

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí

náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 14, 350 20 Cheb

Č.j: MUCH 53778/2022
Spis. zn.: KSÚ/4411/2021
Vyřizuje: Ing. Miroslava Ocásková
E-mail: ocaskova@cheb.cz
Telefon: 354 440 145

Cheb, dne: 26.05.2022

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHEB

ZA OBDOBÍ 2018 – 2021

Vyhodnocení územního plánu je zpracované podle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s ustanovením § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Zpráva byla schválena dne 23.6.2022 usnesením zastupitelstva ZM č. 139/38/2022.

Pořizovatel:

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, jako úřad územního plánování

Určený zastupitel:

prof. Dr. Ing. Miroslav Plevný

Obsah:*Úvod*

- A) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.*
- B) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.*
- C) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.*
- D) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.*
- E) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.*
- F) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,*
- G) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny ÚP, je-li zpracování variant vyžadováno,*
- H) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písm. A) až D) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,*
- I) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,*
- J) Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje.*

Závěr

Úvod

Zastupitelstvo města Chebu, jako věcně příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vydalo Územní plán Cheb formou opatření obecné povahy svým usnesením ZM č. 155/39/2014 ze dne 4. září 2014 v souladu s ustanovením § 54 odstavec 2 stavebního zákona a v souladu s ustanoveními § 171 a § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Územní plán Cheb nabyl účinnosti dne 23.9.2014.

Opatření obecné povahy se týká všech vlastníků pozemků a staveb nacházejících se ve správním území města Chebu, které je tvořeno 19 katastrálními územími – Bříza nad Ohří, Cetnov, Dolní Dvory, Dolní Pelhřimov, Dřenice u Chebu, Háje u Chebu, Horní Dvory, Hradiště u Chebu, Cheb, Chvoječná, Jindřichov u Tršnic, Klest, Loužek, Podhoří u Chebu, Podhrad, Skalka u Chebu, Starý Hrozňatov, Střížov u Chebu a Tršnice.

První Zpráva o uplatňování Územního plánu Cheb byla schválena dne 25.4.2018 usnesením zastupitelstva ZM č. 100/42/2018. V průběhu uplatňování územního plánu byly vydány změny č. 4, 9, 12, 13, 15, 17, 18, 19 a 20. Změna č. 20 vyplynula ze zprávy o uplatňování a nabyla účinnosti dne 13.2.2021, stejně jako úplné znění územního plánu po vydání této změny.

Práce na zpracování zprávy byly započaty v červnu 2021, technickou pomoc při vyhodnocení využití zastavitelných ploch za sledované období poskytl Ing. arch. Jaroslav Aust.

Zpráva byla zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup dne 21.12.2021 a oznámení o zveřejnění bylo oznámeno veřejnou vyhláškou a zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům. Pořizovatel obdržel vyjádření obsahující požadavky na změnu územního plánu od některých dotčených orgánů a oprávněných investorů a několik požadavků od veřejnosti.

Následně bylo provedeno vyhodnocení projednání zprávy ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpráva, resp. její kapitola E) a F), byla na jeho základě upravena.

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

Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Cheb je zpracováno v rozsahu textové části výroku opatření obecné povahy podle jednotlivých kapitol. Na závěr každé kapitoly jsou stanoveny požadavky na změnu územního plánu, pokud během uplatňování vyplynula její potřeba, případně jsou stanoveny požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje.

1) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno k XII/2019.

Změnou ÚP bude aktualizováno zastavěné území pro celé území obce.

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

Základní koncepce rozvoje území stanovená územním plánem se nemění, nadále bude vycházet z principů ochrany architektonických, kulturních, historických a přírodních hodnot území a bude podporován jejich rozvoj.

Nové zastavitelné plochy (příp. rozšíření stávajících ploch) byly vymezeny změnami č. 4, 9, 19 a 20.

Změnou č. 20 bylo zároveň provedeno převedení využitých ploch (nebo jejich částí) do ploch stabilizovaných. Dále byly z důvodu zpřehlednění a efektivnějšího uplatňování ÚP nebo z důvodu upuštění od záměru vypuštěny některé další zastavitelné plochy nebo plochy přestavby. Tyto lokality byly vymezeny jako stabilizované plochy s funkčním využitím odpovídajícím skutečnosti, nejedná se však o využití původně vymezených ploch.

Změnami č. 4, 19 a 20 rovněž došlo ke změnám funkčního využití již vymezených ploch.

Specifickou plochou je Průmyslový park Cheb I nacházející se na východním okraji města v k.ú. Hradiště u Chebu a Dolní Dvory podél dálnice D6. Ve sledovaném období byly vydány některé změny, kterými došlo k úpravě rozlohy ploch, způsobu využití a k rozšíření plochy průmyslového parku.

3) Urbanistická koncepce

Město Cheb se bude nadále rozvíjet jako polyfunkční sídlo s vyváženou skladbou funkčních ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a rekreaci. Rozvoj venkovských sídel bude i nadále uskutečňován s ohledem na zachování krajinného rázu.

Samostatnou analýzou byla zjištěna míra využití již vymezených zastavitelných a přestavbových ploch, přitom bylo zohledněno, že zároveň za sledované období došlo k vymezení nových zastavitelných ploch nebo jejich převodu do jiného funkčního využití či do ploch stabilizovaných.

Při analýze byly posuzovány tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

Plochy bydlení (BH, BI, BV)

Plochy rekreace (RH, RH2, RZ, RI, RN, RX)

Plochy občanského vybavení (OV, OM, OK, OX, OS, OS2, OH)

Plochy veřejných prostranství (PV, ZV)

Plochy smíšené obytné (SC, SC2, SC3, SM, SV, SR)

Plochy dopravní infrastruktury (DS, DS2,3,4, DX, DZ, DL, DL2)

Plochy technické infrastruktury (TI, TO, TX, TX2)

Plochy výroby a skladování (VD, VL, VZ)

Plochy smíšené výrobní (VS)

Plochy zeleně (ZS, ZO)

Plochy vodní a vodohospodářské (W)

Míra využití ploch je patrná z tabulky č. 1 v kapitole D).

4) Koncepce veřejné infrastruktury

Základní koncepce rozvoje území v oblasti veřejné infrastruktury, která je tvořena dopravní infrastrukturou, technickou infrastrukturou, občanským vybavením a veřejnými prostranstvími, bude zachována. Hlavní zásadou řešení nezastavěného území zůstává minimalizace zásahů do přirozeného uspořádání krajiny.

1. Změnou ÚP budou převedeny využité rozvojové plochy do ploch stabilizovaných

5) Koncepce uspořádání krajiny

Základní koncepce uspořádání krajiny navazující na ZÚR, jejímž cílem je koordinovat zájmy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití a ochrany přírodních a krajinných hodnot a přírodních zdrojů, se nemění.

Součástí koncepce je vymezení vodních ploch, které představují obnovu rybníků, územní systém ekologické stability, který zahrnuje plochy biocenter a biokoridorů funkčních (vodoteče, stromořadí, remízy atd.), které jsou doplněny plochami navrženými. V roce 2019 byla zpracována studie ÚSES pro ORP Cheb. Její prvky byly zakomponovány do územního plánu při zpracování změny č. 20.

Systém ÚSES také přispívá k eliminaci eroze a zajišťuje prostupnost krajiny pro biotu. Základním prvkem prostupnosti krajiny jsou vodní toky a stávající cestní síť, kterou územní plán doplňuje novými komunikacemi a trasami pro pěší a cyklisty. Záplavová území Q₁₀₀ byla stanovena na tocích Ohře, Odava, Břehnický potok a Slatinný potok. Žádná protipovodňová opatření nejsou územním plánem navrhována. V poslední době rezonují požadavky od správců toků, aby územní plány řešily nakládání s dešťovými vodami a stanovily pro ně jednotnou koncepci v souladu s příslušnými koncepčními materiály, jako jsou Národní plán povodí Labe (NPP) a plán příslušného dílčího povodí (PDP), případně Plán pro zvládnutí povodňových rizik v povodí Labe (PpZPR).

V roce 2021 byla nově stanovena ochranná pásma vodních zdrojů Nebanice I. a II. stupně formou opatření obecné povahy (OPVZ) a byly pro ně stanoveny limity. Tyto limity se promítají do způsobu využití jednotlivých funkčních ploch.

Územní plán zabezpečuje předpoklady pro rekreaci v krajině s ohledem na chráněná území a ochranná pásma, pro rekreační využití krajiny navrhuje plochy pro rozhledny a zahrádkové kolonie. Z hlediska dobývání nerostů není žádné omezení a předpokládá se i nadále jeho přednost před ÚSES. Územní plán identifikuje několik dobývacích prostorů šterkopísků, taveného čediče nebo kameninových jílu.

2. Změnou ÚP bude prověřena aktuálnost dobývacích prostorů
3. Změnou ÚP bude doplněna koncepce nakládání s dešťovými vodami
4. Změnou ÚP bude prověřen soulad funkčního využití ploch s limity stanovenými OPVZ

6) Plochy s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití

Obecné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a obecné podmínky prostorového uspořádání území, struktury, výšky nebo charakteru zástavby se nemění. Slovník pojmů definuje prostorové uspořádání a účel využití ploch, územní plán obsahuje seznam ploch s rozdílným způsobem využití.

7) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Územní plán obsahuje výčet veřejně prospěšných staveb a opatření.

5. Změnou ÚP bude prověřen výčet ploch pro VPS a VPO uvedených v kapitole G) územního plánu

8) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Je stanovena jedna plocha PV322 (PV) na rozšíření místní komunikace, a tento stav bude zachován.

9) Plochy a koridory územních rezerv

Některé plochy rezerv budou vypuštěny, případně budou prověřena jejich funkční využití, s ohledem na aktuální požadavky rozvoje území.

6. Změnou ÚP bude prověřena aktuálnost ploch rezerv, zejména R15a, R23, R24, R27

10) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Pro zpracování územních studií je stanovena lhůta 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace nebo její změny. Seznam ploch je obsahem kapitoly K) územního plánu.

7. Změnou ÚP bude prověřena aktuálnost seznamu ploch a seznam bude upraven.

11) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Územní plán vymezuje plochy, ve kterých mohou vzniknout architektonicky významné stavby – Z38a (RH), Z38c (OM) a Z120 SV). Tento výčet se nemění.

12) Stanovení pořadí změn v území

Etapizace v území, která se týká zejména ploch PP Cheb II, se nemění a zůstane zachována.

B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Územně analytické podklady ORP Cheb jsou aktualizovány k 31.12.2020.

Pro Cheb vyplývají tyto problémy k řešení:

ZU5 Jako urbanistická závada – zatížení původních rekreačních ploch trvalým bydlením

Změnou č. 20, která nabyla účinnosti 13.2.2021, byly některé plochy smíšené obytné a rekreační (SR) v rekreačních oblastech v okolí vodních nádrží změněny na plochy individuální rekreace (RI) z toho důvodu, aby již nedocházelo k další výstavbě rodinného bydlení v plochách rekreace.

ZU6 Jako urbanistická závada – výrobní plochy navazující na plochy bydlení

Jedná se o stabilizované plochy, které vznikly v území v minulosti, před desítkami let. Nově se takto vedle sebe tyto plochy nenavrhují. Jedná se vlastně o plochy smíšené venkovské nebo smíšené městské, podle typu zástavby pro bydlení, v kombinaci s drobnou výrobou (VD). Jednou z možností je vymezení těchto ploch jako plochy smíšené, to ovšem nezmění fakt, že zůstanou tyto funkční plochy vedle sebe.

ZD3 Jako závada dopravní infrastruktury – křížení jihovýchodního obchvatu s obslužnými komunikacemi v území

Tzv. jihovýchodní obchvat města Chebu vznikl proto, aby byla odstraněna závada v území spočívající v průjezdu nákladní dopravy centrem města. Tato závažná závada byla odstraněna za cenu křížení jihovýchodního obchvatu s obslužnými komunikacemi v území.

ZI2 Jako závada technické infrastruktury – vedení VVN 400 kV

Změnou č. 20, která nabyla účinnosti 13.2.2021, byl uvedený koridor zrušen. V části původní trasy v k.ú. Jindřichov u Tršnic byl vymezen koridor s označením CT1 vedení 2x110 kV, TR Vítkov – TR Jindřichov, jako koridor nadmístního významu pro umístění vedení a zařízení distribuční soustavy 110 kV převzatý ze ZÚR KK jako VPS E12. Tento koridor nezasahuje do rozvojových ploch ani do meandrů Ohře.

Všechny uvedené závady v území jsou v podstatě odstraněné nebo neřešitelné územním plánem, zejména ve stabilizovaných územích.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

- 1) V současné době je platným republikovým dokumentem Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5 závazném od 1.9.2021, která byla pořízena Ministerstvem pro místní rozvoj v souladu se stavebním zákonem a schválena vládou ČR.**

Politika územního rozvoje vymezuje mimo jiné rozvojové oblasti a rozvojové osy, které jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území.

Rozvojové osy zahrnují obce, v nichž existují, nebo lze reálně očekávat zvýšené požadavky na změny v území, vyvolané dopravní vazbou na existující nebo připravované kapacitní silnice a železnice při spolupůsobení rozvojové dynamiky příslušných center osídlení. V prostoru křížení rozvojových os mohou být obce zařazeny do kterékoli z těchto rozvojových os. Do rozvojových os nejsou zařazovány obce, které jsou již součástí rozvojových oblastí.

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

Na území města Chebu nezasahují žádné rozvojové ani specifické oblasti, ani koridory dopravní nebo technické infrastruktury.

Pro územní plán Cheb nevyplývají žádné úkoly, Územní plán Cheb je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5.

- 2) V současné době je platným krajským dokumentem Úplné znění Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje po vydání Aktualizace č. 1 účinné od 13.8.2018, které bylo pořízeno Krajským úřadem Karlovarského kraje, odborem regionálního rozvoje v souladu se stavebním zákonem, schválené zastupitelstvem kraje dne 21.6.2018 usnesením č. ZK 241/06/2018.**

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen „ZÚR“) 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 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.

Níže jsou uvedené oblasti, které se dotýkají území obce Cheb.

2.1. Rozvojové osy

Do území obce Cheb zasahuje dílčí část rozvojové osy OS7-A s těmito úkoly pro územní plánování:

- V ÚP Chebu upřesnit vymezení nadmístních rozvojových ploch Průmyslový park Cheb a Průmyslový park Cheb II. **Tento úkol je již splněn.**
- V ÚP příslušných obcí vymezovat plochy pro další rozvoj lázeňské funkce a navazujících rekreačních a relaxačních aktivit. **Probíhá průběžně.**
- V ÚP obcí s nedostatečnou ochranou před záplavami vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel. **Bude prověřeno.**

Při zpracování změny územního plánu bude prověřena potřeba a možnost vymezení ploch pro povodňovou ochranu.

2.2. Rozvojové plochy

ZÚR stanovují společné požadavky na využití území pro vymezené plochy pro ekonomické aktivity.

Společné požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn ve vymezených plochách:

- a) Preferované využití – výroba, skladování, logistická centra.
- b) Vyšší počet nových pracovních příležitostí s důrazem na pracovní pozice s vyšší kvalifikací.
- c) Minimalizace vlivů na přírodní, kulturně historické a civilizační hodnoty území.

Společné úkoly pro územní plánování:

- d) V územních plánech dotčených obcí zajistit při zpřesňování vymezení ploch prostorovou koordinaci s ostatními záměry na využití území.

Specifické požadavky, kritéria, podmínky a úkoly jsou stanoveny v rámci jednotlivých ploch.

Průmyslový park Cheb [2]

Lokalizace – na severovýchodním okraji města Chebu v těsné blízkosti severního obchvatu města dálnicí D6. *Plocha je již vymezena.*

Průmyslový park Cheb II [19]

Lokalizace – plochy mezi silnicí II/606 a těžebním prostorem ložiska šterkopísku (DP Dřenice), v návaznosti na jihovýchodní okraj zástavby Chebu, k. ú. Dolní Dvory.

Specifická kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn ve vymezené ploše:

- a) Vyloučení průjezdu dopravy indukované provozem průmyslového parku centrem města Cheb.
- b) Minimalizace vlivů na odtokové poměry dotčeného území.
- c) Při návrhu řešení nezávadného zneškodňování odpadních vod zohlednit zvýšený vodohospodářský význam území, zejména nenarušit jakost vody vodního zdroje Jesenice – Nebanice.
- d) Zajištění přístupu k těžnému dobývacímu prostoru Dřenice.

Specifické úkoly pro územní plánování:

- e) Dopravní napojení plochy řešit přednostně ve vazbě na dálnici D6.
- f) Respektovat výškové omezení staveb v části plochy zasahující do ochranného pásma vzletové a přistávací dráhy veřejného vnitrostátního letiště Cheb.

Plocha je již vymezena, stanovené podmínky jsou splněny.

Územní plán Cheb je v souladu s touto kapitolou ZÚR.

2.3. Dopravní infrastruktura

ZÚR stanovují pro dále vymezené plochy a koridory dopravní infrastruktury mezinárodního, republikového a nadmístního významu tyto společné požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn ve vymezených plochách a úkoly pro územní plánování:

Společné požadavky na využití území:

- a) Vytvořit územní podmínky:
 - pro umístění silniční stavby v příslušných parametrech, včetně souvisejících staveb a vyvolaných přeložek dopravní a technické infrastruktury,
 - pro zajištění dopravního zpřístupnění a obsluhy přilehlého území.

Společná kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn ve vymezených plochách a koridorech:

b) Minimalizace vlivů:

- na kvalitu obytného prostředí dotčených a přilehlých sídel,
- na přírodní, krajinné, kulturní a civilizační hodnoty území.

Společné úkoly pro územní plánování:

c) Zpřesnit koridory v ÚP dotčených obcí v míře odpovídající měřítku ÚP, podrobnosti dostupných podkladů a významu chráněných hodnot a limitů využití území, přitom:

- preferovat řešení s minimálními vlivy na kvalitu obytného prostředí přilehlé zástavby,
- řešit prostorovou koordinaci s ostatními koridory dopravní a technické infrastruktury vymezenými v ZÚR KK a s plochami pro bydlení,
- upřesnit prostorovou koordinaci s ostatními dlouhodobými záměry v území, zejména ochrany přírody a krajiny, vodního hospodářství a těžby nerostných surovin,
- řešit zajištění dopravního zpřístupnění a obsluhy přilehlého území.

Níže uvedené plochy dopravní infrastruktury jsou všechny přenesené do Územního plánu Cheb.

Silniční doprava:

D77 – D6 Cheb, severozápad – šířka koridoru 300 m,

D07 – I/21 Jesenice, přeložka,

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

D14 – II/214 Cheb – jihovýchodní obchvat *stavba je již realizována*

Železniční doprava:

D100 – Trať č. 170 Cheb-jih, propojení tratí Plzeň – Cheb a Cheb – Schirmding (SRN), šířka koridoru 200 m

Nemotorová doprava:

D304 – Cyklostezka Ohře, úsek Cheb, Podhrad – Cheb, Háje *stavba je před dokončením*

Územní plán Cheb je v souladu s touto kapitolou ZÚR.

2.4. Technická infrastruktura

ZÚR vymezují plochy a koridory pro technickou infrastrukturu, uvedené plochy technické infrastruktury jsou přenesené do Územního plánu Cheb.

Zásobování elektrickou energií

E12 – venkovní 2x 110kV, TR Vítkov – TR Jindřichov, šířka koridoru 200 m.

Územní plán Cheb je v souladu s touto kapitolou ZÚR.

2.5. Plochy a koridory ÚSES

ZÚR vymezují plochy a koridory skladebných částí ÚSES nadregionální a regionální úrovně tj.:

- nadregionálních biocenter (NC);
- nadregionálních biokoridorů (NK);
- regionálních biocenter (RC);

- regionálních biokoridorů (RK).

Na území obce Cheb jsou vymezené tyto ÚSES, které jsou všechny přenesené do Územního plánu Cheb:

Nadregionální ÚSES:

NC32 Amerika

NK40(N) Amerika – Svatošské skály

NK40(V) Amerika – Svatošské skály

Regionální ÚSES:

RC1163 Meandry Ohře

RC1223 Dolnice

RK996 Lažanský les – Trpeš

RK998 Dolnice – K40

Územní plán Cheb je v souladu s touto kapitolou ZÚR.

Při zpracování změny územního plánu bude prověřena správnost označení ÚSES.

2.6. Územní podmínky ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

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

Přírodní hodnoty:

- 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.

Kulturní hodnoty:

- 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.

Civilizační hodnoty:

- 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 pátevní 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.

Při zpracování změny územního plánu bude prověřen soulad koncepcí územního plánu se zásadami ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

2.7. Oblasti vlastních krajin

Na území kraje se vymezují oblasti vlastních krajin a vlastní krajiny jako jejich dílčí skladebné části. Stanovují se společné požadavky na zachování a dosažení cílových kvalit krajin a úkoly pro územní plánování.

Do území obce Cheb zasahují plochy vlastních krajin **Chebsko – západ (B.1)** a **Chebská pánev (B.2)**.

ZÚR stanovuje 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 krajin (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 krajinou.
- h) Chránit a respektovat v krajině 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 krajiny (i se souběžnou funkcí prvků ÚSES nebo izolační zeleně).

Dále jsou ZÚR stanovené společné úkoly pro územní plánování:

- a) Územní plány rozpracují v urbanistické koncepci a v koncepci uspořádání krajiny:
 - společné požadavky dle předchozího článku,
 - cílové kvality vlastních krajín,
 - specifické podmínky cílových kvalit vlastních krajín.
- b) Na území obcí, které se nacházejí ve dvou nebo více vlastních krajínách budou přiměřeným způsobem zohledňovány cílové kvality a specifické podmínky všech dotčených vlastních krajín.

Pro jednotlivé vlastní krajiny jsou stanovené specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit:

- a) Územní podmínky pro rozvoj města Chebu vytvářet přednostně při severním okraji města. (B.1)
- b) Rozvojové plochy pro ekonomické aktivity umísťovat především v plochách se zajištěnou dopravní vazbou na dálnici D6 východně od Chebu. (B.2)
- c) Velké bloky orné půdy členit doplňováním prvků nelesní krajinné zeleně. (B.2)

Při zpracování změny územního plánu bude prověřen soulad koncepcí územního plánu s podmínkami a požadavky oblastí vlastních krajín.

2.8. Veřejně prospěšné stavby

ZÚR vymezují veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“). Všechny VPS vymezené na území obce Cheb jsou přenesené do Územního plánu Cheb.

Územní plán Cheb je v souladu s touto kapitolou ZÚR.

2.9. Požadavky na řešení v ÚPD obcí

ZÚR KK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí při upřesňování vymezení ploch a koridorů republikového a nadmístního významu a stanovuje požadavky na řešení v ÚPD obcí. Pro obec Cheb jsou stanovené tyto požadavky:

Dopravní infrastruktura

Cyklostezka Aš – Cheb

V územních plánech dotčených obcí vymezit koridor cyklostezky Aš – Cheb v odpovídajících směrových a výškových poměrech důležité cyklotrasy nadmístního významu.

Cyklostezka č. 6 "Ohře" v úseku Cheb – Pomezí nad Ohří

V územních plánech dotčených obcí vymezit koridor cyklostezky pro vedení cyklotrasy č. 6 "Ohře" v odpovídajících směrových a výškových poměrech mezinárodní cyklotrasy.

Povodňová ochrana

Vytvářet územní podmínky, včetně vymezování ploch pro zajištění povodňové ochrany na území obce.

Při zpracování změny územního plánu bude prověřen soulad s uvedenými požadavky.

D) VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Podle ustanovení stavebního zákona: *Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.*

V průběhu uplatňování územního plánu došlo k převodu významného množství ploch ze smíšených obytných (SR) do ploch rekreačních (RI), dále byla vymezena nová plocha Průmyslového parku Cheb II, přičemž byly vymezeny nové plochy výroby (VS, VL) a nové plochy zeleně (ZO). Rozvojové plochy vymezené územním plánem pro různé způsoby využití, které byly pro svůj účel již využité, byly převedeny do stabilizovaných ploch. Míra využití rozvojových ploch je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 1 – Míra využití rozvojových ploch vymezených územním plánem

Způsob využití plochy	plocha celková (ha) ÚP 2014	reálně zbývá (ha) 2021	Míra využití ploch (%)	poznámka
Plochy bydlení celkem	100,6758	80,2483	20	
Plochy rekreace celkem	52,2322	70,6388	+	Navýšení převodem ze SR
Plochy občanského vybavení celkem	46,6640	35,5653	24	
Plochy veřejných prostranství celkem	30,6431	33,5627	+	Navýšení vymezením nových ploch
Plochy smíšené obytné celkem	55,8077	35,8709	36	Úbytek též převodem SR do RI
Plochy dopravní infrastruktury celkem	61,2504	56,5725	8	
Plochy výroby a skladování celkem	19,1095	94,8192	+	Navýšení vymezením nových ploch a převodem
Plochy smíšené výrobní celkem	124,7009	102,9261	18	Navýšení vymezením nových ploch (PP II)
Plochy vodní a vodohospodářské celkem	2,0628	1,8909	5	
Plochy technické infrastruktury celkem	9,1517	5,6670	36	
Plochy zeleně celkem	8,0666	32,4208	+	Navýšení vymezením nových ploch (PP II)
PLOCHA CELKEM	510,3647	550,1825		

Zdroj: Vyhodnocení územního plánu VII/2021

Jak vyplývá z výše uvedené tabulky, **plochy rekreace** (RH, RZ, RI, RN, RX), **plochy veřejných prostranství** (PV, ZV) i **plochy zeleně** (ZS, ZO) zaznamenaly navýšení, které bylo způsobeno převodem ploch SR do ploch RI a vymezením nové plochy Průmyslového parku Cheb II včetně ploch ochranné zeleně.

Nejvíce byly dosud využity **plochy smíšené obytné** (SC, SC2, SM, SV, SR) – 36%, **plochy bydlení** (BH, BI, BV) – 20%, **plochy občanského vybavení** (OV, OM, OK, OS, OS2, OH) – 24% a **plochy technické infrastruktury** – 36%.

Plochy dopravní infrastruktury (DS, DS2, DS3, DS4, DX, DZ, DL, DL2) a **plochy vodní a vodohospodářské** (W) byly využity pouze v jednotkách procent.

Nejvíce bylo využito **ploch smíšených výrobních** (VS), protože již byla využita prakticky celá plocha Průmyslového parku Cheb. Vedle toho byla vymezena nová plocha pro Průmyslový park Cheb II o rozloze cca 130 ha.

Lze tedy konstatovat, že nejvíce byly dosud využity plochy pro výrobu a dále plochy pro bydlení a technickou infrastrukturu.

Od vydání, resp. nabytí účinnosti Územního plánu Cheb bylo podáno celkem 25 návrhů na změnu územního plánu. Některé návrhy na pořízení změny byly zastupitelstvem města zamítnuty (celkem 10), některé byly schváleny (celkem 15). Dosud bylo vydáno 9 změn územního plánu, ostatní pořizované změny se nacházejí v různých fázích pořizování.

E) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚP V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY

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

1) **vyplývající z vyhodnocení územního plánu**

Územní plán byl posouzen z hlediska stanovených koncepcí, z hlediska souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a s problémy vzešlými z územně analytických podkladů.

- (1) Změnou ÚP bude aktualizováno zastavěné území pro celé území obce
- (2) Změnou ÚP budou převedeny využití rozvojové plochy do ploch stabilizovaných
- (3) Změnou ÚP bude prověřena aktuálnost dobývacích prostorů
- (4) Změnou ÚP bude doplněna koncepce nakládání s dešťovými vodami
- (5) Změnou ÚP bude prověřen soulad funkčního využití ploch s limity stanovenými OPVZ Nebanice
- (6) Změnou ÚP bude prověřena aktuálnost seznamu ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, a seznam bude upraven
- (7) Při zpracování změny územního plánu bude prověřena potřeba dosud nevyužitých zastavitelných ploch vymezených územním plánem již v roce 2014 (např. v Komorním Dvoře, Klestu, na okraji Chebu např. Z115, Z15a-západní část, případně další) a jejich možné vypuštění ze zastavitelných ploch.
- (8) Při zpracování změny územního plánu bude prověřena správnost označení ÚSES.
- (9) Při zpracování změny územního plánu bude prověřen soulad koncepcí územního plánu se zásadami ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.
- (10) Při zpracování změny územního plánu bude prověřen soulad koncepcí územního plánu s podmínkami a požadavky oblastí vlastních krajín.
- (11) Při zpracování změny územního plánu bude prověřen soulad s požadavky ZÚR na vymezení koridoru pro cyklostezku Aš – Cheb a cyklostezku č. 6 "Ohře" v úseku Cheb – Pomezí nad Ohří.

2) **vyplývající z uplatňování územního plánu**

V průběhu uplatňování územního plánu byly identifikovány střety a nepřesnosti, které mohou být vyřešeny změnou územního plánu.

- (12) Změnou ÚP budou opraveny nepřesnosti v grafické části vzniklé digitalizací katastrální mapy, resp. v plochách RI převáděných z ploch SR (např. Cetnov, Podhoří, Podhrad, Dřenice – Třešňovka).
- (13) Změnou ÚP bude upraveno kódování u ploch Z38 (a, b, c, ...) pro lepší rozlišení jednotlivých ploch (v Horním Pelhřimově je plocha Z38a a stejně označená plocha je také u Svaté Anny).
- (14) Změnou ÚP bude prověřeno vymezení funkčního využití p.p.č. 875/5 v k.ú. Háje u Chebu (Slapaný) – možnost změny z W na SR (není součástí vodní plochy, v KN vedena jako zahrada).
- (15) Změnou ÚP bude prověřen soulad územního plánu s aktuálními dokumenty Národní plán povodí Labe 2021-2027, nový Plán dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe 2021-2027 a nový Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe 2017-2027.
- (16) Změnou ÚP bude prověřeno funkční vymezení plochy Z42 Pobřežní (u Lidlu), která je v záplavovém území Ohře (opakované upozornění Povodí Ohře).
- (17) Změnou ÚP bude přehodnocena výška zástavby v ploše P67 bývalý klášter Spáleníště (nyní 1-4 NP) – zvážit možnost navýšení počtu NP, např. jako na sídlišti Spáleníště.

- (18) Změnou ÚP bude dána do souladu grafiku s textem u plochy R15a Háje (BI, PV v textu, ale BI, DS v grafice).
- (19) Změnou ÚP bude aktualizován průběh hranice ZÚ.
- (20) Změnou ÚP bude zkontrolován výčet ploch, pro něž je předepsáno zpracování ÚS, a také zda není stanovena výška zástavby ve výkresu S1 (tu by měla stanovit až studie); také bude prověřen soulad grafiky s textem.
- (21) Změnou bude prověřena možnost úpravy průběhu hranice mezi plochami NP a RI v k.ú. Skalka u Chebu u p.p.č. 274/4 a 274/1 – zarovnat linii hranice.
- (22) Změnou ÚP bude zkontrolován výčet územních rezerv, zda se nezměnily podmínky pro jejich vymezení (např. existence TI).
- (23) Změnou ÚP bude prověřen výskyt nezastavitelných ploch v zastavěném území a bude upraveno jejich funkční využití (viz např. Slapany, p.p.č. 820/2 v k.ú. Háje u Chebu, p.p.č. 274/1 v k.ú. Skalka u Chebu, Podhrad apod.).
- (24) Změnou ÚP bude prověřen výčet vymezených LBC (lokálních biocenter) a LBK (lokálních biokoridorů) uvnitř zastavěného území a jejich rozsah nebo oprávněnost (např. v Podhradu).
- (25) Změnou ÚP bude prověřena možnost u plochy P333 (OX), případně u sousední plochy Z254 (VD) změny výšky zástavby na „2“ (jako ve zbytku plochy OX).
- (26) Změnou ÚP bude prověřena kapitola f.26. – chybějící *Podmíněně přípustné využití*.
- (27) Změnou ÚP budou prověřena vymezená veřejná prostranství v okrajových sídlech (např. Cetnov) a jejich rozsah, některá zasahují do parcel soukromých vlastníků a jsou zřejmě oplocená.
- (28) Změnou ÚP bude prověřena možnost vymezení celé p.p.č. 999/2 v k.ú. Cheb jako SM (část je v BI).
- (29) Změnou ÚP bude prověřena cyklotrasa 258 *Americký most – revalin*, s ohledem na to, že není technicky možná.
- (30) Změnou ÚP bude prověřena zahrádková kolonie na krajince a její vymezení jako PV.
- (31) Změnou ÚP bude u Červené budovy zahrnuta do plochy OV také přístavba (pro výtah) u SZ stěny budovy.
- (32) Změnou ÚP bude na Maškově upraveno funkční využití ploch v ulici Potoční – p.p.č. 2943/4 a část p.p.č. 2942 slouží jako přístupová komunikace do areálu firmy BENKA TRANSPORT (např. změnit na PV).
- (33) Změnou ÚP bude prověřeno funkční využití p.p.č. 434 v k.ú. Cetnov – případně změněno na PV (slouží jako přístupová komunikace ke dvěma RD).
- (34) Změnou ÚP bude prověřen rozsah PV na p.p.č. 291/2 v k.ú. Cetnov, části parcely jsou pronajímány či prodávány pro rekreaci.
- (35) Změnou ÚP bude prověřeno vymezení p.p.č. 240/3 v k.ú. Starý Hrozňatov (ZV), která je oplocena jako zahrada u st.p.č. 140 (č.p. 63) – možnost změny na BV.
- (36) Změnou ÚP bude prověřena výška zástavby BV v Bříze nad Ohří – severní části (např. změnit na „2“ podle skutečnosti).
- (37) Změnou ÚP bude na Dřenicí prověřeno vymezení rezerv R32e,f,g a R52 pro SR – ale okolní plochy jsou změněné na RI (tzn. že by spíše měly být vymezené jako rezervy pro RI), totéž v Podhoří u rezervy R39a.
- (38) Změnou ÚP bude prověřena možnost v západní části Podhradu v ploše BI a BV změnit minimální výšku zástavby na 1 NP.
- (39) Změnou ÚP bude prověřeno vymezení ploch komunikací (DS, PV) podle hranic parcel (nepravidelné, zubaté tvary), zejména v okrajových částech a sídlech Chebu, ve vztahu ke skutečnému stavu (např. Nový Hrozňatov).

- (40) Změnou ÚP bude u plochy Z298 (TO) vypuštěn text „ZEVO (zařízení na energetické využití odpadu)“ a v souvislosti s tím bude vypuštěna trasa teplovodu 536.
- (41) Změnou ÚP bude provedena revize textu kapitoly d.3.1. Vzdělávání a výchova.
- (42) Změnou ÚP bude do kapitoly c.2.9. k plochám Z165, Z262, K262c, K262d doplněna odrážka „- pro plochu je stanovena etapizace, viz kapitola M)“.
- (43) Změnou ÚP bude do první věty kapitoly f.3. doplněn výčet ploch nezastavěného území, kterých se uvedené pravidlo týká.
- (44) Změnou ÚP bude zrevidován výčet ÚSES a soulad jejich názvů s nadřazenou ÚPD v kapitole e.4., případně bude zvážena možnost ve výčtu rozdělit funkční a nefunkční ÚSES, případně u nefunkčních ÚSES uvést opatření, která mají být provedena.
- (45) Změnou ÚP bude prověřeno, zda plocha *VD 256 Most přes Slapanskou trať* uvedená v kapitole G), podkapitola Cyklotrasy, nepatří spíše do podkapitoly Doprava silniční.
- (46) Změnou ÚP bude prověřeno nastavené % ozelenění u ploch pro bydlení.
- (47) Změnou ÚP bude upraveno funkční využití p.p.č. 307 v k.ú. Chvoječná – nyní PV, ale v ploše stojí povolený RD.

3) vyplývající z návrhů na pořízení změny územního plánu

V průběhu uplatňování územního plánu obdržela obec několik návrhů na pořízení jeho změny, některé jsou zařazené do této zprávy k prověření změnou územního plánu, některé po posouzení s určeným zastupitelem do zprávy nebyly zařazené (jejich výčet je uvedený v příloze této zprávy).

- (48) Změnou ÚP bude prověřena možnost změnit funkční využití plochy DS v areálu rekreačního střediska Ronak na plochu RH.
- (49) Změnou ÚP bude prověřena možnost změnit funkční využití plochy RI na části p.p.č. 891/4 v k.ú. Podhrad na plochu BV.
- (50) Změnou ÚP bude prověřena možnost změnit funkční využití plochy NS na p.p.č. 847/12 v k.ú. Starý Hrozňatov (plocha mezi dvěma cestami) na plochu BV.
- (51) Změnou ÚP bude prověřena možnost změnit funkční využití plochy NZ na p.p.č. 938/3 v k.ú. Starý Hrozňatov na plochu BV.
- (52) Změnou ÚP bude prověřena možnost změnit funkční využití plochy NS na p.p.č. 16/11 v k.ú. Střížov u Chebu na plochu SV. Přitom bude zohledněno, že tento pozemek se nachází mezi korytem vodního toku Střížovský potok (IDVT 10229118) a bezejmenného vodního toku (IDVT 10226849). Jelikož se jedná o odvodněný pozemek, Povodí Ohře nedoporučuje vymezovat zastavitelné plochy v lokalitách, kde jsou umístěna plošná odvodňovací zařízení. Jejich porušení stavební činností může způsobit lokální zamokření území.
- (53) Změnou ÚP bude prověřena možnost změnit funkční využití plochy Z33a (RI) na plochu SR nebo SV.
- (54) Změnou ÚP bude prověřena možnost změnit funkční využití plochy RZ v tzv. Sábavně na plochy RI (s max. výškou stavby INP bez obytného podkroví).
- (55) Změnou ÚP bude prověřena možnost změnit funkční využití plochy NZ2 na p.p.č. 26/1 a 26/28 v k.ú. Střížov u Chebu na plochu BV a PV (přístupová komunikace).
- (56) Změnou ÚP bude prověřena možnost změnit funkční využití plochy PV a NS na p.p.č. 820/2 v k.ú. Háje u Chebu na plochu BV.

Pořízení dále uvedených návrhů na změny územního plánu bylo již odsouhlaseno zastupitelstvem, ale na žádost jejich navrhovatelů jsou zařazené do této zprávy, resp. k prověření při zpracování změny územního plánu:

- (57) Komorní Dvůr – p.p.č. 363/1 v k.ú. Skalka u Chebu – změna plochy RH na plochu BV.
- (58) Pelhřimov – část p.p.č. 123/1 v k.ú. Dolní Pelhřimov – změna plochy NZ na plochu SV.
- (59) Svatý Kříž – část p.p.č. 571/13 v k.ú. Háje u Chebu – změna plochy NS na plochu OX.

- (60) Rybářská bašta u Jesenice – část p.p.č. 1230/2 v k.ú. Dřenice u Chebu (cca 500 m²) – změna plochy RN na plochu RH.

4) vyplývající z projednání zprávy

- (61) Změnou ÚP budou prověřena rizika a jejich zóny na úseku ochrany obyvatelstva, v odůvodnění budou na úrovni rozlišovacích schopností územního plánu popsána a komentována. Přitom bude akceptována platná legislativa, resp. krizový a havarijný plán, ze kterých vychází výše uvedené vyjádření.
- (62) Návrhy nových řešení vodohospodářské infrastruktury byly uvedeny do souladu s *Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Karlovarského kraje*.
- (63) Při návrhu, či prověření jednotlivých rozvojových lokalit v řešeném území respektovat urbanistickou strukturu památkově chráněného území a preferovat návrh rozvojových lokalit v návaznosti na současné zastavěné území sídla; sledovat vizuální vazby s územím plošné památkové ochrany, včetně jeho dominant
- při řešení požadavků na další rozvoj sídla přednostně zhodnotit nevyužívané plochy a objekty po dnes již neexistující zástavbě; v případě možnosti obnovit sídelní strukturu v historické půdorysné stopě, či její osnově;
 - při řešení požadavků na návrh rozvojových ploch brát v úvahu nejen jejich reálnost z hlediska technického, časového a ekonomického, ale rovněž jejich vhodnost z hlediska architektonického, historického, památkového a krajinářského.
- (64) Změnou ÚP bude ověřeno vyznačení *OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení* v koordinačním výkresu a jeho legendě, informace o ochranném pásmu a o zájmech Ministerstva obrany budou doplněné do odůvodnění:

„Na celém správním území 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 terémem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)“

- (65) Do koordinačního výkresu bude doplněna textová poznámka: „*Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb*“.
- (66) S ohledem na to, že výčet staveb, které lze umístit a povolit jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, se vztahuje na navazující řízení prováděná příslušnými úřady, doporučuje pořizovatel zvážit možnost doplnit do výrokové části územního plánu (kapitola f.2.) obdobné obecné upozornění, např. v tomto znění: „*Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb v navazujícím řízení – pouze na základě jeho závazného stanoviska*“.
- (67) Změna ÚP bude zpracována v souladu s aktuální Politikou územního rozvoje ČR a s aktuálními Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje a bude zajištěna koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy.
- (68) Prověřit možnost současně využívanou plochu *OM - občanské vybavení - veřejná infrastruktura*, v níž je umístěna prodejna Norma v Americké ulici, změnit na plochu *SM – plochy smíšené obytné – městské*, včetně změny výšky zástavby na 6 NP tak, aby zde byla možná výstavba smíšeného bytového a komerčního komplexu.

- (69) Změnou ÚP bude prověřena možnost vymezení plochy *BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské* na současných plochách NZ a NS – přiměřená část p.p.č. 857/4, 863/2, 874 v k.ú. Dřenice u Chebu pro výstavba více RD pro členy rodiny vlastníků.
- (70) Změnou ÚP bude *plocha Z78 celá vymezená pro funkční využití OS a bude zároveň vymezena jako VPS – stavby a zařízení pro občanskou vybavenost.*
- (71) Změnou ÚP bude upravena trasa plochy Z 178a (DS) tak, aby navazovala na existující připojení ulice Na Nivách do ulice Vrbenského.

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

- (72) Změnou ÚP bude prověřena aktuálnost ploch rezerv a jejich způsob využití, zejména plochy R15a, R23, R24, R27.

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

- (73) Změnou ÚP bude prověřen rozsah a aktuálnost všech VPS a VPO.
- (74) Změnou ÚP bude prověřena návaznost veřejně prospěšných opatření ze ZÚR KK na územní plány příslušných sousedících obcí.

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

- (75) Změnou ÚP bude prověřen a aktualizován výčet ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, zejména s ohledem na plochy, u nichž byla podmínka splněna.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Není požadováno

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Dokumentace návrhu změny územního plánu bude zpracována v souladu s platnou legislativou, zejména stavebním zákonem, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, případně v souladu s legislativou platnou v době zpracování změny.

Číslování lokalit záboru ZPF bude navazovat na již existující lokality vytvořené pro potřeby projednávaných změn územního plánu.

Do grafické části předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu budou vyznačena parcelní čísla a hranice zastavěného území rušené i nové s vyznačením data, ke kterému se stanovuje. V grafické části dále bude barevně odlišen nový zábor ZPF, případně rušený zábor nebo změny již odsouhlaseného záboru ZPF.

Změna ÚP bude zpracována v rozsahu měněných částí Územního plánu Cheb a bude zpracována v rozsahu a měřítkách platného ÚP Cheb, bude zachován původní název, původní členění textové

a grafické části vč. názvů výkresů, jejich měřítek a legend, a v počtu tří paré. V dokumentaci změny, resp. úplného znění územního plánu budou odstraněny „bannery poskytovatelů dotací“.

Návrh změny bude obsahovat:

1. **Textovou část** zpracovanou jako výrok; příloha č. 7 k vyhlášce se pro výrokovou část změny nepoužije. Uvedou se pouze ty jevy, které budou měněny, doporučený postup je takový, že jednotlivé změny textu budou popsány stejnou formou, jako se píše změna zákona.
2. **Grafickou část**, která bude obsahovat výřezy výkresů ÚP Cheb, kterých se změna týká, s vyznačením pouze těch jevů, které jsou v územním plánu měněny, měřítko výkresů a příslušné části legendy. Mapovým podkladem výrokové části změny bude čistý mapový list (nikoliv původní výkres).

Odůvodnění změny bude obsahovat:

1. **Textovou část** zpracovanou přiměřeně k rozsahu měněných částí; bude obsahovat stejné části jako odůvodnění územního plánu. Součástí odůvodnění bude srovnávací text s vyznačením změn (možno též formou přílohy s odkazem v textu odůvodnění).
2. **Grafickou část**, která bude obsahovat výřezy výkresů ÚP Cheb, kterých se změna týká, s vyznačením pouze těch jevů, které jsou v územním plánu měněny, měřítko výkresů a příslušné části legendy – minimálně koordinační výkres.

Textová a grafická část změny ÚP musí být v naprostém souladu.

V případě potřeby budou zapracovány úpravy návrhu po veřejném projednání, resp. před vydáním územního plánu, a to vždy ve stejných počtech paré, i digitálně.

Digitální podoba dokumentace změny územního plánu bude odevzdávána na datovém nosiči ve formátu „pdf“ ve standardu „1:1“, (co vidím v tištěné podobě, vidím stejně v digitální podobě), textové části dokumentací budou ve formátu MS Office Word (*.doc, verze 97 a vyšší). Zpracování v datovém modelu bude v souladu s aktuální verzí metodiky Karlovarského kraje MINIS. Zároveň bude pořizovateli předán datový nosič s dokumentací změny ÚP v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území,

V průběhu projednání této zprávy uplatnil stanovisko příslušný dotčený orgán – Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, který nepožadoval vyhodnocení:

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán 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 (dále jen „krajský úřad“), vydává ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k **návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Cheb s pokyny pro zpracování návrhu změny následující stanovisko**: Na základě posouzení obsahu návrhu zprávy, jejíž součástí jsou též pokyny pro zpracování návrhu Změny územního plánu v rozsahu zadání změny (dle ustanovení § 55 odst. (1) v návaznosti na ustanovení § 47 stavebního zákona), **nepožaduje** krajský úřad z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí a dle § 47 odst. (3) stavebního zákona **vyhodnocení vlivů navržené změny územního plánu na životní prostředí**.

Po porovnání předkládané Zprávy o uplatňování Územního plánu Cheb s pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu s kritérii dle přílohy č. 8 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí, krajský úřad usoudil, že předložená změna územního plánu nestanoví rámec pro budoucí povolení záměru uvedeného příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí - tím není naplněna definice koncepce pro oblast územního plánování dle ustanovení § 10a odst. (1) písm. a) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které se dle § 10i odst. (1) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

použije obdobně. Kritéria přílohy č. 8 byla v rámci předloženého návrhu irelevantní, proto zde nejsou zmiňována.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Cheb s pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu svým obsahem, charakteristikou vlivů na životní prostředí a nevýznamným přínosem ve vztahu k posouzení jiných koncepcí nepředstavuje koncepci, pro kterou je nutné vyhodnotit jednotlivé vlivy na životní prostředí.

Krajský úřad (jako příslušný orgán ochrany přírody) vyloučil ve svém stanovisku dle § 45i odst. (1) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zn. KK/143/ZZ/22 ze dne 13.01.2022 významný vliv záměru na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (NATURA 2000).

Další úpravy územního plánu, které vyplynou v průběhu zpracování a projednání jeho změny jsou přípustné, pokud bude zdůvodněna jejich potřeba a budou odsouhlasené pořizovatelem.

Na základě vydané změny ÚP Cheb bude vyhotoveno úplné znění územního plánu zahrnující všechny vydané změny.

Odůvodnění úplného znění se nezpracovává s výjimkou koordinačního výkresu potřebného pro rozhodování v území.

F) POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚP NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

V průběhu projednání této zprávy uplatnil svá stanoviska příslušný dotčený orgán – Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství:

- a) Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán 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 (dále jen „krajský úřad“), vydává ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k **návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Cheb s pokyny pro zpracování návrhu změny** následující **stanovisko**: Na základě posouzení obsahu návrhu zprávy, jejíž součástí jsou též pokyny pro zpracování návrhu Změny územního plánu v rozsahu zadání změny (dle ustanovení § 55 odst. (1) v návaznosti na ustanovení § 47 stavebního zákona), **nepožaduje** krajský úřad z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí a dle § 47 odst. (3) stavebního zákona **vyhodnocení vlivů navržené změny územního plánu na životní prostředí**.

Po porovnání předkládané Zprávy o uplatňování Územního plánu Cheb s pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu s kritérii dle přílohy č. 8 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí, krajský úřad usoudil, že předložená změna územního plánu nestanoví rámec pro budoucí povolení záměru uvedeného příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí - tím není naplněna definice koncepce pro oblast územního plánování dle ustanovení § 10a odst. (1) písm. a) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které se dle § 10i odst. (1) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí použije obdobně. Kritéria přílohy č. 8 byla v rámci předloženého návrhu irelevantní, proto zde nejsou zmiňována.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Cheb s pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu svým obsahem, charakteristikou vlivů na životní prostředí a nevýznamným přínosem ve vztahu k posouzení jiných koncepcí nepředstavuje koncepci, pro kterou je nutné vyhodnotit jednotlivé vlivy na životní prostředí.

- b) Krajský úřad Karlovarského kraje, jako orgán ochrany přírody, příslušný podle ustanovení § 77a odst. (4) písm. n) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, po posouzení „Návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Cheb“ žadatele Městský úřad Cheb, Odbor stavební a životního prostředí, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 14, 350 20 Cheb, doručené dne 22. 12. 2021, vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. (1) výše uvedeného zákona toto stanovisko: **Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Cheb“ nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.**

Dle krajského úřadu je možné považovat *Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Cheb* tak, jak je předložen, za takový zásah do území, jehož realizace nemůže mít významný negativní vliv na širší okolí, jelikož jednotlivé dílčí záměry jsou převážně lokálního charakteru, nacházejí se zpravidla v intravilánu nebo v jeho těsné blízkosti a nacházejí se zcela mimo prvky soustavy Natura 2000. Jediným prvkem soustavy Natura 2000, který zasahuje do územního obvodu Územního plánu Cheb, přičemž do něj zasahuje jen velmi malou částí a to na severovýchodním okraji územního obvodu, je Evropsky významná lokalita Ramena Ohře.

Potencionální negativní vliv *Návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Cheb* (např. znečištění, hluk, zábor nezastavěné plochy, změna hydrologických poměrů) je podle názoru krajského úřadu pouze lokální, omezený pouze na místa realizací dílčích záměrů a jejich blízkého okolí.

Vzhledem k lokalizaci mimo evropsky významné lokality či ptačí oblasti a skutečnosti, že nejbližší evropsky významná lokalita je vzdálenostně dostatečně oddělena, nelze o jakémkoliv možném ovlivnění prvků soustavy Natura 2000 ani uvažovat.

Vzhledem k výše uvedenému charakteru *Návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Cheb*, charakteru předpokládaných nežádoucích vlivů, ploše ovlivněné možnými negativními vlivy a požadavkům na ochranu EVL a PO, považuje krajský úřad uvedené za dostatečné pro to, aby mohl být vyloučen významný negativní vliv *Návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Cheb* na předměty ochrany či celistvost všech EVL nebo PO.

Krajský úřad nemá v současné době žádné informace (ze své činnosti, nebo z dalších dostupných zdrojů – např. územní plány, informační systémy EIA/SEA apod.) o přípravě či realizaci takových záměrů či koncepcí, které by (dle své charakteristiky či svým provedením či provozem) mohly mít ve spojení s předmětnou koncepcí významný negativní vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Krajský úřad Karlovarského kraje posoudil předložený *Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Cheb*, jeho umístění a rozsah a dospěl k závěru, že **nemůže samostatně či ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významně ovlivnit předměty ochrany nebo celistvost EVL nebo PO**, jak je uvedeno ve výroku tohoto stanoviska.

G) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚP, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO

Není požadováno.

H) NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH POD PÍSM. A) AŽ D) VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Není požadováno.

I) POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY

Není požadováno.

J) NÁVRH NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE KARLOVARSKÉHO KRAJE

Není požadováno.

Závěr

Projednaná a upravená Zpráva o uplatňování Územního plánu Cheb bude předložena zastupitelstvu města ke schválení v souladu s ustanovením § 55 odst. 1 stavebního zákona za použití § 47 odst. 5 stavebního zákona. Tato zpráva bude předána nadřízenému správnímu orgánu územního plánování – odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Karlovarského kraje.

Na základě schválené zprávy, jejíž součástí jsou pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, bude zahájen proces pořízení změny Územního plánu Cheb a bude postupováno dále v rozsahu této změny podle ustanovení § 55a a následujících stavebního zákona.

Použité zkratky:

ZÚR KK	Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje
ÚSES	Územní systém ekologické stability
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
ORP	Obec s rozšířenou působností
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ZÚ	Zastavěné území
ÚS	Územní studie
TI	Technická infrastruktura
CHKO	Chráněná krajinná oblast
OPVZ	Ochranné pásmo vodních zdrojů
KN	Katastr nemovitostí
NPP	Národní plán povodí
PDP	Plán dílčího povodí
PpZPR	Plán pro zvládání povodňových rizik
VPS	Veřejně prospěšná stavba
VPO	Veřejně prospěšné opatření
ZPF	Zemědělský půdní fond