

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘEBEŇ

I. Textová část – obsah:

a)	Postup při pořízení změny územního plánu	6
b)	Soulad změny ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	6
b.1.	Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (PÚR ČR)	6
b.2.	Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (ZÚR KK)	10
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	16
d)	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	17
e)	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	17
e.1.	Soulad návrhu změny ÚP se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů	17
e.2.	Soulad návrhu změny ÚP s výsledkem řešení rozporů	17
f)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	18
g)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	18
h)	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	18
i)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	18
i.1.	Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území	18
i.2.	Zdůvodnění ochrany a rozvoje hodnot území	18
i.3.	Zdůvodnění urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice	19
i.4.	Přehled a zdůvodnění vymezených ploch	20
i.5.	Vymezení systému sídelní zeleně	22
i.6.	Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury	23
i.7.	Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury	23
i.8.	Zdůvodnění občanského vybavení	23
i.9.	Zdůvodnění veřejného prostranství	23
i.10.	Zdůvodnění koncepce ochrany životního prostředí, přírody a krajiny	24
i.11.	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	25
i.12.	Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření	26
i.13.	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	26
i.14.	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	26
i.15.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	26
i.16.	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	26
j)	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	26
k)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	27
l)	Vyhodnocení splnění požadavků zadání NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM	27
m)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	28
n)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	28
n.1.	Důsledky navrhovaného řešení na zábor ZPF	28
n.2.	Důsledky navrhovaného řešení na PUPFL	28
o)	Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění	28
p)	Vypořádání připomínek	28

q) Srovnávací text s vyznačením změn 28

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 a změna č. 2a Územního plánu Třebeň usnesením zastupitelstva obce č. 12 ze dne 14. 12. 2021 s nabytím účinnosti dne 15. 3. 2022.

Změna č. 3 Územního plánu Třebeň (dále jen „Změna č. 3 ÚP“ nebo „změna ÚP“) se pořizuje na základě usnesení č. 3 ze dne 25. 4. 2022, kterým Zastupitelstvo obce Třebeň rozhodlo o obsahu změny ÚP a kterým bylo schváleno pořízení této změny zkráceným postupem podle §§ 55a a 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Pořizovatelem Změny č. 3 ÚP je Městský úřad Cheb. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem při pořizování veškeré územně plánovací dokumentace obce byl pro volební období 2022–2026 usnesením zastupitelstva obce č. 7 ze dne 21. 11. 2022 určen starosta obce Karel Mikoláš DiS.

Předmětem Změny č. 3 ÚP je prověření změny vymezení plochy s rozdílným způsobem využití v jižní části Nového Drahova. Záměrem je využít v současné době nezastavěnou lokalitu pro obnovu zástavby odpovídající historické hmotě objektů, jejíž hlavní náplní budou byty. Cílem změny ÚP je vymezení v rozsahu nezbytném pro uskutečnění záměru odpovídající plochu bydlení s možností výstavby bytových domů, ve zbývající ploše vymezení plochu zeleně soukromé.

Na základě schváleného obsahu změny ÚP byla vypracována dokumentace návrhu Změny č. 3 ÚP. V předmětné lokalitě změna ÚP vymezuje na st.p.č. 11, související p.p.č. 103 a částí p.p.č. 96/1, vše k.ú. Nový Drahov, plochu přestavby P15 s funkčním využitím „BH – Plocha bydlení - bydlení v bytových domech“ a „ZS – Plocha zeleně - soukromá a vyhrazená“ namísto nyní v ÚP vymezené stabilizované plochy „BV – Plocha bydlení - bydlení v rodinných domech – venkovské“. Na části pozemku p.p.č. 96/1, k.ú. Nový Drahov, je měněno funkční využití ze stabilizované plochy „BV – Plocha bydlení - bydlení v rodinných domech – venkovské“ na stabilizovanou plochu „ZV – Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň“.

Další postup bude doplněn v průběhu pořizování změny ÚP.

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

b.1. Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací 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. 3 ÚP zohledňuje republikové priority při prověřování konkrétního požadavku, který je předmětem obsahu změny. Dále je uvedený výtah z naplňovaných republikových priorit, číslo v závorce odkazuje na označení priority v PÚR ČR, konkrétní naplnění priority Změnou č. 3 ÚP je uvedeno kurzívou.

V souladu s PÚR ČR Změna č. 3 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. 3 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. 3 ÚP nemění koncepci rozvoje venkovských sídel na správním území obce. V ÚP navržená zástavba venkovských sídel primárně doplňuje stávající proluky případně navazuje dílčími plochami na zastavěné území.
Konkrétní plochy změn navrhované Změnou č. 3 ÚP jsou situovány v zastavěném území.*

- (15) Při změnách nebo vytváření urbánního prostředí předchází prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

- *Změna č. 3 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 dostupností 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. 3 ÚP řeší pouze dílčí změnu 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. Návrh předložený Změnou č. 3 ÚP v maximální možné míře zohledňuje veškerá související hlediska.

- (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. 3 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. Návrhy ploch změn předložené Změnou č. 3 ÚP řeší požadavky na rozvoj pouze v sídle Nový Drahov.*

- (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.

- *Cílem vyjádřeným touto prioritou je účelné 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. Revitalizace opuštěných areálů a ploch a využívání prostorových rezerv v zastavěném území je jedním z nejdůležitějších úkolů v územním plánování.

Nové plochy změn navrhované Změnou č. 3 ÚP jsou situovány v zastavěném území, v dostupnosti sítí dopravní a technické infrastruktury. Nacházením vhodných lokalit pro realizaci záměrů v rámci zastavěného území je zajištěna ochrana nezastavěného území.

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 konkrétnímu požadavku na změnu není možné prověřovat varianty řešení, návrh předložený Změnou č. 3 ÚP je ale situován do zastavěného území. Z hlediska možného ovlivnění charakteru krajiny se nejedná o konfliktní lokalitu.*
- (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 volné 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. 3 ÚP nenarušuje ochranu vymezených přírodních hodnot území. Principy ochrany a rozvoje hodnot území stanovené v ÚP Třebeň se změnou ÚP nemění. Změna ÚP respektuje zvláště chráněná území, VKP zákonně 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.*
- (20a) Nemění územní podmínky z hlediska zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka.
 - *Změna č. 3 ÚP respektuje urbanistickou koncepci stanovenou v ÚP Třebeň, bez nežádoucího srůstání jednotlivých sídel. Změnou ÚP nejsou vymezeny nové stavby dopravní a technické infrastruktury, které by omezovaly migrační propustnost krajiny.*
- (21) Nenarušuje ochranu pozemků nezbytných pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně.
 - *Změnou č. 3 ÚP se koncepce systému sídelní zeleně stanovená v ÚP nemění. ÚP vymezuje v území stabilizované plochy veřejně přístupné zeleně (zeleň na veřejných prostranstvích, zeleň ochranná a izolační, zeleň 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 volné krajině je ochrana těchto ploch posílena vymezením územního systému ekologické stability. Změnou ÚP jsou plochy sídelní zeleně v maximální možné míře respektovány a na úkor „zastavitelného území“ jsou vymezeny nové plochy sídelní zeleně.*
- (24) Nemění územní podmínky z hlediska dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví.
 - *Změnou č. 3 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. Ochrana obyvatel před hlukem a emisemi z dopravy je zajištěna vlastní lokalizací rozvojových ploch (zejména pro bydlení).*

- (25) Nemění územní podmínky z hlediska preventivní ochrany území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.).
 - *Změnou č. 3 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 vymezování nových ploch. Změnou č. 3 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 umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.

Změnou č. 3 ÚP nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy ani plochy přestavby v aktivní zóně záplavového území ani v záplavovém území.
- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňuje potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství.
 - *Změna č. 3 ÚP přispívá ke zkvalitnění života obyvatel dílčím způsobem, zejména prověřením konkrétního požadavku 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.*

Změna č. 3 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. 3 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).

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

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.

Výše uvedená kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území jsou změnou ÚP respektovány, naplněna jsou zejména kritéria uvedená pod body b) a g).

Žádný konkrétní úkol pro rozvojovou osu OS7 Změna č. 3 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. 3 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.

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „ZÚR KK“) stanovují priority územního plánování pro dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje, které jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů kraje i obcí. ZÚR KK vymezují rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, plochy a koridory, ÚSES a územní rezervy, stanovují zásady a úkoly pro upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území Karlovarského kraje, stanovují cílové kvality krajiny, vymezují veřejně prospěšné stavby a stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí.

V následujících podkapitolách jsou uvedené oblasti, které se dotýkají území obce Třebeň, s podrobným vyhodnocením konkrétních požadavků na řešení v ÚP Třebeň (ve vztahu k touto konkrétní změnou ÚP řešenému úkolu).

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. 3 ÚP zohledňuje priority kraje při prověřování konkrétního požadavku, který je předmětem obsahu změny. Dále je uvedený výtah z naplňovaných priorit kraje, číslo v závorce odkazuje na označení priority v ZÚR KK, konkrétní naplnění priority Změnou č. 3 ÚP je uvedeno kurzivou.

V souladu se ZÚR KK Změna č. 3 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 a současně v přeshraničních vazbách se Spolkovou republikou Německo (SRN) v prostoru Cheb – Marktredwitz.
 - *Změnou č. 3 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. 3 ÚP nemění koncepci na správním území obce. Změnou ÚP je vymezena nová plocha přestavby v zastavěném území, v dostupnosti sítí 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. 3 ÚP přispívá ke zkvalitnění obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí dílčím způsobem, zejména vymezením nové plochy přestavby a dále vymezením ploch sídelní zeleně.*

- (9) Chrání zdroje nerostných surovin s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.
 - *Změna č. 3 ÚP nenarušuje ochranu zdrojů nerostných surovin, novou plochu přestavby v ploše výhradního ložiska navrhuje pouze v nezbytně nutném rozsahu, a to ve stávajícím sídle, tedy v lokalitě v širším smyslu již pro zástavbu využité a pro zástavbu vymezené ve stávajícím ÚP. Území není bezprostředně dotčeno těžbou a ač jsou zde vymezena výhradní ložiska nerostných surovin, uchovává si svůj ráz venkovského sídla v zemědělské krajině, bez významného poškození.*
- (19) Chrání a rozvíjí přírodní, krajinné a kulturně historické a civilizační hodnoty nadmístního významu.
 - *Změna č. 3 ÚP nenarušuje ochranu hodnot území, nemění urbanistickou strukturu a strukturu osídlení. Změna ÚP řeší pouze jednu lokalitu ve správním území obce, a to v zastavěném území. Vymezenými plochami 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. 3 ÚP obecně při vymežování 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. 3 ÚP zpracována zejména v souladu s výše uvedenými prioritami kraje. S ostatními prioritami kraje není Změna č. 3 ÚP v rozporu.

b.2.2. 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).

Město Cheb včetně přilehlého území utváří jádrový prostor dílčí části OS7-A rozvojové osy OS7 a tím je respektován a kodifikován rozvojový potenciál Chebska. Dle podrobnějšího členění je dílčí část OS7-A rozvojové osy OS7 kromě Chebu dále vymezena obcemi Františkovy Lázně, Nebanice, Odrava, Okrouhlá, Pomezí nad Ohří, Třebeň a Tuřany.

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;
 - umisťování výhradně mimo stanovená záplavová území.
- f) Při umisťování 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 ve vztahu ke Změně č. 3 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. 3 ÚP přiměřeně velikosti sídla a obsahu změny splněny.
- Konkrétní úkoly pro územní plánování, které se netýkají zájmové území, nejsou Změnou č. 3 ÚP řešeny.

b.2.3. 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 jsou zapracovány v úplném znění 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. 3 ÚP jsou uvedené záměry ze ZÚR KK respektovány.

b.2.4. 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.

ÚP Třebeň byl uveden do souladu se ZÚR KK Změnou č. 2a ÚP, uvedený koridor je zapracován v úplném znění ÚP jako koridor X03.

Změnou č. 3 ÚP je uvedený záměr ze ZÚR KK respektován.

b.2.5. 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 jsou zapracovány v úplném znění ÚP.

Změnou č. 3 ÚP jsou uvedené prvky regionálního a nadregionálního ÚSES respektovány.

b.2.6. Veřejně prospěšné stavby

Vzhledem k situaci popsané v předchozích kapitolách b.2.3. a b.2.4. nejsou Změnou č. 3 ÚP řešeny žádné veřejně prospěšné stavby.

Koridory pro veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury vymezené dle ZÚR KK jsou zapracovány v úplném znění ÚP.

b.2.7. Koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

ZÚR KK vymezují přírodní, kulturní a civilizační hodnoty nadmístního významu a stanovují zásady a úkoly pro upřesnění územních podmínek koncepce jejich ochrany a rozvoje.

Zásady a úkoly pro upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot:

a) Podporovat opatření k ochraně a rozvoji schopností krajiny zadržovat vodu (infiltrace, retence).

b) Vytvářet územní podmínky:

- pro ochranu vodního režimu, vydatnosti a jakosti zdrojů povrchových a podzemních vod, přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod;
- pro minimalizaci zásahů do lesních porostů, zejména na území CHKO, přírodních parků a ve vodohospodářsky významných územích;

- pro minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy v závislosti na konkrétních územních podmínkách území;
- pro ochranu a rozvoj druhové a biotopové rozmanitosti přírodně hodnotných ekosystémů.

c) Chránit plochy morfologicky a hydrologicky vhodné pro akumulaci povrchových vod pro případné budoucí využití v podmínkách nepříznivého vývoje klimatu a kapacit vodních zdrojů.

Zásady a úkoly pro upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot:

- a) Chránit historické, architektonické a urbanistické znaky památkově chráněných sídel, včetně jejich vnějšího obrazu.
- b) Při umísťování staveb v okolí památkově chráněných území, areálů a souborů respektovat „genius loci“ daného místa, v případě památkově chráněných území se podmínka vztahuje na tato území.
- c) Chránit vizuální význam místních kulturních a historických dominant, zejména sakrálních a ostatních historických staveb v pohledovém obrazu sídel a v krajinných scénériích.
- d) Chránit dochované doklady historického utváření krajiny, historické těžby, výroby a techniky.

Zásady a úkoly pro upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot:

- a) Stabilizovat a dále rozvíjet města a obce v rámci polycentrické sídelní struktury vytvářením územních podmínek pro rozvoj jejich obytné, pracovní, obslužné a rekreační funkce.
- b) Zkvalitňovat a dále rozvíjet vybavenost a infrastrukturu lázeňských míst.
- c) Respektovat při dostavbě v zastavěných nebo výstavbě v zastavitelných územích dosavadní charakter okolní zástavby a kvalitu prostředí.
- d) Zkvalitňovat a rozvíjet vybavenost rekreačních středisek a sportovně rekreačních areálů nadmístního významu, včetně jejich napojení na páteřní síť dopravní a technické infrastruktury.
- e) Vytvářet územní podmínky pro minimalizaci možných ztrát zásob nerostných surovin v případě nezbytných zásahů veřejně prospěšných staveb do ploch dobývacích prostorů a chráněných ložiskových území.

Uvedené zásady a úkoly jsou při řešení Změny č. 3 ÚP respektovány.

b.2.8. Oblasti vlastních krajín

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

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 krajín. 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) Vizuálně 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.

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.

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.

Vyhodnocení splnění ve vztahu ke Změně č. 3 ÚP:

Změna č. 3 ÚP respektuje charakteristiky a znaky vlastní krajiny Chebská pánev (B.2).

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 NZ a NZt jej nevyklučuje.

Změna č. 3 ÚP rovněž zohledňuje společné úkoly pro územní plánování stanovené v ZÚR KK, které mají územní plány rozpracovat v urbanistické koncepci a v koncepci uspořádání krajiny.

Společné požadavky a podmínky pro zachování (ochranu nebo posílení) a dosažení (obnovu nebo nové vytvoření) cílových kvalit vlastních krajin při koordinaci územně plánovací činnosti obcí a v územně plánovací dokumentaci obcí:

a) Ve vlastních krajinách respektovat sídelní strukturu a její přirozený vývoj a dále stavby, areály a funkce, pro které ZÚR vymezují plochy a koridory, přitom minimalizovat jejich případné negativní dopady na stanovené cílové kvality.

b) Zastavitelná území přednostně vymezovat v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území.

c) Zastavitelné plochy doplňovat prvky krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajiny.

d) Výškovou hladinu zástavby v okrajích sídel přizpůsobovat plynulému přechodu siluety sídla do krajiny.

- e) Nezasahovat negativně do historických struktur sídel (např. lánových lineárních a lánových radiálních vsí) a historického uspořádání částí krajín (plužin).
- f) Nenarušovat negativně pohledové scenérie přírodních dominant, krajinných horizontů a horských hřbetů a jejich vizuální vztahy.
- g) Nenarušovat negativně pohledové scenérie sídel, jejich hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajínou.
- h) Chránit a respektovat v krajíně historicky významné dochované projevy těžby a průmyslové činnosti.
- i) Zachovávat, obnovovat a citlivě doplňovat dochovanou síť místních cest zajišťující prostupnost krajín pro pěší a nemotorovou dopravu.
- j) Zachovávat a obnovovat prvky a plochy rozptýlené nelesní zeleně jakožto prvků prostorového členění krajín (i se souběžnou funkcí prvků ÚSES nebo izolační zeleně).
- k) Nevymezovat rozvojové plochy pro stavby a neumísťovat stavby, které by svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohly negativně narušit hodnoty krajín – měřítko krajín, její cílové kvality, přírodní nebo kulturně historické dominanty nebo panoramata sídel.

Společné úkoly pro územní plánování stanovené v ZÚR KK, které mají územní plány rozpracovat v urbanistické koncepci a v koncepci uspořádání krajín, jsou společné požadavky a podmínky pro zachování (ochranu nebo posílení) a dosažení (obnovu nebo nové vytvoření) cílových kvalit vlastních krajín.

Vyhodnocení splnění ve vztahu ke Změně č. 3 ÚP:

Změna ÚP respektuje sídelní strukturu a její přirozený vývoj. Upravuje způsob využití zastavitelného území v souladu se současným urbanistickým charakterem sídla, nezasahuje negativně do historické struktury sídel a historického uspořádání částí krajín. Pohledové scenérie sídla, jeho hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajínou nejsou narušovány.

Změna ÚP nenarušuje ochranu významných přírodních hodnot ve správním území obce Třebeň, respektuje NPR Soos a evropský významné lokality Soos a Ramena Ohře.

Vzhledem k přítomnosti těchto přírodních kvalit není při velikosti konkrétně řešeného venkovského sídla nutné doplňovat plochy navrhované pro zástavbu návrhem prvků krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajín. V tomto smyslu však i změnou ÚP navrhované převedení části „zastavitelného území“ do ploch zeleně (soukromé i veřejné) zajišťuje plynulý přechod do krajín.

Změna ÚP řeší pouze jednu rozvojovou lokalitu v zastavěném území, bez zásahu do volné krajín. Výšková regulace a struktura zástavby jsou řešené schématem prostorového uspořádání. Další prostorová regulace je ošetřena formou stanovení specifických podmínek plochy.

Změna č. 3 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 krajín, 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 výrobu a zásobování území energiemi, 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. 3 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. 3 ÚP řeší pouze jednu lokalitu ve správním území obce, řešení respektuje koncepci rozvoje území stanovenou v ÚP Třebeň.

Plochy změn vymezené Změnou č. 3 ÚP zohledňují požadavky na hospodárné využívání zastavěného území a na ochranu volné krajiny.

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

Změna č. 3 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, 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. Ta 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 výřezy výkresů výrokové části ÚP Třebeň, kterých se změna týká, s vyznačením pouze těch jevů, které jsou v územním plánu měněny, a příslušné části legendy. Grafická část výrokové části Změny č. 3 ÚP obsahuje výřezy výkresů: výkres základního členění území, hlavní výkres – způsob využití území 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 výřezy výkresů ÚP Třebeň, kterých se změna týká, s vyznačením pouze těch jevů, které jsou v územním plánu měněny, a příslušné části legendy. Grafická část odůvodnění Změny č. 3 ÚP obsahuje pouze výřez koordinačního výkresu.

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

Bude doplněno v průběhu pořizování změny ÚP.

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

Bude případně doplněno v průběhu pořizování změny ÚP.

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 nebude 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 nebude 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. 3 ÚP řeší pouze dílčí úpravy ve využití území, celková koncepce ÚP se nemění.

Změna č. 3 ÚP řeší pouze jednu lokalitu ve správním území obce, 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 plochami změn nijak nesnižuje jejich kvalitu a význam.

Plochy změn vymezené Změnou č. 3 ÚP zohledňují požadavky na hospodárné využívání zastavěného území a na ochranu volné krajiny.

Změna č. 3 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. 3 ÚP nemění.

Již stávající ÚP stanovuje základní podmínky ochrany prostorového a plošného uspořádání krajiny, plošně památkově chráněných území, nemovitých kulturních památek i dalších architektonicky cenných staveb, urbanistických hodnot a území s archeologickými nálezy.

Vesnickou památkovou rezervaci Nový Drahov a další výše uvedené hodnoty stávající ÚP respektuje a zohledňuje. Plošnou a prostorovou regulaci území Vesnické památkové rezervace Nový Drahov navrhuje 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.

Na tomto pojetí Změna č. 3 ÚP nic nemění. Změna ÚP respektuje hodnoty Vesnické památkové rezervace Nový Drahov včetně vazby na okolní krajinu, i další kulturní a architektonické hodnoty.

Změna ÚP řeší lokalitu v zastavěném území, na okraji památkové rezervace v jižní části Nového Drahova, na místě zaniklé usedlosti při vjezdu do obce z této strany.

Kromě v ÚP stanovených obecných zásad, jsou pro plochu P15 stanoveny specifické podmínky, a to v tom smyslu, že zástavba v ploše bude umístěním a hmotou odpovídat zaniklé usedlosti, a z hlediska prostorového uspořádání je dále stanovena upřesňující podmínka, že v případě podlažnosti 2+P bude výška pozednice krovu podkrovního podlaží ve výšce podlahy tohoto podlaží.

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. 352/1997 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. 3 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 nové plochy přestavby:

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

Vzhledem k rozsahu ložiska, které zasahuje téměř celé správní územní obce, navrhuje Změna č. 3 ÚP novou plochu přestavby v ploše výhradního ložiska. Z hlediska případného budoucího využití výhradního ložiska je příznivé situování navržené plochy přestavby do zastavěného území, a to v tom smyslu, že realizace záměru v navržené ploše přestavby případné využití ložiska zásadně neztíží.

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, včetně urbanistické kompozice

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. 3 ÚP se tento základní předpoklad nemění, pouze jsou dílčí úpravou řešeny aktuální potřeby v území.

Změna č. 3 ÚP řeší pouze jednu lokalitu ve správním území obce, v zastavěném území.

ÚP Třebeň stanovuje následující základní principy urbanistické koncepce:

- a) zachovat stávající urbanistickou strukturu území v členění do samostatných místních částí Třebeň, Doubí, Dvorek, Horní Ves, Chocovice, Lesina, Lesinka, Nový Drahov, Povodí a Vokov, zamezit jejich srůstání;
- b) rozvíjet obec přednostně v rámci zastavěného území na plochách s nízkou intenzitou využití či v plochách nevhodně využitých (brownfields) a v návaznosti na zastavěné území obce;
- c) vytvořit podmínky pro ochranu urbanistické struktury, kulturně historických a urbanistických hodnot území;
- d) zajistit prostupnost zastavěného území vymezením spojitého systému veřejných prostranství;
- e) při vymezení ploch změn, zejména ploch změn v krajině, respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny včetně ochrany krajinného rázu;

- f) zajistit ochranu ploch a koridorů pro umístění dopravních staveb a staveb technické infrastruktury nadmístního významu – přeložka silnice I/21, vedení 2x110 kV, TR Vítkov – TR Jindřichov;
- g) respektovat stávající plochy bydlení, občanského vybavení a plochy výroby a vytvořit podmínky pro jejich rozvoj;
- h) vytvořit podmínky pro vznik nových pracovních příležitostí pro obyvatele obce, zejména pak v oblasti občanského vybavení, lehké výroby, zemědělské výroby, drobné a řemeslné výroby a malého a středního podnikání;
- i) vytvořit podmínky pro rozvoj ploch individuálního bydlení venkovského charakteru, a to v návaznosti na stabilizované plochy bydlení;
- j) vytvořit podmínky pro zvýšení atraktivity cestovního ruchu a vytvořit podmínky pro rozvoj ploch pro každodenní rekreaci obyvatel obce;
- k) vytvořit podmínky pro stabilizaci, obnovu a rozšíření ploch veřejné sídelní zeleně s cílem vytvoření uceleného systému veřejné sídelní zeleně na úrovni celé obce a ve vazbě na okolní krajinu;
- l) zajistit ochranu ploch zeleně pro implementaci prvků územního systému ekologické stability.

Pro část obce Nový Drahov se stanovuje:

- a) zachovat smíšený charakter zástavby v centru části obce;
- b) stabilizovat a chránit stávající zařízení občanského vybavení;
- c) stabilizovat plochy bydlení na okrajích zástavby a vytvořit podmínky pro jejich rozvoj s přednostním využitím proluk či oboustranného obestavění komunikací;
- d) stabilizovat a chránit stávající vodní plochy a plochy zeleně na veřejných prostranstvích v centru části obce;
- e) vytvořit podmínky pro rozvoj zařízení pro rekreaci a cestovní ruch;
- f) zajistit přístup ke stávajícímu vodojemu;
- g) zajistit podmínky pro dotvoření prvků ÚSES prostřednictvím realizace přírodních ploch a pro jejich propojení na biokoridory a biocentra v navazujících k.ú.

Změna ÚP respektuje principy urbanistické koncepce sídla Nový Drahov a zachovává charakter sídelní struktury v zemědělsky využívané kulturní krajině. Zvláštní pozornost je věnována vztahu sídla a okolní krajiny.

Plochy změn vymezené Změnou č. 3 ÚP zohledňují požadavky na hospodárné využívání zastavěného území a na ochranu volné krajiny. Dle bodu c) základních principů stanovených v ÚP přímo pro část obce Nový Drahov dochází vymezenou plochou přestavby P15 k rozvoji bydlení využitím proluky na místě zaniklé historické zástavby a jsou připraveny územní podmínky pro doplnění oboustranného obestavění komunikace.

Změna č. 3 ÚP je zpracována v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou v ÚP Třebeň.

i.4. Přehled a zdůvodnění vymezených ploch

Změnou č. 3 ÚP je řešena plocha přestavby P15 a dále změna zbývající stabilizované plochy „BV – Plocha bydlení - bydlení v rodinných domech – venkovské“ na stabilizovanou plochu „ZV – Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleně“.

Vedení hranice mezi plochou přestavby P15 a stabilizovanou plochou zeleně veřejné (ZV) vychází z hranice VPR podle mapy Ing. arch. Rosenbaumové, která zpřesňovala právní akt vládního nařízení č. 127/1995 Sb. ze dne 24. 5. 1995, kterým byla prohlášena Vesnická památková rezervace Nový Drahov.

Tato hranice v principu odpovídá skutečné hranici sídla více než spíše imaginární hranice zastavěného území. Její vymezení postupem podle stavebního zákona vychází z hranice intravilánu ke dni 1. 9. 1966 a zahrnuje celý, přestože nikdy v minulosti nezastavěný, pozemek p.p.č. 96/1.

P15 (BH,ZS)

k.ú. Nový Drahov

Celková výměra plochy je 0,2723 ha (z toho 0,2011 ha jako BH a 0,0712 ha jako ZS)

Nová plocha přestavby je situována na st.p.č. 11, související p.p.č. 103 a části p.p.č. 96/1, vše k.ú. Nový Drahov, v zastavěném území, v návaznosti na stávající zástavbu. V současné době se jedná o nezastavěnou lokalitu na místě zbořeného statku.

Z hlediska nejvýznamnějších limitů využití území je plocha situována ve Vesnické památkové rezervaci Nový Drahov, mimo pozemky ZPF, zasahuje na ložisko hnědého uhlí – Chebské pánev.

Z hlediska ochrany vod se celé 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 – plocha P15 konkrétně leží v ochranném pásmu II A.

V předmětné lokalitě je změnou ÚP změněno funkční využití na plochu „BH – Plocha bydlení - bydlení v bytových domech“ a „ZS – Plocha zeleně - soukromá a vyhrazená“ namísto nyní v ÚP vymezené stabilizované plochy „BV – Plocha bydlení - bydlení v rodinných domech – venkovské“.

Plocha (BH) je vymezená za účelem obnovy zástavby odpovídající historické hmotě objektů, jejíž hlavní náplní budou byty.

Pro plochu jsou stanoveny specifické podmínky, které zohledňují situování plochy v památkové rezervaci. Zástavba v ploše bude umístěním a hmotou odpovídat zaniklé usedlosti, a z hlediska prostorového uspořádání je stanovena upřesňující podmínka, že v případě podlažnosti 2+P bude výška pozednice krovu podkrovního podlaží ve výšce podlahy tohoto podlaží.

Podmínky pro využití ploch (BH) jsou v ÚP Třebeň definovány takto:

BH – PLOCHA BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH

Hlavní využití

- **bydlení v bytových domech**

Přípustné využití

- bydlení v rodinných domech
- občanské vybavení komerční a zařízení pro tělovýchovu a sport sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatelů dané plochy
- dětská hřiště
- plochy veřejných prostranství
- ochranná a izolační zeleň
- soukromá a vyhrazená zeleň, zahrady
- plochy nezbytné dopravní infrastruktury a plochy nezbytné technické infrastruktury
- parkoviště na terénu, řadové (skupinové) garáže, hromadné garáže (parkovací domy) nebo podzemní hromadné garáže pro uspokojení potřeb kapacity dopravy v klidu místních obyvatel a uživatelů dané plochy

Nepřípustné využití

- pozemky pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1.000 m²
- veškeré využití, které není v souladu s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
- všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru

Podmíněně přípustné využití

- přípustné jsou pouze takové stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s funkcí bydlení a slouží zejména obyvatelům v této vymezené ploše

Podmínky prostorového uspořádání

- **respektování současné prostorové kompozice sídla (měřítko a kontext okolní zástavby v dané lokalitě)**

Prostorová regulace je dále ošetřena ve výkrese prostorového uspořádání, kde je pro plochu P15 stejně jako pro stávající hodnotnou historickou zástavbu v sídle Nový Drahov stanovena volná specifická struktura zástavby, a to již v platném ÚP, změnou ÚP se zde stanovený typ struktury zástavby nemění.

Změnou ÚP se pro plochu P15 mění maximální podlažnost z 1+P na 2+P, což odpovídá nastavené výškové regulaci stávajících statků i historické hmotě původní usedlosti.

Plocha stabilizované veřejné zeleně na části p.p.č. 96/1 je změnou ÚP vypuštěna z území se stanovenou strukturou zástavby a výškou zástavby (obdobně jsou řešeny plochy zeleně veřejné na druhé straně komunikace). Tato plocha (ZV) má plnit funkci plynulého přechodu do krajiny a jakákoliv zástavba v ní není žádoucí.

Z hlediska podmínek využití předmětné plochy P15 dle ustanovení obsažených v platném ÚP dále platí:

ÚP stanovuje základní podmínky ochrany prostorového a plošného uspořádání krajiny, plošně památkově chráněných území (VPR Nový Drahov), nemovitých kulturních památek i dalších architektonicky cenných staveb, urbanistických hodnot a území s archeologickými nálezy. Stávající územní plán Vesnickou památkovou rezervaci Nový Drahov a další výše uvedené hodnoty respektuje a zohledňuje.

Vesnická památková rezervace Nový Drahov je 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.

ÚP 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.

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.

Pro volnou specifickou strukturu platí následující:

- skupiny objektů určené převážně pro bydlení s doplňkovou funkcí, stojící volně budto ve veřejném prostranství nebo v soukromé zahradě
- svým prostorovým uspořádáním jednoznačně vytvářejí soukromý uzavřený prostor
- objekty přiléhající ke komunikaci jasně utvářejí veřejná prostranství

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, včetně navrhované plochy (BH), je v odstavci podmínky prostorového uspořádání uváděna obecná podmínka „*respektování současné prostorové kompozice sídla (měřítko a kontext okolní zástavby v dané lokalitě)*“.

Výše uvedenými podmínkami již nyní platný ÚP pro Vesnickou památkovou rezervaci Nový Drahov požaduje respektovat nejen dochovanou urbanistickou strukturu sídla, ale rovněž hmotovou skladbu regionálně tradičních stavebních objektů, respektovat měřítko zástavby s památkově chráněnými soubory staveb lidové architektury, čímž jsou v podrobnosti územního plánu stanoveny základní podmínky ochrany prostorového a plošného uspořádání památkově chráněného území, nemovitých kulturních památek i dalších architektonicky cenných staveb.

Specifickými podmínkami stanovenými pro plochu P15 je tato obecná regulace dále doplněna v tom smyslu, že zástavba v ploše bude umístěním a hmotou odpovídat zaniklé usedlosti, a z hlediska prostorového uspořádání je stanovena upřesňující podmínka, že v případě podlažnosti 2+P bude výška pozednice krovu podkrovního podlaží ve výšce podlahy tohoto podlaží.

i.5. Vymezení systému sídelní zeleně

Změnou č. 3 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Třebeň nemění.

ÚP Třebeň vymezuje systém sídelní zeleně jako soubor ploch zeleně v zastavěných územích obce a v návaznosti na zastavěné území (např. plochy veřejné zeleně a plochy zeleně doplňující zástavbu, i plochy zeleně přírodní zasahující do zastavěných území nebo na zastavěná území navazující).

Změna ÚP respektuje stávající plochy sídelní zeleně v části obce Nový Drahov.

Část plochy P15 je navržena jako plocha „ZS – Plocha zeleně - soukromá a vyhrazená“. V původním ÚP byly plochy zeleně soukromé doplňující zástavbu zahrnuty do ostatních ploch s rozdílným způsobem využití jakožto jejich přirozená součást, plocha (ZS) byla do ÚP doplněna Změnou č. 2a ÚP.

Z důvodu řešení „zbytkové“ části stabilizované plochy (BV) v řešené lokalitě je tato vymezena jako stabilizovaná plocha „ZV – Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň“.

Převedením části „zastavitelného území“ do ploch zeleně, soukromé i veřejné, je vytvořen plynulý přechod sídla do krajiny, zde ještě v rámci zastavěného území.

i.6. Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury

Změnou č. 3 ÚP se koncepce dopravní infrastruktury stanovená v ÚP Třebeň nemění.

i.7. Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury

Změnou č. 3 ÚP se koncepce technické infrastruktury stanovená v ÚP Třebeň nemění.

Změna č. 3 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. 3 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. 3 ÚP se koncepce odkanalizování pro splaškové vody stanovená v ÚP Třebeň nemění.

Nové trasy se změnou ÚP nenavrhují.

i.7.3. Odkanalizování – dešťové vody

Změnou č. 3 ÚP se koncepce odkanalizování pro dešťové vody stanovená v ÚP Třebeň nemění.

i.7.4. Zásobování elektrickou energií

Změnou č. 3 ÚP se koncepce zásobování elektrickou energií stanovená v ÚP Třebeň nemění.

Nové trasy se změnou ÚP nenavrhují.

i.7.5. Zásobování zemním plynem

Změnou č. 3 ÚP se koncepce plynovodů stanovená v ÚP Třebeň nemění.

Nové trasy se změnou ÚP nenavrhují.

i.7.6. Zásobování teplem

Změnou č. 3 ÚP se koncepce zásobování teplem stanovená v ÚP Třebeň nemění.

i.7.7. Telekomunikace

Změnou č. 3 ÚP se koncepce spojů stanovená v ÚP Třebeň nemění.

Nové trasy se změnou ÚP nenavrhují.

i.7.8. Odpadové hospodářství

Změnou č. 3 ÚP se koncepce nakládání s odpady stanovená v ÚP Třebeň nemění.

i.8. Zdůvodnění občanského vybavení

Změnou č. 3 ÚP se koncepce občanského vybavení stanovená v ÚP Třebeň nemění.

i.9. Zdůvodnění veřejného prostranství

Změnou č. 3 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. 3 ÚP vymezená plocha přestavby P15 neklade nároky na vymezení nových veřejných prostranství. Stávající náves a plochy veřejné zeleně v historickém prostředí památkové rezervace poskytují dostatek kvalitních ploch veřejných prostranství.

Pouze z důvodu řešení „zbytkové“ části stabilizované plochy (BV) v řešené lokalitě je tato vymezena jako stabilizovaná plocha „ZV – Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň“. Převedením části „zastavitelného území“ do ploch zeleně veřejné (jako přirozené součásti sídelní zeleně) je vytvořen plynulý přechod sídla do krajiny.

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.

Změnou ÚP není zasahováno do nezastavěného území, tedy ani do volné krajiny ani do navazujících záhumenních ploch za stodolami čtyřstranných usedlostí.

i.10.1. Koncepce uspořádání krajiny

Změnou č. 3 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Třebeň nemění, změna ÚP se nezastavěného území netýká.

Správní území obce Třebeň je dokladem historického vývoje osídlení a rozvoje ekonomických činností na pozadí geomorfologicky zajímavého terénu Chebské pánve. Krajinářskými 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. Řeší pouze jednu lokalitu v části obce Nový Drahov, a to v zastavěném území.

Změna ÚP 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.

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

Změnou č. 3 ÚP se nemění použití typů ploch vymezených v ÚP Třebeň – NZ, NZt, NL, NP a W.

i.10.3. Koncepce návrhu ÚSES

Změnou č. 3 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Třebeň nemění.

i.10.4. Prostupnost krajiny

Změnou č. 3 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Třebeň nemění.

i.10.5. Protierozní opatření

Změnou č. 3 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Třebeň nemění.

i.10.6. Ochrana před povodněmi

Změnou č. 3 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Třebeň nemění.

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

Lokalita řešená změnou ÚP se stanoveného záplavového území netýká.

i.10.7. Rekreační využívání krajiny

Změnou č. 3 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Třebeň nemění.

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).

i.10.8. Dobývání ložisek nerostných surovin

Změnou č. 3 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. Ložisko hnědého uhlí není využíváno, s ohledem na zásadní střety zájmů zejména s ochranným pásmem II. stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Františkovy Lázně není stanoveno ani chráněné ložiskové území.

Změnou ÚP je na základě požadavku uvedeného v obsahu změny vymezena nová plocha přestavby v zastavěném území, využití plochy zásadně neztíží 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. 3 ÚP chrání zdroje nerostných surovin, novou plochu přestavby P15 v ploše výhradního ložiska navrhuje pouze v nezbytném rozsahu, ve stávajícím sídle, tedy v lokalitě v širším smyslu již pro zástavbu využitě a pro zástavbu vymezené ve stávajícím ÚP. Tím změna ÚP respektuje zásadu, že nové zastavitelné plochy mají být přednostně umísťovány v zastavěném území nebo v přímé návaznosti na něj proto, aby realizace zástavby v těchto plochách zásadně neztížila případné využití výhradních ložisek hnědého uhlí.

Vzhledem k velmi konkrétnímu požadavku v obsahu změny, který vychází 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 umísťování 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 záměr vybrat jinou vhodnější lokalitu, která by nezasahovala na ložisko hnědého uhlí.

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 plochy v zastavěném území, která 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.

Podrobné zdůvodnění přijatého řešení viz kapitola i.4. „Přehled a zdůvodnění vymezených ploch“.

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

Změnou č. 3 ÚP nejsou definovány nové plochy s rozdílným způsobem využití.

Změna ÚP pro nově vymezenou plochu přestavby P15 využívá v ÚP definovanou plochu „BH – Plocha bydlení - bydlení v bytových domech“.

Tato plocha je zvolena z důvodu, že uvažovanou hlavní náplní obnovované zástavby mají být byty.

Vzhledem k tomu, že definice rodinného domu dle § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. neumožňuje v rodinném domě umístění více než tří bytů, odpovídá již uvažovaná náplň definici bytového domu.

V ÚP Třebeň je definovaná modifikace plochy bydlení venkovského (BV2), která umožňuje menší bytové domy se 4 byty – takováto plocha je navržena pro novou zástavbu v Třebeni. Vzhledem k objemu původní historické hmoty, která se v řešené ploše P15 plánuje obnovovat, by však 4 byty pravděpodobně nepostačovaly.

Proto je zvolena plocha s rozdílným způsobem využití (BH) jako nejvíce odpovídající plocha z hlediska funkčního využití.

Intenzita využití plochy přestavby P15 je ošetřena stanovenou specifickou podmínkou plochy umožňující využití pouze v původní historické hmotě (tedy na původním historickém půdorysu).

Výšková regulace a struktura zástavby jsou již ve stávajícím ÚP řešeny schématem prostorového uspořádání.

Změnou č. 3 ÚP je toto schéma upraveno podle navrženého funkčního řešení. Pro plochu přestavby P15 je změněna výšková regulace na 2+P a část vymezená nově jako stabilizovaná plocha (ZV) je změnou ÚP vypuštěna z území se stanovenou strukturou zástavby a výškou zástavby (obdobně jsou řešeny plochy zeleně veřejné na druhé straně komunikace). Tato plocha (ZV) má plnit funkci plynulého přechodu do krajiny a jakákoliv zástavba v ní není žádoucí.

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

Změnou č. 3 ÚP se vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření nemění.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření vymezené v ÚP Třebeň nejsou změnou ÚP dotčeny, nové nejsou Změnou č. 3 ÚP vymezovány.

i.13. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změnou č. 3 ÚP se vymezení ploch a koridorů územních rezerv nemění.

Územní rezervy vymezené v ÚP Třebeň nejsou změnou ÚP dotčeny, nové plochy a koridory územních rezerv nejsou Změnou č. 3 ÚP vymezovány.

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

Změnou č. 3 ÚP se vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, nemění.

Změnou č. 3 ÚP nejsou vymezeny nové plochy, pro které by byla tato podmínka stanovena.

i.15. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Změnou č. 3 ÚP se vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb nemění.

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 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. 3 ÚP se tento základní předpoklad nemění, vymezením plochy přestavby uvnitř zastavěného území jsou v souladu se základní koncepcí ÚP řešeny aktuální potřeby v území.

Podle metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj, který doporučuje podrobný postup pro vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v územním plánu požadované v § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, není pro plochy přestavby požadováno vyhodnocení potřeby vymezení.

Pro rozvoj daného způsobu využití musí být vždy přednostně vyhodnocena kapacita zastavěného území, vhodná pro rozvoj daného způsobu využití. V případě, že vyhodnocenou potřebu účelových jednotek není možné umístit do zastavěného území, tedy do stabilizovaných ploch nebo ploch přestavby, je přípustné vymezení zastavitelných ploch pro rozvoj daného způsobu využití. V takovém případě se použije tento metodický pokyn, v souladu s nímž musí být potřeba vymezení zastavitelných ploch řádně zdůvodněna.

Z uvedeného vyplývá, že využití volných proluk ve stabilizovaných plochách a ploch přestavby ve smyslu přednostního využití volné kapacity uvnitř zastavěného území je základním principem pro vymezení ploch a potřeba vymezení plochy přestavby se nezdůvodňuje. Teprve v případě, že vyhodnocenou potřebu účelových jednotek není možné umístit do zastavěného území, tedy do stabilizovaných ploch nebo ploch přestavby, je přípustné vymezení zastavitelných ploch pro rozvoj daného způsobu využití a potřeba vymezení zastavitelných ploch mimo zastavěné území je potřeba zdůvodnit.

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

Změna č. 3 ÚP respektuje všechny nadmístní systémy dopravní a technické infrastruktury a přírodních hodnot včetně ÚSES.

L) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Předmětem Změny č. 3 ÚP je prověření změny vymezení plochy s rozdílným způsobem využití v jižní části Nového Drahotova. Záměrem je využít tuto v současné době nezastavěnou lokalitu pro obnovu zástavby odpovídající historické hmotě objektů, jejíž hlavní náplní budou byty. Cílem změny ÚP je vymezení v rozsahu nezbytném pro uskutečnění záměru odpovídající plochy bydlení s možností výstavby bytových domů, ve zbývající ploše vymezení plochy zeleně soukromé.

Vyhodnocení prověření Změnou č. 3 ÚP:

Požadavek splněn.

Změna č. 3 ÚP vymezuje na st.p.č. 11, související p.p.č. 103 a části p.p.č. 96/1, vše k.ú. Nový Drahotov, plochu přestavby P15 s funkčním využitím „BH – Plocha bydlení - bydlení v bytových domech“ a „ZS – Plocha zeleně - soukromá a vyhrazená“ namísto nyní v ÚP vymezené stabilizované plochy „BV – Plocha bydlení - bydlení v rodinných domech – venkovské“. Na části pozemku p.p.č. 96/1, k.ú. Nový Drahotov, je měněno funkční využití ze stabilizované plochy „BV – Plocha bydlení - bydlení v rodinných domech – venkovské“ na stabilizovanou plochu „ZV – Plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň“.

Změnou č. 3 ÚP jsou pro plochu P15 stanoveny specifické podmínky, které korigují zástavbu v ploše s ohledem na situování v památkové rezervaci, dále zde platí obecné zásady a podmínky stanovené již ve stávajícím ÚP.

Podrobné zdůvodnění přijatého řešení viz kapitola i.4. „Přehled a zdůvodnění vymezených ploch“.

Z výše uvedeného vyplývá, že požadavky obsahu změny ÚP na zpracování návrhu Změny č. 3 ÚP byly splněny.

M) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 3 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

Vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území se Změnou č. 3 ÚP nemění.

Zastavěné území aktualizované vydanou Změnou č. 2a ÚP k III/2021 zůstává v platnosti.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Změnou č. 3 ÚP navrhovaná plocha přestavby P15 (BH,ZS) nezasahuje na pozemky ZPF. Ani změna stabilizované plochy (z BV na ZV) se netýká pozemků ZPF.

n.2. Důsledky navrhovaného řešení na PUPFL

Plochy určené pro plnění funkce lesa nejsou Změnou č. 3 ÚP dotčeny.

O) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno v průběhu pořizování změny ÚP.

P) VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno v průběhu pořizování změny ÚP.

Q) SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

viz samostatná příloha č. 1

II. Grafická část

Grafická část odůvodnění Změny č. 3 Územního plánu Třebeň obsahuje tento výřez výkresu uvedeného v přílohách:

II.1 KOORDINAČNÍ VÝKRES

m 1:5000

Poučení:

Proti Změně č. 3 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