

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 10 ÚZEMNÍHO PLÁNU PLESNÁ

I. Textová část – obsah:

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

q) Srovnávací text s vyznačením změn 24

A) POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán (dále jen „ÚP“) Plesná byl vydán usnesením zastupitelstva města č. 375-15/09 ze dne 4. 3. 2009 s nabytím účinnosti dne 23. 3. 2009. Následně byly vydány Změna č. 1 ÚP Plesná usnesením zastupitelstva města č. 78-8/2011 ze dne 28. 12. 2011 s nabytím účinnosti dne 19. 1. 2012 a Změna č. 9 ÚP Plesná usnesením zastupitelstva města č. 194-11/2020 ze dne 12. 2. 2020 a nabyla účinnosti dne 29. 2. 2020. Pořizování žádné další změny ÚP nebylo dokončeno.

Zpráva o uplatňování ÚP Plesná za období 2009-2013 byla schválena usnesením zastupitelstva města č. 127-12/2016 ze dne 11. 5. 2016. Změna ÚP na základě této zprávy nebyla pořizována. V současné době úřad územního plánování připravuje v pořadí již druhou Zprávu o uplatňování ÚP Plesná za období 2014-2019.

Změna č. 10 Územního plánu Plesná (dále jen „Změna č. 10 ÚP“ nebo „změna ÚP“) se pořizuje na základě usnesení č. 104-5/2019 ze dne 22. 5. 2019, kterým Zastupitelstvo města Plesná rozhodlo o obsahu změny ÚP a kterým bylo schváleno pořizování 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. 10 ÚP je Městský úřad Plesná v souladu s ustanovením § 6 odst. 2 stavebního zákona při zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona.

Určeným zastupitelem pro spolupráci při pořizování Změny č. 10 ÚP byl určen starosta města Petr Schaller.

Předmětem pořizování Změny č. 10 ÚP je prověření změny vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ve dvou lokalitách v severozápadní části Plesné. Záměrem investora na pozemcích v současné době nevyužívaného zemědělského areálu je realizace polyfunkčního objektu – prodejny, restaurace, zdravotnických služeb, optiky, lékárny, bydlení, ubytování, apod. a na pozemku na opačné straně křižovatky je záměrem možnost realizace čerpací stanice pohonných hmot nebo prodejny v souvislosti s budovaným silničním průtahem města.

Pro tyto záměry vymezuje Změna č. 10 ÚP plochy přestavby P-S9 a P-V3.

Na základě schváleného obsahu změny ÚP byla vypracována dokumentace návrhu Změny č. 10 ÚP.

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

b.1. Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3 (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 Aktualizaci č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky a Aktualizaci č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky, obě se závazností od 1. 10. 2019.

Dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3 (dále jen „PÚR ČR“) neleží řešené území v rozvojových oblastech, rozvojových osách, specifických oblastech, koridorech a plochách dopravní infrastruktury ani v koridorech a plochách technické infrastruktury. Z PÚR ČR nevyplývají pro ÚP Plesná žádné konkrétní požadavky. Z PÚR ČR vyplývají jednotlivé republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedené v člancích (14) až (32).

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. 10 ÚP zohledňuje republikové priority v souladu s obsahem změny ÚP, zejména:

- (14) ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území
- (19) vytváří předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch
- (19) stanovuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zajišťuje ochranu nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace fragmentace krajiny
- (20) umísťuje rozvojové záměry do nekonfliktních lokalit

Číslo v závorce odkazuje na označení priority v PÚR ČR.

Změna č. 10 ÚP zohledňuje jednotlivé republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména pak je zpracována v souladu s výše uvedenými republikovými prioritami. Vymezením ploch přestavby P-S9 a P-V3 v zastavěném území jsou vytvořeny předpoklady pro výstavbu a hospodárné využívání zastavěného území a zároveň je zajištěna ochrana nezastavěného území (zejména zemědělské půdy) a v maximální možné míře také zachování veřejné zeleně. Změna ÚP respektuje účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie.

S ostatními republikovými prioritami není Změna č. 10 ÚP v rozporu.

Dále viz kapitola I) „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“.

b.1.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Obec se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose.

b.1.3. Specifické oblasti

Řešené území není součástí 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. 10 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.

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

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. 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. 10 ÚP zohledňuje priority kraje v souladu s obsahem změny ÚP, zejména:

- (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
- (5) podporuje rozvojové aktivity v oblastech s oslabenou strukturou osídlení a slabou hospodářskou základnou, také s využitím přeshraničních a mezikrajských vazeb
- (6) vytváří a posiluje územní podmínky pro hospodářský rozvoj a vznik nových pracovních příležitostí. V případě rekultivovaných a revitalizovaných ploch (včetně brownfields) preferuje jejich polyfunkční využití s ohledem na podmínky a požadavky okolního území
- (8) nepřímo rozvíjí cestovní ruch a podporuje přeshraniční vazby pro využívání rekreační infrastruktury, včetně využívání přírodních a kulturně historických hodnot příhraničního území jako atraktivit cestovního ruchu, a to při respektování jejich nezbytné ochrany
- (11) nepřímo zkvalitňuje a rozvíjí dopravní propojení správních a sídelních center s přilehlým územím SRN
- (19) chrání přírodní, krajinné a kulturně historické a civilizační hodnoty

Číslo v závorce odkazuje na označení priority v ZÚR KK.

Požadavek na změnu ÚP je zdůvodněn realizací veřejně prospěšné stavby nového silničního průtahu III/21240 Plesná – státní hranice. S obnovou historického přeshraničního spojení měst Plesná a Bad Brambach vznikne možnost ekonomicky využít plochy brownfieldů na pozemcích v současné době nevyužívaného zemědělského areálu v Plesné a pozemek na opačné straně křižovatky. Nově zvolené plochy s rozdílným využitím efektivně využívají prostorové rezervy uvnitř zastavěného území a v mezích možného využití umožní realizaci záměrů investora v souladu s urbanistickou koncepcí rozvoje města.

Obdobně jako u republikových priorit je Změna č. 10 ÚP zpracována zejména v souladu s výše uvedenými prioritami kraje, které se týkají především vytváření předpokladů pro výstavbu, využívání zastavěného území a ochrany hodnot a nezastavěného území.

S ostatními prioritami kraje není Změna č. 10 ÚP v rozporu.

Dále viz kapitola I) „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“.

b.2.2. Rozvojové oblasti

Obec se nenachází v žádné rozvojové oblasti.

b.2.3. Rozvojové osy

Obec se nenachází v žádné rozvojové ose.

b.2.4. Rozvojové plochy

Na území obce není vymezená žádná rozvojová plocha nadmístního významu.

b.2.5. Oblasti vlastních krajín

Obec se nachází na rozhraní následujících oblastí vlastních krajín:

Smrčiny (A.1) – západní až jihozápadní část správního území

Krušné hory – západ (A.2) – západní až severozápadní část správního území

Chebská pánev (B.2) – východní část správního území

Jednotlivé oblasti vlastních krajín 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.

Smrčiny (A.1) - cílové kvality:

a) Členitá pahorkatina s plochým zvlněným povrchem a vystupujícími vrcholy, na okrajích rozřezaná údolními vodními toků.

b) Převažující charakter střídavě lesní a lesozemědělské kulturní krajiny velkého měřítka.

c) Kontrast mohutných lesních masivů a otevřených ploch zemědělské kulturní krajiny.

d) Působivé lesní interiéry, především v přírodních parcích Halštrov a Kamenné vrchy.

e) Bezlesí s převahou luk a pastvin, s charakterem opuštěné pohraniční krajiny se stopami zaniklých vesnic.

f) Kompaktní velká sídla v širokých údolích zemědělské krajiny (Aš, Hranice, Plesná).

g) Dominantní působení vrchu Háj s rozhlednou.

Pro oblast vlastní krajiny A.1 nejsou v ZÚR KK stanoveny žádné specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit krajín.

Krušné hory - západ (A.2) - cílové kvality:

a) Specifický reliéf Krušných hor s typickým zdviženým zarovnaným povrchem s plochou vrcholovou částí s mělkými údolními, mírně ukloněnou k severozápadu, a s výraznými okraji při zlomovém svahu rozbrázděnými hlubokými údolními svahovými toků.

b) Převažující charakter lesní, okrajově lesozemědělské kulturní krajiny.

c) Krajina velkého měřítka s dominantním zastoupením lesních komplexů.

d) Enklávy bezlesí v odlehlých polohách jako opuštěné zemědělské krajiny, s převládajícími loukami a pastvinami, s výhledy na hlavní hřeben Krušných hor.

e) Dochované historické krajinné struktury – plužiny (okolí Bublavy).

f) Urbanizovaná hluboká údolí, provázané soustavy sídel v údolích Svatavy a jejích přítoků.

g) Specificky urbanizované okrajové partie velkých sídel (Kraslice, Rotava, Luby a Nejdeč).

h) Lánové lineární a lánové radiální vsi v údolních polohách a v podhůří Krušných hor.

- i) Rozptýlená zástavba sídel ve vyšších polohách Krušných hor.
- j) Historická místní cestní síť využitelná pro pohyb v krajině.
- k) Krajina se specifickou infrastrukturou pro intenzivnější formy rekreačního a sportovního využití (např. lyžařské areály, cyklostezky).

Pro oblast vlastní krajiny A.2 nejsou v ZÚR KK stanoveny žádné specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit krajin.

Chebská pánev (B.2) - cílové kvality:

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

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.

Správní území města Plesná je tvořeno sídelními jednotkami, na které navazují zemědělsky obhospodařované pozemky s mělkými nivami vodních toků s rozptýlenou zelení a cestní sítí s částečně vytvořenou doprovodnou zelení.

Zemědělsky obhospodařované pozemky jsou ohraničeny enklávami či většími komplexy lesních porostů, které správní území jakoby uzavírají.

Lesní porosty pokrývají severo až severozápadní a jihozápadní část správního území, z jihozápadu zasahují až na hranici města Plesná a ze severu až k sídlu Smrčina. Východní část pokrývají pouze enklávy lesních porostů, které ani za hranicemi správního území netvoří rozsáhlejší komplexy.

Kromě zmíněných lesních porostů jsou nejvýznamnějšími krajinnými prvky mělké nivy vodních toků s doprovodnými nebo břehovými porosty či jinou rozptýlenou nelesní zelení, které tvoří významnou síť ekologicky i esteticky hodnotných prvků v krajině.

Změna č. 10 ÚP respektuje charakteristiky a znaky a cílové kvality oblastí vlastních krajin Smrčiny (A.1), Krušné hory - západ (A.2) a Chebská pánev (B.2). Specifické podmínky jsou stanovené pouze pro vlastní krajinu B.2, přičemž podmínka uvedená pod bodem l) se správního území města Plesná netýká a specifická podmínka uvedená pod bodem m) je splněna již ve stávajícím ÚP návrhem veřejně prospěšných opatření v krajině, a to konkrétně v kategoriích „změny orné půdy na TTP“ a „výsadba mimolesní zeleně“.

Změna č. 10 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. Návrhem přestavby bývalého nyní nevyužívaného zemědělského areálu změna ÚP využívá rozvojový potenciál tohoto prostoru, respektuje sídelní

strukturu a její přirozený vývoj. Reflektuje měnící se charakter území v souvislosti s obnovou historického přeshraničního spojení měst Plesná a Bad Brambach, přičemž návrh využívá plochy brownfieldů a je šetrný k významným přírodním hodnotám.

b.2.6. Koridory – dopravní infrastruktura

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

koridor silniční dopravy (III/2136 Plesná, obchvat – VPS D16) – šířka koridoru – 200 m, s postupným rozšířením v koncovém úseku před státní hranicí až na 700 m.

Uvedený záměr je v dokumentaci ÚP Plesná zapracován, změna ÚP ho respektuje.

Lokality řešené Změnou č. 10 ÚP leží mimo tento koridor dopravní infrastruktury.

b.2.7. Koridory – technická infrastruktura

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

koridor technické infrastruktury (Vodovod Plesná – Hrzín – Nový Kostel – Luby – VPS V33) - šířka koridoru – 200 m.

Uvedený záměr je v dokumentaci ÚP Plesná zapracován, změna ÚP ho respektuje.

Lokality řešené Změnou č. 10 ÚP leží mimo tento koridor technické infrastruktury.

b.2.8. Veřejně prospěšné stavby

Vzhledem k situaci popsané v předchozích kapitolách b.2.6. a b.2.7. nejsou ze ZÚR KK do Změny č. 10 ÚP převzaty žádné veřejně prospěšné stavby.

b.2.9. ÚSES regionálního a nadregionálního významu

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

Nadregionální biokoridor NK38(MB)

Regionální biocentrum RC1165 Velký luh

Regionální biocentrum RC1173 Plesná

Regionální biokoridor RK999 Velký luh - K38

Jedná se o nadregionální a regionální prvky ÚSES, které jsou v ÚP Plesná zapracovány, změna ÚP je respektuje.

Konkrétně se lokalit řešených Změnou č. 10 ÚP tyto prvky regionálního a nadregionálního ÚSES netýkají.

b.2.10. Požadavky na řešení v ÚPD obcí

Vymezení ploch pro zajištění povodňové ochrany

ÚP Plesná vymezuje veřejně prospěšná opatření ke snížení ohrožení v území způsobené povodněmi a jinými přírodními katastrofami, a to konkrétně v kategoriích „změny orné půdy na TTP“ a „výsadba mimolesní zeleně“.

Návrh nových ploch pro zajištění povodňové ochrany není předmětem této změny ÚP.

Změna č. 10 ÚP je v souladu se ZÚR KK.

b.3. Vyhodnocení souladu s územně analytickými podklady (ÚAP ORP Cheb)

Změna č. 10 ÚP je zpracována v souladu s ÚAP ORP Cheb.

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 ŽP, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství; uspokojení potřeb současné generace, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích.
- Soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území; sledování společenského a hospodářského potenciálu rozvoje.
- Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; ochrana krajiny, hospodárné využívání zastavěného území, ochrana nezastavěného území.
- Koncepce rozvoje území stanovená na základě posouzení zjištěného stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, na základě prověření potřeby změn a veřejného zájmu na jejich provedení, s ohledem na jejich přínosy, problémy, rizika.
- Stanovení a vytváření podmínek v území pro provedení změn, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení, pro zajištění civilní ochrany, pro ochranu území před negativními vlivy záměrů včetně návrhu kompenzačních opatření k negativním vlivům, dále regulace rozsahu ploch pro využívání přírodních zdrojů, prověřování a vytváření podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území apod., to vše v souladu s charakterem a hodnotami území.

Změna č. 10 ÚP je zpracována v souladu s výše uvedenými cíli a úkoly územního plánování, neboť vytváří předpoklady pro výstavbu, hospodárně využívá zastavěné území a chrání nezastavěné území.

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

Změna č. 10 ÚP byla zpracována v souladu s pojetím územně plánovací dokumentace - územní plán, dle příslušných ustanovení stavebního zákona, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, 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, v platném znění, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. není pro výrokovou část textové části změny ÚP použita. Textová část je zpracovaná jako výrok, uvedeny jsou pouze ty jevy, které jsou měněny, jednotlivé změny textu jsou popsány stejnou formou, jako se píše změna zákona.

Změna č. 10 ÚP je zpracována v souladu s požadavky vyplývajícími ze stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

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

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

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 územního plánu 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 územního plánu 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 na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Vyhodnocení vlivů územního plánu 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

Předmětem pořízení Změny č. 10 ÚP je prověření změny vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ve dvou lokalitách v severozápadní části Plesné. Záměrem investora v těchto lokalitách je realizace polyfunkčního objektu – prodejny, restaurace, zdravotnických služeb, optiky, lékárny, bydlení, ubytování, apod. a na pozemku na opačné straně křižovatky je záměrem možnost realizace čerpací stanice pohonných hmot nebo prodejny v souvislosti s budovaným silničním průtahem města.

Pro tyto záměry vymezuje Změna č. 10 ÚP plochy přestavby P-S9 a P-V3.

i.1. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území

Základní koncepce ÚP Plesná vychází z principů, jejichž cílem je ochrana již vytvořených hodnot - civilizačních, urbanistických a architektonických a ochrana hodnot přírodních a krajinných, přírodních zdrojů, stabilizace a ochrana územního systému ekologické stability, uspokojivé a stabilní podmínky pro život a rekreaci v daném území, celkový rozvoj úměrný významu města, jeho reálným potřebám, kapacitě a potenciálu území a s ohledem na ekonomickou únosnost tohoto rozvoje, rozvoj oblastí (průmyslové výroby, zemědělského a lesního hospodaření, obchodu, služeb, sportu, kultury a související infrastruktury) úměrný vybrané části území, jeho kapacitě a potenciálu.

Území města Plesná představuje polyfunkční území se 4 vzájemně izolovanými sídly v kulturní krajině. Základní koncepce ÚP Plesná stanovuje, že město Plesná s místní částí Šneky a sídla Smrčina i Vackov si zachovají svůj dosavadní výrobní a obytně obslužný charakter a sídlo Smrčina bude plnit funkci pouze obytně obslužnou bez výrobních ploch.

Změna č. 10 ÚP je zpracována v souladu se základní koncepcí stanovenou v ÚP Plesná. Vymezením plochy přestavby P-S9 v lokalitě bývalého nyní nevyužívaného zemědělského areálu využívá rozvojový potenciál tohoto prostoru, respektuje sídelní strukturu a její přirozený vývoj. Také vymezením nové plochy přestavby P-V3 hospodárně využívá prostorové rezervy uvnitř zastavěného území.

i.2. Zdůvodnění ochrany a rozvoje hodnot území

Ochrana a rozvoj hodnot území stanovené v ÚP Plesná se Změnou č. 10 ÚP nemění.

i.2.1. Kulturní a architektonické hodnoty

Změna č. 10 ÚP respektuje kulturní a architektonické hodnoty v území.

Na p.p.č. 131 se nachází pamětní deska připomínající bývalý evangelický hřbitov, který byl dle Památkového katalogu NPÚ v roce 1969 zlikvidován.

Změna ÚP usiluje o maximální možnou míru zachování stávající plochy veřejné zeleně, a to i s ohledem na ochranu piety místa bývalého evangelického hřbitova.

i.2.2. Přírodní hodnoty

Změna č. 10 ÚP respektuje přírodní hodnoty v území, chrání nezastavěné území a chráněné území přírodního parku Kamenné vrchy.

V lokalitě Celní je jižně od komunikace vymezena plocha přestavby P-S9 a v lokalitě Západní je západně od komunikace vymezena plocha přestavby P-V3.

Obě plochy jsou navrženy v zastavěném území, na okraji města.

K záboru ZPF dochází pouze v případě plochy P-V3, a to pouze nižších tříd ochrany ZPF, konkrétně V. třídy ochrany ZPF.

Změna č. 10 ÚP návrhem plochy přestavby P-S9 přednostně využívá plochy brownfieldu bývalého nyní nevyužívaného zemědělského areálu a také vymezením nové plochy přestavby P-V3 hospodárně využívá prostorové rezervy uvnitř zastavěného území a vytváří tak podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních hodnot – viz též kapitola i.10.

i.3. Zdůvodnění urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce ÚP Plesná se Změnou č. 10 ÚP nemění.

Urbanistická koncepce města Plesná je řešena v souladu s trvalým posilováním významu města Plesná. Město Plesná se bude rozvíjet jako výrazně polyfunkční město s výrobní a obslužně obytnou funkcí. Zároveň bude město i nadále poskytovat dostatečné zázemí základní občanské vybavenosti a aktivit pro trávení volného času.

Plochy bydlení jsou soustředěny na levý břeh Plesné, kde vyplňují stávající proluky v zástavbě a navazují na zástavbu. Plochy výrobní a smíšené obytné plochy jsou situovány na pravý břeh Plesné. Dnes nefunkční výrobní areály jsou již ve stávajícím ÚP navrženy k přestavbě na smíšené obytné plochy nebo drobnou výrobu a agroturistiku.

Požadavek na změnu ÚP je zdůvodněn realizací veřejně prospěšné stavby nového silničního průtahu III/21240 Plesná – státní hranice. Vznikne tak možnost ekonomicky využít plochy brownfieldů na pozemcích v současné době nevyužívaného zemědělského areálu v Plesné a pozemku na opačné straně křižovatky. Nově zvolené plochy s rozdílným využitím efektivně využívají prostorové rezervy uvnitř zastavěného území a v mezích možného využití umožní realizaci záměrů investora v souladu s urbanistickou koncepcí rozvoje města.

Změna ÚP využívá rozvojový potenciál tohoto prostoru, respektuje sídelní strukturu a její přirozený vývoj. Reflektuje měnící se charakter území v souvislosti s obnovou historického přeshraničního spojení měst Plesná a Bad Brambach, přičemž vymezením plochy přestavby v zastavěném území a využitím plochy brownfieldů jsou jednak vytvořeny předpoklady pro výstavbu a hospodárné využívání zastavěného území a zároveň je zajištěna ochrana nezastavěného území (zejména zemědělské půdy) a v maximální možné míře také zachování veřejné zeleně. Návrh je šetrný k významným přírodním hodnotám.

V souladu s koncepcí stanovenou v ÚP Plesná jsou plochy přestavby P-S9 a P-V3 vymezeny s ohledem na předpokládanou dynamiku rozvoje řešeného území a jeho plánovaný rozvoj v souladu s cíli stanovenými pro toto území.

i.4. Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch

P-S9 - Celní – SS2

Změnou č. 10 ÚP je měněna stabilizovaná plocha bývalého nyní nevyužívaného zemědělského areálu vymezená v ÚP Plesná jako VZ - výroba zemědělská na plochu přestavby P-S9 s funkčním využitím SS2 - smíšené obytné se službami 2. Součástí plochy přestavby P-S9 je v souladu s obsahem změny ÚP i část plochy původně vymezené jako PVz - veřejná prostranství - veřejná zeleň - ochranná a izolační zeleň mezi bývalým zemědělským areálem a potokem Plesná a směrem ke komunikaci.

Plocha se nachází v lokalitě v severozápadní části Plesné, v katastrálním území Plesná.

V zastavěném území, na okraji města, nejedná se o ZPF.

V lokalitě změny se nachází v současné době nevyužívaný a chátrající objekt, záměrem investora je ho zrekonstruovat a využít jako polyfunkční objekt např. s tímto využitím – prodejna, restaurace, zdravotnické služby, optika, lékárna, bydlení, ubytování, apod.

Plocha smíšená obytná je zvolena v souladu s § 8 vyhlášky č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, kdy tyto plochy jsou obvykle vymezovány v případech, kdy není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v této ploše.

Stávající areál v rozsahu vymezení stabilizované plochy VZ - výroba zemědělská neposkytuje dostatečnou plošnou rezervu pro řešení parkovacích ploch, proto bylo prověřeno rozšíření plochy přestavby na další pozemky v ÚP vymezené jako stabilizované plochy PVz - veřejná prostranství - veřejná zeleň - ochranná a izolační zeleň. Navrženými podmínkami prostorového uspořádání, které umožňují co nejefektivnější využití plochy přestavby P-S9, usiluje změna ÚP o maximální možnou míru zachování stávající plochy veřejné zeleně, a to i s ohledem na ochranu piety místa bývalého evangelického hřbitova.

Nové funkční využití bývalého zemědělského areálu využívá rozvojový potenciál tohoto prostoru, respektuje sídelní strukturu a její přirozený vývoj.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury v řešené lokalitě se nemění. Plocha zhodnocuje a využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

P-V3 - Západní – VD

Změnou č. 10 ÚP je vymezená plocha přestavby s funkčním využitím VD - výroba drobná.

Plocha se nachází v lokalitě v severozápadní části Plesné, v katastrálním území Plesná.

V zastavěném území, na okraji města, jedná se o ZPF, V. třída ochrany.

V ÚP Plesná je vymezena jako stabilizovaná plocha ZS - zeleň vyhrazená - soukromá (zahrady), v současné době se tato lokalita využívá jako zahrádky. Záměrem investora v této lokalitě je možnost realizace čerpací stanice pohonných hmot nebo prodejny v souvislosti s budovaným silničním průtahem města.

Vymezení plochy jako VD - výroba drobná umožní realizaci záměrů investora v souladu s urbanistickou koncepcí rozvoje města. Ve smyslu v ÚP Plesná stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití je možno plochu VD považovat za polyfunkční plochu splňující zamýšlené záměry investora, a to včetně čerpací stanice pohonných hmot.

Plocha navazuje na v ÚP Plesná již vymezenou plochu přestavby P-V2 se stejným funkčním využitím.

i.5. Vymezení systému sídelní zeleně

Změnou č. 10 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Plesná nemění.

ÚP Plesná vymezuje veřejně přístupnou sídelní zeleň v zastavěném území a v zastavitelných a přestavbových plochách města jako součást ploch veřejných prostranství. Jsou rozlišována veřejná prostranství s veřejnou zelení ochrannou a izolační (PVz) a veřejná prostranství s veřejnou zelení charakteru parku (PVz1).

Součástí plochy přestavby P-S9 je v souladu s obsahem změny ÚP i část plochy původně vymezené jako PVz - veřejná prostranství - veřejná zeleň - ochranná a izolační zeleň mezi bývalým zemědělským areálem a potokem Plesná a směrem ke komunikaci. Rozšíření plochy přestavby na další pozemky v ÚP vymezené jako stabilizované plochy PVz je navrženo z důvodu, že stávající areál v rozsahu vymezení stabilizované plochy VZ - výroba zemědělská neposkytuje dostatečnou plošnou rezervu pro řešení parkovacích ploch. Řešení navržené změnou ÚP usiluje o maximální možnou míru zachování stávající plochy Pvz - veřejná prostranství - veřejná zeleň - ochranná a izolační zeleň, a to i navrženými podmínkami prostorového uspořádání, které umožňují co nejefektivnější využití plochy přestavby P-S9.

i.6. Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury

Změnou č. 10 ÚP se koncepce dopravní infrastruktury stanovená v ÚP Plesná nemění.

Požadavek na změnu ÚP je zdůvodněn realizací veřejně prospěšné stavby nového silničního průtahu III/21240 Plesná – státní hranice. S obnovou historického přeshraničního spojení měst Plesná a Bad Brambach vznikne možnost ekonomicky využít plochy brownfieldů na pozemcích v současné době nevyužívaného zemědělského areálu v Plesné.

i.7. Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury

Změnou č. 10 ÚP se koncepce technické infrastruktury stanovená v ÚP Plesná nemění.

Plochy přestavby P-S9 a P-V3 jsou umístovány tak, aby v co nejvyšší míře zhodnocovaly a využívaly stávající technickou infrastrukturu.

i.7.1. Zásobování elektrickou energií

Změnou č. 10 ÚP se koncepce zásobování elektrickou energií stanovená v ÚP Plesná nemění. Změna ÚP respektuje stávající zásobování elektrickou energií, nové trasy se nenavrhují.

Přes plochu přestavby P-V3 vede nadzemní vedení VN.

i.7.2. Telekomunikace

Změnou č. 10 ÚP se koncepce v oblasti telekomunikací stanovená v ÚP Plesná nemění, stávající trasy jsou respektovány. Nové trasy se nenavrhují.

i.7.3. Zásobování pitnou vodou

Změnou č. 10 ÚP se koncepce zásobování pitnou vodou stanovená v ÚP Plesná nemění. Nové trasy se nenavrhují.

i.7.4. Zásobování požární vodou

Změnou č. 10 ÚP se koncepce zásobování požární vodou stanovená v ÚP Plesná nemění.

i.7.5. Odkanalizování – splaškové vody

Změnou č. 10 ÚP se koncepce odkanalizování pro splaškové vody stanovená v ÚP Plesná nemění. Nové trasy se nenavrhují.

i.7.6. Odkanalizování – dešťové vody

Změnou č. 10 ÚP se koncepce odkanalizování pro dešťové vody stanovená v ÚP Plesná nemění.

i.7.7. Plynovody

Změnou č. 10 ÚP se koncepce plynovodů stanovená v ÚP Plesná nemění. Nové trasy se nenavrhují.

i.8. Zdůvodnění občanského vybavení

Změnou č. 10 ÚP se koncepce občanského vybavení stanovená v ÚP Plesná nemění.

Nové plochy se nenavrhují.

i.9. Zdůvodnění veřejného prostranství

Změnou č. 10 ÚP se koncepce veřejných prostranství stanovená v ÚP Plesná nemění.

ÚP Plesná vymezuje a navrhuje dva druhy veřejných prostranství. Místní komunikace obslužné a pěší zóny navrhuje jako součásti veřejných prostranství s komunikačním koridorem a shromažďovací plochou (PVk). Tato navržená veřejná prostranství navazují na stávající systémy komunikací v sídlech. Druhým typem veřejných prostranství jsou veřejná prostranství s veřejnou zelení, která jsou blíže specifikována jako veřejná prostranství s veřejnou zelení ochrannou a izolační (PVz) a veřejná prostranství s veřejnou zelení charakteru parku (PVz1).

Součástí plochy přestavby P-S9 je v souladu s obsahem změny ÚP i část plochy původně vymezené jako PVz - veřejná prostranství - veřejná zeleň - ochranná a izolační zeleň mezi bývalým zemědělským areálem a potokem Plesná a směrem ke komunikaci. Plocha přestavby je na další pozemky v ÚP vymezené jako stabilizované plochy PVz rozšířena z důvodu, že stávající areál v rozsahu vymezení stabilizované plochy VZ - výroba zemědělská neposkytuje dostatečnou plošnou rezervu pro řešení parkovacích ploch. Navrženými podmínkami prostorového uspořádání, které umožňují co nejefektivnější využití plochy přestavby P-S9, usiluje změna ÚP o maximální možnou míru zachování stávající plochy veřejné zeleně, a to i s ohledem na ochranu piety místa bývalého evangelického hřbitova.

Zásahem do stabilizovaných ploch veřejných prostranství PVz nebude významně ohrožen poměr vymezených zastavitelných ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení a smíšených obytných a souvisejících ploch veřejných prostranství dle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kde je uložena povinnost pro každé 2 ha zastavitelných ploch výše uvedených funkcí vymezit související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m².

i.10. Zdůvodnění koncepce krajiny

Změnou č. 10 ÚP se koncepce uspořádání krajiny nemění. Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití a ochrany přírodních, krajinných, historických a kulturních hodnot.

Změna ÚP řeší jednak změnu funkčního využití bývalého zemědělského areálu a změnu funkčního využití dalšího pozemku na opačné straně křižovatky. Stabilizovanou plochu VZ a část plochy PVz jižně od ulice Celní mění na plochu přestavby P-S9 s funkčním využitím SS2. Zároveň západně od ulice Západní vymezuje plochu přestavby P-V3 s funkčním využitím VD namísto původní zeleně soukromé ZS.

Jedná se o lokality v zastavěném území, na okraji města, pouze v případě plochy P-V3 se záborem ZPF.

Změna ÚP nenavrhuje žádné zásadní změny z hlediska koncepce uspořádání krajiny, stávající struktura krajiny i systém ÚSES zůstanou zachovány. Využívání navazující krajiny (zemědělství, lesnictví, rekreace) bude pokračovat dosavadním způsobem.

Koncepce návrhu ÚSES se změnou ÚP nemění. V ÚP Plesná vymezené prvky ÚSES nadregionální, regionální ani lokální úrovně nejsou změnou ÚP dotčeny.

Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a horninového prostředí se na správním území obce vyskytují:

- poddolovaná území: Vackov č. 37, Šneky 1 č. 5167, Šneky 2 č. 5168, Šneky 3 č. 5169, Šneky 4 č. 5170, Šneky 5 č. 5171, Skalná č. 5172, Plesná 1 č. 5173, Plesná 2 č. 5174,
- CHLÚ: Velký Luh č. 11420000, Vackov č. 11450000, Velký Luh I. č. 21360000, Lomnička u Plesné č. 24480000,
- výhradní ložiska: Velký Luh č. 3114200, Vackov č. 3114500, Plesná (Velký Luh - Křižovatka) č. 3213600, Lomnička u Plesné č. 3244800,
- dobývací prostory: Vackov I č. 60288, Vackov II č. 60304, Velký Luh I č. 60319.

Změna ÚP všechny uvedené limity respektuje.

Změna ÚP řeší nové plochy přestavby P-S9 a P-V3 zcela mimo tyto limity. Na předmětném území obou lokalit v severozápadní části Plesné se nenacházejí žádná chráněná ložisková území ani dobývací prostory ani zde nebyla povolena činnost prováděná hornickým způsobem.

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

Plocha přestavby P-S9 je vymezená jako plocha smíšená obytná, konkrétně je vymezena jako SS2 - smíšené obytné se službami 2.

Plocha smíšená obytná je zvolena v souladu s § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, kdy tyto plochy jsou obvykle vymezovány v případech, kdy není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v této ploše. Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Nový typ plochy s rozdílným způsobem využití SS2 - smíšené obytné se službami 2 je definovaný Změnou č. 10 ÚP.

Tento nový typ plochy s rozdílným způsobem využití je zaveden především z důvodu upřesnění možného využití ploch SS - smíšené obytné se službami, které se v podobě uvedené v platném ÚP jeví zpracovateli této změny ÚP jako nejednoznačné, neodpovídající současnému pojetí zpracování územně plánovací dokumentace, odrážející i neznalost legislativních pojmů. Upřesnění vychází z výše uvedené definice ploch smíšených obytných ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., z důvodu provázanosti a komplexnosti územně plánovací dokumentace pracuje s pojmy používanými v platném ÚP. Více však konkretizuje stavby a zařízení občanského vybavení, aby občanské vybavení bylo v plochách SS2 jednoznačně přípustné.

Z důvodu intenzifikace využití zastavěného území je oproti podmínkám prostorového uspořádání ploch SS upraven i koeficient míry využití území a není stanoveno minimální procento ozelenění z důvodu přímé návaznosti na plochu veřejná prostranství - veřejná zeleň - ochranná a izolační zeleň.

Navrženými podmínkami prostorového uspořádání ploch SS2, které umožňují co nejefektivnější využití plochy přestavby P-S9, usiluje změna ÚP o maximální možnou míru zachování stávající plochy veřejné zeleně, a to i s ohledem na ochranu piety místa bývalého evangelického hřbitova.

Zároveň je pro plochy SS2 stanovená vyšší podlažnost, a to 4 NP + podkroví z důvodu vyšší podlažnosti stávajícího objektu a jeho možných úprav.

Plocha přestavby P-V3 je vymezená jako plocha výroby a skladování, konkrétně je vymezena jako VD - výroba drobná.

Ve smyslu v ÚP Plesná stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití je možno plochu VD považovat za polyfunkční plochu splňující zamýšlené záměry investora, a to včetně čerpací stanice pohonných hmot. Čerpací stanice pohonných hmot jsou v ÚP Plesná v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití poměrně detailně řešeny a jsou buď výslovně uvedeny v přípustném nebo nepřípustném využití, případně jsou v některých plochách vyloučeny opisem „jakékoli jiné trvale stavby“ apod.

Z důvodu koncepčnosti a nevymezování příliš malých ploch není plocha přestavby P-V3 dále podrobněji členěna dle uvažovaných záměrů investora.

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

Změnou č. 10 ÚP se vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření nemění.

i.13. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změnou č. 10 ÚP se vymezení ploch a koridorů územních rezerv nemění. Územní rezervy vymezené v ÚP Plesná nejsou změnou ÚP dotčeny, nové plochy a koridory územních rezerv nejsou Změnou č. 10 ÚP vymezovány.

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

ÚP Plesná nevymezuje žádnou plochu ani koridor, pro které je prověření změn jejich využití nezbytné ověřit v územní studii.

Změnou č. 10 ÚP se vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, nemění.

Změnou č. 10 ÚP není pro nové plochy přestavby P-S9 a P-V3 tato podmínka stanovena.

i.15. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Změnou č. 10 ÚP se vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb nemění.

J) VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Požadavek na změnu ÚP je zdůvodněn realizací veřejně prospěšné stavby nového silničního průtahu III/21240 Plesná – státní hranice. Vznikne tak možnost ekonomicky využít plochy brownfieldů na pozemcích v současné době nevyužívaného zemědělského areálu v Plesné a pozemek na opačné straně křižovatky. Pro záměry investora jsou vymezeny plochy přestavby v zastavěném území. Nové zvolené plochy s rozdílným využitím v mezích možného využití umožní realizaci záměrů investora v souladu s urbanistickou koncepcí rozvoje města.

Změna ÚP využívá rozvojový potenciál tohoto prostoru, efektivně využívá prostorové rezervy uvnitř zastavěného území, respektuje sídelní strukturu a její přirozený vývoj. Reflektuje měnící se charakter území v souvislosti s obnovou historického přeshraničního spojení měst Plesná a Bad Brambach s ohledem na předpokládanou dynamiku rozvoje řešeného území a jeho plánovaný rozvoj v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou v ÚP Plesná (přestavby nevyužívaných areálů).

Plocha přestavby P-S9 určená pro revitalizaci v současné době nevyužívaného a chátrajícího objektu se nachází v zastavěném území, v lokalitě již dříve pro zástavbu využitá, mění se pouze její způsob využití. Jedná se převážně o změnu typu „zastavitelné“ plochy, a to změnu stabilizované plochy VZ - výroba zemědělská na plochu přestavby s funkčním využitím SS2, tedy smíšenou obytnou plochu. Z důvodu využitelnosti stávajícího objektu bylo prověřeno rozšíření plochy přestavby na další pozemky v ÚP vymezené jako stabilizované plochy PVz - veřejná prostranství - veřejná zeleň - ochranná a izolační zeleň, neboť stávající areál v rozsahu vymezení stabilizované plochy VZ - výroba zemědělská neposkytuje dostatečnou plošnou rezervu pro řešení parkovacích ploch.

Také vymezením nové plochy přestavby P-V3 jsou hospodárně využívány prostorové rezervy uvnitř zastavěného území.

Vymezením ploch přestavby v zastavěném území a využitím ploch brownfieldů jsou jednak vytvořeny předpoklady pro výstavbu a hospodárné využívání zastavěného území a zároveň je zajištěna ochrana nezastavěného území (zejména zemědělské půdy), v maximální možné míře také zachování veřejné zeleně a ochrana přírodních hodnot.

Vytváření předpokladů pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárné využívání zastavěného území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajištění ochrany nezastavěného území je jednou z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovených v PÚR ČR. To se promítá i do ZÚR KK, kde je v prioritách územního plánování kraje jako stěžejních principech zajištění udržitelného rozvoje území uvedeno např. v bodě č. (3): „Preferování efektivního využívání zastavěného území (využitím nezastavěných ploch a ploch určených k asanaci, novým využitím objektů a areálů původní zástavby apod.), před vyznačováním nových ploch v nezastavěném území, také vzájemným zohledněním potřeb rozvoje velkých měst a potřeb rozvoje obcí v jejich zázemí“ a dále např. v bodě č. (6): „Vytváření a posilování územních podmínek pro hospodářský rozvoj a vznik nových pracovních příležitostí. V případě rekultivovaných a revitalizovaných ploch (včetně brownfields) preferování jejich polyfunkčního využití s ohledem na podmínky a požadavky okolního území“.

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

Změna č. 10 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

Vyhodnocení je provedeno ve struktuře jednotlivých požadavků formulovaných v obsahu změny ÚP, o kterém Zastupitelstvo města Plesná rozhodlo usnesením č. 104-5/2019 ze dne 22. 5. 2019.

Za jednotlivé body je komentováno naplnění těchto požadavků Změnou č. 10 ÚP.

1. Změnou ÚP bude prověřena změna vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v lokalitě v severozápadní části Plesné (vymezené cca pozemky st.p.č. 221/1, 221/2, 221/3 a p.p.č. 132, 1457/1, 131, 130/1 vše k.ú. Plesná, obec Plesná). Záměrem investora na těchto pozemcích je realizace polyfunkčního objektu – prodejny, restaurace, zdravotnických služeb, optiky, lékárny, bydlení, ubytování, apod. Změna ÚP bude spočívat částečně ve změně funkce vymezené stabilizované plochy VZ - výroba zemědělská a částečně v rozšíření zastavitelné plochy na nynější stabilizované plochy PVz - veřejná prostranství - veřejná zeleň - ochranná a izolační zeleň. Nově bude v této lokalitě prověřeno vymezení polyfunkční plochy umožňující realizaci výše uvedených záměrů, např. plochy SS - smíšené obytné se službami nebo nově definované plochy.

Zároveň budou případně upřesněny regulativy ploch SS tak, aby podmínky pro využití těchto ploch byly jednoznačné.

Změnou ÚP bude respektován na jižní části p.p.č. 1457/1 v ÚP Plesná navržený lokální biokoridor nefunkční č. 6 a jeho případná úprava bude řešena ve smyslu v ÚP Plesná navržených opatření, tedy zachování volného průchodu městem.

Vyhodnocení splnění požadavku:

Požadavek prověřen.

V lokalitě změny ÚP určené výše uvedenými pozemky byla vymezena plocha přestavby P-S9 - Celní. Jedná se převážně o změnu typu „zastavitelné“ plochy, a to z VZ - výroba zemědělská na plochy SS2 - smíšené obytné se službami 2. Tento typ plochy v širších mezích možného využití umožní realizaci výše uvedených záměrů. Součástí plochy přestavby P-S9 je v souladu s obsahem změny ÚP i část plochy původně vymezené jako PVz - veřejná prostranství - veřejná zeleň - ochranná a izolační zeleň mezi bývalým zemědělským areálem a potokem Plesná a směrem ke komunikaci.

Plocha přestavby P-S9 je vymezená na st.p.č. 221/1 (kromě části vymezené v ÚP jako DS - dopravní infrastruktura), 221/2 a 221/3 a p.p.č. 132 a na částech p.p.č. 1457/1 a 131, a to pouze v nezbytně nutném rozsahu tak, aby vymezená plocha odpovídala pouze nejnutnějšímu rozsahu postačujícímu ještě pro realizaci záměru a využití plochy brownfieldu v zastavěném území. Řešení navržené změnou ÚP usiluje o maximální možnou míru zachování stávající plochy veřejné zeleně, a to i navrženými podmínkami prostorového uspořádání ploch SS2, které umožňují co nejeftivnější využití plochy přestavby P-S9.

Lokální biokoridor nefunkční č. 6 nebylo nutné upravovat.

Dále viz kapitola I) „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“.

2. Změnou ÚP bude prověřena změna vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v lokalitě v severozápadní části Plesné (vymezené cca pozemkem p.p.č. 1026, k.ú. Plesná, obec Plesná). Záměrem investora na tomto pozemku je možnost realizace čerpací stanice pohonných hmot nebo prodejny v souvislosti s budovaným silničním průtahem města. Změna ÚP bude spočívat ve změně funkce vymezené stabilizované plochy ZS - zeleň vyhrazená - soukromá (zahrady). Nově bude v této lokalitě prověřeno vymezení odpovídající zastavitelné plochy pro výše uvedené účely, tedy plochy DS – doprava silniční, případně rovněž polyfunkční plochy, např. SS - smíšené obytné se službami.

Vyhodnocení splnění požadavku:

Požadavek prověřen.

V lokalitě změny ÚP určené výše uvedeným pozemkem byla vymezena plocha přestavby P-V3 - Západní.

Jedná se o změnu plochy ZS - zeleň vyhrazená - soukromá (zahrady) na plochu VD – výroba drobná. Tento typ plochy umožní realizaci výše uvedených záměrů. Součástí plochy přestavby P-V3 je i plocha původně vymezená jako PVK - Veřejná prostranství - komunikační koridory a shromažďovací plochy.

Plocha přestavby P-V3 je vymezená na p.p.č. 1026 a z důvodu logiky vymezení rozvojových ploch je do této plochy zahrnuta i p.p.č. 1353/4. Ve smyslu v ÚP Plesná stanovených podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití je možno plochu VD považovat za polyfunkční plochu splňující zamýšlené záměry investora, a to včetně čerpací stanice pohonných hmot.

Dále viz kapitola I) „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“.

Z výše uvedeného vyplývá, že požadavky obsahu změny ÚP na zpracování návrhu Změny č. 10 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. 10 ÚP nenavrhuje žádné nové záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1.

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

Změnou č. 10 ÚP je aktualizováno zastavěné území k 6/2020.

Povinnost aktualizace zastavěného území vyplývá ze stavebního zákona, a to z ustanovení § 58 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého se zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.

Vymezení zastavěného území bylo provedeno na základě postupu stanoveného v § 58 odst. 1 stavebního zákona. Dle § 58 odst. 2 stavebního zákona bylo platné zastavěné území doplněno podle konkrétní situace o pozemky uvedené v bodech a) až e) včetně, s tím, že pro definici zastavěného stavebního pozemku byl využit § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona a následně pro definice stavební a pozemkové parcely § 27 písm. c) a d) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Změna č. 10 ÚP vymezuje nové plochy přestavby P-S9 a P-V3.

Plocha přestavby P-S9 nezasahuje na pozemky ZPF.

Pozemky ZPF jsou dotčeny pouze v případě plochy P-V3 (lokalita č. 68), jedná se o V. třídu ochrany ZPF, v zastavěném území.

Návrh změny ÚP představuje v podobě plochy přestavby P-V3 nový zábor o výměře 0,2848 ha ZPF, konkrétně dochází k novému záboru 0,2848 ha pozemků V. třídy ochrany pro funkční využití VD - výroba drobná.

Změna ÚP je navržena s ohledem na §§ 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, část III – zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu a část IV – ochrana zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti:

- změna ÚP nenavrhuje nový zábor pozemků I. a II. třídy ochrany ZPF,
- nové plochy přestavby jsou navrhovány na nezemědělské pozemky nebo na pozemky nižších tříd ochrany ZPF, konkrétně na pozemky V. třídy ochrany, tedy s nízkým stupněm ochrany, kde lze připustit i jiné, efektivnější, využití než zemědělské,
- pro nové záměry jsou přednostně navrhovány nové plochy přestavby v zastavěném území s cílem předejít fragmentaci zemědělských ploch,
- vymezené plochy nezasahují do meliorovaných ploch,
- vymezením ploch nebude narušeno využití zemědělských ploch, nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací.

Změna ÚP splňuje požadavky ochrany ZPF dle ustanovení §§ 4 a 5 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Vyhodnocení záboru pozemků ZPF bylo provedeno v souladu s § 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

n.1.1. údaje uvedené v ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) až g)

Označení a navržené využití plochy, již se zábor týká, výměry záboru podle navrženého využití plochy, souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití, souhrn výměr záboru bez ohledu na typ navrženého využití a další požadované informace uvedené v ustanovení § 3 odst. 2 písm. a) až g) vyhlášky č. 271/2019 Sb. se předkládají formou tabulky.

Zdůvodnění jednotlivých ploch viz **kapitola i.4.** a dále viz také grafická část.

n.1.1. údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Vymezením nových ploch přestavby v zastavěném území nebude narušeno využití zemědělských ploch označených jako NS s indexem z, které v ÚP Plesná představují zemědělské plochy, nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu ani síť zemědělských účelových komunikací.

V lokalitách dílčích změn ÚP (označené v popisech ploch jako Celní a Západní) se žádné účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani polní cesty nenacházejí.

n.1.2. zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

Koncepce navrhovaného řešení vychází z obsahu změny ÚP, o kterém Zastupitelstvo města Plesná rozhodlo usnesením č. 104-5/2019 ze dne 22. 5. 2019.

Pro záměry uvedené v obsahu změny vymezuje Změna č. 10 ÚP plochy přestavby P-S9 a P-V3.

Dle zásad plošné ochrany ZPF změna ÚP při lokalizaci rozvojových ploch hospodárně využívá především prostorové rezervy uvnitř zastavěného území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území), využívá především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využití pozemky v zastavěném území, stavební proluky a zbořeniště s cílem zachovat kompaktnost sídel, umožnit využití stávající technické a dopravní infrastruktury a předejít fragmentaci zemědělských ploch.

Změnou č. 10 ÚP je na pozemcích ZPF vymezena pouze jedna nová plocha přestavby P-V3 (lokalita č. 68).

Nová plocha přestavby pro výrobu drobnou P-V3 (lokalita č. 68) je navržena vzhledem k prokazatelné potřebě, v nezbytné míře a v souladu s urbanistickou koncepcí města Plesná.

Plocha přestavby P-V3 (lokalita č. 68) je vymezena s funkčním využitím stejným jako navazující přestavbové území. Nachází se v zastavěném území, je zemědělsky těžko využitelná.

Lokalizace ploch přestavby uvnitř zastavěného území je přínosem z hlediska minimalizace fragmentace krajiny a minimalizace fragmentace zemědělské půdy, je zajištěna ochrana nezastavěného území, volné krajiny

a zemědělské půdy tak, aby nedocházelo k narušování organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů a sítě zemědělských účelových komunikací.

Ve smyslu naplňování cílů a úkolů územního plánování (§18, 19 stavebního zákona) je nutné vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a v rámci územního plánování posuzovat území a jeho rozvoj komplexně, tedy v tomto konkrétním případě vedle ochrany zemědělského půdního fondu umožnit také přiměřený rozvoj obce a ochranu nezastavěného území. Vzhledem k třídě ochrany zemědělských půd dotčených návrhem plochy přestavby P-V3 (V. třída ochrany), tedy s nízkým stupněm ochrany, kde lze připustit i jiné, efektivnější, využití než zemědělské, lze konstatovat, že navržený rozvoj města Plesná ochranu ZPF zásadním způsobem neovlivní a navržené řešení je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

721620 Plesná

označení lokality ZPF	označení plochy / koridoru	naviřené využití	souhrn vřmřry zřboru (ha)	vřmřra zřboru podle tříd ochrany (ha)					odhad vřmřry zřboru na kterřm bude provedena rekultivace na zemřdřlskou přdu	informace o existenci zřvah existenci zřvah	informace o existenci odvodnřnř existenci odvodnřnř	informace o existenci stavřb k ochranř pozemku př eroznř řinnostř	informace podle ustanovenř §3 odst. 1 písm. g)	zřbor plochy lesa
				I.	II.	III.	IV.	V.						
68	P-V3	Vřroba drobnř - VD	0,28					0,28						
Plochy vřroby a skladovřnř			0,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,28	0,00					0,00
ZřBOR ZPF CELKEM			0,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,28	0,00					0,00

n.2. Důsledky navrhovaného řešení na PUPFL

Plochy určené pro plnění funkce lesa nejsou Změnou č. 10 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. 10 Územního plánu Plesná obsahuje tyto výřezy výkresů uvedené v přílohách:

- O1 Koordinační výkres m 1: 5 000
- O2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu m 1: 5 000

Poučení:

Proti Změně č. 10 Územního plánu Plesná vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád), v platném znění.

.....
starosta obce

.....
místostarostka obce