původnímu vymezení úprava rozsahu – část zrušena zcela, LC 989_3 zároveň rozšířeno i na druhou stranu břehu
- RK 989/3 – rozšířen

Změnou ÚP se upravují následující prvky místního ÚSES:

- LC 7 – zmenšeno
- LC 4 – zvětšeno
- LK 1/1 – rozšíření stávajícího a nově vymezeno prodloužení biokoridoru směrem k nově vymezenému LC 9, zrušená větev k vypuštěnému LC 1
- LK 6 – zkrácení, část původního vymezena nyní jako součást NC 2005 Soos
- LK 11/1 – rozšíření, zkrácení, část původního LK 11 vymezena nyní jako součást nového LC 8, upraveno označení – doplněno očíslování dílčí části (za lomítkem) v souvislosti s vymezením nové dílčí části 11/2

V souvislosti se zrušením celých prvků ÚSES, nebo jejich částí, byly vypuštěny s těmito prvky související navržené plochy změn v krajině (K26, K27, K28, K29, K30, K33, K34, K43, K44, K45, K46, K47, K48, K49, K50, K51, K52, K56, K57, K58, K59 a K75). Funkční využití v předmětných lokalitách bylo Změnou č. 2a ÚP vymezeno v souladu se stávajícím využíváním. V případě rozšíření navrhovaných prvků ÚSES byly, pokud to bylo účelné, rozšířeny i související navržené plochy změn v krajině (K06, K53).

Změnou ÚP se navrhuje následující nové prvky ÚSES nebo nové významné části stávajících prvků ÚSES:

(číslování navazuje na systém číslování zavedený v ÚP Třebeň, pokračuje v zavedené číselné řadě, popřípadě v zavedeném číslování dílčích částí, pokud se např. jedná o biokoridory podél jednoho vodního toku)

LC 8

nově vymezený prvek

v Plánu místního ÚSES ORP Cheb označen jako LBC 247

charakteristika současného stavu

Biocentrum lokálního významu vymezené v dolní části údolí vodního toku Vonšovský potok, jižně od Hájků. Biocentrum je vymezeno v území mezi zastavěným územím Hájků a zemědělsky využívanými plochami kulturní krajiny. Biocentrum zahrnuje fragmentované plochy mezi železniční tratí a Vonšovským potokem. Porosty tvoří mozaika remízů náletových dřevin (bříza, olše, vrba křehká, jíva, a další), biotopů pcháčových luk a tužebníkových lad a ruderalní bylinné porosty při okrajích polních kultur.

cílová společenstva a management

Vodní tok s přirozenými břehy a břehovými porosty se zastoupením přirozených druhů dřevin a podrostem křovin dle stanovištních podmínek, mokřady, tůně. Mezofilní louky s enklávami vzrostlé zeleně přírodního charakteru (jasanové olšiny). Vodní tok revitalizovat, doplnit břehové porosty podél toků, tůně apod. Mezofilní louky s enklávami vzrostlé zeleně přírodního charakteru.

LC 9

nově vymezený prvek

v Plánu místního ÚSES ORP Cheb označeno jako LBC 214

charakteristika současného stavu

Biocentrum lokálního významu vymezené v mírném svahu nad údolím Doubského potoka. Biocentrum zahrnuje antropogenně podmíněná stanoviště v rámci upraveného reliéfu v prostoru Staré dálnice, v severní části vymezeno z důvodu zajištění minimálních parametrů i na orné půdě. Vegetace je zastoupena vzrostlými zapojenými porosty dřevin sukcesního původu. Dominuje bříza, osika, dále jasan, dub, borovice, smrk, jilm, a další.

cílová společenstva a management

Porosty se zastoupením přirozených druhů dřevin a podrostem křovin dle stanovištních podmínek. Remízy vzrostlé zeleně přírodního charakteru. Zachovat stávající využívání.

LK 3/5

nově vymezený prvek, systém číslování odkazuje na systém zavedený v ÚP Třebeň - LK 3 je větev lokálního biokoridoru vymezeného podél Doubského potoka

v Plánu místního ÚSES ORP Cheb označen jako LBK 26

charakteristika současného stavu

Biokoridor lokálního významu vymezený v dolní části toku Doubského potoka. Biokoridor zahrnuje vlastní tok a navazující louky v dolní části biokoridoru. Vodní tok je regulován, napřímen a zahlouben. Břehové porosty chybí, sporadicky se nacházejí ve střední části toku v lokalitě křížení s železničními tratěmi. V dolní části je vodní tok zcela bez břehových porostů. Biokoridor propojuje dílčí část nadregionálního biokoridoru NK K40/1 vymezeného podél Ohře a LC 3. Okolí vodního toku je silně ruderalizované.

cílová společenstva a management

Vodní tok s přirozenými břehy a břehovými porosty se zastoupením přirozených druhů dřevin a podrostem křovin dle stanovištních podmínek, mokřady, tůně. Mezofilní louky s enklávami vzrostlé zeleně přírodního charakteru. Vodní tok revitalizovat, v příhodných místech zvážit revitalizaci s vytvořením meandrů, doplnit břehové porosty podél toků, tůně apod. Louky nepřevádět na ornou půdu, nepřihnoovat, kosit.

LK 11/2

nově vymezený prvek, systém číslování odkazuje na systém zavedený v ÚP Třebeň - LK 11 je větev lokálního biokoridoru vymezeného podél Vonšovského potoka

v Plánu místního ÚSES ORP Cheb označen jako LBK 133

charakteristika současného stavu

Biokoridor lokálního významu vymezený v dolní části údolí Vonšovského potoka, jihovýchodně od Vonšova. Biokoridor propojuje lokální biocentrum LC 8 s lokálním biokoridorem LK 5/2 vymezeným podél Stodolského potoka. Biokoridor zahrnuje vlastní tok v mělkém plochém údolí. Vodní tok je regulován, zahlouben, převážně bez břehových porostů, pouze v návaznosti na LC 8 je vodní tok lemován sporadickým náletem vzrostlých dřevin, jako např. olše, bříza, vrba jíva, a další. Na břehové hrany potoka navazují kulturní louky v mozaice s ovsíkovými loukami, využívané extenzivně ke střídavé pastvě. Okolí vodního toku je silně ruderalizované.

cílová společenstva a management

Vodní tok s přirozenými břehy a břehovými porosty se zastoupením přirozených druhů dřevin a podrostem křovin, mokřady, tůně. Mezofilní louky s enklávami vzrostlé zeleně přírodního charakteru. Vodní tok revitalizovat, v příhodných místech zvážit revitalizaci s vytvořením meandrů, doplnit břehové porosty podél toků, tůně apod. Biokoridor je možné koordinovat s pastvou, která není primárně v rozporu s jeho funkcí, ale je nutno respektovat přírodní prostředí vodního toku a extenzivního využívání pastvin, případně zajistit dostatečný odstup pastvy od vodního toku z důvodu ruderalizace. Louky nepřevádět na ornou půdu, nepřihnoovat.

LK 7

nově vymezený prvek

v Plánu místního ÚSES ORP Cheb označen jako LBK 27

charakteristika současného stavu

Biokoridor lokálního významu vymezený podél drobného polního vodního toku jihovýchodně od skládky Chocovice, propojující lokální biocentrum LC 2 a lokální biocentrum na správním území obce Cheb. Koryto vodního toku je regulováno, břehové porosty jsou mezernaté a tvoří je občasně náletové dřeviny. Navazuje orná půda.

cílová společenstva a management

Vodní tok s přirozenými břehy a břehovými porosty se zastoupením přirozených druhů dřevin a podrostem křovin, mokřady, tůně. Mezofilní louky s enklávami vzrostlé zeleně přírodního charakteru. Založit na orné půdě, revitalizace vodního toku, doplnění břehových porostů.

LK 1/1

nově vymezeno prodloužení biokoridoru směrem k nově vymezenému lokálnímu biocentru LC 9

v Plánu místního ÚSES ORP Cheb označen jako LBK 23

charakteristika současného stavu

Biokoridor lokálního významu vymezený v plochém vyvýšeném reliéfu nad nivou Ohře, postupně se svažující k jihu. Biokoridor zahrnuje antropogenně podmíněná stanoviště v rámci upraveného reliéfu v prostoru Staré dálnice, v západní části mezernaté. Dále jsou do plochy biokoridoru zahrnuté plochy orné půdy navazující na zemědělský areál Lesinka. Tyto plochy jsou navrženy k realizaci biokoridoru. Porosty tvoří zapojené porosty sukcesního charakteru. Porosty tvoří břiza, osika, jasan, dub, borovice, jilm, a další.

cílová společenstva a management

Porosty se zastoupením přirozených druhů dřevin a podrostem křovin dle stanovištních podmínek. Remízy vzrostlé zeleně přírodního charakteru, enklávy podmáčených luk. Realizace části biokoridoru v návaznosti na zemědělský komplex Lesinka.

Změnou ÚP se upravují a nově vymezují dílčí části následujících prvků regionálního a nadregionálního ÚSES (včetně vložených prvků ÚSES na lokální úrovni):

LC K40_3

nově vymezený prvek

v Plánu místního ÚSES ORP Cheb označen jako LBC 38

charakteristika současného stavu

Biocentrum lokálního významu vložené do nadregionálního biokoridoru K 40. Biocentrum je vymezeno jižně od obce Doubí v prostoru mezi korytem Ohře a silnicí u žel. st. Tršnice. Jihovýchodní hranici tvoří bohaté levostranné břehové porosty Ohře, které mají charakter jasanových olšin s pestrou druhovou i věkovou strukturou porostů. Plochu biocentra tvoří především kulturně obhospodařované louky a v severní části doprovodný dřevinný porost odvodňovací strouhy. Nivní louky jsou hospodářsky využívány, jedná se především o kulturní louky s nižší biodiverzitou.

cílová společenstva a management

Vodní tok s přirozenými břehy a břehovými porosty se zastoupením přirozených druhů dřevin a podrostem křovin, mokřady, rybníky, tůně. Mokřadní lokality, louky s enklávami vzrostlé zeleně přírodního charakteru jasanových olšin. Luční porosty kosit, nepřihnojovat, v rámci managementu zvážit případně podsev vhodnou směsí pro podporu druhové diverzity.

LC 989_4

pouze nové označení, v ÚP Třebeň původně součást vloženého lokálního biocentra LC 989_3, které bylo vymezením RK 989/4 rozděleno na dvě části

v Plánu místního ÚSES ORP Cheb označeno jako LBC 129

charakteristika současného stavu

Biocentrum lokálního významu vložené do regionálního biokoridoru RBK 989 vymezené v údolí vodního toku Sázek, v mělkém širokém údolí východně od obce Lesina. Biocentrum má kontaktní charakter a zahrnuje i antropogenně ovlivněné lokality v severovýchodní části biocentra, které tvoří svahy bývalého tělesa staré dálnice, která je nositelem části antropogenně podmíněného ÚSES. V nivě Sázků jsou dílem zastoupeny podmáčené enklávy vlhkých, ladem ležících luk, které jsou již vlivem sukcese zarostlé náletovými porosty pionýrských dřevin (bříza, osika, borovice, olše). Ty již vytváří částečně zapojený porost nivního remízu. V jižní části biocentra se nacházejí sezónně obhospodařované a občas kosené kulturní louky.

cílová společenstva a management

Vodní tok s přirozenými břehy a břehovými porosty se zastoupením přirozených druhů dřevin a podrostem křovin dle stanovištních podmínek, mokřady, tůň. Mezofilní louky a remízy vzrostlé zeleně přírodního charakteru. Podpora a založení břehových porostů, louky kosit.

RK 989/4 Soos - K40

nově vymezený dílčí úsek RK 989

v Plánu místního ÚSES ORP Cheb označen jako RBK 989/5, v ÚP Třebeň původně součást vloženého lokálního biocentra LC 989_3

charakteristika současného stavu

Dílčí úsek regionálního biokoridoru RBK 989 vymezený podél vodního toku Sázek v jeho plochem širokém údolí. Propojuje vložená lokální biocentra LC 989_3 a LC 989_4. Biokoridor zahrnuje vlastní vodní tok a jeho břehové porosty a navazující louky. Břehový porost tvoří zejména bříza a olše. Na břehové porosty navazují kulturní louky využívané jako pastviny nebo sečené louky. V rámci nich se v enklávách nachází podmáčená stanoviště s vegetací vysokých ostřic. V rámci břehových porostů a při okrajích pastvin je patrná silná ruderalizace bylinného patra. Vodní tok je regulován, napřímen, avšak břehy mají převážně přírodní charakter, bez zpevnění s přirozenými drobnými nátržemi břehové hrany.

cílová společenstva a management

Vodní tok s přirozenými břehy a břehovými porosty se zastoupením přirozených druhů dřevin a podrostem křovin dle stanovištních podmínek, mokřady, tůň. Mezofilní louky s enklávami vzrostlé zeleně přírodního charakteru. Podpora břehových porostů, koordinace využití území s pastvou a podpora vzniku drobných remízů dle stanovištních podmínek (jasanové olšiny).

NK K40/1

nově vymezeno prodloužení směrem k vloženému lokálnímu biocentru LC K40_3

v Plánu místního ÚSES ORP Cheb označen jako K 40 N,V/8

charakteristika současného stavu

Dílčí úsek biokoridoru nadregionálního významu K 40, zahrnující obě osy, a to nivní a vodní.

Propojuje vložená biocentra LC K40_1 a LC K40_3. Vodní osa je zastoupena tokem Ohře, nivní částečně břehovými porosty a kulturními loukami. Na soutoku Ohře a Doubského potoka se nachází sezónní kemp a související vodácké zázemí. Z důvodu nutnosti bezprostřední návaznosti na lokální biokoridor podél Doubského potoka (LK 3/5) nelze nadregionální biokoridor v tomto prostoru eliminovat (vymezit mimo kemp a jeho zázemí). Pro zajištění požadovaných stanovišť je vymezen v rozsahu překračujícím minimální parametry. Další stavební rozvoj nástupního vodáckého prostoru a kempu by byl v rozporu s funkcí biokoridoru.

cilová společenstva a management

Vodní tok s přirozenými břehy a břehovými porosty se zastoupením přirozených druhů dřevin a podrostem křovin, mokřady, tůň. Mokřadní lokality, louky s enklávami vzrostlé zeleně přírodního charakteru.

i.10.4. Prostupnost krajiny

Změnou č. 2a ÚP se koncepce stanovená v ÚP Třebeň nemění.

Prostupnost pro biotu je zajištěna systémem ÚSES: vodoteče a suché cesty – stromořadí, remízy apod. jsou migračními koridory chráněnými jako prvky ÚSES.

Změnou č. 2a ÚP nejsou vymezeny nové stavby dopravní a technické infrastruktury, které by omezovaly migrační propustnost krajiny. Jako součást změny ÚP je upraven návrh místního ÚSES dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb, kterým jsou doplněny nové prvky v oblastech, kde tyto prvky chyběly.

i.10.5. Protierozní opatření

Koncepce stanovená v ÚP Třebeň se nemění.

i.10.6. Ochrana před povodněmi

Koncepce stanovená v ÚP Třebeň se nemění.

Vymezení stanoveného záplavového území se oproti vymezení v ÚP nezměnilo.

Záplavové území vodního toku Ohře (včetně aktivní zóny) je stanoveno v jižní části správního území obce Třebeň.

Změna č. 2a ÚP stanovené záplavové území respektuje, nové zastavitelné plochy zde nenavrhuje.

Změnou ÚP je upraven rozsah plochy přestavby P04, která je zmenšena o část zasahující do záplavového území.

Z hlediska možného výskytu povodní z přívalových srážek identifikovala studie Riziková území při extrémních přívalových srážkách dvě přispívající plochy (vč. kritických bodů) v centrální části správního území obce Třebeň.

Byla prověřena případná kolize dílčích změn s kritickými body dle této studie. Kritické body nejsou Změnou č. 2a ÚP dotčeny.

i.10.7. Rekreační využívání krajiny

Změnou č. 2a ÚP se koncepce stanovená v ÚP Třebeň nemění, je pouze dílčím způsobem zpřesněna.

Rekreační využití krajiny na území obce je orientováno na pěší a cyklistickou turistiku a agroturistiku v souvislosti s hodnotnou krajinou Chebské pánve a okolních pohoří (Smrčiny, Krušné hory, Slavkovský les, Český les), významným faktorem je také řeka Ohře (vodáctví, cykloturistika).

Změnou ÚP je upravena plocha rekreace P04, která je na základě konkrétního pokynu zmenšena o část zasahující do záplavového území.

Rovněž z důvodu situování v záplavovém území je vypuštěna plocha územní rezervy R10 (RI) a dále je vypuštěna plocha územní rezervy R09 (RN) z důvodu kolize s vymezeným systémem ÚSES.

i.10.8. Dobývání ložisek nerostných surovin

Změnou č. 2a ÚP se koncepce stanovená v ÚP Třebeň nemění.

Plochami pro dobývání nerostů jsou v ÚP chápány plochy: chráněné ložiskové území, dobývací prostor, plochy ložisek výhradních nerostů a dále plochy ložisek nevyhrazených nerostů.

Správní území zasahuje na území výhradního ložiska hnědého uhlí Chebské pánve. Ložiska hnědého uhlí nejsou využívána, s ohledem na zásadní střety zájmů zejména s ochranným pásmem II. stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Františkova Lázně není stanoveno ani chráněné ložiskové území.

Změnou ÚP jsou na základě požadavku uvedeného v pokynech pod bodem (12) vymezeny nové zastavitelné plochy a plochy přestavby v zastavěném území nebo v přímé návaznosti na něj z důvodu, aby jejich realizace zásadně neztížila případné využití výhradního ložiska nerostných surovin Chebské pánve.

Zdůvodnění návrhu zastavitelných ploch v ploše výhradního ložiska Chebské pánve z hlediska ochrany nerostného bohatství (dle § 15 odst. 1 horního zákona), tedy odůvodnění převahy jiného obecného zájmu nad ochranou a využitím nerostného bohatství:

Změna č. 2a ÚP chrání zdroje nerostných surovin, nové zastavitelné plochy a novou plochu přestavby v plochách výhradních ložisek navrhuje pouze v nezbytném rozsahu, ve stávajících sídlech nebo v návaznosti na ně, tedy v lokalitách již pro zástavbu využitých nebo pro zástavbu vymezených ve stávajícím ÚP.

Vzhledem k velmi konkrétním požadavkům v pokynech, které vycházejí z aktuálních záměrů a potřeb v území, není možné prověřovat varianty řešení a vzhledem k rozsahu ložiska není ani možné prověřovat varianty řešení, tak aby nové zastavitelné plochy na ložiska hnědého uhlí vůbec nezasahovaly. Zde je třeba zmínit i další obecné podmínky pro účelné využívání území – a to především umístování zastavitelných ploch v rámci zastavěného území nebo v návaznosti na něj a v návaznosti na již vybudovanou veřejnou infrastrukturu. Z těchto důvodů není možné pro konkrétní záměry vybrat jiné vhodnější lokality, které by nezasahovaly na ložiska hnědého uhlí.

Snahou bylo, aby většina ploch byla soustředěna do zastavěného území, případně v návaznosti na něj. Rozsah nově vymezovaných ploch byl oproti požadavkům zadání korigován právě s ohledem na zastavěné území, stávající zástavbu, na celkovou koncepci stanovenou v ÚP Třebeň a také s přihlédnutím k předpokládanému demografickému rozvoji obce Třebeň. Nové plochy jsou vymezeny pouze v nejnútnejším a odůvodnitelném rozsahu. Oproti návrhu Změny č. 2 pro veřejné projednání jsou z návrhu Změny č. 2a ÚP upraveného pro vydání vypuštěny plochy Z28, Z32, Z34, P12, P14, K31 a části ploch Z33 a P13, neboť k nim byla uplatněna nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů. Vymezení těchto ploch bude předmětem dohod s dotčenými orgány v rámci Změny č. 2b ÚP.

Ve smyslu naplňování cílů a úkolů územního plánování (§§ 18 a 19 stavebního zákona) je nutné vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a v rámci územního plánování posuzovat území a jeho rozvoj komplexně, tedy v tomto konkrétním případě vedle ochrany ložisek umožnit také přiměřený rozvoj obce a ochranu nezastavěného území.

Je zřejmé, že důsledná ochrana výhradního ložiska hnědého uhlí spočívající v navrhování rozvojových ploch výhradně mimo něj, by v praxi znemožnila přirozený rozvoj obcí, jejichž sídla se nacházejí buď zcela, nebo větší částí v ploše ložiska. V takovém případě nelze v územním plánu navrhnout řešení, která by umožňovala jejich rozvoj mimo ložisko. Vzhledem k rozsahu ložiska, které svými rozměry několikanásobně přesahuje rozsah předmětných katastrů, lze však konstatovat, že přirozený rozvoj obce ochranu ložiska zásadním způsobem neovlivní.

Vymezení ploch v zastavěném území a v přímé návaznosti na něj, které umožňuje přiměřený rozvoj v lokalitách již pro zástavbu využitých nebo pro zástavbu vymezených ve stávajícím ÚP, představuje tedy i z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější řešení.

Podrobný popis ploch a zdůvodnění ploch viz kapitola i.4.

i.11. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

Změnou č. 2a ÚP jsou definovány nové plochy s rozdílným způsobem využití – BV2 a ZS.

V souladu s § 4-19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou v ÚP vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití.

Nad tento rámeček jsou Změnou č. 2a ÚP vymezeny dle § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. plochy zeleně a dále je využito možnosti podrobnějšího rozčlenění ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na specifické podmínky a charakter rovněž dle § 3 odst. 4 této vyhlášky.

Plocha „ZS – plocha zeleně – soukromá a vyhrazená“ je navržena z důvodu řešení požadavku uvedeného v pokynech pod bodem (17) – prověřit a vhodně vymezit novou plochu s rozdílným způsobem využití – Zeleně soukromá a vyhrazená – ZS. Důvodem byla potřeba stabilizace i návrhu specifického druhu využití území. Zeleně plní nezastupitelnou funkci v sídle, doplnění tohoto druhu plochy bylo nezbytné, z důvodu ochrany těchto ploch.

Plocha „BV2 – plocha bydlení – bydlení v rodinných domech – venkovské 2“ je navržena z důvodu řešení požadavku uvedeného v pokynech pod bodem (32) – navrhnout plochu určenou k bydlení, kde by bylo možné vystavět rodinné domy i obytné domy s více bytovými jednotkami. Z důvodu zachování stávajícího charakteru sídla je přistoupeno k této varianci plochy BV (nikoliv vymezení plochy BH již definované v ÚP). Nově definovaná plocha BV2 umožňuje oproti BV výstavbu i menších bytových domů se 4 bytovými jednotkami, což definice rodinného domu dle § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. již neumožňuje.

Výšková regulace a struktura zástavby jsou i v případě takto malé obce řešeny schématem prostorového uspořádání. Tento způsob umožňuje citlivě udržet nízkou hladinu zástavby a zajistit zapojení sídel do krajiny. Změnou č. 2a ÚP jsou do tohoto schématu doplněny nově navrhované lokality, případně upraveny měněné lokality.

Intenzita využití pozemků v nově navržených plochách je v případě ploch Z25 a Z26 řešena koeficientem zeleně na rostlém terénu (KZ).

i.12. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření

Vzhledem k situaci popsané v předchozích kapitolách jsou Změnou č. 2a ÚP z ÚP vypuštěny následující veřejně prospěšná opatření a veřejně prospěšná stavba:

- VD01 pěší komunikace k hřišti (Z08)
- PP02 plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň (Z21)
- VU01 plocha vodní a vodohospodářská (K01) – LC5
- VU15 plocha přírodní (K17) – LK 6 – Stodolský potok 2
- VU16 plocha přírodní (K18) – LK 6 – Stodolský potok 2
- VU17 plocha přírodní (K19) – NC 2005 – Soos
- VU24 plocha přírodní (K26) – LK 4/1 Třebeňský potok 1
- VU25 plocha přírodní (K27) – LK 4/2
- VU26 plocha přírodní (K28) – LC 5
- VU27 plocha přírodní (K29) – LC 5
- VU28 plocha přírodní (K30) – LC 5
- VU29 plocha přírodní (K31) – LK 4/3
- VU31 plocha přírodní (K33) – LK 3/1 Doubský potok
- VU32 plocha přírodní (K34) – LK 3/1 Doubský potok
- VU41 plocha přírodní (K43) – LK 3/3
- VU42 plocha přírodní (K44) – LK 3/3
- VU43 plocha přírodní (K45) – LC 1 Harlas
- VU44 plocha přírodní (K46) – LC 1 Harlas
- VU45 plocha přírodní (K47) – LC 1 Harlas
- VU46 plocha přírodní (K48) – LC 1 Harlas
- VU47 plocha přírodní (K49) – LC 1 Harlas
- VU48 plocha přírodní (K50) – LC 1 Harlas
- VU49 plocha přírodní (K51) – LK 1/1 - zrušená větev k vypuštěnému LC 1
- VU50 plocha přírodní (K52) – LK 1/1 - zrušená větev k vypuštěnému LC 1
- VU53 plocha přírodní (K55) – LC 6 Lesina
- VU54 plocha přírodní (K56) – LK 3/4
- VU55 plocha přírodní (K57) – LK 3/4
- VU56 plocha přírodní (K58) – LK 3/4
- VU57 plocha přírodní (K59) – LK 3/4
- VU58 plocha přírodní (K60) - RC 1163 Meandry Ohře
- VU59a plocha přírodní (K61a) - RC 1163 Meandry Ohře
- VU59b plocha přírodní (K61b) - RC 1163 Meandry Ohře
- VU59c plocha přírodní (K61c) - RC 1163 Meandry Ohře
- VU60 plocha přírodní (K62) - RC 1163 Meandry Ohře
- VU61 plocha přírodní (K63) – LC 2 Chocovice
- VU62 plocha přírodní (K64) – LC 2 Chocovice
- VU63 plocha přírodní (K65) – LK 2/35 Chocovice
- VU64 plocha přírodní (K66) – LK 2/35 Chocovice
- VU65 plocha přírodní (K67) – LK 2/35 Chocovice
- VU66 plocha přírodní (K68) – LK 2/35 Chocovice
- VU67 plocha přírodní (K69) – LK 2/35 Chocovice
- VU68 plocha přírodní (K70) – LK 2/35 Chocovice
- VU69 plocha přírodní (K71) – LK 2/35 Chocovice
- VU70 plocha přírodní (K72) – NK K40/2
- VU71 plocha přírodní (K73) – LC K40_2
- VU72 plocha přírodní (P07) – LK 1/2 Lesinka
- VU75 plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň (Z17) – LC 5
- VU76 plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň (Z22) – LK 4/3

- VU77 plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň (P12) – LK 4/3
- VU78 plocha přírodní (K74) – NRBC 2005
- VU79 plocha přírodní (K75) – LC13

Vzhledem k situaci popsané v předchozích kapitolách jsou Změnou č. 2a ÚP nově vymezeny následující veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

- VD06 opatření proti hluku z dopravy
- VT01 výtlačný kanalizační řad
- VU80 nově vymezené VPO pro nově vymezenou část LC 989_3
- VU81 nově vymezené VPO pro nově vymezený dílčí úsek regionálního biokoridoru RK 989/4
- VU82 nově vymezené VPO pro nově vymezené vložené biocentrum LC 989_4 určené k založení
- VU83 nově vymezené VPO pro nefunkční prvek z ÚP – vložené biocentrum LC K40_1 určené k založení – v ÚP není jako VPO
- VU84 nově vymezené VPO pro nefunkční prvek z ÚP – dílčí úsek nadregionálního biokoridoru NK K40/1, který je změnou ÚP rozšířen – v ÚP není jako VPO
- VU85 nově vymezené VPO pro nově vymezenou větev LK 1/1
- VU86 nově vymezené VPO pro nefunkční prvek z ÚP, změnou ÚP rozdělen biocentrem a tato dílčí část označena jako LK 11/1
- VU87 nově vymezené VPO pro nefunkční prvek z ÚP, změnou ÚP rozdělen biocentrem a tato dílčí část označena jako LK 11/2
- VU88 nově vymezené VPO pro nově vymezené biocentrum LC 8
- VU89 nově vymezené VPO pro nově vymezenou větev LK 3/5
- VU90 nově vymezené VPO pro nově vymezený biokoridor LK 7
- VU91 nově vymezené VPO pro nově vymezenou část biocentra LC 4
- VU92 nově vymezené VPO pro část nefunkčního prvku z ÚP – LC 3 – rozšíření VPO i na stabilizovanou plochu
- VU93 nově vymezené VPO pro část nefunkčního prvku z ÚP – LK 1/1 – rozšíření VPO i na stabilizovanou plochu

Vzhledem k situaci popsané v předchozích kapitolách jsou Změnou č. 2a ÚP pouze v grafické části upraveny následující veřejně prospěšná stavba a veřejně prospěšná opatření, ve výčtu v textové části zůstávají beze změny:

- VT.k01 koridor X03 - vedení 2x110 kV, TR Vítkov – TR Jindřichov – úprava polohy koridoru, úprava popisu v textové části
- VU04 plocha přírodní (K06) – úprava RK 989/3 Soos – K40 – rozšíření
- VU21 plocha přírodní (K23) – úprava LC 7 – zmenšeno
- VU51 plocha přírodní (K53) – úprava LK 1/1 – rozšíření

VPO jsou z návrhu ÚP vypuštěny z důvodu úpravy místního ÚSES dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb, na základě kterého došlo k vypuštění těchto prvků nebo změně jejich kategorie z nefunkčního na funkční. Nefunkční prvky ÚSES nebo jejich části určené k založení jsou jako VPO s možností vyvlastnění v ÚP ponechány.

Nově jsou jako VPO s možností vyvlastnění vymezeny další nefunkční části ÚSES určené k založení, a to buď vymezené již v původním ÚP, kde pro ně ale nebylo vymezeno VPO, nebo nově vymezované Změnou č. 2a ÚP.

i.13. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změnou č. 2a ÚP byla prověřena aktuálnost vymezených ploch územních rezerv a potřeba vymezení dalších ploch.

Plochy územních rezerv jsou v ÚP ponechány z důvodu koncepce budoucího rozvoje, kromě ploch územních rezerv R02 (SV) a částí R06 (VZ), které jsou dle konkrétních požadavků zadání vymezeny jako zastavitelné plochy.

Plocha územní rezervy R02 (SV) je v ÚP vymezena s podmínkou – prokázání nemožnosti realizovat využití v ploše Z01 a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. V části lokality Z01 je již postupně realizována výstavba, na zbývající část plochy Z01 byl v době zpracování návrhu změny ÚP předložen geometrický plán s návrhem parcelace.

Dále jsou vypuštěny plochy územních rezerv R09 (RN) z důvodu kolize s vymezeným systémem ÚSES a R10 (RI) z důvodu situování v záplavovém území.

i.14. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

ÚP Třebeň plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, nevymezuje.

Změnou č. 2a ÚP bylo na základě konkrétních pokynů ze zprávy o uplatňování prověřeno zpracování této podmínky pro plochy Z11 a Z18 s následujícím výsledkem:

Na základě řešení změny ÚP je do ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, zařazena část plochy Z11:

- Z11 – část plochy vymezená jako BV2

Pro plochu Z18 není podmínka územní studie stanovena. Vzhledem k nevelkému rozsahu plochy a již probíhající postupné realizaci prvků veřejného prostranství není využití nástroje územní studie v této lokalitě nutné ani žádoucí.

i.15. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Změnou č. 2a ÚP se vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb nemění.

V textové části ÚP je Změnou č. 2a ÚP upraven název kapitoly a znění jednotlivých bodů kapitoly tak, aby odpovídaly aktuálnímu znění tohoto bodu dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Nadpis v legendě ve výkrese I.1. – Výkres základního členění území bude v úplném znění ÚP Třebeň po vydání Změny č. 2a ÚP upraven na znění „urbanistické hodnoty a architektonicky cenné stavby“ nebo bude zrušen, vzhledem k tomu, že znázornění urbanistických hodnot a architektonicky cenných staveb v tomto výkrese nepředstavuje veškeré stavby vymezené s touto podmínkou a nadpis nyní uvedený na výkrese je zavádějící.

i.16. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 stavebního zákona.

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

J) VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Koncepce stanovená v ÚP Třebeň vycházela z rozvojové vize, že obec Třebeň se bude rozvíjet jako polyfunkční obec s vyváženou skladbou bydlení, občanské vybavenosti, výroby a rekreace.

Vzhledem k atraktivní poloze a vysokému počtu atraktivit v širším zájmovém území jsou v ÚP vymezeny plochy zejména pro rozvoj trvalého a rekreačního bydlení.

Koncepce ÚP vytváří podmínky pro intenzifikaci využití v jednotlivých částech obce a podporu funkce bydlení v kombinaci s jiným způsobem využití ve smíšených plochách, ve zbývající části řešeného území vymezuje samostatné plochy bydlení (především individuálního bydlení venkovského charakteru) se stanovením podmínek prostorového uspořádání, s cílem vhodného začlenění do okolního prostředí a zvýšení kvality bydlení.

Koncepce ÚP je stanovena tak, že rozvoj obce je navržen především uvnitř zastavěného území. Pro další rozvoj jsou dále vymezeny plochy zastavitelné v bezprostřední návaznosti na zastavěné území.

Změnou č. 2a ÚP se tento základní předpoklad nemění, dílčími úpravami jsou řešeny aktuální potřeby v území.

V ÚP je největší plocha bydlení navržena v části obce Horní Ves (Z01). Její rozsah byl již v době zpracování ÚP definován platnými správními rozhodnutími – jak územními rozhodnutími, tak stavebním povolením s realizací I. etapy – komunikací a sítí TI. Druhá nejrozsáhlejší plocha pro bydlení – venkovské navržena v ÚP se nachází v obci Třebeň (Z11). Její vymezení odpovídalo původnímu vymezení v ÚPD, trendům a směrům rozvoje obce a aktuálnosti tohoto záměru.

V ÚP Třebeň tedy více než padesátí procentní podíl na celkově vymezených plochách bydlení a plochách smíšených obytných představuje největší plocha Z01 s výměrou 8,106 ha. Vzhledem k tomu, že v této ploše je již postupně realizována výstavba, lze říci, že je tato plocha postupně „konzumována“ a postupným naplňováním této plochy je dána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch.

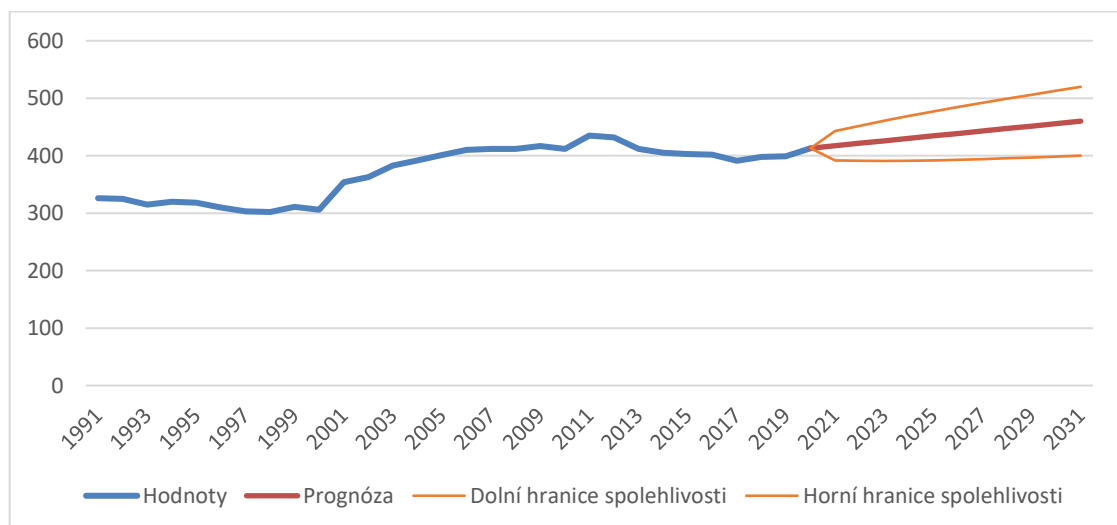
Hlavním důvodem a potřebou vymezení nových zastavitelných ploch byl konkrétní záměr uvedený v pokynech pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny.

Změna ÚP již v etapě návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání navrhovala rozvoj obce především uvnitř zastavěného území. Tyto plochy uvnitř zastavěného území byly vymezeny zejména pro šetrné využívání území, zamezení plýtvání prostředků na veřejnou infrastrukturu, ochranu zemědělského půdního fondu a ochranu hodnot volné krajiny. Nové zastavitelné plochy mimo zastavěné území byly vymezeny pouze v minimálním rozsahu a v bezprostřední návaznosti na zastavěné území. Dále bylo mírně upraveno funkční využití druhé zásadní plochy v ÚP, tedy plochy Z11, a to z důvodu možnosti realizovat zde menší bytové domy se startovacími byty.

Z důvodu velmi konkrétních požadavků v pokynech, které vycházejí z aktuálních záměrů a potřeb v území, nebylo možné u většiny požadavků prověřovat varianty řešení, snahou ale bylo, aby většina ploch bydlení a ploch smíšených obytných byla soustředěna do zastavěného území nebo v návaznosti na něj. Z tohoto důvodu byl rozsah všech těchto nových ploch pro bydlení korigován s ohledem na zastavěné území, stávající zástavbu, na celkovou koncepci stanovenou v ÚP Třebeň a také s přihlédnutím k předpokládanému demografickému rozvoji obce Třebeň. Ten lze v dalších letech na základě prognózy vytvořené z dat ČSÚ (viz graf č. 1) předpokládat již mírně rostoucí, přesto však byly v návrhu Změny č. 2 ÚP oproti požadavkům v zadání plochy Z25, Z26, Z28, Z32, Z34 a část plochy P14 určená pro bydlení vymezeny pouze v nejnútnejším a odůvodnitelném rozsahu.

I přes tento umírněný přístup při vymezování zastavitelných ploch a výše uvedené vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch byla k plochám bydlení nebo smíšeným obytným Z28, Z32, Z34, P12, P14 a části P13 a dále k ploše zeleně veřejné K31 a části plochy zeleně soukromé Z33 uplatněna nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů, a to z hlediska státní památkové péče a z hlediska ochrany ZPF. Ministerstvo kultury nesouhlasilo ani s jedinou plochou uvnitř Vesnické památkové rezervace Nový Drahov, KÚKK jako orgán ochrany ZPF ve svém stanovisku nesouhlasil ani s jedinou plochou bydlení nebo smíšenou obytnou na zemědělské půdě, a to ani v zastavěném území. Všechny tyto sporné plochy jsou z návrhu Změny č. 2a ÚP upraveného pro vydání vypuštěny. Jejich vymezení bude následně předmětem dohod s dotčenými orgány v rámci Změny č. 2b ÚP tak, aby byla v maximální možné míře zohledněna veškerá související hlediska.

Graf č. 1 - Prognóza vývoje počtu obyvatel vytvořená z dat ČSÚ



K) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 2a ÚP respektuje všechny nadmístní systémy dopravní a technické infrastruktury a přírodních hodnot včetně ÚSES.

Změnou č. 2a ÚP je upravena koncepce návrhu ÚSES dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb. Změny se dotýkají nejen místního ÚSES, ale i regionálních a nadregionálních prvků ÚSES. Tento dokument vzhledem k rozsahu řešeného území uvažuje s návazností na sousední obce. Územní plány budou teprve postupně podle tohoto materiálu upraveny.

Další záměry přesahující hranice obce jsou vymezeny na základě ZÚR KK.

L) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, RESP. POKYŇŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚP V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY

Změna ÚP řeší požadavky formulované ve zprávě o uplatňování, v pokynech pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny, a usnesení Zastupitelstva obce Třebeň č. 6 ze dne 18. 10. 2021, kterým byla Změna č. 2 ÚP rozdělena na části 2a a 2b.

Vyhodnocení je provedeno ve struktuře jednotlivých požadavků formulovaných pod body (1) až (76).

Za jednotlivé body je komentováno naplnění těchto požadavků Změnou č. 2a ÚP.

- (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.

Požadavek splněn.

V průběhu pořizování schválila vláda ČR dne 12. 7. 2021 Aktualizaci č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky, se závazností ode dne 1. 9. 2021.

Podrobné vyhodnocení souladu Změny č. 2a ÚP s požadavky vyplývajícími z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č.1, 2, 3, 4 a 5 viz kapitola B), podkapitola b.1.

Podrobné vyhodnocení souladu Změny č. 2a ÚP s požadavky vyplývajícími ze Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 viz kapitola B), podkapitola b.2.

- (2) Budou zohledněny aktualizované republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 PÚR ČR.

Požadavek splněn.

V průběhu pořizování schválila vláda ČR dne 12. 7. 2021 Aktualizaci č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky, se závazností ode dne 1. 9. 2021. Tato aktualizace mírně upravila znění některých republikových priorit.

Změna č. 2a ÚP zohledňuje republikové priority v souladu s konkrétními pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny.

Konkrétní naplnění republikových priorit Změnou č. 2a ÚP viz kapitola B), podkapitola b.1.1.

- (3) Budou zohledněny a doplněny požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti 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.

Požadavek splněn.

ZÚR KK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí. V zájmu zohlednění všech vlastností a hodnot území kraje při koordinaci územně plánovací činnosti obcí obsahuje kapitola H. textové části ZÚR KK tabulární přehled rozvojových oblastí, rozvojových os, ploch a koridorů republikového a nadmístního významu (včetně ÚSES a územních rezerv) a vlastních krajín vymezených v jednotlivých kapitolách ZÚR KK, včetně požadavků na řešení v ÚPD obcí.

Územím obce procházejí následující koridory dopravní infrastruktury vymezené v ZÚR KK:

D08 – I/21 Cheb (D6) – Františkovy Lázně

D09 – I/21 Františkovy Lázně, přeložka

Oba uvedené koridory byly součástí ZÚR KK (2010) a jsou zapracovány již ve stávajícím ÚP jako zpřesněné koridory X01 a X02, jako prostorová rezerva jsou pro uvedené stavby v ÚP Třebeň dále vymezeny koridory územních rezerv RK1 a RK2 (rovněž v rámci koridoru vymezeného v ZÚR KK).

Změnou č. 2a ÚP jsou uvedené záměry ze ZÚR KK respektovány. Ve spojení s bodem (54) bylo prověřeno vymezení koridorů X01 a X02 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).

Územím obce prochází následující koridor technické infrastruktury vymezený v ZÚR KK:

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

Tento koridor s šířkou 200 m byl vymezen Aktualizací č. 1 ZÚR KK namísto vypuštěného republikového záměru, ve správním území obce Třebeň v mírně upravené poloze oproti původnímu koridoru z PÚR ČR.

V ÚP Třebeň je obsažen původní koridor vycházející z PÚR ČR. Změnou č. 2a ÚP je uvedený záměr ze ZÚR KK respektován. Koridor technické infrastruktury X03 z ÚP Třebeň je změnou ÚP vymezen v upravené poloze a je upraven jeho popis v textové části. Koridor X03 má šířku 200 m, což odpovídá ZÚR KK ve znění Aktualizace č. 1.

Na území obce se nacházejí následující prvky regionálního a nadregionálního ÚSES vymezené v ZÚR KK:

nadregionální biocentrum NC2005 Soos

nadregionální biokoridor NK40(N) Amerika – Svatošské skály

nadregionální biokoridor NK40(V) Amerika – Svatošské skály

regionální biocentrum RC1163 Meandry Ohře

regionální biokoridor RK989 Soos – K40

Všechny uvedené prvky regionálního a nadregionálního ÚSES byly součástí ZÚR KK (2010) a jsou zapracovány již ve stávajícím ÚP.

Aktualizací č. 1 ZÚR KK byly na správním území obce Třebeň mírně upraveny NC2005 a RK989. Nadregionální biocentrum NC2005 Amerika bylo rozšířeno a jeho součástí se nově stalo i území vymezené původně jako součást regionálního biokoridoru RK989. V rámci Změny č. 2a ÚP je tato skutečnost zohledněna, vymezení prvků je upraveno.

Koncepce návrhu ÚSES je dále změnou ÚP korigována dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb. Tyto změny se dotýkají nejen místního ÚSES, ale i regionálních a nadregionálních prvků ÚSES – NC 2005, NK40, RC 1163 a RK 989.

Dle tabulky v kapitole H. textové části ZÚR KK dále území obce spadá do rozvojové osy OS7-A a vlastní krajiny B.2. Tyto skutečnosti Změna č. 2a ÚP zohledňuje a komentuje v odůvodnění.

Podrobné vyhodnocení souladu Změny č. 2a ÚP s požadavky vyplývajícími ze Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 viz kapitola B), podkapitola b.2.

Dále viz také body (1), (53), (54) a (55).

- (4) Budou zohledněny novelizované právní předpisy.

Požadavek splněn.

Jsou zohledněny novely stavebního zákona a souvisejících vyhlášek.

Je upravena struktura textové části dle novelizované vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti.

- (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.

Požadavek splněn.

Požadavek na řešení veřejného prostranství v rámci zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených územním plánem pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení a ve smíšených obytných plochách je obsažen již v platném ÚP, v kapitole D.4. „Veřejná prostranství“, v bodě (D91). Změnou č. 2a ÚP je do tohoto bodu doplněno, že toto veřejné prostranství bude vymezeno v rámci první parcelace předmětné plochy.

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

Požadavek splněn.

Hranice zastavěného území je aktualizována k III/2021 – viz kapitola A) výroku.

- (7) Změna bude zajišťovat soulad s platnými územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí

Požadavek prověřen.

Sousední obce – Františkovy Lázně, Cheb, Nebanice, Milhostov, Křižovatka, Skalná

Záležitosti nadmístního významu (nadmístní systémy technické infrastruktury a přírodních hodnot včetně ÚSES) řeší Změna č. 2a ÚP v souladu se ZÚR KK. Žádné nové záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR KK, tato změna ÚP nenavrhuje.

E12 – návaznost na ÚP Cheb zajištěna, návaznost na ÚP Nebanice nikoliv (vydán před nabytím účinnosti Aktualizace č. 1 ZÚR KK)

D08, D09 – vymezení ze Změnou č. 2a ÚP nemění

Změnou č. 2a ÚP je dále upravena koncepce návrhu ÚSES dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb. Změny se dotýkají nejen místního ÚSES, ale i regionálních a nadregionálních prvků ÚSES. Tento dokument vzhledem k rozsahu řešeného území uvažuje s návazností na sousední obce. Územní plány však budou teprve postupně podle tohoto materiálu upravovány.

Není možné zároveň splnit body (1), (3), (55) a (58) a zároveň zachovat návaznost na platné ÚPD sousedních obcí vydaných před datem aktualizované nadřazené ÚPD a před pořízením podkladu pro komplexní řešení místního ÚSES celého území ORP.

Viz také body (1), (3), (55) a (58).

- (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.

Požadavek prověřen.

Za pomoci nástrojů územního plánování a v rámci podrobnosti, kterou územní plán umožňuje, jsou zásady uvedené ve stanovisku respektovány.

V návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání byly s ohledem na zásady uvedené ve stanovisku v hranicích památkové rezervace jako samostatně prověřené výjimky navrhovány plochy Z34 a P14. Přestože kromě obecných zásad, které ÚP definuje, byly pro tyto plochy stanoveny specifické podmínky a rozsah ploch pro možnou zástavbu byl korigován s ohledem na požadavky nejen Ministerstva kultury, ale i Městského úřadu Cheb, odboru SŽP, oddělení územního plánování a památkové péče, tedy obou dotčených orgánů chránících veřejné zájmy státní památkové péče, Ministerstvo kultury uplatnilo ve veřejném projednání nesouhlasné stanovisko a požadovalo tyto plochy vypustit. Z návrhu Změny č. 2a ÚP upraveného pro vydání jsou tedy plochy Z34 a P14 vypuštěny. Vymezení těchto ploch bude předmětem dohody s Ministerstvem kultury (a v případě plochy Z34 i s orgánem ochrany ZPF) v rámci Změny č. 2b ÚP.

Podrobněji viz také body (14), (20)-(29) a body požadující vymezení konkrétních ploch v sídle Nový Drahov (41) a (44).

I.1. 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;

Tyto požadavky byly dále upřesněny v členění na požadavky na:

I.1.1. urbanistickou koncepci (požadavky zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch)

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

- (9) Rozvojové plochy budou bilancovány, tj. bude uveden druh funkční plochy s označením a výměra rozvojové plochy v ha.

Požadavek splněn.

Do kapitoly C.2. „Vymezení ploch změn“, do podkapitol C.2.1. „Vymezení zastavitelných ploch“ a C.2.2. „Vymezení ploch přestavby“ jsou doplněny nově navržené zastavitelné plochy a plochy přestavby.

- (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 3 m. Na základě této skutečnosti není možno určit celkovou výšku budovy včetně střechy, vzhledem k tomu, že střecha může být plochá, sedlová atd.)

Požadavek prověřen.

Změnou č. 2a ÚP se v ÚP zavedený způsob výškové regulace nemění.

Maximální výšková hladina zástavby je definovaná na začátku textové části návrhu v bodě (01) jako maximální výška staveb v zóně prostorového uspořádání, měřená od přilehlého terénu, daná převládající výškou hřebenů střech či atik rovných střech. Dále je v tomto bodě definováno podkroví, jako přístupný prostor nad nadzemním podlažím, vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, osvětlený pouze pomocí střešních či vikýřových oken a určený k účelovému využití.

Způsob, jakým územní plán pro určitou zónu prostorového uspořádání maximální výškovou hladinu zástavby stanovuje, je popsán v textové části návrhu, v kapitole F.2. „Podmínky prostorového uspořádání území“, v podkapitole F.2.1. „Typy struktury zástavby a maximální výška zástavby“, v bodě (F06). Územní plán stanovuje maximální výškovou hladinu zástavby definováním maximálního počtu nadzemních podlaží a podkroví, případně maximální výškové hladiny zástavby v metrech.

Změnou č. 2a ÚP byly prověřeny výše uvedené definice.

Z výše uvedených ustanovení vyplývá, že určení maximální výškové hladiny v ÚP svou definicí sice z výšky hřebenů vyplývá, ale v případě stavby s podkrovím není celková výška stavby k hřebenu striktně stanovena, pokud není uvedena výšková zástavba v metrech. Výška podlaží 3 m je uvedena pouze v závorce v legendě ve výkrese I.2b – Výkres prostorového uspořádání území, v textové části nikoliv.

Z aplikace předmětných ustanovení vyplývá, že pouhým počtem podlaží není stanovena maximální výška budovy jako celku v případě šikmé střechy (pokud není zároveň uvedena výšková zástavba v metrech).

Na základě požadavku uvedeného v tomto bodě pokynů je tedy do kapitoly F.2. „Podmínky prostorového uspořádání území“, do podkapitoly F.2.1. „Typy struktury zástavby a maximální výška zástavby“, do bodu (F06) doplněna maximální výška hřebene nad podlahou nejnižšího podkrovního podlaží pro stanovení limitu, jehož splnění se však předpokládá i splněním ostatních v ÚP stanovených podmínek prostorového uspořádání.

- (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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Požadavek prověřen.

Není účelné stanovovat koeficient zastavění pozemku u všech stabilizovaných ploch s rozdílným způsobem využití.

ÚP Třebeň využívá k určení intenzity využití pozemků v plochách koeficient zeleně na rostlém terénu (KZ). Tento koeficient je konkrétně stanoven pouze pro plochy změn.

V bodě (F07) je uvedeno, že podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a novou výstavbu ve vymezených stabilizovaných plochách a plochách změn jsou stanoveny v kapitole F. „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“. V podmínkách pro využití jednotlivých ploch je v odstavci podmínky prostorového uspořádání uváděna obecná podmínka respektování současné prostorové kompozice sídla (měřítka a kontext okolní zástavby v dané lokalitě). S touto obecnou formulací je možné zabránit excesům v území i povolit zahuštění stávající zástavby tam, kde je to vhodné. Co neefektivnější využití vymezených zastavitelných, ale i stabilizovaných ploch do budoucna sníží tlak na vymezování nových zastavitelných ploch pro bydlení.

- (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.

Požadavek splněn.

Změna č. 2a ÚP navrhuje nové zastavitelné plochy a plochy přestavby v souladu s konkrétními pokyny tohoto zadání. Všechny nové plochy jsou situovány buď v zastavěném území nebo v přímé návaznosti na něj.

Odůvodnění z hlediska ochrany nerostného bohatství (dle § 15 odst. 1 horního zákona), tedy odůvodnění převahy jiného obecného zájmu nad ochranou a využitím nerostného bohatství viz kapitola i.10.8.

- (13) Základní koncepce zůstane zachována. Využití návrhové plochy budou převedeny do stabilizovaných ploch.

Požadavek prověřen.

Do stabilizovaných plochy je převedena využitá plocha Z08.

Částečné využití ploch Z01, Z04 a Z11 není změnou ÚP řešeno, vzhledem k tomu, že pouze minimální části ploch splňují předpoklady pro přeřazení ploch do stabilizovaných. V plochách Z01 a Z11 je pouze u již realizovaných RD zapsaných do KN upraveno vymezení zastavěného území v souladu se stavebním zákonem.

- (14) Změnou bude do výroku územního plánu doplněn popis charakteru a struktury zástavby památkové rezervace Nový Drahov.

Požadavek prověřen.

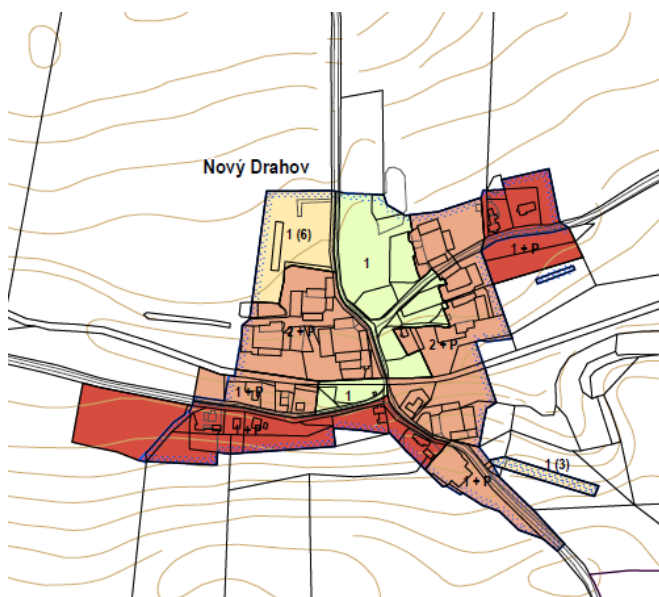
Struktury zástavby jsou v platném ÚP graficky znázorněny ve výkrese I.2b „Výkres prostorového uspořádání území“. V textové části jsou jednotlivé typy struktury zástavby popsány v kapitole F.2. „Podmínky prostorového uspořádání území“, v podkapitole F.2.1. „Typy struktury zástavby a maximální výška zástavby“, v bodě (F05). Převážná část památkové rezervace Nový Drahov je vymezena jako VS – Volná specifická struktura. Náves a plochy zeleně v sídle jsou charakterizovány jako D – Solitérní struktura drobná. Struktura zástavby na severním okraji sídla (i památkové rezervace) je vymezena jako A – Areálová struktura. Okrajově do památkové rezervace zasahuje na jihu R – Rozvolněná struktura zástavby nových RD.

Územní plán stanovuje základní principy prostorového uspořádání území v kapitole C.1. „Urbanistická koncepce, v podkapitole C.1.2. „Zásady prostorového uspořádání území“, kde v bodě (C10) je např. uvedena kromě dalšího i zásada respektovat rozvolněnou strukturu zástavby v jednotlivých částech obce včetně volné specifické struktury v rozsahu původních venkovských statků.







Dále je v platném ÚP v kapitole C.1. „Urbanistická koncepce“, v podkapitole C.1.3. „Zásady urbanistické koncepce“, v bodě (C12) obsažena zásada zachování stávající urbanistické struktury.

Ve stávajícím ÚP je struktura zástavby památkové rezervace Nový Drahov, s ohledem na podrobnost územního plánu a pomocí nástrojů územního plánování, popsána dostatečně.

Charakter zástavby je stručně popsán v jednotlivých typech struktury zástavby.



TYP STRUKTURY ZÁSTAVBY

	kompaktní drobná
	rozvolněná
	volná
	volná specifická
	areálová
	solitérní drobná

- (15) Změna posoudí funkční využití zastavitelných ploch, ploch přestavby a sídelní zeleně.

Požadavek prověřen.

Nad rámec konkrétních pokynů obsažených v tomto zadání nejsou provedeny další změny funkčního využití.

- (16) Změna posoudí vhodnost vymezení plochy veřejných prostranství, případně ploch veřejných prostranství s veřejnou zelení.

Požadavek prověřen.

V sídle Třebeň je vymezena nová plocha veřejné zeleně v rámci úpravy funkčního využití části plochy Z11 dle bodu (32), a to z důvodu členění plochy s využitím terénního zlomu.

Dále je v rámci úpravy systému ÚSES dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb vymezena stabilizovaná plocha veřejné zeleně v jižní části sídla Nový Drahov, a to z důvodu zmenšení v ÚP vymezeného biocentra LC 7.

- (17) Změna ÚP prověří a následně vhodně vymezení novou plochu s rozdílným způsobem využití – Zeleň soukromá vyhrazená – ZS (více kapitola A písm.f).

Požadavek splněn.

Změnou ÚP je plocha ZS zavedena a definována v kapitole F.1 „Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití“.

Nově je vymezena zastavitelná plocha ZS v sídle Dvorek (plocha Z33).

Viz také bod (37).

- (18) Změnou ÚP bude prověřeno vymezení ploch občanského vybavení a posouzení, zda je současné vymezení vhodné a dostačující.

Požadavek splněn.

Nad rámec konkrétního pokynu obsaženého v tomto zadání (bod 33) je na základě studie obcí připravovaného záměru pumtrackové dráhy vymezena nová zastavitelná plocha Z27 s funkčním využitím OS – plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení také na části p.p.č. 243/2, k.ú. Třebeň, vymezené v ÚP jako NZ - plocha zemědělská.

Viz také bod (33).

- (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“.

Požadavek splněn.

Jsou upraveny obecné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití v textové části návrhu, v kapitole F.1 „Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití“, výše uvedená podmínka je doplněna do bodu (F01).

- (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.

Požadavek prověřen.

Uvedené zásady Změna č. 2a ÚP respektuje.

Základní podmínky ochrany prostorového a plošného uspořádání krajiny, plošně památkově chráněných území (VPR 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 stanovuje již stávající ÚP z roku 2015. Stávající územní plán Vesnickou památkovou rezervací Nový Drahov a další výše uvedené hodnoty respektuje a zohledňuje.

Změna č. 2a ÚP nemění celkovou koncepci ÚP, řeší pouze dílčí úpravy ve využití území.

To, že se podstatně nemění koncepce stávajícího ÚP, je vůbec předpokladem pořízení změny (v opačném případě by bylo nutné pořídit nový územní plán). Z tohoto důvodu byly Změnou č. 2a ÚP pouze prověřeny v ÚP definované podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání území, a to i s ohledem na novelizované právní předpisy. Na základě tohoto prověření jsou tyto podmínky mírně upraveny nebo doplněny.

Viz také body (5), (10), (11), (17), (19), (21) a (59) týkající se požadavků na prověření podmínek využití ploch a body požadující vymezení konkrétních ploch v sídle Nový Drahov (41) a (44).

- (21) Změnou budou stanoveny odpovídající podmínky funkčního využití stabilizovaných a rozvojových ploch ve vyjádření přípustné, podmíněně přípustné nebo nepřipustné, včetně odpovídajících podmínek prostorového uspořádání s ohledem na ochranu historického stavebního fondu i krajinného rázu.

Požadavek splněn.

Podmínky využití ploch byly prověřeny.

Obecně i s ohledem na památkovou rezervaci (požadavek je uvedený ve stanovisku ministerstva kultury).

Podmínka přípustného využití ploch obecně uvedená v bodě (F01) je z ÚP vypuštěna, neboť obsahovala procesní podmínky. Přípustnost podmíněně přípustných využití je nově popsána Změnou č. 2a ÚP.

- (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.

Požadavek splněn.

Uvedené zásady Změna č. 2a ÚP respektuje.

Principy urbanistické koncepce sídla Nový Drahov jsou v ÚP Třebeň popsány v kapitole C.1. „Urbanistická koncepce“, v podkapitole C.1.3. „Zásady urbanistické koncepce“, v bodě (C14).

V návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání byly na území památkové rezervace, na severním okraji sídla Nový Drahov, jako samostatně prověřené výjimky navrhovány plochy Z34 a P14, kdy stavby byly umožněny pouze na místě zaniklých historických objektů, a to ve zcela shodném půdorysném i výškovém rozsahu (v případě plochy Z34) nebo v rozsahu stávající stavební parcely dle katastru nemovitostí (v případě plochy P14). Přestože kromě obecných zásad, které ÚP definuje, byly stanoveny specifické podmínky a rozsah ploch pro možnou zástavbu byl korigován s ohledem na požadavky dotčených orgánů chránících veřejné zájmy státní památkové péče, Ministerstvo kultury uplatnilo ve veřejném projednání nesouhlasné stanovisko a požadovalo tyto plochy vypustit. Z návrhu Změny č. 2a ÚP upraveného pro vydání jsou tedy plochy Z34 a P14 vypuštěny. Vymezení těchto ploch bude předmětem dohody s Ministerstvem kultury (a v případě plochy Z34 i s orgánem ochrany ZPF) v rámci Změny č. 2b ÚP.

Nové zastavitelné plochy ani plochy přestavby navazující na památkovou rezervaci nebo zásadně pohledově ovlivňující její kulturně-historické hodnoty nejsou navrhovány. Navazující záhumenní plochy, tj. plochy převážně za stodolami čtyřstranných usedlostí zůstávají vymezeny jako nezastavěného území, rozvoj zde není navrhován.

Viz také body požadující vymezení konkrétních ploch v sídle Nový Drahov (41) a (44).

- (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, nepřipustné nebo podmíněně přípustné, včetně regulace zastavitelné plochy odpovídající prostředí památkové rezervace.

Požadavek prověřen.

V podrobnosti územního plánu a pomocí nástrojů územního plánování není tento požadavek řešitelný v rámci podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán pracuje s plochami, nestanovuje procesní podmínky pro jednotlivé objekty, natož pro stávající legálně povolené objekty.

Nástrojem územního plánování, který také ÚP Třebeň již ve svém platném znění využívá, je vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb (kapitola O) výroku územního plánu). Z textové části vyplývá, že takto jsou vymezeny jednak dostavby a přestavby objektů, vymezených jako kulturně historické hodnoty v kapitole B.3. „Ochrana kulturních hodnot“ a jednak dostavby a přestavby objektů v území, vymezených jako urbanistické hodnoty v téže kapitole. Z bodu (B05) vyplývá, že mezi kulturně historické hodnoty území je zařazena i Vesnická památková rezervace Nový Drahov. Z bodu (B08) dále vyplývá, že nová zástavba v územích náležejících mezi kulturně historické a urbanistické hodnoty bude svým hmotovým, materiálovým a barevným řešením zohledňovat okolní zástavbu.

- (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.

Požadavek splněn.

Uvedenou zásadu Změna č. 2a ÚP respektuje.

Celá Vesnická památková rezervace Nový Drahov je již v platném ÚP uvedena v kapitole B.3. „Ochrana kulturních hodnot“ jako kulturně historická hodnota území, pro kterou platí, že nová zástavba bude svým hmotovým, materiálovým a barevným řešením zohledňovat okolní zástavbu.

V návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání byly na území památkové rezervace, na severním okraji sídla Nový Drahov, jako samostatně prověřené výjimky navrhovány plochy Z34 a P14, kdy stavby byly umožněny pouze na místě zaniklých historických objektů, a to ve zcela shodném půdorysném i výškovém rozsahu (v případě plochy Z34) nebo v rozsahu stávající stavební parcely dle katastru nemovitostí (v případě plochy P14).

Tyto plochy byly vymezeny na základě konkrétních požadavků tohoto zadání, a to pouze v nejnужnějším a odůvodnitelném rozsahu. Rozsah ploch byl korigován s ohledem na původní zástavbu a zároveň maximální zachování stávajícího nebo vytvoření nového veřejného prostranství, dále s ohledem na celkovou koncepci stanovenou v ÚP Třebeň a také s přihlédnutím k vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Z důvodu situování ve Vesnické památkové rezervaci Nový Drahov byly pro plochy stanoveny další podmínky, a to jednak formou specifických podmínek a striktním vymezením zastavitelné plochy pouze na stavební parcele (v případě plochy P14).

Prostorová regulace byla dále ošetřena ve výkrese prostorového uspořádání.

I přes respektování požadavků dotčených orgánů chránících veřejné zájmy státní památkové péče, Ministerstvo kultury uplatnilo ve veřejném projednání nesouhlasné stanovisko a požadovalo tyto plochy vypustit. Z návrhu Změny č. 2a ÚP upraveného pro vydání jsou tedy plochy Z34 a P14 vypuštěny. Vymezení těchto ploch bude předmětem dohody s Ministerstvem kultury (a v případě plochy Z34 i s orgánem ochrany ZPF) v rámci Změny č. 2b ÚP.

Nové zastavitelné plochy ani plochy přestavby navazující na památkovou rezervaci nebo zásadně pohledově ovlivňující její kulturně-historické hodnoty nejsou navrhovány. Navazující záhumenní plochy, tj. plochy převážně za stodolami čtyřstranných usedlostí zůstávají vymezeny jako nezastavěného území, rozvoj zde není navrhován.

Viz také body (41) a (44).

- (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.

Požadavek splněn.

Uvedené zásady Změna č. 2a ÚP respektuje.

Vesnická památková rezervace Nový Drahov je v platném ÚP, v kapitole B.3. „Ochrana kulturních hodnot“, v bodě (B05) zařazena mezi kulturně historické hodnoty území. Z bodu (B08) dále vyplývá, že nová zástavba v územích náležejících mezi kulturně historické a urbanistické hodnoty bude svým hmotovým, materiálovým a barevným řešením zohledňovat okolní zástavbu.

Zásada zachování stávající urbanistické struktury je obsažena již v platném ÚP v kapitole C.1. „Urbanistická koncepce“, v podkapitole C.1.3. „Zásady urbanistické koncepce“, v bodě (C12).

Nové zastavitelné plochy ani plochy přestavby navazující na památkovou rezervaci nebo zásadně pohledově ovlivňující její kulturně-historické hodnoty nejsou navrhovány.

Viz také body (41) a (44).

- (26) Změna popíše charakter a strukturu tradiční zástavby v obci Nový Drahov a v návaznosti na tento popis bude regulována nová výstavba.

Požadavek prověřen.

Uvedenou zásadu Změna č. 2a ÚP respektuje.

Zásada zachování stávající urbanistické struktury je obsažena již v platném ÚP v kapitole C.1. „Urbanistická koncepce“, v podkapitole C.1.3. „Zásady urbanistické koncepce“, v bodě (C12).

Zároveň je celá Vesnická památková rezervace Nový Drahov již v platném ÚP uvedena v kapitole B.3. „Ochrana kulturních hodnot“ jako kulturně historická hodnota území, pro kterou platí, že nová zástavba bude svým hmotovým, materiálovým a barevným řešením zohledňovat okolní zástavbu.

V návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání byly na území památkové rezervace, na severním okraji sídla Nový Drahov, jako samostatně prověřené výjimky navrhovány plochy Z34 a P14, kdy stavby byly umožněny pouze na místě zaniklých historických objektů, a to ve zcela shodném půdorysném i výškovém rozsahu (v případě plochy Z34) nebo v rozsahu stávající stavební parcely dle katastru nemovitostí (v případě plochy P14).

Z důvodu situování ve Vesnické památkové rezervaci Nový Drahov byly pro plochy stanoveny další podmínky, a to jednak formou specifických podmínek a striktním vymezením zastavitelné plochy pouze na stavební parcele (v případě plochy P14).

Prostorová regulace byla dále ošetřena ve výkrese prostorového uspořádání.

I přes respektování požadavků dotčených orgánů chránících veřejné zájmy státní památkové péče, Ministerstvo kultury uplatnilo ve veřejném projednání nesouhlasné stanovisko a požadovalo tyto plochy vypustit. Z návrhu Změny č. 2a ÚP upraveného pro vydání jsou tedy plochy Z34 a P14 vypuštěny. Vymezení těchto ploch bude předmětem dohody s Ministerstvem kultury (a v případě plochy Z34 i s orgánem ochrany ZPF) v rámci Změny č. 2b ÚP.

Viz také bod (14) a body požadující vymezení konkrétních ploch v sídle Nový Drahov (41) a (44).

- (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.

Požadavek splněn.

Nové zastavitelné plochy ani plochy přestavby navazující na památkovou rezervaci nebo zásadně pohledově ovlivňující její kulturně-historické hodnoty nejsou navrhovány.

- (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).

Požadavek splněn.

Uvedenou zásadu Změna č. 2a ÚP respektuje.

Celá Vesnická památková rezervace Nový Drahov je již v platném ÚP uvedena v kapitole B.3. „Ochrana kulturních hodnot“ jako kulturně historická hodnota území, pro kterou platí, že nová zástavba bude svým hmotovým, materiálovým a barevným řešením zohledňovat okolní zástavbu.

V návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání byly na území památkové rezervace, na severním okraji sídla Nový Drahov, jako samostatně prověřené výjimky navrhovány plochy Z34 a P14, kdy stavby byly umožněny pouze na místě zaniklých historických objektů, a to ve zcela shodném půdorysném i výškovém rozsahu (v případě plochy Z34) nebo v rozsahu stávající stavební parcely dle katastru nemovitostí (v případě plochy P14).

Tyto plochy byly vymezeny na základě konkrétních požadavků tohoto zadání, a to pouze v nejnужnějším a odůvodnitelném rozsahu. Rozsah ploch byl korigován s ohledem na původní zástavbu a zároveň maximální zachování stávajícího nebo vytvoření nového veřejného prostranství, dále s ohledem na celkovou koncepci stanovenou v ÚP Třebeň a také s přihlédnutím k vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Z důvodu situování ve Vesnické památkové rezervaci Nový Drahov byly pro plochy stanoveny další podmínky, a to jednak formou specifických podmínek a striktním vymezením zastavitelné plochy pouze na stavební parcelu (v případě plochy P14).

Prostorová regulace byla dále ošetřena ve výkrese prostorového uspořádání.

I přes respektování požadavků dotčených orgánů chránících veřejné zájmy státní památkové péče, Ministerstvo kultury uplatnilo ve veřejném projednání nesouhlasné stanovisko a požadovalo tyto plochy vypustit. Z návrhu Změny č. 2a ÚP upraveného pro vydání jsou tedy plochy Z34 a P14 vypuštěny. Vymezení těchto ploch bude předmětem dohody s Ministerstvem kultury (a v případě plochy Z34 i s orgánem ochrany ZPF) v rámci Změny č. 2b ÚP.

Viz také body (41) a (44).

- (29) Změna bude respektovat historické prostředí památkové rezervace Nový Drahov.

Požadavek splněn.

Uvedenou zásadu Změna č. 2a ÚP respektuje.

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 (průjezdna 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.

Požadavek prověřen.

K závadě ZU22 – nevyužívaný areál teletniku v Lesince je vhodné ponechat ve funkčním využití VZ, pro možné budoucí využití pro opětovnou zemědělskou výrobu.

K závadě ZD11 – byla již částečně odstraněna vybudováním chodníku a rekonstrukcí komunikace III. třídy 21217.

K závadě ZI7 – v součinnosti s obcí a na základě konkrétních požadavků tohoto zadání jsou zpracovány pouze konkrétní záměry, pro které jsou zpracované projektové dokumentace nebo projekční příprava probíhá. V době zpracování návrhu změny ÚP byl takto připraven pouze záměr návrhu výtláčného kanalizačního řadu z Nového Drahova do Třebene, který je do návrhu Změny č. 2a ÚP zpracován – viz bod (47).

V ostatních menších sídlech není řešeno centrální odkanalizování, a to v souladu s koncepcí stanovenou ve stávajícím ÚP a v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Karlovarského kraje, kde se s tímto způsobem odkanalizování menších sídel výhledově neuvažuje. Jedná o malá sídla, pro která není ekonomické řešit centrální odkanalizování.

Viz body (47)-(50).

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 čističky odpadních vod). Obec nevlastní prostory, kde by mohla komunální techniku uskladnit či parkovat, prostory si pronajímá.

Požadavek prověřen.

Část pozemkové parcely č. 164/1 navazující na stabilizovanou plochu TI (stávající čistička odpadních vod) je vymezena jako nová zastavitelná plocha Z29 s funkčním využitím TI – plocha technické infrastruktury – inženýrské sítě.

V návrhu Změny č. 2 pro veřejné projednání byla omylem tato plocha ve výkrese prostorového uspořádání zakreslena v poloze severně od stabilizované plochy TI, tato chyba zůstala ve výkrese jako pozůstatek z předešlých fází prověřování situování plochy. Ve zbývajících výkresech byla plocha zakreslena správně. V návrhu Změny č. 2a ÚP upraveném pro vydání je tento renonc opraven.

V návrhu Změny č. 2 pro veřejné projednání byla dále na části pozemkové parcely č. 164/1 upravena plocha změny v krajině K31, byl zvětšen její rozsah a nově byla vymezena s funkčním využitím ZV – plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň. Do této dílčí změny byly zahrnuty i pozemkové parcely č. 164/4 a 173/2.

V rámci veřejného projednání uplatnil KÚKK jako orgán ochrany ZPF k ploše K31 nesouhlasné stanovisko. Z tohoto důvodu je plocha K31 z návrhu Změny č. 2a ÚP upraveného pro vydání vypuštěna. Vymezení této plochy bude předmětem dohody s dotčeným orgánem v rámci Změny č. 2b ÚP.

- (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).

Požadavek splněn.

Na převážných částech pozemkových parcel č. 42/10 a 42/3, vše k.ú. Třebeň, je upravená část plochy Z11, která je nově vymezena s nově definovaným funkčním využitím BV2, které umožňuje nad rámec přípustného využití ploch BV také výstavbu malých bytových domů s max. 4 bytovými jednotkami. Dále je na části plochy Z11 nově vymezena plocha veřejné zeleně, a to z důvodu členění plochy s využitím terénního zlomu (p.p.č. 43/59, p.p.č. 42/2 a část p.p.č. 43/58).

- (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.

Požadavek prověřen.

Viz také bod (18).

Část pozemkové parcely č. 243/2, k.ú. Třebeň, vymezená v ÚP jako RN – plocha rekreace – na plochách přírodního charakteru, je vymezena jako nová zastavitelná plocha Z27 s funkčním využitím OS – plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení.

Nad rámec tohoto konkrétního pokynu je ve spojení s bodem (18) vymezena nová zastavitelná plocha OS – plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení také na části p.p.č. 243/2, k.ú. Třebeň, vymezené v ÚP jako NZ - plocha zemědělská, a to na základě studie, kterou pro připravovaný záměr pumtrackové dráhy nechala obec zpracovat.

Celkový rozsah plochy (0,9412 ha) nepřekročí limit stanovený v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

Požadavek vyloučení ubytování návštěvníků je řešen stanovením specifické podmínky pro tuto konkrétní plochu.

- (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).

Požadavek prověřen.

Nová zastavitelná plocha Z25 s funkčním využitím BV – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské je vymezena na p.p.č. 90/6 a převážné části p.p.č. 90/3 (a z hlediska logiky vymezení funkčních ploch také na dalších „zbytkových plochách“ (na souvisejících p.p.č. 90/7, 90/4, 32/2 a okrajové části p.p.č. 426/6) vše k.ú. Horní Ves u Třebeně.

Jižní část p.p.č. 90/3 je ponechána jako součást ÚSES s navrženou plochou přestavby P10 (NP).

Rozsah zastavitelné plochy byl korigován s ohledem na zastavěné území, stávající zástavbu, na celkovou koncepci stanovenou v ÚP Třebeň a také s přihlédnutím k vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Pozemkové parcely č. 90/2, 94/2, 111/2 a 433/2 jsou ponechány jako nezastavitelné vzhledem k tomu, že plocha v požadovaném rozsahu by byla neodůvodnitelná jak z hlediska demografického vývoje, tak z hlediska zásahu do volné krajiny.

- (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.

Požadavek prověřen.

V návrhu Změny č. 2 pro veřejné projednání byla nová zastavitelná plocha Z28 s funkčním využitím BV – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské vymezena na části p.p.č. 235/7 a z hlediska logiky vymezení funkčních ploch také na části p.p.č. 162, vše k.ú. Třebeň.

Rozsah zastavitelné plochy byl korigován s ohledem na zastavěné území, stávající zástavbu, na celkovou koncepci stanovenou v ÚP Třebeň a také s přihlédnutím k vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Pozemkové parcely č. 235/11 a 235/12 byly ponechány jako nezastavitelné vzhledem k tomu, že plocha v požadovaném rozsahu by byla neodůvodnitelná jak z hlediska demografického vývoje, tak z hlediska zásahu do volné krajiny.

I přes tento umírněný přístup při vymezení zastavitelné plochy Z28 uplatnil v rámci veřejného projednání KÚKK jako orgán ochrany ZPF k ploše Z28 nesouhlasné stanovisko. Z tohoto důvodu je plocha Z28 z návrhu Změny č. 2a ÚP upraveného pro vydání vypuštěna. Vymezení této plochy bude předmětem dohody s dotčeným orgánem v rámci Změny č. 2b ÚP.

- (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).

Požadavek prověřen.

V návrhu Změny č. 2 pro veřejné projednání byla nová plocha přestavby P13 s funkčním využitím SV – plocha smíšená obytná – venkovská vymezena na p.p.č. 301/8 a 301/9 a st.p.č. 45 a z hlediska logiky vymezení funkčních ploch také na st.p.č. 58, vše k.ú. Třebeň.

V rámci veřejného projednání uplatnil KÚKK jako orgán ochrany ZPF k části plochy P13 zasahující na ZPF (p.p.č. 301/9) nesouhlasné stanovisko. Z tohoto důvodu je plocha P13 v návrhu Změny č. 2a ÚP upravena pouze na rozsah mimo ZPF. Vymezení této plochy i na p.p.č. 301/9 bude předmětem dohody s dotčeným orgánem v rámci Změny č. 2b ÚP.

- (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.

Požadavek prověřen.

V návrhu Změny č. 2 pro veřejné projednání byla nová zastavitelná plocha Z33 s funkčním využitím ZS - plocha zeleně - soukromá a vyhrazená vymezena na p.p.č. 117/5 a 142/6, vše k.ú. Dvorek.

V rámci veřejného projednání uplatnil KÚKK jako orgán ochrany ZPF k části plochy Z33 (p.p.č. 142/6) nesouhlasné stanovisko. Z tohoto důvodu je plocha Z33 v návrhu Změny č. 2a ÚP upravena pouze na rozsah p.p.č. 117/5. Vymezení této plochy i na p.p.č. 142/6 bude předmětem dohody s dotčeným orgánem v rámci Změny č. 2b ÚP.

- (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).

Požadavek prověřen.

V návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání bylo upraveno funkční využití plochy přestavby P12. Pozemkové parcely č. 161/1 a 370/1, tedy celá plocha včetně zahrady, byly vymezeny jako rozvojová plocha BV – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské. Viz také bod (40).

V rámci veřejného projednání uplatnily dotčené orgány k takto upravené ploše P12 (nebo její části) nesouhlasná stanoviska, a to KÚKK z hlediska ochrany ZPF a MěÚ Cheb jako vodoprávní úřad. Z tohoto důvodu je plocha P12

z návrhu Změny č. 2a ÚP upraveného pro vydání vypuštěna. Vymezení této plochy bude předmětem dohody s KÚKK jako orgánem ochrany ZPF v rámci Změny č. 2b ÚP.

- (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)).

Požadavek splněn.

Na základě zjištěných skutečností a informací od pořizovatele uvedených ve zprávě o uplatňování v kapitole A, písm. e) byl ve spolupráci s projektantem ÚSES RNDr. Janem Křivancem prověřen průběh biokoridoru LK 4/3.

Lokální biokoridor LK 4/3 byl po prověření vypuštěn, neboť po úpravě ÚSES dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb by tento biokoridor a biocentrum LC 5 neměly návaznost na další systém ÚSES.

Podrobněji viz kapitola I) „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“, podkapitola i.10.3. „Koncepce návrhu ÚSES“.

- (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).

Požadavek prověřen.

V návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání bylo upraveno funkční využití plochy přestavby P12. Pozemkové parcely č. 161/1 a 370/1, tedy celá plocha včetně zahrady, byly vymezeny jako rozvojová plocha BV – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské. Viz také bod (38).

Oproti zadání bylo zvoleno funkční využití BV – plocha bydlení v rodinných domech – venkovské, nikoli SV – plocha smíšená obytná – venkovská. Jednalo by se o ojedinělou plochu SV v této lokalitě, BV má logiku v návaznosti na stávající stabilizované plochy bydlení venkovského.

V rámci veřejného projednání uplatnily dotčené orgány k takto upravené ploše P12 (nebo její části) nesouhlasná stanoviska, a to KÚKK z hlediska ochrany ZPF a MěÚ Cheb jako vodoprávní úřad. Z tohoto důvodu je plocha P12 z návrhu Změny č. 2a ÚP upraveného pro vydání vypuštěna. Vymezení této plochy bude předmětem dohody s KÚKK jako orgánem ochrany ZPF v rámci Změny č. 2b ÚP.

- (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.)

Požadavek prověřen.

V návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání byla nová zastavitelná plocha Z34 s funkčním využitím BV – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské vymezena na části p.p.č. 374/1 k.ú. Nový Drahov. Pro tuto novou zastavitelnou plochu byla stanovena specifická podmínka, která zohledňovala situování plochy v památkové rezervaci. Prostorová regulace byla ošetřena ve výkrese prostorového uspořádání, kde byla stejně jako pro stávající hodnotnou historickou zástavbu v sídle Nový Drahov stanovena volná specifická struktura zástavby.

Změna ÚP tak respektovala uvedené stanovisko.

Část p.p.č. 374/1 přiléhající ke stávajícímu prostoru návsi byla ponechána v plochách ZV – plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň.

Přestože kromě obecných zásad, které ÚP definuje, byla pro tuto plochu stanovena specifická podmínka s ohledem na požadavky dotčených orgánů chránících veřejné zájmy státní památkové péče, Ministerstvo kultury uplatnilo ve veřejném projednání k ploše Z34 nesouhlasné stanovisko. Z tohoto důvodu je plocha Z34 z návrhu Změny č. 2a ÚP upraveného pro vydání vypuštěna. Vymezení této plochy bude předmětem dohody s dotčeným orgánem v rámci Změny č. 2b ÚP.

- (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).

Požadavek prověřen.

V návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání byla nová zastavitelná plocha Z32 s funkčním využitím SV – plocha smíšená obytná – venkovská vymezena na části p.p.č. 301/2, k.ú. Třebeň.

Rozsah zastavitelné plochy byl korigován s ohledem na zastavěné území, stávající zástavbu, na celkovou koncepci stanovenou v ÚP Třebeň a také s přihlédnutím k vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

I přes tento umírněný přístup při vymezení zastavitelné plochy Z32 uplatnil v rámci veřejného projednání KÚKK jako orgán ochrany ZPF k ploše Z32 nesouhlasné stanovisko. Z tohoto důvodu je plocha Z32 z návrhu Změny č. 2a ÚP upraveného pro vydání vypuštěna. Vymezení této plochy bude předmětem dohody s dotčeným orgánem v rámci Změny č. 2b ÚP.

- (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)

Požadavek splněn.

Nová zastavitelná plocha Z31 s funkčním využitím VZ – plocha výroby a skladování – zemědělská výroba je vymezena na části p.p.č. 301/1, k.ú. Třebeň, vymezené v ÚP Třebeň jako plocha územní rezervy R06 (VZ) – viz také bod (68).

Je definována specifická podmínka využití plochy, a to využití pouze pro rostlinnou výrobu.

- (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 SZP, oddělení územního plánování a památkové péče ze dne 3.6.2020, č.j. MUCH 45176/2020/Šim.

Požadavek prověřen.

V návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání byla nová plocha přestavby P14 (jako přestavba celé plochy vymezené nyní jako VZ – tedy i p.p.č. 15/3) vymezena na st.p.č. 83, k.ú. Nový Drahov, s funkčními využitími BV – plocha bydlení v rodinných domech – venkovské a na p.p.č. 15/1 a 15/3, k.ú. Nový Drahov, byla vymezena jako ZV - plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň a ZS - plocha zeleně - soukromá a vyhrazená.

Změna ÚP tak respektovala uvedené stanovisko.

Přestože kromě obecných zásad, které ÚP definuje, byl rozsah plochy pro možnou zástavbu korigován s ohledem na požadavky dotčených orgánů chránících veřejné zájmy státní památkové péče, Ministerstvo kultury uplatnilo ve veřejném projednání k ploše P14 nesouhlasné stanovisko. Z tohoto důvodu je plocha P14 z návrhu Změny č. 2a ÚP upraveného pro vydání vypuštěna. Vymezení této plochy bude předmětem dohody s dotčeným orgánem v rámci Změny č. 2b ÚP.

- (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)

Požadavek prověřen.

Nová zastavitelná plocha Z26 s funkčním využitím BV – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské je vymezena na p.p.č. 479 a na části p.p.č. 59, vše k.ú. Horní Ves u Třebeně.

Rozsah zastavitelné plochy byl korigován s ohledem na zastavěné území, stávající zástavbu, na celkovou koncepci stanovenou v ÚP Třebeň a také s přihlédnutím k vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Pozemková parcela č. 54/2 je ponechána jako nezastavitelná vzhledem k ochraně stávajícího statku, aby nová zástavba vznikla v odstupu, a také s ohledem na ochranu ZPF.

Část pozemkové parcely č. 59 je ponechána jako nezastavitelná vzhledem k tomu, že plocha v požadovaném rozsahu by byla neodůvodnitelná jak z hlediska demografického vývoje, tak z hlediska zásahu do volné krajiny.

- (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.

Požadavek neřešen.

Již v průběhu zpracování dokumentace návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání vlastník pozemku podal na MěÚ Cheb zpětvzetí žádosti na změnu územního plánu a od požadavku ustoupil.

Všechny požadavky byly prověřeny s ohledem na koncepce stanovené ÚP Třebeň a s přihlédnutím k vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

I.1.2. koncepci 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. Třebeň.

Požadavek splněn.

Trasa kanalizačního řadu je zapracována dle projektové dokumentace a je zařazena mezi veřejně prospěšné stavby.

Podrobněji viz kapitola I) „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“, podkapitola i.7.2. „Odkanalizování – splaškové vody“.

- (48) Změna zapracuje novou trasu Milhostovského přivaděče – přeložka v obci Třebeň (dle projekt. dokumentace a v souladu s veřejnou vyhláškou – společné rozhodnutí č.j. MUCH 45665/2018 vodoprávního úřadu).

Požadavek prověřen.

Byla prověřena trasa vodovodu dle poskytnutého podkladu od CHEVAK Cheb, a.s. Vzhledem k tomu, že přeložka v obci Třebeň byla povolena dle současně platného ÚP, není třeba řešit úpravu trasy změnou ÚP. Část trasy odlišná od ÚP (přeložka nově procházející sídlem Třebeň) bude zapracována do koordináčního výkresu úplného znění ÚP po vydání změny ÚP.

Upozorňujeme, že trasa v ÚAP ORP Cheb neodpovídá této nové trase.

- (49) Změna zapracuje návrh výtlačku splaškové kanalizace v k.ú. Dvorek a návrh vodovodního řadu a kanalizace v k.ú. Horní Ves dle projektové dokumentace poskytnuté obcí.

Požadavek prověřen.

Projektové dokumentace nejsou zatím zpracovány, požadavek proto není touto změnou ÚP řešen.

- (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 Z17 ÚAP ORP Cheb r. 2016 (chybějící kanalizace a ČOV převážně v celém správním území obce).

Požadavek prověřen.

V součinnosti s obcí a na základě konkrétních požadavků tohoto zadání jsou zapracovány pouze konkrétní záměry, pro které jsou zpracovány projektové dokumentace nebo projekční příprava probíhá. V době zpracování návrhu změny ÚP byl takto připraven pouze záměr návrhu výtlačného kanalizačního řadu z Nového Drahova do Třebeně, který je do návrhu Změny č. 2a ÚP zapracován – viz bod (47).

V ostatních menších sídlech není řešeno centrální odkanalizování, a to v souladu s koncepcí stanovenou ve stávajícím ÚP a v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Karlovarského kraje, kde se s tímto způsobem odkanalizování menších sídel výhledově neuvažuje. Jedná o malá sídla, pro která není ekonomické řešit centrální odkanalizování.

- (51) Změnou ÚP bude prověřené vymezení ploch občanského vybavení a posouzení, zda je současné vymezení vhodné a dostačující.

Požadavek splněn.

Viz bod (18).

- (52) Změnou ÚP bude prověřeno a posouzeno funkční využití pozemkové parcely č. 478 k.ú. Horní Ves u Třebeně (z důvodu existence vodárenských vrtů).

Požadavek splněn.

Změnou č. 2a ÚP je pozemková parcela č. 478, k.ú. Horní Ves u Třebeně, vymezena jako stabilizovaná plocha TI - Plocha technické infrastruktury - inženýrské sítě.

- (53) Změna ÚP upřesní koridory dopravní infrastruktury s ohledem na platnou Aktualizaci č.1 ZÚR KK.

Požadavek prověřen.

Koridory dopravní infrastruktury vymezené v ÚP Třebeň jsou v souladu se ZÚR KK ve znění Aktualizace č. 1.

Aktualizací č. 1 se koridory dopravní infrastruktury ve správním území obce Třebeň neměnily.

- (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).

Požadavek splněn.

Pro stavbu přeložky je v ZÚR KK vymezen koridor „D09 - I/21 Františkovy Lázně, přeložka“, který je v ÚP vymezen jako zpřesněný koridor X02, včetně koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu VD.k02. Dále je v ÚP vymezen koridor územní rezervy RK2.

Pořizovatelem byl zaslán podklad získaný od Ředitelství silnic a dálnic ČR. Správního území obce Třebeň se týká varianta velkorysá - tedy velký obchvat. Výsledkem prověření je, že stavba přeložky je dle poskytnuté studie i v této velkorysé variantě uvažovaná v rámci koridoru X02 vymezeného v ÚP.



V ÚP vymezený koridor X02 nebylo nutné upravovat, koridor územní rezervy RK2 byl v ÚP rovněž ponechán jako prostorová rezerva pro záměr.

- (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.

Požadavek splněn.

Změnou č. 2a ÚP je uvedený záměr ze ZÚR KK respektován. Koridor technické infrastruktury X03 z ÚP Třebeň je změnou ÚP vymezen v upravené poloze. Koridor X03 má šířku 200 m, což odpovídá ZÚR KK ve znění Aktualizace č. 1.

- (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.

Požadavek splněn.

Uvedené zásady Změna č. 2a ÚP respektuje.

- (57) Dále změna bude přednostně umisťovat mimo územní PR Nový Drahov objekty technické infrastruktury s ohledem na urbanistickou strukturu a panorama.

Požadavek splněn.

Uvedenou zásadu Změna č. 2a ÚP respektuje.

V památkové rezervaci Nový Drahov změna ÚP žádné objekty technické infrastruktury nenavrhuje.

I.1.3. koncepci 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)

V této kapitole jsou uvedeny požadavky z hlediska koncepce uspořádání krajiny:

- (58) ÚP Třebeň bude změnou dán do souladu s Plánem ÚSES pro ORP, zpracovaným v roce 2019. (Změna ÚP posoudí funkčnost prvků ÚSES a využití návrhové plochy funkčních prvků ÚSES převede do ploch stabilizovaných). Vymezené prvky ÚSES budou zachovány.

Požadavek prověřen.

Na základě tohoto podkladu je změnou ÚP vymezení některých prvků upraveno, některé prvky jsou vypuštěny a další jsou nově vymezeny. Dále byla prověřena a upravena funkčnost prvků.

Požadavek, že vymezené prvky ÚSES budou zachovány, nelze dodržet a zároveň zajistit soulad s Plánem místního ÚSES ORP Cheb. Některé prvky ÚSES vymezené v ÚP Třebeň nemají v tomto nově vypracovaném komplexním dokumentu podporu. Jedná se o prvky - LC 1, LC13, LK 3/1, LK 3/3, LK 3/4, LK 4/1 a LK 4/2. Tyto prvky jsou Změnou č. 2a ÚP z ÚP Třebeň vypuštěny. Nad rámec úpravy dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb jsou dále vypuštěny následující prvky ÚSES: LK 4/3 a LC 5.

Podrobněji viz kapitola I) „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“, podkapitola i.10.3. „Koncepce návrhu ÚSES“.

- (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.

Požadavek splněn.

Vyloučení umisťování staveb je řešeno už v platném ÚP, v grafické části a ve spojení s bodem (E05) v textové části, kde je definováno vyloučení staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona. V plochách vymezených ve výkresu I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území jako „plochy, ve kterých je vyloučeno umisťování vybraných staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona“ je vyloučeno umisťování halových objektů pro uskladňování zemědělských plodin, trvalých stájí, odstavných ploch zemědělské techniky, plošných zařízení technické infrastruktury jako jsou rozvodny elektrické energie, výrobní elektřiny ze solárních zdrojů (fotovoltaické elektrárny), ČOV, úpravny vody a plošných zařízení pro dopravní infrastrukturu jako velkokapacitní parkoviště, odstavné plochy autobusů a nákladních automobilů apod.

Dle ÚP jsou dále v plochách lesů (NL), plochách přírodních (NP) a plochách vodních a vodohospodářských (W) zahrnutých do skladebných částí ÚSES na nadregionální, regionální a lokální úrovni vymezených ve výkresu I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území vyloučeny stavby, zařízení a jiná opatření, jejichž umístění v nezastavěném území umožňuje § 18 odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb pro ochranu přírody, nezbytné technické infrastruktury a pěších a cyklistických stezek, které lze ve skladebných částech ÚSES umístit za podmínky, že neomezí funkčnost skladebné části v ÚSES jako celku.

Změnou č. 2a ÚP je zrušeno vyloučení staveb grafickým znázorněním a v textové části ÚP v kapitole E.2 „Vymezení ploch v krajině a podmínky pro změny jejich využití“ je vyloučení staveb v nezastavěném území upraveno tak, aby bylo řešeno celé správní území obce.

Dále je doplněn veřejný zájem tohoto vyloučení, jímž je ochrana nezastavěného území.

- (60) Změna ÚP posoudí rozsah ochranného pásma chráněného ložiskového území Chocovice a Chocovice I.

Požadavek prověřen.

Poživatelem bylo upřesněno, že se jedná o prověření aktuálního vymezení CHLÚ. Vymezení chráněných ložiskových území se oproti vymezení v ÚP nezměnilo. Změna č. 2a ÚP stanovená chráněná ložisková území respektuje, nové zastavitelné plochy zde nenavrhuje.

- (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 přivalových srážkách.

Požadavek prověřen.

Vymezení aktivních zón záplavových území se oproti vymezení v ÚP nezměnilo.

Záplavové území vodního toku Ohře (včetně aktivní zóny) je stanoveno v jižní části správního území obce Třebeň.

Změna č. 2a ÚP stanovené záplavové území respektuje, nové zastavitelné plochy zde nenavrhuje.

Ve spojení s bodem (63) je změnou ÚP upraven rozsah plochy přestavby P04, která je zmenšena o část zasahující do záplavového území.

V centrální části správního území obce Třebeň jsou studii „Riziková území při extrémních přivalových srážkách“ identifikovány dvě přispívající plochy (vč. kritických bodů) z hlediska možného výskytu povodní z přivalových srážek. Změnou č. 2a ÚP byla prověřena případná kolize dílčích změn s kritickými body dle této studie. Kritické body nejsou touto změnou ÚP dotčeny.

Viz také bod (63).

- (62) Změnou bude provedena aktualizace hranice NPR Soos v souladu s jeho přehlášením. Změnou bude prověřena možnost Území NPR Soos a jeho ochranné pásmo vymežit jako plochu přírodní v souladu s vyhláškou č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Požadavek splněn.

Změna č. 2a ÚP aktualizovanou hranici NPR Soos respektuje, funkční využití předmětných ploch v NPR Soos a jeho ochranném pásmu je upraveno.

- (63) Změnou bude posouzen rozsah zastavitelné plochy P04, s ohledem na skutečnost, že z části zasahuje do záplavového území Ohře.

Požadavek splněn.

Rozsah plochy přestavby P04 je zmenšen o část zasahující do záplavového území.

- (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.

Požadavek splněn.

Již návrh Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání byl navržen s ohledem na §§ 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, část III - zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu a část IV - ochrana zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti.

Vyhodnocení záboru pozemků ZPF bylo provedeno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

I přesto orgán ochrany ZPF ve svém stanovisku nesouhlasil ani s jedinou plochou bydlení nebo smíšenou obytnou na zemědělské půdě, a to ani v zastavěném území, a dále nesouhlasil s plochou pro veřejnou zeleň K31 a s částí plochy Z33 pro zeleň soukromou. Z návrhu Změny č. 2a ÚP upraveného pro vydání jsou tedy plochy Z34, Z28, P12, Z32, K31 a částí ploch P13 a Z33 vypuštěny a s ohledem na to je upraveno vyhodnocení záboru pozemků ZPF.

Vymezení sporných ploch bude předmětem dohody s orgánem ochrany ZPF v rámci Změny č. 2b ÚP.

- (65) Změna bude respektovat stávající plochy zeleně v zastavěném území (např. veřejné parky a zeleň vymezenou jako doplňující zástavbu). Změna nebude umisťovat nové zastavitelné plochy do ploch přírodních NP a ploch lesních NL.

Požadavek splněn.

Uvedené zásady Změna č. 2a ÚP respektuje.

Ve stávajících plochách zeleně v zastavěném území ani v plochách přírodních NP a plochách lesních NL Změna č. 2a ÚP zastavitelné plochy nevymezuje.

- (66) Změna prověří funkční využití na plochách významných krajinných prvků, aby byla zachována jejich zákonná ochrana.

Požadavek splněn.

Změnou č. 2a ÚP nejsou vymezovány plochy, které by byly v kolizi s významnými krajinnými prvky.

- (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.

Požadavek splněn.

Uvedené zásady Změna č. 2a ÚP respektuje.

Prověřování možností zřízení nových krajinných prvků, cest a vodních nádrží není předmětem Změny č. 2a ÚP.

I.2. 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 pěšební 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).

Požadavek splněn.

Nová zastavitelná plocha Z31 s funkčním využitím VZ – plocha výroby a skladování – zemědělská výroba je vymezena na části p.p.č. 301/1, k.ú. Třebeň, vymezené v ÚP Třebeň jako plocha územní rezervy R06 (VZ) – viz také bod (34).

Je definována specifická podmínka využití plochy, a to využití pouze pro rostlinnou výrobu.

Severovýchodní část původní plochy územní rezervy R06 je v ÚP ponechána.

- (69) Změna územního plánu prověří potřebu zachování rezerv.

Požadavek prověřen.

Aktuálnost vymezených ploch územních rezerv byla prověřena.

Plochy územních rezerv jsou v ÚP ponechány z důvodu koncepce budoucího rozvoje, kromě ploch územních rezerv R02 (SV) a části R06 (VZ), které jsou dle konkrétních požadavků tohoto zadání vymezeny jako zastavitelné plochy – viz body (34), (43) a (68).

Dále jsou vypuštěny plochy územních rezerv R09 (RN) z důvodu kolize s vymezeným systémem ÚSES a R10 (RI) z důvodu situování v záplavovém území.

Podrobněji viz kapitola I) „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“, podkapitola i.13. „Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních 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.

Požadavek prověřen.

Další plochy a koridory územních rezerv nejsou Změnou č. 2a ÚP vymezovány.

I.3. 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.

Požadavek splněn.

Na pozemkové parcele č. 42/1, k.ú. Třebeň, je vymezena veřejně prospěšná stavba VD06 s možností vyvlastnění z důvodu možnosti realizace ochranného valu nebo jiného opatření proti hluku z dopravy.

Přípustné využití vymezené plochy ZO umožňuje realizovat kromě zeleně ochranné a protihlukových opatření také plochy veřejných prostranství, hřiště, komunikace po chodce a cyklisty, účelové komunikace, hipostezky, vodní plochy a toky apod.

- (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).

Požadavek splněn.

Aktualizací č. 1 ZÚR KK bylo zrušeno vymezení prvků nadregionálního a regionálního ÚSES jako veřejně prospěšných opatření. Bylo prověřeno zachování vymezení prvků ÚSES jako veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění. Změna č. 2a ÚP z důvodu významnosti těchto prvků a z důvodu důležitosti ochrany ÚSES zachovává vymezení jako veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění u částí těchto prvků určených k založení.

VPO jsou z návrhu ÚP vypuštěny z důvodu úpravy místního ÚSES dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb, na základě kterého došlo k vypuštění těchto prvků nebo změně jejich kategorie z nefunkčního na funkční. Jako VPO s možností vyvlastnění jsou navrženy nefunkční prvky ÚSES nebo jejich části určené k založení.

Změnou č. 2a ÚP jsou jako VPO nově vymezeny nové části ÚSES určené k založení.

Další požadavky na úpravu VPS a VPO ze strany obce nebyly vzneseny.

- (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.

Požadavek splněn.

Všechny uvedené prvky regionálního a nadregionálního ÚSES byly součástí ZÚR KK (2010) a jsou zapracovány již ve stávajícím ÚP.

Aktualizací č. 1 ZÚR KK byly na správním území obce Třebeň mírně upraveny NC2005 a RK989. Nadregionální biocentrum NC2005 Amerika bylo rozšířeno a jeho součástí se nově stalo i území vymezené původně jako součást regionálního biokoridoru RK989. V rámci Změny č. 2a ÚP jsou tyto skutečnosti zohledněny, vymezení prvků je upraveno.

Koncepce návrhu ÚSES je dále změnou ÚP korigována dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb. Tyto změny se dotýkají nejen místního ÚSES, ale i regionálních a nadregionálních prvků ÚSES – NC 2005, NK40, RC 1163 a RK 989. V rámci této revize byly rovněž funkční prvky ÚSES převedeny z návrhu do stavu.

Aktualizací č. 1 ZÚR KK bylo zrušeno vymezení prvků nadregionálního a regionálního ÚSES jako veřejně prospěšných opatření. Bylo prověřeno zachování vymezení prvků ÚSES jako veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění. Změna č. 2a ÚP z důvodu významnosti těchto prvků a z důvodu důležitosti ochrany ÚSES zachovává vymezení jako veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění u částí těchto prvků určených k založení.

Veřejně prospěšná opatření odpovídající prvkům regionálního a nadregionálního ÚSES převedeným z návrhu do stavu jsou Změnou č. 2a ÚP z ÚP vypuštěna.

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

Požadavek splněn.

Vymezení VPS a VPO bylo prověřeno.

VPO jsou z návrhu ÚP vypuštěny z důvodu úpravy místního ÚSES dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb, na základě kterého došlo k vypuštění těchto prvků nebo změně jejich kategorie z nefunkčního na funkční. Jako VPO s možností vyvlastnění jsou ponechány nefunkční prvky ÚSES nebo jejich části určené k založení.

Nově jsou jako VPO s možností vyvlastnění vymezeny další nefunkční části ÚSES určené k založení, a to buď vymezené již v původním ÚP, kde pro ně ale nebylo vymezeno VPO, nebo nově vymezené Změnou č. 2a ÚP.

Změnou č. 2a ÚP jsou nově vymezena veřejně prospěšná stavba na základě konkrétního požadavku – viz bod (71).

Změnou č. 2a ÚP je řešeno vymezení koridoru technické infrastruktury dle ZÚR KK označeného v ÚP jako X03 v upravené poloze dle Aktualizace č. 1 ZÚR KK. V souvislosti s tím je upraven také související koridor veřejně prospěšné stavby. Změna ÚP upravuje vymezení a popis koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury VT.k01.

Koridory pro veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury vymezené dle ZÚR KK již v platném ÚP zůstávají beze změny.

Podrobněji viz kapitola I), podkapitola i.12.

I.4. 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.

Požadavek prověřen.

Část plochy Z11 vymezená touto změnou ÚP s funkčním využitím BV2 je zařazena mezi plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním 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.

Požadavek splněn.

Funkční vymezení plochy bylo prověřeno, v ÚP navržená plocha ZV se jeví jako vhodná a v souladu se záměry obce.

Vzhledem k nevelkému rozsahu plochy a již probíhající postupné realizaci prvků veřejného prostranství není využití nástroje územní studie v této lokalitě nutné ani žádoucí.

I.5. případný požadavek na zpracování variant řešení

Nebylo požadováno.

I.6. požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚP a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

V této kapitole jsou uvedeny požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚP a na uspořádání jejího odůvodnění.

Požadavky byly splněny.

Dokumentace Změny č. 2a ÚP je rozdělena na část výrokovou a její odůvodnění tak, jak vyžaduje § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. není pro výrokovou část textové části změny ÚP použita. Textová část je zpracovaná jako výrok, uvedeny jsou pouze ty jevy, které jsou měněny, jednotlivé změny textu jsou popsány stejnou formou, jako se píše změna zákona.

Grafická část výrokové části změny ÚP obsahuje výkresy výrokové části ÚP Třebeň, kterých se změna týká, s vyznačením pouze těch jevů, které jsou v územním plánu měněny, a příslušné části legendy. Mapovým podkladem výrokové části změny je čistý mapový list (nikoliv původní výkres). Grafická část výrokové části obsahuje výkresy: výkres základního členění území, hlavní výkres – způsob využití území, výkres koncepce technické infrastruktury, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, a výkres prostorového uspořádání území.

Textová část odůvodnění je zpracovaná přiměřeně k rozsahu měněných částí, obsahuje stejné části jako odůvodnění územního plánu. Součástí odůvodnění je srovnávací text s vyznačením změn (formou přílohy s odkazem v textu odůvodnění).

Grafická část odůvodnění obsahuje výkresy ÚP Třebeň, kterých se změna týká, s vyznačením pouze těch jevů, které jsou v územním plánu měněny, a příslušné části legendy. Grafická část odůvodnění obsahuje koordinační výkres, výkres předpokládaných záborů půdního fondu a výkres širších vztahů.

I.7. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

Ve zprávě o uplatňování je uvedeno, že požadavek na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území bude doplněn na základě případných požadavků dotčených orgánů.

Pořizovatelem bylo upřesněno, že požadavek na vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí, ani na zpracování variantního řešení změny ÚP nebyl příslušnými dotčenými orgány uplatněn a významný vliv na evropsky významné lokality byl vyloučen.

Vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území nebylo tudíž zpracováno. Nebyly tudíž ani zjištěny negativní dopady změny ÚP na udržitelný rozvoj území, jejichž kompenzaci by bylo nutné řešit.

M) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 2a ÚP nenavrhuje žádné nové záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR KK.

N) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**n.1. Důsledky navrhovaného řešení na zábor ZPF**

Změnou č. 2a ÚP je aktualizováno zastavěné území k III/2021.

Povinnost aktualizace zastavěného území vyplývá ze stavebního zákona, a to z ustanovení § 58 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého se zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.

Vymezení zastavěného území je provedeno na základě postupu stanoveného v § 58 stavebního zákona. Dle § 58 odst. 2) stavebního zákona je platné zastavěné území doplněno podle konkrétní situace o pozemky uvedené v bodech a) až e) včetně, s tím, že pro definici zastavěného stavebního pozemku je využito § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona a následně pro definice stavební a pozemkové parcely § 2 písm. c) a d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Změna č. 2a ÚP představuje nový zábor o výměře 2,55 ha ZPF.

Dochází k záboru cca 2,26 ha pozemků III. třídy ochrany a k záboru cca 0,29 ha pozemků IV. třídy ochrany.

Nedochází k záboru pozemků I. a II. třídy ochrany.

Změna ÚP je navržena s ohledem na §§ 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, část III – zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu a část IV – ochrana zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti:

- změna ÚP nenavrhuje zábor pozemků I. a II. třídy ochrany ZPF,
- zastavitelné plochy jsou navrhovány převážně na pozemky III. třídy ochrany, tedy na půdy vyznačující se průměrnou produkční schopností, které je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití, a částečně na pozemky IV. třídy ochrany s omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu,
- zastavitelné plochy jsou přednostně navrhovány v zastavěném území nebo v návaznosti na zastavěné území s cílem předejít fragmentaci zemědělských ploch,
- pouze dvě nové zastavitelné plochy zasahují do meliorovaných ploch, z nichž jedna je navržena pro zeleň
- vymezením zastavitelných ploch nebude narušeno využití zemědělských ploch, nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací.

Změna ÚP splňuje požadavky ochrany ZPF dle ustanovení §§ 4 a 5 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

n.1.1. údaje uvedené v ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) až g)

Označení a navržené využití ploch, jichž se zábor týká, výměry záboru podle navrženého využití jednotlivých ploch, souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití ploch, souhrn výměr záboru navrhovaných ploch bez ohledu na

typ navrženého využití a další požadované informace uvedené v ustanovení § 3 odst. 2 písm. a) až g) vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, se předkládají formou tabulky.

V tabulce je kromě nového záboru dále bilancován měněný zábor, ke kterému dochází změnou funkčního využití částí plochy Z11 s původně v ÚP bilancovaným zábohem 2,8140 ha – část je měněna na BV2 (lokality č. 37), část je měněna na ZV (lokality č. 40) a část plochy se zábohem 1,2905 ha zůstává s původním vymezením jako BV (lokality č. 41).

Zdůvodnění jednotlivých ploch viz **kapitola i.4.** a dále viz také tabulka a grafická část.

n.1.2. údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Vymezením zastavitelných ploch nebude narušeno využití zemědělských ploch označených jako NZ a NZt, nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací.

n.1.3. zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

Koncepce navrhovaného řešení vychází z požadavků vzešlých z pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny.

Vymezené plochy jsou v území umístěny tak, aby přednostně využívaly plochy ZPF s co nejnižším stupněm ochrany a jsou navrhovány v návaznosti na zastavěné území s cílem zachovat kompaktnost sídel, umožnit využití stávající technické a dopravní infrastruktury a předejít fragmentaci zemědělských ploch.

Plochy změn vymezené změnou ÚP jsou lokalizovány přednostně na půdách nižší třídy ochrany, zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany jsou považovány za významnou hodnotu, která je předmětem ochrany. Zábor I. a II. třídy ochrany není změnou ÚP navrhován.

Dle zásad plošné ochrany ZPF změna ÚP při lokalizaci rozvojových ploch hospodárně využívá především prostorové rezervy uvnitř zastavěného území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území), využívá především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území, stavební proluky a zbořeniště. S ohledem na tyto zásady byly plochy vymezovány již v návrhu Změny č. 2 pro veřejné projednání, tedy na nezemědělské půdě v zastavěném území nebo na zemědělské půdě, ale stále přednostně uvnitř zastavěného území, a to jako nové zastavitelné plochy nebo byly upraveny stávající plochy přestavby nebo stabilizované plochy. Do zastavěného území byly téměř výhradně situovány nové plochy pro bydlení nebo plochy smíšené obytné, kde lze bydlení také aspoň částečně předpokládat. Výjimky na zemědělské půdě tvořily pouze plochy Z28 a Z32, které byly vymezené již mimo zastavěné území.

Z důvodu velmi konkrétních požadavků v pokynech, které vycházejí z aktuálních záměrů a potřeb v území, nebylo možné u většiny požadavků prověřovat varianty řešení, snahou ale bylo, aby většina „obytných“ ploch byla soustředěna do zastavěného území nebo v návaznosti na něj. Z tohoto důvodu byl v návrhu Změny č. 2 pro veřejné projednání rozsah nových ploch pro bydlení korigován s ohledem na zastavěné území, stávající zástavbu, na celkovou koncepci stanovenou v ÚP Třebeň a také s přihlédnutím k vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Plochy Z25, Z26, Z28, Z32 a Z34 byly oproti požadavkům v zadání vymezeny ve zmenšeném rozsahu a část plochy přestavby P14 určená pro bydlení byla vymezena v minimálním rozsahu i s ohledem na situování v památkové rezervaci.

Vymezení ploch bydlení a smíšených obytných převážně v rámci zastavěného území, a pouze částečně také v návaznosti na něj, dává předpoklad pro intenzivní využití zastavěného území a vytvoření kompaktních sídel, plochy doplňují stávající zástavbu. Plochy byly navrženy vzhledem k prokazatelné potřebě, v nezbytné míře a v souladu s urbanistickou koncepcí a s předpokládaným demografickým rozvojem obce Třebeň.

Přes výše uvedené odůvodnění, které bylo součástí návrhu Změny č. 2 ÚP pro veřejné projednání, orgán ochrany ZPF ve svém stanovisku nesouhlasil ani s jedinou plochou bydlení nebo smíšenou obytnou na zemědělské půdě, a to ani v zastavěném území.

Z návrhu Změny č. 2a ÚP upraveného pro vydání jsou tedy vypuštěny plochy pro bydlení nebo smíšené obytné Z34, Z28, P12, Z32 a část plochy P13 na ZPF.

Dále byly na základě nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF z návrhu Změny č. 2a ÚP upraveného pro vydání vypuštěny plocha změny v krajině K31 pro vytvoření zeleně veřejné a část zastavitelné plochy Z33 pro zeleň soukromou.

Vymezení těchto ploch bude předmětem dohody s orgánem ochrany ZPF v rámci Změny č. 2b ÚP.

V návrhu Změny č. 2a ÚP pro vydání je navržen nový zábor ZPF vymezenými zastavitelnými plochami občanského vybavení Z27 (lokalita č. 33), technické infrastruktury Z29 (lokalita č. 36), výroby zemědělské Z31 (lokalita č. 34) a v upraveném rozsahu také plochou pro zeleň soukromou Z33 (lokalita č. 38). V těchto případech už jsou pro návrh zastavitelných ploch využity na současnou zástavbu a zastavěné území navazující plochy nezastavěného území.

Z hlediska odůvodnění ploch mimo zastavěné území je třeba zmínit, že hranice zastavěného území vymezeného v ÚP Třebeň vychází z hranice intravilánu, tedy zastavěné části obce vymezené k 1. září 1966. Z postupu uvedeného v ustanovení § 58 odst. 2 stavebního zákona je zřejmé, že do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

Zastavěné území vymezené dle § 58 stavebního zákona tak zahrnuje i nezastavěné plochy, v ÚP vymezené v mnohých případech jako plochy územních rezerv. Vzhledem k velmi konkrétním požadavkům v pokynech, které vycházejí z aktuálních záměrů a potřeb v území, však není možné tyto plochy využít.

Změna ÚP návrhem všech rozvojových ploch respektuje účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie. Ve všech případech se jedná o rozvojové plochy malého rozsahu. Všechny dílčí změny týkající se zastavitelných ploch navrhuje buď uvnitř, nebo ve vazbě na zastavěné území, resp. stávající zástavbu a využívá pro zástavbu těžko využitelné a postradatelné zemědělské půdy.

Návaznost ploch na stávající sídla je přínosem z hlediska minimalizace fragmentace krajiny a minimalizace fragmentace zemědělské půdy, je zajištěna ochrana nezastavěného území, volné krajiny a zemědělské půdy tak, aby nedocházelo k narušování organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů a sítě zemědělských účelových komunikací.

Navržené nové zastavitelné plochy ve dvou případech (plochy Z27, Z33) zasahují meliorované zemědělské půdy, přičemž využití obou těchto ploch předpokládá zachování zeleně zcela nebo z převážné části, neboť jsou vymezeny jednak pro funkční využití OS pro multifunkční sportovní areál s náplní v podobě venkovních sportovních zařízení a jednak s funkčním využitím ZS pro zeleň soukromou. Plocha Z33 navíc v rozsahu upraveném pro vydání Změny č. 2a ÚP zasahuje meliorované zemědělské půdy pouze minimálně a okrajově. Opět platí, že z důvodu velmi konkrétních požadavků v pokynech nebo konkrétních potřeb v území není možné u většiny požadavků prověřovat varianty řešení, tak aby nové zastavitelné plochy na meliorované půdy vůbec nezasahovaly.

Ve smyslu naplňování cílů a úkolů územního plánování (§§ 18 a 19 stavebního zákona) je nutné vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a v rámci územního plánování posuzovat území a jeho rozvoj komplexně, tedy v tomto konkrétním případě vedle ochrany zemědělského půdního fondu umožnit také přiměřený rozvoj obce a ochranu nezastavěného území. Vzhledem k třídám ochrany zemědělských půd dotčených návrhem zastavitelných ploch (III. a IV. třída) a pouze částečnému a pouze okrajovému zásahu navrhovaných ploch do meliorovaného území a na základě předchozího podrobného rozboru, lze konstatovat, že přirozený rozvoj obce Třebeň ochranu zemědělského půdního fondu zásadním způsobem neovlivní. Změnou č. 2a ÚP jsou předkládány k vydání pouze části návrhu Změny č. 2 ÚP, které nejsou předmětem námitek, požadavků nebo negativních stanovisek dotčených orgánů. Změnou č. 2b ÚP budou následně řešeny plochy, které budou předmětem dohod s dotčenými orgány tak, aby byla v maximální možné míře zohledněna nejen hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů, ale veškerá související hlediska trvale udržitelného rozvoje území.

769568 Třebeň

číslo lokality ZPF	označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)				odhad výměry záboru na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah existenci závlah	informace o existenci odvodnění existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemků před erozí činností vody	informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	poznámka
				I.	II.	III.	IV.						
33	Z27	OS – plocha veřejného vybavení – školový chovná a sportovní zařízení	0,9412		0,9412			0,0000		ano			
Plochy občanského vybavení celkem			0,9412	0,0000	0,9412	0,0000	0,0000	0,0000					
34	Z31	VZ – plocha výroby a skladování – zemědělská výroba	1,4565		1,1665	0,2900							
Plochy výroby a skladování celkem			1,4565	0,0000	1,1665	0,2900	0,0000	0,0000					
36	Z29	TI – plocha technické infrastruktury – inženýrské sítě	0,0987		0,0987								
Plochy technické infrastruktury celkem			0,0987	0,0000	0,0987	0,0000	0,0000	0,0000					
ZÁBOR ZPF CELKEM			2,4964	0,0000	2,2064	0,2900	0,0000	0,0000					

769509 Dvorek

číslo lokality ZPF	označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)				odhad výměry záboru na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah existenci závlah	informace o existenci odvodnění existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemků před erozí činností vody	informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	poznámka
				I.	II.	III.	IV.						
38	Z33	ZS – zeleň soukromá a vyhrazená	0,0511		0,0511					ano			
Plochy zelené celkem			0,0511	0,0000	0,0511	0,0000	0,0000	0,0000					
ZÁBOR ZPF CELKEM			0,0511	0,0000	0,0511	0,0000	0,0000	0,0000					

769568 Třebeň - měněné zábořy

číslo lokality ZPF	označení plochy / koridoru	navřžené využití	souhrn výměřy zábořu (ha)	výměřa zábořu podle tříd ochřany (ha)					odhad výměřy zábořu na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou plůdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochřané pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	poznámka	
				I.	II.	III.	IV.	V.							
37	Z11	BV2 – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské 2	1,3336		0,0060	1,3276					ano			změna z BV (Z11) lok. 18 v ÚP	
Plochy bydlení celkem			1,3336	0,0000	0,0060	1,3276	0,0000	0,0000							
40	Z11	ZV – plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,1899			0,1899					ano			změna z BV (Z11) lok. 18 v ÚP	
Plochy veřejných prostranství celkem			0,1899	0,0000	0,0000	0,1899	0,0000	0,0000							
MĚNĚNÝ ZÁBOR ZPF CELKEM			1,5235	0,0000	0,0060	1,5175	0,0000	0,0000							
41	Z11	BV – plocha bydlení v rodinných domech - venkovské	2,8140		0,0060	2,8080					ano			původní záboř lok. 18 v ÚP	
			-1,3336		-0,0060	-1,3276					ano			změna na BV2	
			-0,1899			-0,1899					ano				změna na ZV
			1,2905			1,2905					ano				zbytkový záboř pro BV
Plochy bydlení celkem			1,2905	0,0000	0,0000	1,2905	0,0000	0,0000							
ZBYTKOVÝ ZÁBOR ZPF Z MĚNĚNÝCH PLOCH CELKEM			1,2905	0,0000	0,0000	1,2905	0,0000	0,0000							

n.2. Důsledky navrhovaného řešení na PUPFL

Plochy určené pro plnění funkce lesa nejsou Změnou č. 2a ÚP dotčeny.

O) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Změnou č. 2a ÚP jsou předkládány k vydání pouze části návrhu Změny č. 2 ÚP, které nebyly předmětem námitek.

V průběhu pořizování změny č. 2 byly předloženy 2 námítky (viz níže).

1. Povodí Ohře, státní podnik (POH/36534/2021-2/032100, ze dne 23.8.2021)

K Vašemu oznámení veřejného projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Třebeň, které jsme obdrželi dne 30. července 2021, Vám sdělujeme, že návrh změny jsme prostudovali a máme k němu následující připomínku:

Změnou č. 2 ÚP Třebeň se mění plocha přestavby P12 s funkčním využitím ZV (plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň) na plochu P12 s funkčním využitím BV (plocha bydlení v rodinných domech - venkovské). V ploše přestavby se nachází koryto vodního toku Třebeňský potok (IDVT 10236187) v naší správě.

Původní funkční využití plochy dle našeho názoru zcela odpovídá místním podmínkám. Plocha se nachází pod stávající vodní nádrží a nachází se na ní odtok z této nádrže. Lze předpokládat, že při povodňových průtocích bude docházet k zaplavení této plochy přepadem přes hráz. Změnu funkčního využití na plochu pro bydlení proto považujeme za zcela nevhodnou.

Nad rámec řízení o návrhu změny č. 2 územního plánu Třebeň Vám sdělujeme:

Platný ÚP Třebeň vymezuje některé rozvojové plochy i v lokalitách, kde jsou umístěna plošná odvodňovací zařízení. Jejich porušení stavební činností může způsobit lokální zamokření území.

Předmětem vyjádření je návrh změny č. 2 územního plánu Třebeň. Změna se týká mj. rozšíření ploch pro bydlení (drobné plochy), změny v plochách veřejné zeleně, doplnění dopravní i technické infrastruktury.

Odkanalizování: Ve všech vodních útvech platí LO - OHL207008. V sídle Dvorek a Horní Ves je plánovaná výstavba kanalizace. Nově doplněn koridor pro výtlačný řad z Nového Drahova do Třebeň.

Srážkové vody: Srážkové vody z jednotlivých objektů budou zachycovány přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí. Srážkové vody z komunikací a ostatních veřejných ploch budou zasakovány ve vhodných plochách co nejbližší místu jejich spadu, nebo svedeny do vhodných recipientů.

Stanovená záplavová území: SZÚ Ohře, v SZÚ nejsou v ÚP vymezeny zastavitelné plochy.

Vodní útvary podzemních vod: 21100 - Chebská pánev.

Vodní útvary povrchových vod tekoucích: OHL_0240 - Ohře od toku Slatinný potok po tok Velká Libava, OHL_0090 - Slatinný potok od pramene po ústí do Ohře, OHL_0110 - Stodolský potok od pramene po ústí do toku Sázek, OHL_0120 - Sázek od soutoku s tokem Stodolský potok po ústí do Ohře a OHL_0100 - Sázek od pramene po Stodolský potok.

Vyhodnocení:

Jedná se o oprávněného investora, proto k jeho připomínce bude přístupováno jako k námitce. Námitka oprávněného investora Povodí Ohře, státní podnik, bude vypořádána rozhodnutím o námitkách. Rozhodnutí o námitkách bude zpracováno a řešeno v části změny 2b Územního plánu Třebeň.

2. Chlebec Jiří a Chlebcová Ladislava, Třebeň 40, 35134 Třebeň (ze dne 14.9.2021 – doručeno emailem, ze dne 15.9.2021 doručeno Českou poštou s.p.)

Věc: námitka k návrhu ÚP Změna č. 2 ÚP Třebeň, č.j. MUCH 60152/21, spis. zn. KSÚ 6022/2021

Na základě předloženého návrhu úpravy ÚP obce Třebeň, jako majitelé pozemku č. 235/11 vznášíme námitku, proti nezařazení uvedeného pozemku do plochy veřejného prostranství – veřejné zeleně s možností zástavby. Na tomto pozemku máme záměr vybudovat RD pro dceru.

Odůvodnění uplatní námítky:

- 1) K tomuto záměru byly učiněny kroky - přístup k parcelám 235/11 a 235/12 zajišťuje 235/8
- 2) Při výstavbě RD budou zachována ochranná pásma vzdušného vedení elektřiny a ochranná pásma plynového vedení
- 3) Záběr zem. půdy pod stavbou bude přesunut na místo k dalšímu využití
- 4) výstavbou RD tato část obce jistě neutrpí újmu, jelikož bude plynule navazovat na stávající pozemky 161/2, 161/1, 161/4, 235/7, 235/11 a 235/12, kde je záměr totožný a bude souvisle tvořit zahradní zeleň.

To znamená ovocné stromy, keře a květnou louku, která současně slouží našim včelám k obživě. Tento zelený pás hostí ptactvo a hmyz na rozdíl od průmyslově opracovávaných zemědělských pozemků. Na těchto pozemcích, které nebyly zorány nejméně od roku 2001 nenajdete koroptev, čejku, zajíce, žížalu ani brouka.

- 5) Zastupitelstvo obce Třebeň nemá proti našemu záměru námítky
- 6) Historicky se jedná o území, kde stály zděné budovy, které sloužily, jako zázemí dělníkům při těžbě vápence. Tyto budovy stály u cesty, která vedla do obce Doubí zhruba v trase současné 235/8.

Tyto budovy byly za doby kolektivizace zrušeny a cesta byla následně rozorána.

Závěrem:

Žádáme dotčené orgány o změnu konzervativního přístupu na předpokládaný návrh a žádáme o zapracování našich požadavků do změny ÚP.

Děkujeme za dynamický přístup k potřebám dnešní doby a jsme s pozdravem.

Vyhodnocení:

Námítka manželů Chlebcových bude vypořádána rozhodnutím o námítkách. Rozhodnutí o námítkách bude zpracováno a řešeno v části změny 2b Územního plánu Třebeň.

P) VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

V rámci pořizované změny č. 2 ÚP Třebeň nebyly uplatněny žádné připomínky.

Q) SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

viz samostatná příloha č. 1

II. Grafická část

Grafická část odůvodnění Změny č. 2a Územního plánu Třebeň obsahuje tyto výkresy uvedené v přílohách:

II.1 KOORDINAČNÍ VÝKRES	m 1:5000
II.2 VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	m 1:5000
II.3 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	m 1:50000

Poučení:

Proti Změně č. 2a Územního plánu Třebeň vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
starosta obce

.....
místostarosta obce