

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 12 ÚZEMNÍHO PLÁNU PLESNÁ**I. Textová část – obsah:**

a)	Postup pořízení změny územního plánu	31
b)	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona	33
c)	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	34
c.1.	Soulad návrhu změny ÚP s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů	34
c.2.	Soulad návrhu změny ÚP s výsledkem řešení rozporů	67
d)	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	67
d.1.	Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změn č. 8 a 9 (PÚR ČR)	67
d.2.	Územní rozvojový plán.....	70
d.3.	Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (ZÚR KK).....	70
e)	Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	81
f)	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....	91
g)	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	92
h)	Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	92
i)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	92
i.1.	Zdůvodnění základní koncepce rozvoje obce	92
i.2.	Zdůvodnění ochrany a rozvoje hodnot území	92
i.3.	Zdůvodnění urbanistické koncepce.....	93
i.4.	Přehled a zdůvodnění zastavitelných a transformačních ploch	94
i.5.	Vymezení systému sídelní zeleně.....	107
i.6.	Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury	107
i.7.	Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury.....	108
i.8.	Zdůvodnění občanského vybavení	111
i.9.	Zdůvodnění veřejného prostranství.....	111
i.10.	Zdůvodnění koncepce ochrany životního prostředí, přírody a krajiny.....	111
i.11.	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.....	122
i.12.	Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření.....	123
i.13.	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	124
i.14.	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	124
j)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	124
k)	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	125
l)	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	125
m)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	125
m.1.	Důsledky navrhovaného řešení na zábor ZPF	125
m.2.	Důsledky navrhovaného řešení na PUPFL	140
n)	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.....	140
o)	Srovnávací text s vyznačením změn	145
p)	Doklad z elektronického kontrolního nástroje	146

A) POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán (dále také 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 s nabytím účinnosti dne 29. 2. 2020. Dále byly vydány Změna č. 10 ÚP Plesná usnesením zastupitelstva města č. 284-18/2020 ze dne 16. 12. 2020 a Změna č. 11 ÚP Plesná usnesením č. 378-23/2021 ze dne 8. 9. 2021, obě tyto poslední změny nabýly účinnosti dne 5. 10. 2021. Zpracovatelem všech těchto změn byl Ing. arch. Jaroslav Aust.

Potřeba pořídit Změnu č. 12 ÚP Plesná (dále také jen „Změna č. 12 ÚP nebo „změna ÚP“) vyplynula ze Zprávy o uplatňování ÚP Plesná za období let 2014–2021, kterou zpracoval Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, v roce 2023. Zprávu o uplatňování, jejíž součástí jsou pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, schválilo Zastupitelstvo města Plesná usnesením č. 94-6/2023 ze dne 23. 8. 2023. Zároveň bylo tímto usnesením schváleno, že změna ÚP vyplývající ze zprávy o uplatňování bude pořizována zkráceným postupem dle § 55a a 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon č. 183/2006 Sb.“) a umožní případné vymezení prvků regulačního plánu.

Schválení zprávy o uplatňování proběhlo za platnosti zákona č. 183/2006 Sb., další navazující fáze již probíhají podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Sloučení společného jednání a veřejného projednání dle § 111 odst. 4 stavebního zákona, které je obdobou zkráceného postupu pořizování, bylo potvrzeno usnesením zastupitelstva města č. 210-15/2025 ze dne 29. 1. 2025.

Předmětem Změny č. 12 ÚP je uvedení do souladu s platnou legislativou, zejména převod celého Územního plánu Plesná do jednotného standardu, prověření souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje, aktualizace zastavěného území a dále věcné změny a návrh prvků regulačního plánu pro vybrané části území.

Pořizovatelem Změny č. 12 ÚP je Městský úřad Plesná. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem při pořizování územního plánu a jeho změn byl pro volební období 2022–2026 usnesením zastupitelstva města č. 44-3/2023 ze dne 18. 1. 2023 určen starosta města Petr Schaller.

Na základě pokynů obsažených ve zprávě o uplatňování byla vypracována dokumentace návrhu Změny č. 12 ÚP. V rámci věcných změn byly především zrevidovány vymezené zastavitelné plochy dle aktuálních požadavků, které má jak město Plesná, tak i veřejnost. Využití plochy byly převedeny do stabilizovaných ploch, dlouhodobě nevyužívané plochy nevhodně zasahující do volné krajiny byly redukovány a byly mírně rozšířeny zastavitelné plochy v rámci kompaktního města. Dalším podstatným zásahem do stávajícího územního plánu je úprava vymezení ÚSES na základě podkladu „Plán místního ÚSES pro ORP Cheb“. Podrobněji viz kapitola e) „Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny“.

Z důvodu přehlednosti je v grafické části změny ÚP zpracováno schéma věcných změn, viz schéma S2. Toto schéma shrnuje změny zejména ve smyslu jejich zařazení do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Pro úplné posouzení rozsahu změn je třeba zohlednit i veškeré regulativy uváděné v textové části návrhu a nově zavedené schéma prostorového uspořádání S1.

Následně byl návrh změny ÚP projednán v souladu se stavebním zákonem.

Termín sloučeného společného jednání a veřejného projednání stanovil pořizovatel na 11. 6. 2025 v 15:00 hodin v zasedací místnosti Městského úřadu Plesná, 5. května 301, 351 35 Plesná.

Pořizovatel oznámil tento termín veřejnou vyhláškou a jednotlivě dotčeným orgánům, oprávněným investorům a dalším subjektům. Vzhledem k novým informacím k výkladu lhůt vztahujících se k oznámení veřejného projednání podle § 96 odst. 3 stavebního zákona však pořizovatel tento termín ještě před konáním sloučeného společného jednání a veřejného projednání zrušil a následně stanovil nový termín konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání.

Nový termín sloučeného společného jednání a veřejného projednání stanovil pořizovatel na 14. 7. 2025 v 15:00 hodin v zasedací místnosti Městského úřadu Plesná, 5. května 301, 351 35 Plesná.

Pořizovatel v souladu s § 93 odst. 5 písm. b) a c) ve spojení s § 111 odst. 4 a 5 stavebního zákona oznámil místo a dobu konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání a místa, kde bylo možné do návrhu Změny č. 12 ÚP nahlédnout, vyvěšením veřejné vyhlášky č.j. 824/2025 ze dne 11. 6. 2025 na úřední desce Městského úřadu Plesná a na úřední desce umožňující dálkový přístup na adrese: <https://www.mestoplesna.cz/mesto/uredni-deska-1/>. Oprávněným investorům, úřadu územního plánování a projektantovi změny ÚP oznámil toto jednotlivě

dopisem č.j. 841/2025 ze dne 16. 6. 2025. Lhůta pro uplatnění připomínek byla vázána na nově oznámené datum. V souladu s § 97 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 a 5 stavebního zákona mohl každý uplatnit své připomínky k návrhu změny ÚP, a to nejpozději do 15 dnů ode dne konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání, tj. do 29. 7. 2025.

V souladu s § 93 odst. 5 písm. b) a c) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 4 a 5 stavebního zákona pořizovatel dále dopisem č.j. 843/2025 ze dne 16. 6. 2025 oznámil místo a dobu konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání a adresu uložení návrhu Změny č. 12 ÚP jednotlivě dotčeným orgánům, obci, pro kterou je změna ÚP pořizována, krajskému úřadu a sousedním obcím.

Lhůta pro uplatnění stanovisek byla rovněž vázána na nově oznámené datum. V souladu s § 94 odst. 3 ve spojení s § 111 odst. 4 a 5 stavebního zákona dotčené orgány uplatňovaly svá stanoviska k návrhu změny ÚP rovněž nejpozději do 15 dnů ode dne konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání, tj. do 29. 7. 2025. Ve stejné lhůtě mohly město Plesná, krajský úřad a sousední obce písemně uplatnit své připomínky.

V termínu do 29. 7. 2025 bylo možné do návrhu Změny č. 12 ÚP nahlížet na Městském úřadu Plesná, 5. května 301, 351 35 Plesná, a dále způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách města Plesná www.mestoplesna.cz (pod odkazem „Město / Dokumenty / Územní plán Plesná“), přímý odkaz: <https://www.mestoplesna.cz/mesto/dokumenty-1/uzemni-plan-plesna/>, kde byl návrh změny ÚP zveřejněn ode dne 11. 6. 2025. Při zveřejnění návrhu změny ÚP bylo postupováno v souladu s přechodným ustanovením § 334b odst. 6 a 7 stavebního zákona.

Dne 14. 7. 2025 v 15:00 hodin se v zasedací místnosti Městského úřadu Plesná konalo sloučené společné jednání a veřejné projednání, ze kterého pořizovatel opatřil písemný záznam.

Ve stanoveném termínu do 29. 7. 2025 byla k návrhu změny ÚP uplatněna stanoviska dotčených orgánů – viz kapitola c.1. „Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů“ a připomínky – viz kapitola n) „Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění“.

Výsledky projednání pořizovatel průběžně vyhodnocoval a řešil ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 98 stavebního zákona.

Jak vyplývá z obsahu kapitoly c.1., dotčené orgány uplatnily k projednávanému návrhu změny ÚP převážně souhlasná stanoviska bez připomínek, viz bod 1.1. „Souhlasná stanoviska bez připomínek“.

Jeden dotčený orgán uplatnil souhlasné stanovisko s připomínkami, viz bod 1.2. „Souhlasné stanovisko s připomínkami“. Konkrétně Ministerstvo dopravy uplatnilo ve svém jinak souhlasném stanovisku připomínku ve smyslu doplnění údajů do dokumentace návrhu Změny č. 12 ÚP. Této připomínce bylo vyhověno, požadované údaje byly do dokumentace, do části odůvodnění, doplněny. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, uplatnil nesouhlasné stanovisko za úsek ochrany ovzduší a za úsek ochrany ZPF. V rámci vyhodnocení sloučeného společného jednání a veřejného projednání zpracoval pořizovatel návrh vyhodnocení stanoviska a ke sporným lokalitám doplnil odůvodnění a navrhl úpravu dokumentace. Pořizovatel následně návrh vyhodnocení předmětných částí stanoviska a návrh na úpravu dokumentace zaslal jednotlivě úseku ochrany ovzduší dopisem č.j. 1090/2025 ze dne 11. 8. 2025 a úseku ochrany ZPF dopisem č.j. 1089/2025 ze dne 11. 8. 2025. Na zaslané návrhy krajský úřad za oba úseky jednotlivě reagoval stanovisky, ve kterých s doplněným odůvodněním a úpravami navrženými pořizovatelem souhlasil, podrobněji viz kapitola c.1. „Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů“, bod 1.3. „Nesouhlasné stanovisko“.

Pořizovatel vyhodnotil Změnu č. 12 ÚP také z hlediska veřejných zájmů chráněných dotčenými orgány, které stanovisko neuplatnily, a neshledal rozpory s právními předpisy. Přitom vzal v potaz stanoviska uplatněná k návrhu Změny č. 12 ÚP zveřejněnému v termínu původně vypsání sloučeného společného jednání a veřejného projednání, které ale bylo z důvodu sporných lhůt veřejného projednání zrušeno a následně byl vypsán nový termín. Některé dotčené orgány uplatnily svá stanoviska následně i v novém řádně vypsáném termínu, některé dotčené orgány však svá stanoviska znovu neuplatnily, podrobněji viz kapitola c.1. „Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů“, bod 1.5. „Bez stanoviska“.

Ve stanoveném termínu byla dále k projednávanému návrhu Změny č. 12 ÚP uplatněna podání oprávněného investora GasNet, s.r.o. a společnosti O V M, s.r.o., přičemž v případě podání GasNet, s.r.o., fakticky nešlo o připomínku, ale pouze o obecné informace uplatněné formou vyjádření.

Vzhledem k nutnosti zrušit původně vypsání sloučené společné jednání a veřejné projednání z důvodu sporných lhůt se pořizovatel zabíral i podáním uplatněným v původně vypsáném a následně zrušeném termínu projednání, kdy bylo k návrhu Změny č. 12 ÚP uplatněno podání oprávněného investora Povodí Ohře, s.p. V novém řádně vypsáném termínu projednání oprávněný investor již své podání znovu neuplatnil. Ani v tomto případě však

oprávněný investor neuplatnil konkrétní připomínky ani požadavky na úpravu dokumentace návrhu změny ÚP, pouze upozornil na aktuálně platné plánovací dokumenty v oblasti vod.

V souladu s § 98 odst. 2 stavebního zákona zpracoval pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny ÚP, včetně jeho odůvodnění. V souladu s § 98 odst. 5 stavebního zákona pořizovatel zaslal dopisem č.j. 1200/2025 ze dne 3. 9. 2025 návrh vyhodnocení připomínek dotčeným orgánům a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Ve stanovené lhůtě uplatnily stanovisko pouze tři dotčené orgány, přičemž všechna uplatněná stanoviska byla souhlasná, podrobněji viz kapitola c.1. „Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů“, bod 1.6. „Stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínek“. Ostatní dotčené orgány vyjádřily souhlas mlčky, neboť podle § 98 odst. 5 stavebního zákona platí, že pokud dotčené orgány při projednání návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny ÚP neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhem pořizovatele souhlasí.

Následně pořizovatel v souladu s § 101 odst. 1 stavebního zákona dopisem č.j. 1453/2025 ze dne 20. 10. 2025 předložil Krajskému úřadu Karlovarského kraje, odboru regionálního rozvoje, jako nadřízenému správnímu orgánu územního plánování, návrh vyhodnocení stanovisek a návrh vyhodnocení připomínek jako podklad pro vydání stanoviska z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Krajský úřad vydal souhlasné stanovisko č.j. KK/1945/RR/25 ze dne 11. 11. 2025, ve kterém neupozornil na nedostatky z výše uvedených hledisek a v řízení o Změně č. 12 ÚP bylo tedy možné dále pokračovat. Stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování je zařazeno do kapitoly c.1. „Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů“, bod 1.7. „Stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování“.

V souladu s § 102 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vypracoval pokyny pro úpravu návrhu změny ÚP v souladu s vyhodnocením výsledků projednání a se stanoviskem nadřízeného orgánu a předal je projektantovi. Pokyny jsou uvedeny v kapitolách c.1. „Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů“ a n) „Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění“ vždy v závěru vyhodnocení podání, ze kterého konkrétní úprava vyplynula. Projektant na základě pokynů upravil návrh změny ÚP v souladu s § 102 odst. 2 stavebního zákona. Dále projektant provedl drobné formální úpravy především v textové části. Provedené úpravy návrhu změny ÚP nepředstavují případ podstatné úpravy dle § 103 odst. 1 stavebního zákona, při které je nutné opakovat projednání. Provedenými úpravami nebyly nově negativně dotčeny veřejné zájmy nebo negativně dotčeno vlastnictví pozemků a staveb.

Před vydáním změny ÚP pořizovatel znova přezkoumal návrh změny ÚP z hlediska souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů a s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací a provedl kontrolu datové části změny ÚP prostřednictvím elektronického kontrolního nástroje ETL – viz kapitola p) „Doklad z elektronického kontrolního nástroje“ a samostatná příloha č. 2.

Takto upravený a pořizovatelem přezkoumaný návrh změny ÚP následně pořizovatel v souladu s § 104 odst. 1 stavebního zákona v součinnosti s určeným zastupitelem předložil zastupitelstvu města k vydání formou opatření obecné povahy.

B) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Cíle a úkoly územního plánování dle §§ 38 a 39 stavebního zákona lze stručně shrnout:

- Vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
- Zvyšování kvality vystavěného prostředí sídel, rozvoj jejich identity a vytváření funkčního a harmonického prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.
- Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; ochrana krajiny, hospodárné využívání zastavěného území, ochrana nezastavěného území a ochrana a rozvoj zelené infrastruktury.
- Koordinace veřejných zájmů v území a podnětů na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze stavebního zákona a jiných právních předpisů.

- Stanovení koncepce využití a rozvoje území na základě posouzení zjištěného stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, na základě prověření a posouzení potřeby změn v území a jejich přínosů, problémů a rizik s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území.
- Stanovení a vytváření podmínek v území pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu, pro výrobu a zásobování území energiemi, pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot, pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn, pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany, pro ochranu území před významnými negativními vlivy záměrů včetně návrhu kompenzačních opatření k negativním vlivům, dále regulace rozsahu ploch pro využívání přírodních a nerostných 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 ÚP je zpracována v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje stanovenými jako cíle a úkoly územního plánování v §§ 38 a 39 stavebního zákona, neboť vytváří předpoklady pro výstavbu a pro dlouhodobý udržitelný rozvoj. Dbá na rovnováhu mezi ochranou přírody a krajiny a možnostmi hospodářského rozvoje. Navržený rozvoj nemá negativní vliv na životní prostředí, na krajinné hodnoty ani na veřejné zdraví při respektování navržené koncepce, při dodržení stanovených podmínek pro využití ploch.

Plochy změn navržené změnou ÚP na základě požadavků na rozvoj obce, zohledňují požadavky na hospodárné využívání zastavěného území a na ochranu volné krajiny, jsou navrženy uvnitř zastavěného území nebo v návaznosti na jeho hranici.

Změna ÚP byla zpracována v souladu s pojetím územně plánovací dokumentace – územní plán, dle příslušných ustanovení stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška č. 157/2024 Sb.“). V rámci změny ÚP se územní plán převádí do jednotného standardu dle § 59 stavebního zákona a § 12 a příloh č. 10 až 14 vyhlášky č. 157/2024 Sb. Změnou č. 12 ÚP se upravují veškeré standardizované jevy.

Dokumentace změny ÚP je rozdělena na část výrokovou a její odůvodnění tak, jak vyžaduje § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a příloha č. 8 stavebního zákona.

Příloha č. 8 stavebního zákona není pro výrokovou část textové části změny ÚP použita. Ta je zpracovaná jako výrok, uvedeny jsou pouze ty jevy, které jsou měněny.

Grafická část výrokové části změny ÚP obsahuje výkresy výrokové části ÚP Plesná, kterých se změna týká. Vzhledem k převodu územního plánu do jednotného standardu pokrývají řešené jevy celé správní území. Grafická část výrokové části Změny č. 12 ÚP obsahuje standardizované výkresy: 1 Výkres základního členění území, 2 Hlavní výkres, 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Změnou č. 12 ÚP se ruší výkresy 2.2. „Hlavní výkres - koncepce uspořádání krajiny“ a 2.3. „Hlavní výkres - koncepce veřejné infrastruktury“. Zpracování těchto koncepcí samostatnými výkresy není účelné. Ponechané jevy z těchto výkresů jsou součástí hlavního výkresu.

Výšková regulace a struktura zástavby jsou nově řešeny schématem prostorového uspořádání, viz schéma S1 Schéma prostorového uspořádání.

Věcné dílčí změny jsou pro přehlednost samostatně znázorněny ve schématu věcných změn, viz schéma S2 Schéma věcných změn. Toto schéma shrnuje změny zejména ve smyslu jejich zařazení do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Pro úplné posouzení rozsahu změn je třeba zohlednit i veškeré regulativy uváděné v textové části návrhu a schéma prostorového uspořádání S1.

Grafická část odůvodnění změny ÚP obsahuje výkresy: O1 Koordinační výkres, O2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Textová část odůvodnění změny ÚP je zpracovaná v souladu s požadavky na jeho strukturu a obsah dle přílohy č. 8 stavebního zákona přiměřeně k rozsahu měněných částí. Součástí odůvodnění je srovnávací text s vyznačením změn (formou přílohy s odkazem v textu odůvodnění).

C) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

c.1. Soulad návrhu změny ÚP s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů

Změna č. 12 ÚP je v souladu s požadavky jiných právních předpisů a respektuje stanoviska dotčených orgánů podle nich uplatněná.

V následujícím textu je uvedené vyhodnocení stanovisek uplatněných k návrhu změny ÚP a stanovisek uplatněných k návrhu vyhodnocení připomínek. Do této kapitoly je dále zařazeno i stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování.

1. Sloučené společné jednání a veřejné projednání

K projednávanému návrhu Změny č. 12 ÚP byla uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů:

1.1. Souhlasná stanoviska bez připomínek

1.1.1. Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje (č.j. HSKV-1243-2/2025-CH ze dne 25. 6. 2025)

Stanovisko dotčeného orgánu státní správy na úseku ochrany obyvatelstva

Název dokumentace: Návrh Změny č. 12 Územního plánu Plesná

Řešené území: správní území obce Plesná

Pořizovatel dokumentace: Městský úřad Plesná

Předložený druh dokumentace : Návrh změny územního plánu

Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, posoudil předložený Návrh Změny č. 12 Územního plánu Plesná a k výše uvedenému návrhu územního plánu vydává souhlasné stanovisko

Odůvodnění

HZS Karlovarského kraje posouzením Návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná dospěl k závěru, že předložený návrh změny územního plánu není v rozporu s požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, ve znění pozdějších předpisů.

HZS Karlovarského kraje vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů:

- Krizový plán Karlovarského kraje
- Havarijní plán Karlovarského kraje

1.1.2. Ministerstvo obrany ČR, sekce majetková MO, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru (č.j. MO 605158/2025-1322 ze dne 2. 7. 2025)

Stanovisko k územně plánovací dokumentaci

Sloučené společné jednání a veřejné projednání návrhu změny č. 12 ÚP Plesná

K č. j. 843/2025

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona.:

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

K návrhu změny č. 12 územního plánu Plesná nemá Ministerstvo obrany připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Vymezené území Ministerstva obrany ČR jev 119 je v textové i v grafické části ÚPD Plesná zpracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Odůvodnění

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona a zákona o zajišťování obrany ČR provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu změny z pozice dotčeného orgánu.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany, jev 119, tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešené ÚPD, při dodržení ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona, připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany.

1.1.3. Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech (č.j. KHSKV 06960/2025/HOK/Mar–S10 ze dne 16. 7. 2025)

Plesná, Návrh Změny č. 12 Územního plánu Plesná

Pořizovatel: Město Plesná, 5. května 301, 351 35 Plesná, IČO 00254169 (dále jen „pořizovatel“) Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech, Závodní 360/94, 360 21 Karlovy Vary (dále jen „KHS KK“) jako orgán ochrany veřejného zdraví příslušný podle § 77 odst. 1 a § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, podle § 18 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a podle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na základě oznámení pořizovatele ze dne 16.06.2025 o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č.12 Územního plánu Plesná (dále také jen „Změna č. 12 ÚP“), vydává toto

STANOVISKO

KHS KK po posouzení souladu předloženého oznámení a dokumentace s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví s dokumentací k návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná souhlasí.

Odůvodnění:

Návrh Změny č. 12 ÚP ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání (dále jen „sloučená jednání“) zpracoval autorizovaný architekt Ing. arch. Jaroslav Aust, Atelier STOECKL s.r.o., Jánské náměstí 267/7, 350 02 Cheb, IČO 02099624 v květnu 2025. Pořizovatel oznámil konání sloučených jednání a vyzval KHS KK k uplatnění stanoviska k návrhu Změny č. 12 ÚP.

Změna č. 12 ÚP řeší převod celého územního plánu Plesná (ÚP) do jednotného standardu, a dále jsou změnou ÚP řešeny dílčí věcné změny, kterými byly hlavně zrevidovány vymezené zastavitelné plochy dle aktuálních požadavků, které má jak město Plesná, tak i veřejnost. Využité plochy byly převedeny do stabilizovaných ploch, dlouhodobě nevyužívané plochy nevhodně zasahující do volné krajiny byly redukovány a byly mírně rozšířeny zastavitelné plochy v rámci kompaktního města.

KHS KK přezkoumala oznámení pořizovatele a předkládanou dokumentaci, a dospěla k závěru, že věc vyhovuje požadavkům předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Za tohoto stavu věci vydává KHS KK toto souhlasné stanovisko.

1.1.4. Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor hornictví a surovinové politiky (č.j. MPO 77911/2025 ze dne 21. 7. 2025)

Stanovisko k návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná – společné jednání

ZÁVAZNÁ ČÁST

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k předložené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko:

S návrhem Změny č. 12 Územního plánu Plesná souhlasíme.

ODŮVODNĚNÍ

Změna č. 12 respektuje ustanovení § 15 odst. 1 horního zákona, výhradní ložiska nerostných surovin nejsou lokalitami změny přímo dotčena. Rozšiřovaná lokalita změny označená Z.20 (Š – B1) v k.ú. Šneky zasahuje nevýznamnou plochou do rohu chráněného ložiskového území Velký Luh I., v dostatečné vzdálenosti od plochy bloků zásob výhradního ložiska kaolinu Plesná (Velký Luh – Křižovatka).

1.2. Souhlasné stanovisko s připomínkami

1.2.1. Ministerstvo dopravy (č.j. MD-44571/2025-520/2 ze dne 28. 7. 2025)

Věc: Sloučené společné jednání a veřejné projednání návrhu změny č. 12 územního plánu Plesná

STANOVISKO

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

Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, v platném znění, podle § 88

odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění, k návrhu změny č. 12 územního plánu Plesná vydává stanovisko podle § 2 a § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., v platném znění:

Z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 12 územního plánu Plesná za následujících podmínek:

1) Do koordinačního výkresu požadujeme zakreslit ochranné pásmo železniční tratě Cheb – Bad Brambach.

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy, souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 12 územního plánu Plesná a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 12 územního plánu Plesná a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Z hlediska vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 12 územního plánu Plesná a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Ad Drážní doprava)

Ad1) Řešeným územím je vedena železniční trať Cheb – Bad Brambach, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Podle ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, ochranné pásmo dráhy tvoří prostor po obou stranách dráhy, jehož hranice jsou vymezeny vrislou plochou vedenou u dráhy celostátní 60 m od osy krajní koleje. Vzhledem k tomu, že ochranné pásmo dráhy je limitem v území a není zakresleno v koordinačním výkresu, je ve výroku stanoviska uplatněna předmětná podmínka.

Vyhodnocení:

Ministerstvo dopravy ve svém stanovisku vyjadřuje souhlas s projednávanou změnou ÚP s podmínkou, že bude do koordinačního výkresu zakresleno ochranné pásmo železniční tratě Cheb – Bad Brambach.

Požadavek bude respektován, ochranné pásmo železniční tratě Cheb – Bad Brambach bude zakresleno do koordinačního výkresu.

Na základě stanoviska a jeho vyhodnocení bude návrh změny ÚP upraven následovně:

Do koordinačního výkresu bude zakresleno ochranné pásmo železniční tratě Cheb – Bad Brambach.

1.3. Nesouhlasné stanovisko

1.3.1. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (č.j. KK/2847/ZZ/25 ze dne 4. 7. 2025)

STANOVISKO

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“) obdržel dne 17.06.2025 OZNÁMENÍ O SLOUČENÉM SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ O NÁVRHU Změny č. 12 Územního plánu PLESNÁ, a k tomuto vydává následující stanovisko:

Ochrana přírody a krajiny (NATURA) (Ing. Raška/217)

Krajský úřad, jako příslušný orgán ochrany přírody, ve svém stanovisku dle § 45i odst. 1 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zn. KK/636/ZZ/22 ze dne 02.02.2022 a zn. KK/2629/ZZ/23 ze dne 25.05.2023 vyloučil významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (NATURA 2000).

V hranicích ÚP Plesná se nenachází žádný prvek soustavy Natura 2000 a nepředpokládají se ani žádné sekundární negativní vlivy.

Posuzování vlivů na životní prostředí (Ing. Týmlová/229)

K návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná pro společné jednání a veřejné projednání nemáme připomínky. K návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná vydal krajský úřad, 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, stanoviska zn. KK/458/ZZ/22 ze dne

21.02.2022 a zn. KK/2556/ZZ/23 ze dne 31.05.2023 s tím, že nemá z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí požadavky na vyhodnocení vlivů předložené změny územního plánu na životní prostředí. Tato stanoviska, s ohledem na ustanovení § 323 zákona č. 283/2021 Sb., zůstávají i nadále v platnosti.

Ochrana ovzduší (Ing. Šešulková/595)

Krajský úřad, jako orgán ochrany ovzduší dle § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), uplatňuje k návrhu změny č. 12 Územního plánu Plesná dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší následující stanovisko:

Krajský úřad **nesouhlasí** z hlediska ochrany ovzduší se změnou funkčního využití Územního plánu Plesná v zastavitelné ploše Z.33 v západní části k. ú. Šneky v lokalitě p. p. č. 31/1, která spočívá ve změně funkce části stávající plochy přestavby Š-PV7 (PVz1) a celé původní plochy 3-O1 (OS) na plochu pro řešení odpadového hospodářství obce (deponie) - TO. V těsném sousedství této plochy, a to z jihu a JV, se nachází rodinné domy.

Vzhledem k tomu, že funkční plocha určená k nakládání s odpady může být potenciálním zdrojem emisí znečišťujících látek a resuspenze prachu, nepovažuje krajský úřad její vymezení v sousedství zástavby pro bydlení za vhodné a s navrženým řešením nesouhlasí. Zejména plochy bydlení v JV a J části jsou zcela nechráněny bez jakéhokoliv opatření ochranné a izolační zeleně.

Krajský úřad požaduje buď navrátit využití, anebo navrhnout ochranná opatření ke snížení negativních vlivů na kvalitu ovzduší v plochách bydlení (především opatření proti šíření resuspenze prachu), např. oddělit předmětnou plochu TO od ploch bydlení také z jihovýchodu a jihu dostatečně širokým pásem ochranné a izolační zeleně.

Ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. Poláková/415)

Krajský úřad, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný podle § 13 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon ZPF“) **posoudil návrh Změny č. 12 Územního plánu Plesná** (dále i „ÚP Plesná“) podle zákona ZPF a s ohledem na postup k zajištění ochrany ZPF při zpracování územně plánovací dokumentace dále jen „ÚPD“) vyplývající z vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF (dále jen „vyhláška ZPF“) a vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů. Krajský úřad rovněž přihlédl ve vzájemných souvislostech ke *Společnému metodickému výkladu odboru adaptace krajiny na klimatickou změnu a odboru legislativního orgánů ochrany zemědělského půdního fondu k některým ustanovením zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu* č. ZP10/2022 Ministerstva životního prostředí.

V rámci návrhu Změny č. 12 ÚP Plesná se územní plán převádí do jednotného standardu.

Návrhem Změny č. 12 ÚP Plesná jsou na úkor nezastavěného území na pozemcích ZPF rozšířeny zastavitelné plochy Z.01 (B) a Z.21 (B). Dále je vymezena nová zastavitelná plocha Z.35 (B, ZZ) na úkor stabilizované plochy určené pro veřejnou zeleň (PVz) a pouze mírně je upraveno vymezení plochy Z.07 (B) na úkor stabilizované plochy určené pro občanské vybavení (OS). V nových záborech je dále bilancovaná plocha přestavby T.02 (B) nově vymezená namísto stabilizované plochy rekreace zahrádkové (původně označené ZS, nově podle jednotného standardu ZZ). Změna ÚP Plesná je navržena s ohledem na § 4 a § 5 zákona ZPF:

- nový zábor ZPF navrhuje výhradně v zastavěném území nebo v návaznosti na zastavěné území a již vymezené zastavitelné plochy,
- upřednostňuje zemědělskou půdu méně kvalitní, navrhovaný zábor nejkvalitnějších půd kompenzuje redukcí záboru těchto vysokých tříd ochrany vypuštěním ploch vymezených ve stávajícím ÚP Plesná,
- nenarušuje využití zemědělských ploch, nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací,
- respektuje veřejný zájem na zadržení vody v krajině.

Návrh Změny č. 12 ÚP Plesná představuje v podobě nových ploch a rozšíření stávajících ploch **nový zábor o výměře 3,2413 ha ZPF**. (pozn. dle krajského úřadu se jedná o 2,6742 ha, viz níže) Konkrétně se jedná o zábor 0,0355 ha pozemků I. třídy ochrany, 2,0884 ha pozemků II. třídy ochrany, 0,0695 ha pozemků III. třídy ochrany a 1,0479 ha pozemků V. třídy ochrany.

Návrhem Změny č. 12 ÚP Plesná dochází ke **zrušení záboru ZPF o výměře 15,1090 ha** vypuštěním ploch původně vymezených v ÚP Plesná. Konkrétně se ruší zábor 3,4345 ha pozemků I. třídy ochrany, 5,7324 ha pozemků II. třídy ochrany, 1,2775 ha pozemků III. třídy ochrany, 2,0013 ha pozemků IV. třídy ochrany a 2,6633 ha pozemků V. třídy ochrany.

Obsahem návrhu Změny č. 12 ÚP Plesná je dále bilancován měněný zábor ZPF, ke kterému dochází změnou funkčního využití ploch Z.14 (SM), Z.18 (SM), Z.24 (B), Z.28 (SV), Z.34 (R) a částí ploch Z.09 (B), Z.17 (B), Z.29

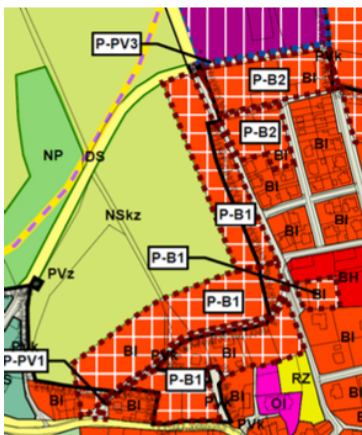
(BV) Z.33 (TO) a T.01 (DS.3) a rušený zábor, ke kterému dochází vypuštěním původně bilancovaných ploch P-O1 (OA), P-PV3 (PVk), P-D2 (DS), Š-B4 (BV), Š-PV1 (PVk), Š-PV3 (PVz), Š-PV4 (PVz), Š-PV5 (PVz1), L-S1 (SV), V-B2 (BV), V-O1A (OA), V-O1B (OA), V-PV1 (PVz), V-S1 (SV), V-S2 (SV), S-O1A (OA), S-O1B (OA) a částí ploch P-B1 (B), P-B2 (B), P-B3 (B), P-PV2 (PVk), P-PV4 (PVk), P-V1 (VL), Š-PV6 (PVz), L-B3 (BV), L-R1 (R), L-PV1 (PVz), L-PV3 (PVz1), V-B1 (BV) a V-PV2 (PVz).

V souladu s § 17a písm. a) zákona ZPF uplatňuje krajský úřad ke Změně č. 12 ÚP Plesná podle § 5 odst. 2 zákona ZPF následující **stanovisko**:

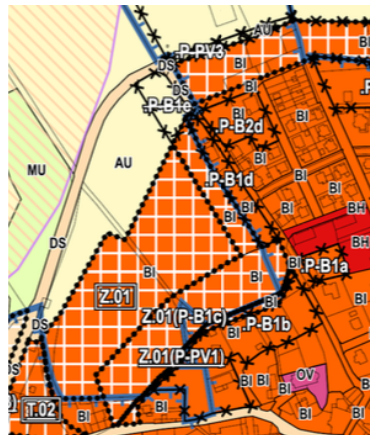
Nové zábory ZPF:

Plocha Z.01, BI – bydlení individuální, se zábořem ZPF (orná půda, TTP) o výměře **1,7678 ha v II. třídě ochrany** na částech p. p. č. 961/1, 962/1, 962/3 a 948 v k. ú. Plesná, mimo zastavěné území (dále jen „ZÚ“).

V předložené ÚPD v kapitole M) *Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa* (dále jen „kapitola ZPF“) na str. 93 je uvedeno: *Rozšíření zastavitelné plochy Z.01. Rozšíření zastavitelné plochy umožní vytvoření logické struktury komunikací a hospodárné využití nutné technické infrastruktury. Navrhované rozšíření doplňuje ve stávajícím ÚP navržený rozvoj v této lokalitě při zachování kompaktnosti města. Zábor II. třídy ochrany je kompenzován redukcí ve stávajícím ÚP navržených a dosud nevyužitých ploch v urbanisticky nevhodných lokalitách.*



*výřez z platného hlavního
výkresu ÚP Plesná*



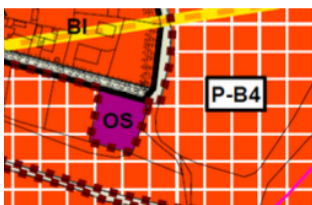
*plocha Z.01 v návrhu
hlavního výkresu ÚP Plesná*



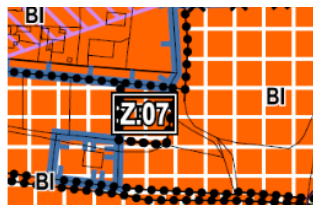
*plocha Z.01 v návrhu výkresu
předpokládaných záborů
půdního fondu ÚP Plesná*

Plocha Z.07, BI – bydlení individuální, se zábořem ZPF (orná půda) o výměře 0,1045 ha, z toho **0,0355 ha v I. třídě ochrany** a 0,0690 ha ve III. třídě ochrany na p. p. č. 378/6 v k. ú. Plesná, mimo ZÚ.

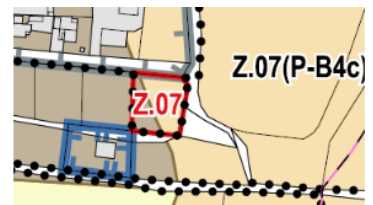
V kapitole ZPF na str. 93 je uvedeno: *Rozšíření zastavitelné plochy Z.07. Pozemek je nově vymezen jako součást zastavitelné plochy již vymezené v ÚP. Na tomto pozemku je v ÚP vymezena stabilizovaná plocha (OS) aniž by takto byla využívána. Pozemek je ze všech stran obklopen buď již pro bydlení využitými, nebo pro bydlení navrženými pozemky. Není zemědělsky využíván. Zábor I. třídy ochrany je kompenzován redukcí ve stávajícím ÚP navržených a dosud nevyužitých ploch v urbanisticky nevhodných lokalitách.*



*výřez z platného hlavního
výkresu ÚP Plesná*



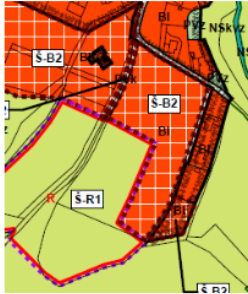
*plocha Z.07 v návrhu
hlavního výkresu ÚP
Plesná*



*plocha Z.07 v návrhu výkresu
předpokládaných záborů
půdního fondu ÚP Plesná*

Plocha Z.21, BI – bydlení individuální, se zábořem ZPF (TTP) o výměře 0,7620 ha, z toho 0,0005 ha v III. třídě ochrany a 0,7615 ha v V. třídě ochrany na částech p. p. č. 261/2 a 291/1 v k. ú. Šneky, mimo ZÚ.

V kapitole ZPF na str. 93 je uvedeno: *Rozšíření zastavitelné plochy Z.21. Využití části plochy územní rezervy Š-R1. Rozšířením zastavitelné plochy bude umožněno využití celého pozemku, které umožní vytvoření logické struktury komunikací a hospodárné využití nutné technické infrastruktury. Rozšířením vznikne ucelená plochy pro novou výstavbu na pozemcích města Plesná, což umožní zasítování celé lokality v souladu s principy hospodárného vynakládání veřejných prostředků. Z naprosté většiny se jedná o V. třídu ochrany zemědělského půdního fondu, tj. jedná se o půdy s nejnižším stupněm ochrany a nejméně kvalitní.*



*výřez z platného hlavního
výkresu ÚP Plesná*



*plocha Z.21 v návrhu
hlavního výkresu ÚP Plesná*

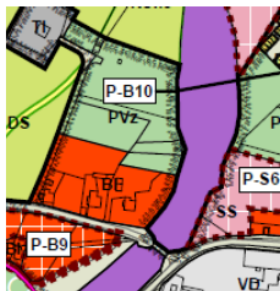


*plocha Z.21 v návrhu výkresu
předpokládaných záborů
půdního fondu ÚP Plesná*

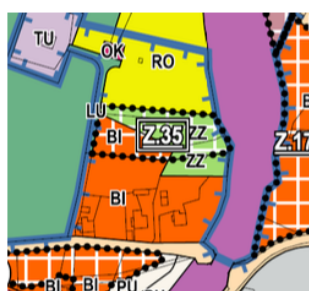
Plocha Z.35, BI – bydlení individuální, se zábořem ZPF (orná půda) o výměře 0,1174 ha v V. třídě ochrany na části p. p. č. 188/8 v k. ú. Plesná, v hranici ZÚ.

Plocha Z.35, ZZ – zeleň zahradní a sadová, se zábořem ZPF (TTP) o výměře 0,1690 ha v V. třídě ochrany na části p. p. č. 188/8 a p. p. č. 188/12 v k. ú. Plesná, v hranici ZÚ. Plocha je dále tvořena p. p. č. 188/9 v k. ú. Plesná s druhem pozemku ostatní plocha o výměře 412 m².

V kapitole ZPF na str. 93 je uvedeno: *Nová zastavitelná plocha v zastavěném území v návaznosti na stabilizované plochy (BI). Využití prostorové rezervy v zastavěném území. Jedná se o V. třídu ochrany zemědělského půdního fondu, tj. jedná se o půdy s nejnižším stupněm ochrany a nejméně kvalitní.*



*výřez z platného hlavního
výkresu ÚP Plesná*



*plocha Z.35 v návrhu
hlavního výkresu ÚP
Plesná*



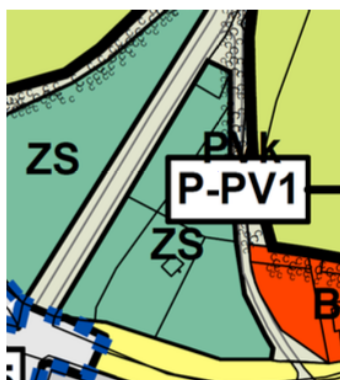
*plocha Z.35 v návrhu výkresu
předpokládaných záborů půdního
fondu ÚP Plesná*

Krajský úřad k těmto plochám uvádí následující:

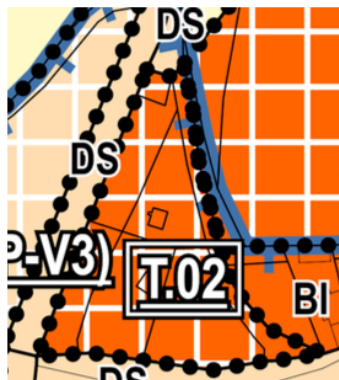
Krajský úřad má za to, že u navržených ploch Z.07 a Z.35 se v rámci předloženého návrhu jedná o změnu funkčního využití z OS – občanské vybavení – sport (stav), respektive PVz – veřejná prostranství – veřejná zeleň – ochranná (stav) na BI – bydlení individuální a na ZZ – zeleň zahradní a sadová, nikoliv nový zábor ZPF. Zábor ZPF u této plochy byl předmětem vyhodnocení důsledků územního plánu již v minulosti. Mimo to všechny výše navržené plochy o celkové výměře 2,7517 ha byly kompenzovány zrušením zastavitelných ploch bydlení P-B1e, P-B2g, P-3b, P-Bc3 o celkové výměře 3,8215 ha ve stejném funkčním využití (BI), a to v II. třídě ochrany. Funkčního využití PVz u části plochy Z.35 je návrhem změněno na funkční využití ZZ, v obou případech se jedná o plochy zeleně, jedná se tak pouze o změnu názvu funkčního využití. Dle názoru krajského úřadu činí nový zábor ZPF v rámci návrhu Změny č. 12 ÚP Plesná pouze 2,5298 ha, který odpovídá nově navrženým plochám Z.01 a Z.21 a 0,1444 ha v rámci stabilizované plochy 01, viz níže. **Krajský úřad s navrženými plochami Z.01, Z.07, Z.21 a Z.35 souhlasí.** Krajský úřad žádá upravit ÚPD na základě výše uvedeného. Plochy Z.07 a Z.35 vést jako plochy se změnou funkčního využití, nikoliv nový zábor ZPF.

Plocha T.02, BI – bydlení individuální, se zábořem ZPF (TTP, orná půda) o výměře **0,3206 ha v II. třídě ochrany** na p. p. č. 1022/2, 1022/4, 1023/1, 1023/2 a 1023/3 v k. ú. Plesná, v ZÚ. Plocha je dále tvořena p. p. č. 1022/3, částí p. p. č. 1353/1 v k. ú. Plesná s druhem pozemku ostatní plocha a st. p. č. 769 v k. ú. Plesná.

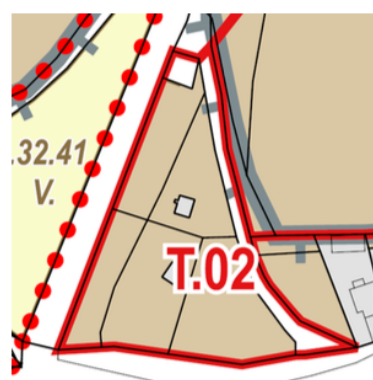
V kapitole ZPF na str. 94 je uvedeno: *Nová transformační plocha v zastavěném území v návaznosti na stabilizované plochy (BI). Využití prostorové rezervy v zastavěném území. Plocha je nyní využívána pro rekreaci zahrádkovou, není zemědělsky využívána. Zábor II. třídy ochrany je kompenzován redukcí ve stávajícím ÚP navržených a dosud nevyužitých ploch v urbanisticky nevhodných lokalitách.*



výřez z platného hlavního výkresu ÚP Plesná



plocha T.02 v návrhu hlavního výkresu ÚP Plesná



plocha T.02 v návrhu výkresu předpokládaných záborů půdního fondu ÚP Plesná

Krajský úřad k této ploše uvádí následující:

Krajský úřad má za to, že se jedná o změnu funkčního využití plochy ze ZS – zeleň vyhrazená – soukromá (zahrady) (stav) na BI – bydlení individuální, nikoliv nový zábor ZPF. Zábor ZPF u této plochy byl předmětem vyhodnocení důsledků územního plánu již v minulosti. I tato navržená plocha pro bydlení (BI) byla kompenzována zrušením výše uvedených ploch pro bydlení. **Krajský úřad s navrženou plochou T.02 souhlasí.**

Stabilizovaná plocha 01, RZ – rekreace v zahrádkářských osadách, se zábořem ZPF (orná půda, TTP) o výměře 0,4668 ha v V. třídě ochrany na p. p. č. 297/1 a částí p. p. č. 300 k. ú. Plesná, částečně v ZÚ a částečně mimo ZÚ. Plocha je dále tvořena p. p. č. 1022/3, částí p. p. č. 1353/1 v k. ú. Plesná s druhem pozemku ostatní plocha a st. p. č. 769 v k. ú. Plesná.

V kapitole ZPF na str. 94 je uvedeno: *Plocha zahrádek, částečně v zastavěném území, částečně v návaznosti na něj. Pro tento účel užíváno již historicky, ve stávajícím ÚP vymezená plocha tomuto stavu neodpovídá, ani neodpovídala v době vydání ÚP. Jedná se o opravu této nesrovnalosti, bilancováno z důvodu, že oproti stávajícímu ÚP je vymezena zastavitelná plocha, a to plocha stabilizovaná v souladu se skutečným užíváním lokality.*



výřez z platného hlavního výkresu ÚP Plesná



stabilizovaná plocha 01 v návrhu hlavního výkresu ÚP Plesná



stabilizovaná plocha 01 v návrhu výkresu předpokládaných záborů půdního fondu ÚP Plesná

Krajský úřad k této ploše uvádí následující:

Jedná se o plochu, která není dle vyhlášky ZPF předmětem vyhodnocení důsledků územního plánu na ZPF, protože se nejedná o koridor, zastavitelnou plochu, plochu přestavby (nově transformační plochu) ani plochu změny v krajině, ale o stabilizovanou plochu. Nicméně v rámci této plochy dochází k částečnému novému záboru ZPF (TTP) na části p. p. č. 300 v k. ú. Plesná, a to o výměře 0,1444 ha v V. třídě ochrany, který je situován mimo ZÚ na ploše s funkčním využitím NSvz – plochy smíšené nezastavěného území vodní a vodohospodářské, zemědělské. U části plochy, která se nachází v ZÚ (p. p. č. 297/1 v k. ú. Plesná o výměře 0,1612 ha, orná půda, V. třídy ochrany) dochází ke změně funkčního využití z PVz – veřejná prostranství – veřejná zeleň – ochranná (stav) na RZ (stav). Z dostupných

historických map na webovém prohlížeči *Seznam* je patrné, že se již mezi lety 2001 – 2003 v místě nacházely zahrady. Vymezení předmětné stabilizované plochy je tak dle názoru krajského úřadu logickým řešením, nicméně vymezením plochy mimo hranici ZÚ dochází ke zmiňovanému novému záboru ZPF, který nebyl předmětem vyhodnocení důsledků územního plánu. Takovéto vymezení stabilizované plochy na ZPF v rámci převodu do jednotného standardu krajský úřad výjimečně akceptuje, a to s ohledem na uvedené odůvodnění. **Krajský úřad stabilizovanou plochu 01 bere na vědomí.**

Plochy se změnou funkčního využití:

Jedná se o přehodnocení vymezení ploch v zastavěném území, popřípadě v rámci zastavitelných ploch, a to v reakci na aktuální záměry a potřeby v území lze chápat jako hospodárné využívání zastavěného území. Nacházejím vhodných lokalit pro realizaci záměrů v rámci zastavěného území je zajištěna ochrana nezastavěného území.

- **do plochy Z.01, BI – bydlení individuální,** se nově zařazuje ZPF z:
 - původní plochy P-PV1 vymezené pro PVk – veřejná prostranství – komunikační koridory a shromažďovací plochy o výměře **0,0081 ha v II. třídě ochrany** v k. ú. Plesná, mimo ZÚ;
- **do plochy Z.09, BI – bydlení individuální,** se nově zařazuje ZPF z:
 - původní plochy P-B5 vymezené pro BH – bydlení hromadné o výměře 1,1949 ha v V. třídě ochrany v k. ú. Plesná, mimo ZÚ;
 - původní plochy P-PV5 vymezené pro PVk – veřejná prostranství – komunikační koridory a shromažďovací plochy o výměře 0,1303 ha, z toho 0,0746 ha v I. třídě **ochrany** a 0,0557 ha v V. třídě ochrany v k. ú. Plesná, mimo ZÚ;
 - části původní plochy P-PV4 vymezené pro PVk – veřejná prostranství – komunikační koridory a shromažďovací plochy o výměře 0,0317 ha v II. třídě ochrany v k. ú. Plesná, mimo ZÚ;
 - části původní plochy P-S1 vymezené pro SM – smíšené obytné městského typu o výměře 0,9698 ha, z toho 0,3080 ha v I. třídě ochrany a 0,1760 ha v II. ochrany v k. ú. Plesná, mimo ZÚ;
- **do plochy Z.17, BI – bydlení individuální,** se nově zařazuje ZPF z:
 - původní plochy P-S6 vymezené pro SS – smíšené obytné se službami o výměře 0,3611 ha v V. třídě ochrany v k. ú. Plesná, v ZÚ;
- **do plochy Z.24, BI – bydlení individuální,** se nově zařazuje ZPF z:
 - části původní plochy Š-S1 vymezené pro SV – smíšené obytné městského typu o výměře 1,5023 ha v I. třídě ochrany v k. ú. Šneky, v ZÚ;
- **do plochy Z.29, BV – bydlení venkovské,** se nově zařazuje ZPF z:
 - původní plochy L-O1 vymezené pro OV – občanské vybavení – ostatní služby o výměře 0,0228 ha v IV. třídě ochrany v k. ú. Lomnička u Plesné, v ZÚ;
- **do plochy Z.34, RZ – rekreace v zahrádkářských osadách,** se nově zařazuje ZPF z:
 - části původní plochy Š-PV7 vymezené pro PVz – veřejná prostranství – veřejná zeleň – ochranná o výměře 0,7068 ha v V. třídě ochrany v k. ú. Šneky, část mimo ZÚ a část v ZÚ;
- **do plochy Z.33, TO – nakládání s odpady,** se nově zařazuje ZPF z:
 - části původní plochy PV7 vymezené pro PVz – veřejná prostranství – veřejná zeleň – ochranná o výměře 0,6995 ha v V. třídě ochrany v k. ú. Šneky, část mimo ZÚ;
 - části původní plochy Š-01 vymezené pro OS – občanské vybavení – sport o výměře 0,2290 ha v V. třídě ochrany v k. ú. Šneky, mimo ZÚ
- **do plochy Z.23, OK – občanské vybavení komerční,** se nově zařazuje ZPF z:
 - původní plochy Š-O2 vymezené pro OV – občanské vybavení – ostatní služby o výměře 1,1530 ha v I. třídě ochrany v k. ú. Plesná, mimo ZÚ;
- **do plochy Z.14, SM – smíšené obytné městské,** se nově zařazuje ZPF z:
 - původní plochy P-PV8 vymezené pro PVz – veřejná prostranství – veřejná zeleň – ochranná o výměře 1,1662 ha, z toho 0,0017 ha v I. třídě ochrany a 1645 ha v II. třídě ochrany v k. ú. Plesná, v ZÚ;
- **do plochy Z.18, SM – smíšené obytné městské,** se nově zařazuje ZPF z:
 - části původní plochy P-S7 vymezené pro SS – smíšené obytné se službami o výměře 1,0752 ha v V. třídě ochrany v k. ú. Plesná, v ZÚ;
- **do plochy Z.28, SV – smíšené obytné venkovské,** se nově zařazuje ZPF z:
 - původní plochy L-B3 vymezené pro BV – bydlení individuální vesnického typu o výměře 0,2271 ha, z toho 0,2194 ve IV. třídě ochrany a 0,0077 ha v V. třídě ochrany v k. ú. Lomnička u Plesné, v ZÚ;
- **do plochy T.01, DS.3 – doprava silniční – ČSPH,** se nově zařazuje ZPF z:
 - části původní plochy P-V3 vymezené pro VD – výroba drobná o výměře 0,2848 ha v V. třídě ochrany v k. ú. Plesná, v ZÚ.

Krajský úřad ke všem výše uvedeným změnám funkčního využití uvádí následující:

Krajský úřad posoudil na základě předložených tabulek uvedených na str. 101 až 102 kapitoly ZPF jednotlivé změny funkčního využití v ÚP Plesná a zároveň je porovnal s výměrami a funkčním využitím rušených ploch v předmětné změně ÚP Plesná. Návrh na změnu funkčního využití předmětných ploch plně respektuje požadavky plošné ochrany ZPF. V případech změny funkčního využití na bonitně nejvyšších zemědělských půdách (I. a II. třída ochrany) krajský úřad konstatuje, že zábor toho ZPF byl předmětem vyhodnocení územního plánu již v minulosti. Zároveň pro všechny změny funkčního využití platí, že v rámci rušených ploch jsou funkční využití plně kompenzovány. **Krajský úřad souhlasí se všemi výše uvedenými změnami funkčního využití v návrhu Změny č. 12 ÚP Plesná.**

Rušené plochy:

Odůvodnění vypuštění ploch: Jedná se o dlouhodobě nevyužívané zastavitelné plochy, jejichž navržený rozsah neodpovídá potenciálu rozvoje. Zastavitelné plochy navržené v tomto rozsahu blokuji odůvodnitelnou kapacitu rozvojových ploch města. U menších sídel (Lomnička, Vackov, Smrčina) se za dobu uplatňování ÚP prokázalo, že v ÚP navrhovaný rozvoj není reálný, navržené plochy byly za dobu 16 let od vydání ÚP využity v naprosto minimálním rozsahu. V Plesné jsou redukovány plochy v urbanisticky nevhodných lokalitách, jedná se o plochy ve vyvýšených polohách a vybihající do volné krajiny. K redukci v těchto lokalitách bylo přistoupeno i na základě společných požadavků a podmínek pro zachování a dosažení cílových kvalit vlastních krajín, které jsou stanoveny v ZÚR KK a s přihlédnutím k požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, který tento dotčený orgán uplatnil při projednání zprávy o uplatňování. Tímto konkrétním požadavkem bylo „zajistit ochranu krajinného rázu neumístováním zastavitelných ploch na pohledově exponovaná místa – zejména svahy a vrcholy“. Změnou č. 12 ÚP byly dále vypuštěny zastavitelné plochy a plochy přestavby nebo jejich části v případech, kdy byly takto vymezeny např. proluky bez změny účelu využití pouze z důvodu zdůraznění možné zástavby.

- **část plochy P-B1 (označení P-B1e), BI – bydlení individuální městského a příměstského typu**, o výměře ZPF 0,1716 ha v II. třídě ochrany, v k. ú. Plesná, mimo ZÚ; převedeno do ploch AU – zemědělská všeobecná,
- **část plochy P-B2 (označení P-B2g), BI – bydlení individuální městského a příměstského typu**, o výměře ZPF 0,6954 ha, z toho 0,0045 ha v II. třídě ochrany a 0,6909 ha v V. třídě ochrany v k. ú. Plesná, mimo ZÚ; převedeno do ploch AU – zemědělská všeobecná,
- **část plochy P-B3 (označení P-B3b), BI – bydlení individuální městského a příměstského typu**, o výměře ZPF 2,9545 ha, z toho 2,7961 ha v II. třídě ochrany a 0,1584 ha v V. třídě ochrany, v k. ú. Plesná, mimo ZÚ; převedeno do ploch AU – zemědělská všeobecná,
- **část plochy P-B3 (označení P-B3c), BI – bydlení individuální městského a příměstského typu**, o výměře ZPF 0,4234 ha v II. třídě ochrany, v k. ú. Plesná, mimo ZÚ; převedeno do ploch AU – zemědělská všeobecná,
- **plocha P-O1, OA – občanské vybavení – agroturistika**, o výměře ZPF 0,5683 ha, z toho 0,5116 ha v II. třídě ochrany, 0,0523 ha v V. třídě ochrany a 0,0044 ha v V. třídě ochrany, v k. ú. Plesná, v ZÚ a částečně mimo ZÚ; převedeno do ploch AU – zemědělská všeobecná,
- **část plochy P-PV2, PVk – veřejná prostranství – komunikační koridory a shromažďovací plochy**, o výměře ZPF 0,1992 ha v II. třídě ochrany, v k. ú. Plesná, mimo ZÚ; převedeno do ploch AU – zemědělská všeobecná,
- **plocha P-PV3, PVk – veřejná prostranství – komunikační koridory a shromažďovací plochy**, o výměře ZPF 0,0260 ha, z toho 0,0254 ha v II. třídě ochrany a 0,0006 ha v V. třídě ochrany, v k. ú. Plesná, v ZÚ; převedeno do ploch AU – zemědělská všeobecná,
- **část plochy P-PV4, PVk – veřejná prostranství – komunikační koridory a shromažďovací plochy**, o výměře ZPF 0,0642 ha, z toho 0,0212 ha v I. třídě ochrany a 0,0430 ha v II. třídě ochrany, v k. ú. Plesná, mimo ZÚ; převedeno do ploch AU – zemědělská všeobecná,
- **plocha P-D2, DS – doprava silniční**, o výměře ZPF 0,0750 v V. třídě ochrany, v k. ú. Plesná, mimo ZÚ; převedeno do ploch AU – zemědělská všeobecná,
- **část plochy P-V1 (označení P-V1b), VL – výroba – lehký průmysl**, o výměře ZPF 0,1073 ha v I. třídě ochrany, v k. ú. Plesná, v ZÚ; převedeno do ploch AU – zemědělská všeobecná,
- **plocha Š-B4, BV – bydlení individuální městského a příměstského typu**, o výměře ZPF 0,1485 ha, z toho 0,0129 ha v II. třídě ochrany a 0,1356 ha v V. třídě ochrany, v k. ú. Šneky, v ZÚ mimo ZÚ; převedeno do ploch AU – zemědělská všeobecná,
- **plocha Š-PV1, PVk – veřejná prostranství – komunikační koridory a shromažďovací plochy**, o výměře ZPF 0,0389 ha v I. třídě ochrany, v k. ú. Šneky, mimo ZÚ; převedeno do ploch AU – zemědělská všeobecná,
- **plocha Š-PV5, PVz1 – veřejná prostranství – veřejná zeleň – parky**, o výměře ZPF 0,4401 ha v I. třídě ochrany, v k. ú. Šneky, mimo ZÚ; převedeno do ploch AU – zemědělská všeobecná,
- **část plochy Š-PV6 (označení Š-PV6b), PVz – veřejná prostranství – veřejná zeleň – ochranná a izolační zeleň**, o výměře ZPF 0,3210 ha v I. třídě ochrany, v k. ú. Šneky, mimo ZÚ; převedeno do ploch AU – zemědělská všeobecná,

- **plocha Š-PV3**, *PVz – veřejná prostranství – veřejná zeleň – ochranná a izolační zeleň*, výměře ZPF 0,0057 ha v V. třídě ochrany, v k. ú. Šneky, mimo ZÚ; převedeno do ploch *MU – smíšené krajinné všeobecné*;
- **plocha Š-PV4**, *PVz – veřejná prostranství – veřejná zeleň – ochranná a izolační zeleň*, výměře ZPF 0,6275 ha ve IV. třídě ochrany, v k. ú. Šneky, mimo ZÚ; převedeno do ploch *MU – smíšené krajinné všeobecné*;
- **část plochy L-PV3 (označení L-PV3b)**, *PVz1 – veřejná prostranství – veřejná zeleň – parky*, o výměře ZPF 0,2405 ha ve IV. třídě ochrany, v k. ú. Lomnička u Plesné, mimo ZÚ; převedeno do ploch *AU – zemědělská všeobecná*;
- **plocha L-S1**, *SV – smíšené obytné venkovského typu*, o výměře ZPF 0,8668 ha ve IV. třídě ochrany, v k. ú. Lomnička u Plesné, mimo ZÚ; převedeno do ploch *AU – zemědělská všeobecná*;
- **část plochy L-B3 (označení L-B3b)**, *BV – bydlení individuální vesnického typu*, o výměře ZPF 0,0216 ha v V. třídě ochrany, v k. ú. Lomnička u Plesné, v ZÚ; převedeno do ploch *MU – smíšené krajinné všeobecné*;
- **část plochy L-RI1**, *RI – rekreace individuální pobytová*, o výměře ZPF 0,2144 ha v V. třídě ochrany, v k. ú. Lomnička u Plesné, v ZÚ; převedeno do ploch *MU – smíšené krajinné všeobecné*;
- **část plochy L-PV1 (označení L-PV1a)**, *PVz – veřejná prostranství – veřejná zeleň – ochranná a izolační zeleň*, o výměře ZPF 0,3844 ha, z toho **0,2104 v I. třídě ochrany**, 0,0154 ha ve III. třídě ochrany, 0,1189 ha ve IV. třídě ochrany a 0,0397 ha v V. třídě ochrany, v k. ú. Lomnička u Plesné, v ZÚ; převedeno do ploch *MU – smíšené krajinné všeobecné*;
- **část plochy L-PV3 (označení L-PV3a)**, *PVz1 – veřejná prostranství – veřejná zeleň – parky*, o výměře ZPF 0,2035 ha, z toho **0,1036 v I. třídě ochrany**, 0,0046 ha ve III. třídě ochrany a 0,1189 ha ve IV. třídě ochrany, v k. ú. Lomnička u Plesné, mimo ZÚ; převedeno do ploch *MU – smíšené krajinné všeobecné*;
- **část plochy V-B1 (označení V-B1a)**, *BV – bydlení individuální vesnického typu*, o výměře ZPF 0,3893 ha v V. třídě ochrany, v k. ú. Vackov, v ZÚ; převedeno do ploch *AU – zemědělská všeobecná*;
- **plocha V-B2**, *BV – bydlení individuální vesnického typu*, o výměře ZPF 0,3918 ha, z toho **0,0142 ha v I. třídě ochrany**, 0,0044 ha ve III. třídě ochrany a 0,3732 ha v V. třídě ochrany, v k. ú. Vackov, v ZÚ; převedeno do ploch *AU – zemědělská všeobecná*;
- **plocha V-O1A**, *OA – občanské vybavení – agroturistika*, o výměře ZPF **0,0779 ha v I. třídě ochrany**, v k. ú. Vackov, mimo ZÚ; převedeno do ploch *AU – zemědělská všeobecná*;
- **plocha V-O1B**, *OA – občanské vybavení – agroturistika*, o výměře ZPF **1,3596 ha v I. třídě ochrany**, v k. ú. Vackov, mimo ZÚ; převedeno do ploch *AU – zemědělská všeobecná*;
- **plocha V-PV1**, *PVz – veřejná prostranství – veřejná zeleň – ochranná a izolační zeleň*, výměře ZPF 0,1666 ha, z toho **0,0695 ha v I. třídě ochrany** a 0,0971 ha v V. třídě ochrany, v k. ú. Vackov, mimo ZÚ; převedeno do ploch *AU – zemědělská všeobecná*;
- **plocha V-S1**, *SV – smíšené obytné venkovského typu*, o výměře ZPF 0,2738 ha v V. třídě ochrany, v k. ú. Vackov, mimo ZÚ; převedeno do ploch *AU – zemědělská všeobecná*;
- **část plochy V-B1 (označení V-B1b)**, *BV – bydlení individuální vesnického typu*, o výměře ZPF 0,1215 ha, z toho 0,1214 ha ve III. třídě ochrany a 0,0001 ha v V. třídě ochrany, v k. ú. Vackov, v ZÚ; převedeno do ploch *MU – smíšené krajinné všeobecné*;
- **část plochy V-B1 (označení V-B1c)**, *BV – bydlení individuální vesnického typu*, o výměře ZPF 0,8422 ha, z toho 0,1286 ha v I. třídě ochrany a 0,7136 ha ve III. třídě ochrany, v k. ú. Vackov, v ZÚ; převedeno do ploch *MU – smíšené krajinné všeobecné*;
- **část plochy V-PV2 (označení V-PV2a)**, *PVz – veřejná prostranství – veřejná zeleň – ochranná a izolační zeleň*, o výměře ZPF 0,3010 ha, z toho **0,0010 ha v I. třídě ochrany**, 0,2314 ha ve III. třídě ochrany a 0,0686 ha v V. třídě ochrany, v k. ú. Vackov, mimo ZÚ; převedeno do ploch *MU – smíšené krajinné všeobecné*;
- **část plochy V-PV2 (označení V-PV2c)**, *PVz – veřejná prostranství – veřejná zeleň – ochranná a izolační zeleň*, o výměře ZPF **0,1157 ha v I. třídě ochrany**, v k. ú. Vackov, v ZÚ; převedeno do ploch *MU – smíšené krajinné všeobecné*;
- **plocha V-S2**, *SV – smíšené obytné venkovského typu*, o výměře ZPF 0,6122, z toho 0,4255 ha v I. třídě ochrany a 0,1867 ha ve III. třídě ochrany, v k. ú. Vackov, v ZÚ; převedeno do ploch
- **plocha S-O1A**, *OA – občanské vybavení – agroturistika*, o výměře ZPF 0,9272 ha, z toho **0,8123 ha v II. třídě ochrany** a 0,1149 ha v V. třídě ochrany, v k. ú. Smrčina, v ZÚ; převedeno do ploch *AU – zemědělská všeobecná*;
- **plocha S-O1B**, *OA – občanské vybavení – agroturistika*, o výměře ZPF 0,7324 ha, z toho **0,8123 ha v II. třídě ochrany** a 0,1149 ha v V. třídě ochrany, v k. ú. Smrčina, v ZÚ; převedeno do ploch *AU – zemědělská všeobecná*;

Krajský úřad ke všem výše uvedeným zrušeným plochám uvádí následující:

Krajský úřad jako orgán ochrany ZPF je přesvědčen o tom, že návrh na zrušení zastavitelných ploch umístěných na ZPF je koncepčním a pozitivním řešením, které logicky otvírá cestu k potřebnému využití území. Jinak řečeno, ÚP

Plesná disponuje vysokým počtem zastavitelných ploch, které nejsou pro svá funkční využití dlouhodobě upotřebené a současně se jejich využití v blízkém časovém horizontu nepředpokládá. Tyto zastavitelné plochy de facto brání možnému rozvoji v území. Zrušení těchto ploch je rozumným a pochopitelným krokem. Krajský úřad je toho názoru, že navrácení těchto půd do zemědělských ploch lze charakterizovat jako výrazně pozitivní počin ve vztahu k ochraně veřejného zájmu, neboť ZPF je jednou ze složek životního prostředí a nenahraditelným omezeným přírodním zdrojem umožňující zemědělskou výrobu.

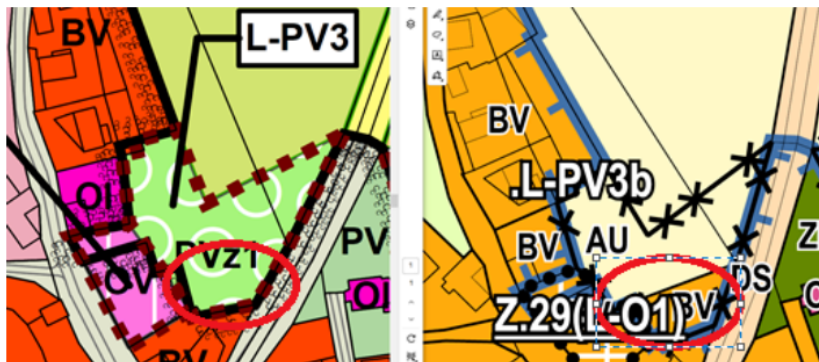
Krajský úřad dále dodává, že rozsahu zastavitelných ploch v ÚP Plesná bohužel nesvědčí demografický vývoj obcí v území (od roku 2009 do roku 2024 docházelo v území k poklesu počtu obyvatel, z 2072 obyvatel na 1909 obyvatel), a proto je redukce zastavitelných ploch potřebná, ne-li nezbytná. Úprava ÚP Plesná ve Změně č. 12 je ve svém důsledku opodstatněným aktem směřující k zdravému rozvoji územních sídel.

Krajský úřad z úřední činnosti ví, že problematika naddimenzovaných územních plánů je zřetelná v celé České republice. Nicméně se ukazuje, že změnou zastaralých územních plánů je možné dosáhnout efektivnějšího využití území, a to především ve vztahu k ZPF. Krajský úřad práci pořizovatele a zpracovatele návrhu Změny č. 12 ÚP Plesná vnímá jako pokrokové řešení s pozitivními důsledky nejen pro životní prostředí.

Krajský úřad bere na vědomí všechny zrušené plochy.

V rámci převodu do jednotného standardu (dále i „JS“) dochází k dalším změnám týkající se ZPF, o kterých kapitola ZPF nepojednává. Jedná se např. o následující změny:

- část původní plochy L-PV3 na části p. p. č. 5/1 v k. ú. Lomnička u Plesné (TTP) byla převedena z funkčního využití *PVz1* (zastavitelná plocha) do *BV* (stav) mimo ZÚ. Dle krajského úřadu se jedná o věcnou změnu, mimo to, na pozemku není umístěná žádná stavba pro bydlení. Zbytek této původní změny L-PV3 byla převedena do *AU*.

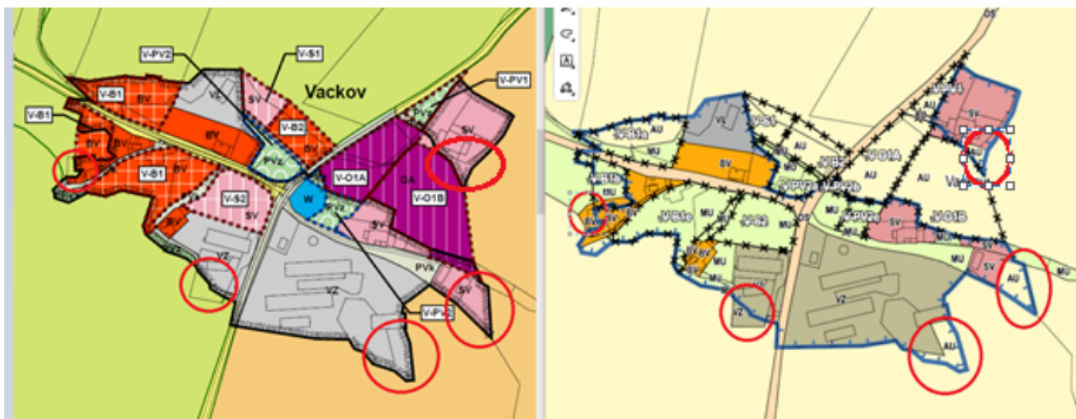


- Předmětným návrhem byla stabilizována část plochy P-B1 (*B*), konkrétně p. p. č. 958/10 v k. ú. Plesná, (TTP), která stále zůstává mimo ZÚ. V případě, že by se jednalo o stavební proluku, měla by být tato parcela součástí ZÚ.

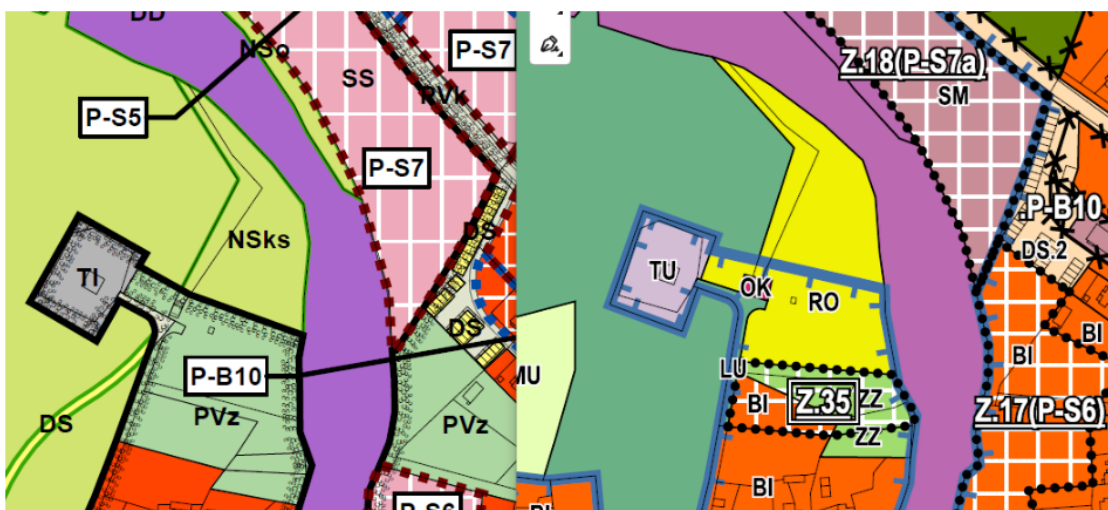


- V rámci sídla Vackov dochází k některým změnám stabilizovaných ploch v ZÚ, respektive přiléhajících k ZÚ na plochy *AU*, bez změny ZÚ (části p. p. č. 305/1 a 513/1 v k. ú. Vackov). Krajskému úřadu se tento postup jeví jako nelogický krok. Mimo to jiné předložené změny územních plánů, respektive aktualizace hranic ZÚ byly zpracovány tak, že hranice ZÚ byly zmenšovány. Po konzultaci se zdejší oddělením územního plánování krajský úřad uvádí, že změnou hranice ZÚ při její aktualizaci je myšleno jak zvětšení, tak zmenšení, a proto krajský úřad nemůže potvrdit hranice ZÚ, tak jak jsou předloženy. Krajský úřad je toho názoru, že zemědělské pozemky (prokazatelně zemědělsky obhospodařované) by neměly být v rámci jednoho půdního bloku odlišně zařazovány. Tedy, aby část takového dílu půdního bloku byla součástí ZÚ a část ležela mimo ZÚ, a to s odkazem na § 116 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- Na druhou stranu dochází nově v grafické části návrhu ke stabilizaci ploch mimo ZÚ pro *BV* (p. p. č. 80/4 v k. ú. Vackov) a *VZ* (p. p. č. 66/5 v k. ú. Vackov). Krajský úřad je toho názoru, že se jedná o věcnou změnu

územního plánu, která nebyla nikdy předmětem vyhodnocení důsledků územního plánu, jedná se o nový zábor ZPF. Pravděpodobně jde formální chybu. **Krajský úřad žádá o úpravu grafické části, popřípadě odůvodnění těchto věcných změn na ZPF.**



- Nový zábor ZPF (TPP, V. třída ochrany) bez příslušného vyhodnocení důsledků územního plánu je navržen i na části p. p. č. 188/1 v k. ú. Plesná, a to převodem plochy *NSks – plochy smíšené nezastavěného území* do *RO – rekreace na oddechových plochách* (stav). **Krajský úřad se takovým změnám v rámci převodu do jednotného standardu vymezuje negativně.** Dle krajského úřadu se jedná o věcnou změnu, kterou by měl mít orgán ochrany ZPF jako dotčený orgán možnost posoudit a rozhodnout o ní.



Dále je Změnou č. 12 ÚP Plesná aktualizováno zastavěného území k datu **1/2025**. Do ZÚ byly nově zahrnuty p. p. č. 645/2 v k.ú. Plesná (P-B2-k), p. p. č. 376/11 a 350/7 v k. ú. Plesná (P-B4e), p. p. č. 378/25 - 28 v k. ú. Plesná (P-B4b). Krajský úřad k zahrnutí (zvětšení hranic ZÚ) těchto pozemků uvedených ploch nemá výhrady, nicméně na základě výše uvedených skutečností ve věci rušení některých stabilizovaných ploch, respektive převodu do ploch zemědělských přiléhajících k hranici ZÚ a dále k rozšíření některých stabilizovaných ploch mimo ZÚ, **krajský úřad nepotvrzuje hranice ZÚ navržené Změnou č. 12 ÚP Plesná k 1/2025.**

Upozornění: Stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF se vydává podle části IV. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. V případě změny rozsahu záboru zemědělské půdy (rozšíření na pozemcích ZPF) je nutné dopracovat „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF“ a znovu požádat krajský úřad o doplnění stanoviska.“

Vyhodnocení:

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, uplatnil nesouhlasné stanovisko za úsek ochrany ovzduší, a to ve věci vymezení zastavitelné plochy Z.33 (TO) navržené pro řešení odpadového hospodářství obce, a dále se za úsek ochrany ZPF negativně vymezil vůči změnám stabilizovaných ploch, a to i s ohledem na vymezené zastavěné území. Z těchto důvodů také nepotvrdil hranici zastavěného území.

V rámci vyhodnocení sloučeného společného jednání a veřejného projednání zpracoval pořizovatel návrh vyhodnocení stanoviska a ke sporným lokalitám doplnil odůvodnění a navrhl úpravu dokumentace. Pořizovatel následně návrh vyhodnocení předmětných částí stanoviska a návrh na úpravu dokumentace zaslal jednotlivě úseku ochrany ovzduší dopisem č.j. 1090/2025 ze dne 11. 8. 2025 a úseku ochrany ZPF dopisem č.j. 1089/2025 ze dne 11. 8. 2025. Dále je uvedena korespondence mezi pořizovatelem a Krajským úřadem Karlovarského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství:

1.3.1.1. Změna č. 12 Územního plánu Plesná – návrh vyhodnocení stanoviska č.j. KK/2847/ZZ/25 ze dne 4. 7. 2025 za úsek ochrany ovzduší a žádost o stanovisko k navrhované úpravě dokumentace (č.j. 1090/2025 ze dne 11. 8. 2025)

Městský úřad Plesná (dále jen „pořizovatel“), příslušný podle § 46 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 46 odst. 2 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), pořizuje Změnu č. 12 Územního plánu Plesná (dále jen „Změna č. 12 ÚP“ nebo „změna ÚP“).

Pořizovatel Změnu č. 12 ÚP projednal ve sloučeném společném jednání a veřejném projednání. V současné době pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnocuje výsledky projednání v souladu s § 98 stavebního zákona.

V rámci sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 12 ÚP byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, včetně stanoviska Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, č.j. KK/2847/ZZ/25 ze dne 4. 7. 2025, jehož součástí bylo i stanovisko úseku ochrany ovzduší.

V tomto stanovisku Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“), jako orgán ochrany ovzduší dle § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, nesouhlasí se změnou funkčního využití v zastavitelné ploše Z.33 (TO) v západní části k.ú. Šneky, která spočívá ve změně funkce části plochy přestavby Š-PV7 (PVz1) a celé plochy přestavby Š-O1 (OS) na plochu pro řešení odpadového hospodářství obce. Plocha Z.33 je navržena se způsobem využití (TO) nakládání s odpady. Důvodem nesouhlasu krajského úřadu je situování plochy Z.33 (TO) v sousedství stávajících ploch bydlení, přičemž podle krajského úřadu funkční plocha určená k nakládání s odpady může být potenciálním zdrojem emisí znečišťujících látek a resuspenze prachu.

V rámci vyhodnocení sloučeného společného jednání a veřejného projednání předkládá pořizovatel návrh vyhodnocení stanoviska a návrh na úpravu dokumentace.

Předmětná část stanoviska krajského úřadu:

„Krajský úřad, jako orgán ochrany ovzduší dle § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), uplatňuje k návrhu změny č. 12 Územního plánu Plesná dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší následující stanovisko:

*Krajský úřad **nesouhlasí** z hlediska ochrany ovzduší se změnou funkčního využití Územního plánu Plesná v zastavitelné ploše Z.33 v západní části k. ú. Šneky v lokalitě p. p. č. 31/1, která spočívá ve změně funkce části stávající plochy přestavby Š-PV7 (PVz1) a celé původní plochy Š-O1 (OS) na plochu pro řešení odpadového hospodářství obce (deponie) - TO. V těsném sousedství této plochy, a to z jihu a JV, se nachází rodinné domy. Vzhledem k tomu, že funkční plocha určená k nakládání s odpady může být potenciálním zdrojem emisí znečišťujících látek a resuspenze prachu, nepovažuje krajský úřad její vymezení v sousedství zástavby pro bydlení za vhodné a s navrženým řešením nesouhlasí. Zejména plochy bydlení v JV a J částí jsou zcela nechráněny bez jakéhokoliv opatření ochranné a izolační zeleně.*

Krajský úřad požaduje buď navrátit využití, anebo navrhnout ochranná opatření ke snížení negativních vlivů na kvalitu ovzduší v plochách bydlení (především opatření proti šíření resuspenze prachu), např. oddělit předmětnou plochu TO od ploch bydlení také z jihovýchodu a jihu dostatečně širokým pásem ochranné a izolační zeleně.“

Vyhodnocení navržené pořizovatelem:

Krajský úřad požaduje v případě zachování plochy Z.33 (TO) navrhnout ochranná opatření ke snížení negativních vlivů na kvalitu ovzduší v plochách bydlení (především opatření proti šíření resuspenze prachu), např. oddělit předmětnou plochu (TO) od ploch bydlení také z jihovýchodu a jihu dostatečně širokým pásem ochranné a izolační zeleně.

Pořizovatel navrhuje tento požadavek krajského úřadu stanovit v textové části ÚP jako specifickou podmínku plochy Z.33 (TO). Podmínka bude uvedena ve výčtu ploch v kapitole c.3. „Vymezení zastavitelných ploch“, kde bude u plochy Z.33 (TO) uvedeno: „zachovat, případně doplnit pás ochranné a izolační zeleně na jižní a jihovýchodní hranici plochy v minimální šířce 10 m“.

Pouze textové stanovení podmínky je zvoleno vzhledem k měřítku a podrobnosti ÚP, kdy pás zeleně této šířky nelze přehledně znázornit v grafické části.

Po okrajích plochy Z.33 (TO) se dnes nachází vzrostlá zeleň především v jihozápadním a východním směru. V jižním

směru je založena nová výsadba. Stanovenou specifickou podmínkou plochy bude zajištěno zachování této zeleně, případně její další doplnění v jižním směru.

Pořizovatel žádá krajský úřad o změnu stanoviska č.j. KK/2847/ZZ/25 ze dne 4. 7. 2025 v tom smyslu, zda při zpracování navržené úpravy s návrhem změny ÚP souhlasí.

1.3.1.2. Stanovisko dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná (č.j. KK/3550/ZZ/25 ze dne 27. 8. 2025)

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“), jako orgán ochrany ovzduší dle § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), vydal dne 4. 7. 2025 pod zn. KK/2847/ZZ/25 své stanovisko dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší k návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná.

Ve svém stanovisku krajský úřad nesouhlasil se změnou funkčního využití v zastavitelné ploše Z.33 (TO) v západní části k.ú. Šneky, která spočívá ve změně funkce části plochy přestavby Š-PV7 (PVz1) a celé plochy přestavby Š-O1 (OS) na plochu pro řešení odpadového hospodářství obce. Plocha Z.33 je navržena se způsobem využití (TO) nakládání s odpady. Důvodem nesouhlasu krajského úřadu je situování plochy Z.33 (TO) v sousedství stávajících ploch bydlení, přičemž podle krajského úřadu funkční plocha určená k nakládání s odpady může být potenciálním zdrojem emisí znečišťujících látek a resuspenze prachu.

Dne 13. 8. 2025 obdržel krajský úřad žádost pořizovatele o nové stanovisko na úseku ochrany ovzduší k návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná. V doplněném návrhu byl požadavek krajského úřadu doplněn specifickou podmínkou plochy Z.33 (TO). Předmětná podmínka bude uvedena ve výčtu ploch v kapitole č. 3 – Vymezení zastavitelných ploch, kde bude u plochy Z.33 (TO) uvedeno: „zachovat, případně doplnit pás ochranné a izolační zeleně na jižní a jihovýchodní hranici plochy v minimální šířce 10 m“. Pouze textové stanovení podmínky je zvoleno vzhledem k měřítku a podrobnosti ÚP, kdy pás zeleně této šířky nelze přehledně znázornit v grafické části. Po okrajích plochy Z.33 (TO) se dnes nachází vzrostlá zeleň především v jihozápadním a východním směru. To lze vidět i na ortofoto mapách. V jižním směru je založena nová výsadba. Stanovenou specifickou podmínkou plochy bude zajištěno zachování této zeleně, případně její další doplnění v jižním směru.

Vzhledem k tomu, že byl návrh Změny č. 12 Územního plánu Plesná přepracován dle požadavků krajského úřadu a budou zachovány pásy ochranné a izolační zeleně na jižní a jihovýchodní hranici plochy v minimální šířce 10 m, souhlasí krajský úřad se změnou funkčního využití v zastavitelné ploše Z.33 (TO) v západní části k.ú. Šneky, která spočívá ve změně funkce části plochy přestavby Š-PV7 (PVz1) a celé plochy přestavby Š-O1 (OS) na plochu pro řešení odpadového hospodářství obce.

1.3.1.3. Změna č. 12 Územního plánu Plesná – návrh vyhodnocení stanoviska č.j. KK/2847/ZZ/25 ze dne 4. 7. 2025 za úsek ochrany zemědělského půdního fondu a žádost o stanovisko k navrhovaným úpravám dokumentace (č.j. 1089/2025 ze dne 11. 8. 2025)

Městský úřad Plesná (dále jen „pořizovatel“), příslušný podle § 46 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 46 odst. 2 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), pořizuje Změnu č. 12 Územního plánu Plesná (dále jen „Změna č. 12 ÚP“ nebo „změna ÚP“).

Pořizovatel Změnu č. 12 ÚP projednal ve sloučeném společném jednání a veřejném projednání. V současné době pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnocuje výsledky projednání v souladu s § 98 stavebního zákona.

V rámci sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 12 ÚP byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, včetně stanoviska Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, č.j. KK/2847/ZZ/25 ze dne 4. 7. 2025, jehož součástí bylo i stanovisko úseku ochrany zemědělského půdního fondu (dále také jen „ZPF“).

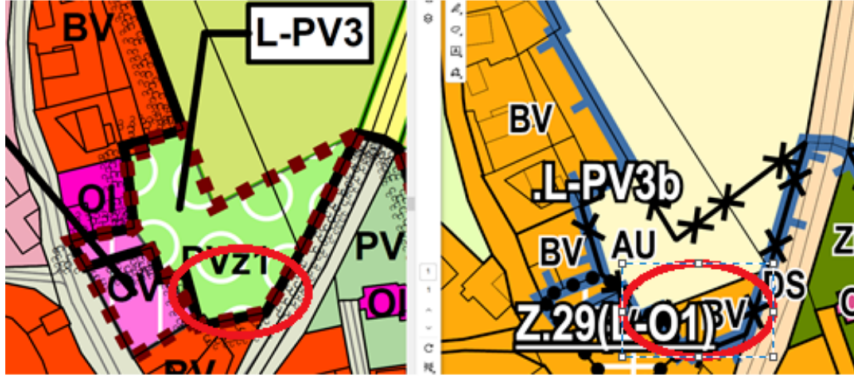
V tomto stanovisku Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“) jako orgán ochrany ZPF příslušný podle § 13 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) souhlasil s vymezením nových zastavitelných a transformačních ploch, souhlasil také se změnou funkčního využití zastavitelných a transformačních ploch a vzal na vědomí vypuštění zastavitelných ploch a ploch přestavby. Krajský úřad se ve svém stanovisku negativně vymezil pouze vůči změnám stabilizovaných ploch, a to i s ohledem na vymezené zastavěné území. Z těchto důvodů také nepotvrdil hranici zastavěného území.

V rámci vyhodnocení sloučeného společného jednání a veřejného projednání předkládá pořizovatel návrh vyhodnocení stanoviska a ke sporným lokalitám uvedeným v závěru stanoviska v části dalších změn týkajících se ZPF doplňuje odůvodnění a návrh na úpravu dokumentace.

Předmětná část stanoviska krajského úřadu:

„V rámci převodu do jednotného standardu (dále i „JS“) **dochází k dalším změnám týkající se ZPF, o kterých kapitola ZPF nepojednává. Jedná se např. o následující změny:**

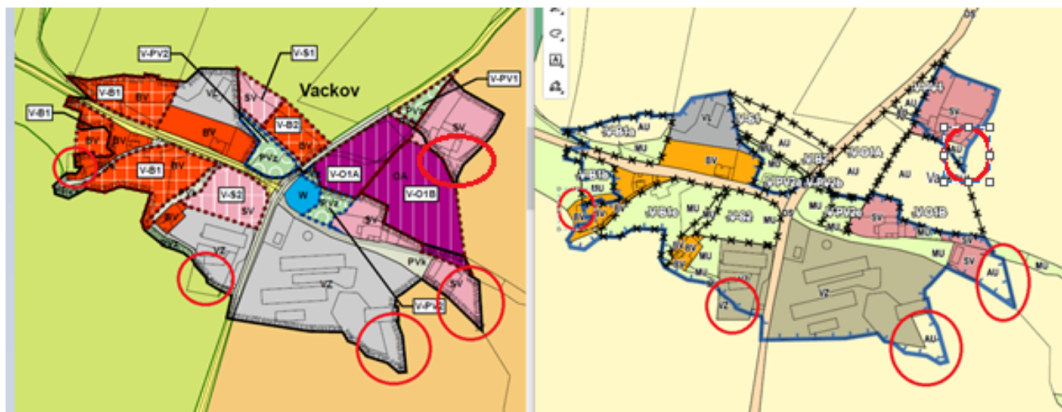
- část původní plochy L-PV3 na části p. p. č. 5/1 v k. ú. Lomnička u Plesné (TTP) byla převedena z funkčního využití PVz1 (zastavitelná plocha) do BV (stav) mimo ZÚ. Dle krajského úřadu se jedná o věcnou změnu, mimo to, na pozemku není umístěná žádná stavba pro bydlení. Zbytek této původní změny L-PV3 byla převedena do AU.



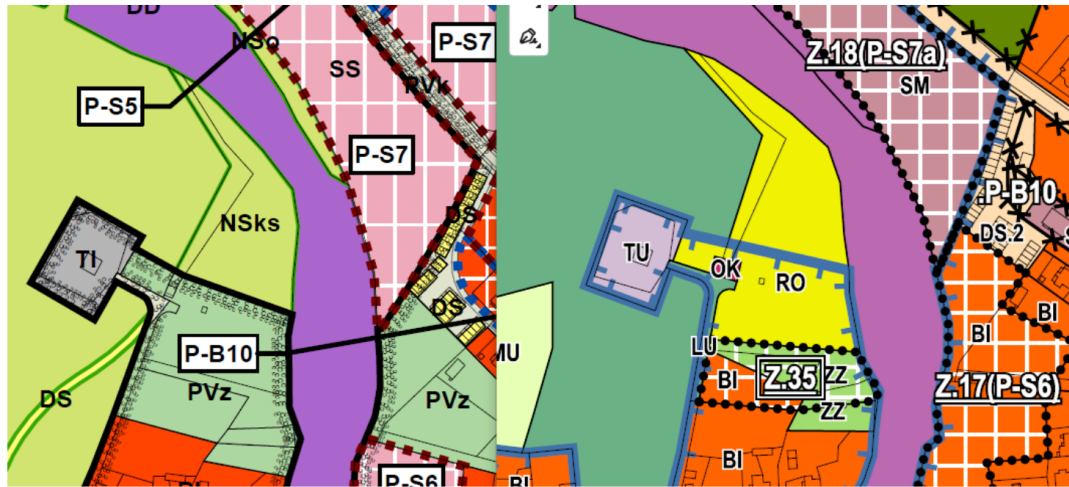
- Předmětným návrhem byla stabilizována část plochy P-B1 (BI), konkrétně p. p. č. 958/10 v k. ú. Plesná, TTP), která stále zůstává mimo ZÚ. V případě, že by se jednalo o stavební proluku, měla by být tato parcela součástí ZÚ.



- V rámci sídla Vackov dochází k některým změnám stabilizovaných ploch v ZÚ, respektive přiléhajících k ZÚ na plochy AU, beze změny ZÚ (části p. p. č. 305/1 a 513/1 v k. ú. Vackov). Krajskému úřadu se tento postup jeví jako nelogický krok. Mimo to jiné předložené změny územních plánů, respektive aktualizace hranic ZÚ byly zpracovány tak, že hranice ZÚ byly zmenšovány. Po konzultaci se zdejším oddělením územního plánování krajský úřad uvádí, že změnou hranice ZÚ při její aktualizaci je myšleno jak zvětšení, tak zmenšení, a proto krajský úřad nemůže potvrdit hranice ZÚ, tak jak jsou předloženy. Krajský úřad je toho názoru, že zemědělské pozemky (prokazatelně zemědělsky obhospodařované) by neměly být v rámci jednoho půdního bloku odlišně zařazovány. Tedy, aby část takového dílu půdního bloku byla součástí ZÚ a část ležela mimo ZÚ, a to s odkazem na § 116 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- Na druhou stranu dochází nově v grafické části návrhu ke stabilizaci ploch mimo ZÚ pro BV (p. p. č. 80/4 v k. ú. Vackov) a VZ (p. p. č. 66/5 v k. ú. Vackov). Krajský úřad je toho názoru, že se jedná o věcnou změnu územního plánu, která nebyla nikdy předmětem vyhodnocení důsledků územního plánu, jedná se o nový zábor ZPF. Pravděpodobně jde o formální chybu. **Krajský úřad žádá o úpravu grafické části, popřípadě odůvodnění těchto věcných změn na ZPF.**



- Nový zábor ZPF (TPP, V. třída ochrany) bez příslušného vyhodnocení důsledků územního plánu je navržen i na části p. p. č. 188/1 v k. ú. Plesná, a to převodem plochy NSks – plochy smíšené nezastavěného území do RO – rekreace na oddechových plochách (stav). **Krajský úřad se takovým změnám v rámci převodu do jednotného standardu vymezuje negativně. Dle krajského úřadu se jedná o věcnou změnu, kterou by měl mít orgán ochrany ZPF jako dotčený orgán možnost posoudit a rozhodnout o ní.**



- Dále je Změnou č. 12 ÚP Plesná aktualizováno zastavěného území k datu 1/2025. Do ZÚ byly nově zahrnuty p. p. č. 645/2 v k.ú. Plesná (P-B2-k), p. p. č. 376/11 a 350/7 v k. ú. Plesná (P-B4e), p. p. č. 378/25 - 28 v k. ú. Plesná (P-B4b). Krajský úřad k zahrnutí (zvětšení hranic ZÚ) těchto pozemků uvedených ploch nemá výhrady, nicméně na základě výše uvedených skutečností ve věci rušení některých stabilizovaných ploch, respektive převodu do ploch zemědělských přiléhajících k hranici ZÚ a dále k rozšíření některých stabilizovaných ploch mimo ZÚ, **krajský úřad nepotvrzuje hranice ZÚ navržené Změnou č. 12 ÚP Plesná k 1/2025.**

Navržené vyhodnocení:

Zdůvodnění vymezení zastavěného území:

V zákoně č. 283/2021 Sb. se vymezení zastavěného území v územním plánu týká § 116 a přechodné ustanovení § 325 tohoto zákona. Povinnost aktualizace zastavěného území vyplývá z ustanovení § 116 odst. 4 stavebního zákona, dle kterého se zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou. Dle § 116 odst. 2 stavebního zákona se při vymezení zastavěného území vychází z posledního účinného územního plánu a do zastavěného území se dále vždy zahrnou pozemky uvedené v § 116 odst. 3 písm. a) až f) stavebního zákona. V ustanovení § 116 odst. 2 písm. a) až d) stavebního zákona uváděné případy zmenšení jsou vztaženy pouze k situaci, kdy obec nemá územní plán a při vymezení zastavěného území se vychází z intravilánu. Povinnost uvést zastavěné území vymezené územním plánem do souladu se zákonem č. 283/2021 Sb. při nejbližší změně územního plánu dle přechodného ustanovení § 325 odst. 3 tohoto zákona se dle důvodové zprávy k zákonu má týkat situace, kdy do zastavěného území vymezeného podle zákona č. 183/2006 Sb. byly zahrnuty pod označením stavební proluka i rozsáhlé plochy zemědělské půdy. Zákon č. 283/2021 Sb. dříve nedefinovanou stavební proluku nově definoval a tento pojem zapracoval do ustanovení týkajících se vymezení zastavěného území. Zákon č. 283/2021 Sb. větou první uvedenou v § 116 odst. 2 tohoto zákona však přímo znemožňuje při prověřování zastavěného území vymezeného v územním plánu opětovně vycházet z intravilánu a prověřovat jeho zmenšení o případy uvedené v § 116 odst. 2 ve větě druhé stavebního zákona.

Na základě výše uvedeného postupu byly návrhem změny ÚP do zastavěného území zahrnuty nové zastavěné stavební pozemky, které jsou dle § 116 odst. 3 písm. a) stavebního zákona vždy součástí zastavěného území, přičemž zastavěným stavebním pozemkem se dle § 12 písm. c) stavebního zákona rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku. Případy p.p.č. 80/4 a 66/5, k.ú. Vackov, na které upozornil krajský úřad, budou v tomto smyslu opraveny. P.p.č. 958/10, k.ú. Plesná, bude do zastavěného území zahrnuta jako stavební proluka.

Rovněž na základě výše uvedeného postupu byly lokality na okraji sídla Vackov, kde došlo ke změně funkční plochy na plochu zemědělskou, tedy ve prospěch ZPF, ponechány v zastavěném území. V případě úpravy hranice zastavěného území bez opodstatnění této úpravy ve stavebním zákoně by došlo ke krácení práv vlastníků. Plocha s rozdílným způsobem využití se neváže na její situování uvnitř nebo vně zastavěného území, i když je obvyklé, že plochy zemědělské jsou vymezeny převážně vně zastavěného území. Vzhledem k explicitně popsanému postupu vymezení zastavěného území nelze hranici zastavěného území upravovat libovolně ale vždy jen postupem, který

bude v souladu s pravidly uvedenými v § 116 stavebního zákona.

Navržené úpravy:

- část p.p.č. 5/1, k.ú. Lomnička u Plesné – vymezení ZÚ se nebude měnit, bude přiřazeno k zastavitelné ploše Z.29 (BV), vyhodnocení pro plochu Z.29 bude upraveno;
- p.p.č. 958/10, k.ú. Plesná – bude zahrnuta do ZÚ jako stavební proluka;
- p.p.č. 80/3 a 80/4, k.ú. Vackov – budou zahrnuty do ZÚ jako zastavěný stavební pozemek. Vzhledem k tomu, že v původním ÚP se tato lokalita částečně nachází v nezastavěném území, bude úprava bilancována jako nový zábor. Ve výkrese O2 „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ a v textové části, v tabulce „Změny stabilizovaných ploch – nové zábory“ bude označena jako lokalita 03;
- p.p.č. 66/5, k.ú. Vackov – bude zahrnuta do ZÚ jako zastavěný stavební pozemek. Vzhledem k tomu, že v původním ÚP se tato lokalita nachází v nezastavěném území, bude úprava bilancována jako nový zábor. Ve výkrese O2 „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ a v textové části, v tabulce „Změny stabilizovaných ploch – nové zábory“ bude označena jako lokalita 04;
- p.p.č. 188/1, k.ú. Plesná – vymezení se nebude měnit, bude ponecháno jako stabilizovaná plocha (RO). Vzhledem k tomu, že v původním ÚP se tato lokalita částečně nachází v nezastavěném území, bude úprava bilancována jako nový zábor. Ve výkrese O2 „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ a v textové části, v tabulce „Změny stabilizovaných ploch – nové zábory“ bude označena jako lokalita 02;
- do textové části bude doplněno dále uvedené odůvodnění změn stabilizovaných ploch, které vyvolávají nový zábor pozemků ZPF.

Odůvodnění změn stabilizovaných ploch:

Stabilizovaná plocha 02 (RO)

Ve stávajícím ÚP je p.p.č. 188/1, k.ú. Plesná, vymezena v části mimo zastavěné území jako plocha smíšená nezastavěného území s funkcí kulturně historickou a sportovní (NSks), jedná se o areál bývalé sjezdovky. V části uvnitř zastavěného území je předmětná parcela vymezena jako stabilizovaná plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň - ochranná a izolační zeleň (PVz).

Změnou ÚP je předmětný pozemek zařazen do plochy odpovídající nepobytové rekreaci, tedy do ploch rekreace na oddechových plochách (RO). Úprava se týká i p.p.č. 186/1, k.ú. Plesná, která není pod ochranou ZPF.

Důvodem této dílčí změny je kromě vymezení ve stávajícím ÚP také projekt na podporu turismu, který v předmětné lokalitě připravuje město Plesná. Dle projektové dokumentace záměr na úpravu této lokality představuje stavbu, která obsahuje přístavbu zastřešené pergoly provozně propojené se stávající stavbou na st.p.č. 568, stožár osvětlení, kabelové vedení, terénní úpravy, umístění herních prvků a ohniště, zpevněné plochy – viz výkres C.4 „Situace - povrchy“ doložený k návrhu vyhodnocení stanoviska z projektové dokumentace „Plesná - Bamberg“ (Atelier Stoeckl s.r.o., srpen 2023).

Městský úřad Cheb, jako orgán ochrany ZPF vydal k projektové dokumentaci „Plesná - Bamberg“ závazné stanovisko – souhlas k trvalému odnětí půdy ze ZPF pod č.j. MUCH 104137/2023 ze dne 16. 10. 2023.

Projekt bude realizován díky podpoře v rámci přeshraniční spolupráce v programu Interreg Česko-Sasko 2021-2027, viz <https://www.kr-karlovarsky.cz/aktuality/dalsi-podporene-projekty-pomohou-rozvijet-preshranicni-spolupraci>, informace ze zprávy zveřejněné na webových stránkách Karlovarského kraje citujeme:

„Třetí podpořený projekt částkou 173 tis. Eur je zaměřen na rozvoj turismu v okolí měst Plesná a Bad Brambach. Na kopci Bamberg, v těsné blízkosti státní hranice, bude obnovena chata, která dříve sloužila jako půjčovna lyží. Z té se stane místo, kde si budou moci turisté odpočinout. Spolu s touto investicí bude přeshraničně propojeno několik turistických stezek. Projekt doprovází také neinvestiční aktivity, jako je pořádání přednášek o podnikatelích, kteří historicky působili v tomto společném hospodářském prostoru, nebo interaktivní soutěže týkající se regionální tematiky pro děti a mládež.“

Touto úpravou dochází změnou ÚP k novému záboru pozemků V. třídy ochrany o výměře 0,3874 ha. Lokalita vymezená jako stabilizovaná plocha (RO) se nachází zcela mimo zemědělsky obhospodařované půdní bloky.

Vzhledem k tomu, že změnou ÚP se navrhuje celkový rušený zábor ZPF o výměře 15,1090 ha vypuštěním ploch původně vymezených v ÚP, z toho 2,6633 ha pozemků V. třídy ochrany, lze konstatovat, že nově navržený zábor je kompenzován tímto rušeným zábohem.

Stabilizovaná plocha 03 (BV)

Ve stávajícím ÚP jsou p.p.č. 80/3 a 80/4, k.ú. Vackov, vymezeny částečně jako plocha smíšená nezastavěného území s funkcí kulturně historickou a zemědělskou (NSkz) a částečně jako součást zastavitelné plochy V-B1 s navrženým způsobem využití (BV). Do nezastavěného území zasahuje celá p.p.č. 80/3 a část p.p.č. 80/4, k.ú. Vackov. Stabilizovaná plocha (BV) je v této lokalitě vymezena pouze v rozsahu st.p.č. 32, k.ú. Vackov. V lokalitě došlo ke změně parcelace, nově byla z původní p.p.č. 80/1 k.ú. Vackov, oddělena p.p.č. 80/4, která je ve vlastnictví stejných vlastníků jako st.p.č. 32, k.ú. Vackov.

P.p.č. 80/3 a 80/4, k.ú. Vackov, společně se st.p.č. 32 a p.p.č. 678/3, k.ú. Vackov, naplňují definici zastavěného

stavebního pozemku dle § 12 písm. c) stavebního zákona, podle které se zastavěným stavebním pozemkem rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku. Podle § 116 odst. 3 písm. a) stavebního zákona je zastavěný stavební pozemek vždy součástí zastavěného území.

Změnou ÚP jsou p.p.č. 80/3 a 80/4, k.ú. Vackov, zahrnuty do zastavěného území a je odpovídajícím způsobem upraveno vymezení plochy s rozdílným způsobem využití na stabilizovanou plochu bydlení venkovského (BV). Tato úprava se týká také p.p.č. 678/3, k.ú. Vackov, která není pod ochranou ZPF.

Lokalita byla prověřována v souvislosti s vypuštěním plochy V-B1 (BV). Důvodem dílčí změny v nezastavěném území je náprava výše popsaného vymezení v ÚP, které neodpovídá skutečnému užívání pozemků a změně parcelace.

Touto úpravou dochází změnou ÚP k využití části záboru bilancovaného ve stávajícím ÚP pro plochu V-B1 (BV), konkrétně se jedná o výměru 0,0516 ha pozemků III. třídy ochrany a dále změnou ÚP touto úpravou dochází k novému záboru pozemků III. třídy ochrany o výměře 0,0697 ha a také minimálnímu záboru pozemků I. třídy ochrany o výměře 0,0003 ha. Měněná část je minimálně částečně oplocená a nachází se mimo zemědělsky obhospodařovaný půdní blok.

Vzhledem k tomu, že změnou ÚP se navrhuje celkový rušený zábor ZPF o výměře 15,1090 ha vypuštěním ploch původně vymezených v ÚP, z toho 1,2775 ha pozemků III. třídy ochrany a 3,4345 ha pozemků I. třídy ochrany, lze konstatovat, že nově navržený zábor je kompenzován tímto rušeným zábohem.

Stabilizovaná plocha 04 (VZ)

Ve stávajícím ÚP je p.p.č. 66/5, k.ú. Vackov, vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území s funkcí kulturně historickou a zemědělskou (NSkz). Toto vymezení lze považovat za chybné.

P.p.č. 66/5, k.ú. Vackov, společně se st.p.č. 23 a p.p.č. 51/3, k.ú. Vackov, naplňuje definici zastavěného stavebního pozemku dle § 12 písm. c) stavebního zákona, podle které se zastavěným stavebním pozemkem rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku. Podle § 116 odst. 3 písm. a) stavebního zákona je zastavěný stavební pozemek vždy součástí zastavěného území. Změnou ÚP je p.p.č. 66/5, k.ú. Vackov, zahrnuta do zastavěného území a je odpovídajícím způsobem upraveno vymezení plochy s rozdílným způsobem využití na stabilizovanou plochu výroby zemědělské a lesnické (VZ).

Důvodem této dílčí změny je náprava výše popsaného vymezení v ÚP, které neodpovídá skutečnému užívání pozemku, a to již historickému (v průběhu uplatňování ÚP nedošlo ke změnám).

Touto úpravou dochází změnou ÚP k novému záboru pozemků I. třídy ochrany o výměře 0,1001 ha. Měněná část je oplocená a nachází se mimo zemědělsky obhospodařovaný půdní blok.

Vzhledem k tomu, že změnou ÚP se navrhuje celkový rušený zábor ZPF o výměře 15,1090 ha vypuštěním ploch původně vymezených v ÚP, z toho 3,4345 ha pozemků I. třídy ochrany, lze konstatovat, že nově navržený zábor je kompenzován tímto rušeným zábohem.

Pořizovatel žádá krajský úřad o přehodnocení stanoviska č.j. KK/2847/ZZ/25 ze dne 4. 7. 2025 v tom smyslu, zda při zapracování navržených úprav a při zohlednění výše uvedeného odůvodnění s návrhem změny ÚP souhlasí a hranici zastavěného území potvrzuje.

Do dokumentace návrhu Změny č. 12 ÚP je možné nadále nahlížet na webových stránkách města Plesná www.mestoplesna.cz (pod odkazem „Město / Dokumenty / Územní plán Plesná“), přímý odkaz: <https://www.mestoplesna.cz/mesto/dokumenty-1/uzemni-plan-plesna/>.

Přílohy:

Tabulky ZPF upravené dle navržených úprav

Výkres C.4 „Situace - povrchy“ z projektové dokumentace „Plesná Bamberk“ (Atelier Stoeckl s.r.o., srpen 2023)

Následně pořizovatel dopisem č.j. 1159/2025 ze dne 1. 9. 2025 zaslal doplnění dopisu č.j. 1089/2025 ze dne 11. 8. 2025:

1.3.1.4. Změna č. 12 Územního plánu Plesná – návrh vyhodnocení stanoviska č.j. KK/2847/ZZ/25 ze dne 4. 7. 2025 za úsek ochrany zemědělského půdního fondu a žádost o stanovisko k navrhovaným úpravám dokumentace – doplnění (č.j. 1159/2025 ze dne 1. 9. 2025)

Městský úřad Plesná (dále jen „pořizovatel“), příslušný podle § 46 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 46 odst. 2 písm. c)

zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), pořízuje Změnu č. 12 Územního plánu Plesná (dále jen „Změna č. 12 ÚP“ nebo „změna ÚP“).

Pořizovatel Změnu č. 12 ÚP projednal ve sloučeném společném jednání a veřejném projednání. V současné době pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnocuje výsledky projednání v souladu s § 98 stavebního zákona.

V rámci sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 12 ÚP byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, včetně stanoviska Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, č.j. KK/2847/ZZ/25 ze dne 4. 7. 2025, jehož součástí bylo i stanovisko úseku ochrany zemědělského půdního fondu (dále také jen „ZPF“).

Dopisem č.j. 1089/2025 ze dne 11. 8. 2025 zaslal pořizovatel Krajskému úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“) návrh vyhodnocení stanoviska č.j. KK/2847/ZZ/25 ze dne 4. 7. 2025 a žádost o stanovisko k navrhovaným úpravám dokumentace. Jako přílohu tohoto dopisu zaslal pořizovatel tabulky záborů ZPF doplněné na základě navržených úprav a doplněného odůvodnění lokalit, vůči kterým se krajský úřad vymezil negativně.

Ze stanoviska č.j. KK/2847/ZZ/25 ze dne 4. 7. 2025 dále vyplynul požadavek na úpravu tabulek záborů ZPF z hlediska kategorizace ploch Z.07, Z.35 a T.02 a části lokality 01, s jejichž vymezením jinak krajský úřad souhlasil. Tyto plochy byly v tabulkách bilancovány jako nový zábor ZPF. Podle krajského úřadu se za nový zábor ZPF považují plochy nově vymezené na původních plochách zemědělských, resp. v případě ÚP Plesná smíšených nezastavěného území. Plochy vymezené na původních plochách zeleně, veřejných prostranství a občanského vybavení, i když se jedná o stabilizované plochy, považuje krajský úřad za plochy se změnou funkčního využití, které byly předmětem vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF již v minulosti.

Vzhledem k těmto skutečnostem budou plochy Z.07, Z.35 a T.02 bilancovány jako měněný zábor, nový zábor lokality 01 bude upraven. Ve smyslu těchto úprav bude upravena také pasáž v textové části týkající se nových záborů. Celkový nový zábor vzniklý vymezením zastavitelných ploch (Z.01 a Z.21) bude po této úpravě činit 2,5298 ha, dále bude doplněna informace o novém záboru vzniklém změnami stabilizovaných ploch (lokalit 01, 02, 03 a 04), jehož výměra bude činit 0,8631 ha.

Tabulky záborů ZPF se zpracovávajícími oběma typy úprav pořizovatel zasílá jako doplnění dopisu č.j. 1089/2025 ze dne 11. 8. 2025.

Příloha:

Tabulky záborů ZPF – změna kategorizace + doplnění a úprava na základě doplněného odůvodnění

1.3.1.5. Změna stanoviska Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství značky KK/2847/ZZ/25//KK-54589/25 ze dne 04.07.2025 vydaného podle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná (č.j. KK/3668/ZZ/25 ze dne 2. 9.2025)

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“) obdržel od Městského úřadu Plesná (pořizovatel územně plánovací dokumentace) písemnost č. j. 1089/2025, spis. zn. 21/2025 ze dne 11.08.2025, respektive návrh vyhodnocení stanoviska krajského úřadu značky KK/2847/ZZ/25//KK-54589/25 ze dne 04.07.2025 na úseku zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) a žádost o stanovisko k navrhovaným úpravám dokumentace, doplněné dne 01.09.2025 písemností č. j. 1159/2025, spis. zn. 21/2025.

Návrh spolu s žádostí byly pořizovatelem předloženy na základě předchozího upozornění na další věcné změny v územně plánovací dokumentaci (dále jen „ÚPD“), a to na části p. p. č. 5/1 v k. ú. Lomnička u Plesné; na p. p. č. 958/10 v k. ú. Plesná; na části p. p. č. 305/1 a 513/1 v k. ú. Vackov; na p. p. č. 80/4 v k. ú. Vackov a na p. p. č. 66/5 v k. ú. Vackov. Dále k negativnímu vymezení nového záboru ZPF na části p. p. č. 188/1 v k. ú. Plesná a nepotvrzení hranic zastavěného území (dále jen „ZÚ“) navržené Změnou č. 12 územního plánu Plesná (dále jen „ÚP Plesná“), respektive aktualizaci ZÚ k datu 1/2025.

Pořizovatel se ke stanovisku krajského úřadu vyjádřil následovně:

Navržené vyhodnocení:

Zdůvodnění vymezení zastavěného území:

V zákoně č. 283/2021 Sb. se vymezování zastavěného území v územním plánu týká § 116 a přechodné ustanovení § 325 tohoto zákona. Povinnost aktualizace zastavěného území vyplývá z ustanovení § 116 odst. 4 stavebního zákona, dle kterého se zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou. Dle § 116 odst. 2 stavebního zákona se při vymezení zastavěného území vychází z posledního účinného územního plánu a do zastavěného území se dále vždy zahrnou pozemky uvedené v § 116 odst. 3 písm. a) až f) stavebního zákona. V ustanovení § 116 odst. 2 písm. a) až d) stavebního zákona uváděné případy zmenšení jsou vztaženy pouze k situaci, kdy obec nemá územní plán a při vymezování zastavěného území se vychází z intravilánu. Povinnost uvést

zastavěné území vymezené územním plánem do souladu se zákonem č. 283/2021 Sb. při nejbližší změně územního plánu dle přechodného ustanovení § 325 odst. 3 tohoto zákona se dle důvodové zprávy k zákonu má týkat situace, kdy do zastavěného území vymezeného podle zákona č. 183/2006 Sb. byly zahrnuty pod označením stavební proluka i rozsáhlé plochy zemědělské půdy. Zákon č. 283/2021 Sb. dříve nedefinovanou stavební proluku nově definoval a tento pojem zpracoval do ustanovení týkajících se vymezení zastavěného území. Zákon č. 283/2021 Sb. větou první uvedenou v § 116 odst. 2 tohoto zákona však přímo znemožňuje při prověřování zastavěného území vymezeného v územním plánu opětovně vycházet z intravilánu a prověřovat jeho zmenšení o případy uvedené v § 116 odst. 2 ve větě druhé stavebního zákona.

Na základě výše uvedeného postupu byly návrhem změny ÚP do zastavěného území zahrnuty nové zastavěné stavební pozemky, které jsou dle § 116 odst. 3 písm. a) stavebního zákona vždy součástí zastavěného území, přičemž zastavěným stavebním pozemkem se dle § 12 písm. c) stavebního zákona rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku. Případy p. p. č. 80/4 a 66/5, k. ú. Vackov, na které upozornil krajský úřad, budou v tomto smyslu opraveny. P. p. č. 958/10, k. ú. Plesná, bude do zastavěného území zahrnuta jako stavební proluka.

Rovněž na základě výše uvedeného postupu byly lokality na okraji sídla Vackov, kde došlo ke změně funkční plochy na plochu zemědělskou, tedy ve prospěch ZPF, ponechány v zastavěném území. V případě úpravy hranice zastavěného území bez opodstatnění této úpravy ve stavebním zákoně by došlo ke krácení práv vlastníků. Plocha s rozdílným způsobem využití se neváže na její situování uvnitř nebo vně zastavěného území, i když je obvyklé, že plochy zemědělské jsou vymezeny převážně vně zastavěného území. Vzhledem k explicitně popsanému postupu vymezení zastavěného území nelze hranici zastavěného území upravovat libovolně ale vždy jen postupem, který bude v souladu s pravidly uvedenými v § 116 stavebního zákona.

Navržené úpravy:

- část p. p. č. 5/1, k. ú. Lomnička u Plesné – vymezení ZÚ se nebude měnit, bude přiřazeno k zastavitelné ploše Z.29 (BV), vyhodnocení pro plochu Z.29 bude upraveno;
- p. p. č. 958/10, k. ú. Plesná – bude zahrnuta do ZÚ jako stavební proluka;
- p. p. č. 80/3 a 80/4, k. ú. Vackov – budou zahrnuty do ZÚ jako zastavěný stavební pozemek. Vzhledem k tomu, že v původním ÚP se tato lokalita částečně nachází v nezastavěném území, bude úprava bilancována jako nový zábor. Ve výkrese O2 „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ a v textové části, v tabulce „Změny stabilizovaných ploch – nové zábory“ bude označena jako lokalita 03;
- p. p. č. 66/5, k. ú. Vackov – bude zahrnuta do ZÚ jako zastavěný stavební pozemek. Vzhledem k tomu, že v původním ÚP se tato lokalita nachází v nezastavěném území, bude úprava bilancována jako nový zábor. Ve výkrese O2 „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ a v textové části, v tabulce „Změny stabilizovaných ploch – nové zábory“ bude označena jako lokalita 04;
- p. p. č. 188/1, k. ú. Plesná – vymezení se nebude měnit, bude ponecháno jako stabilizovaná plocha (RO). Vzhledem k tomu, že v původním ÚP se tato lokalita částečně nachází v nezastavěném území, bude úprava bilancována jako nový zábor. Ve výkrese O2 „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ a v textové části, v tabulce „Změny stabilizovaných ploch – nové zábory“ bude označena jako lokalita 02;
- do textové části bude doplněno dále uvedené odůvodnění změn stabilizovaných ploch, které vyvolávají nový zábor pozemků ZPF.

Odůvodnění změn stabilizovaných ploch:

Stabilizovaná plocha 02 (RO)

Ve stávajícím ÚP je p. p. č. 188/1, k. ú. Plesná, vymezena v části mimo zastavěné území jako plocha smíšená nezastavěného území s funkcí kulturně historickou a sportovní (*NSks*), jedná se o areál bývalé sjezdovky. V části uvnitř zastavěného území je předmětná parcela vymezena jako stabilizovaná plocha veřejných prostranství - veřejná zeleň - ochranná a izolační zeleň (*PIVz*). Změnou ÚP je předmětný pozemek zařazen do plochy odpovídající nepobytové rekreaci, tedy do ploch rekreace na oddechových plochách (*RO*). Úprava se týká i p. p. č. 186/1, k. ú. Plesná, která není pod ochranou ZPF. Důvodem této dílčí změny je kromě vymezení ve stávajícím ÚP také projekt na podporu turismu, který v předmětné lokalitě připravuje město Plesná. Dle projektové dokumentace záměr na úpravu této lokality představuje stavbu, která obsahuje přístavbu zastřešené pergoly provozně propojené se stávající stavbou na st. p. č. 568, stožár osvětlení, kabelové vedení, terénní úpravy, umístění herních prvků a ohniště, zpevněné plochy – viz výkres C.4 „Situace - povrchy“ doložený k návrhu vyhodnocení stanoviska z projektové dokumentace „Plesná - Bamberský“ (Atelier Stoeckl s.r.o., srpen 2023). Městský úřad Cheb, jako orgán ochrany ZPF vydal k projektové dokumentaci „Plesná - Bamberský“ závazné stanovisko – souhlas k trvalému odnětí půdy ze ZPF pod č.j. MUCH 104137/2023 ze dne 16. 10. 2023. Projekt bude realizován díky podpoře v rámci přeshraniční spolupráce v programu Interreg Česko-Sasko 2021-2027, viz <https://www.kr-karlovarsky.cz/aktualita/dalsi->

[podpořené projekty pomohou rozvíjet přeshraniční spolupráci](#), informace ze zprávy zveřejněné na webových stránkách Karlovarského kraje citujeme:

„Třetí podpořený projekt částkou 173 tis. Eur je zaměřen na rozvoj turismu v okolí měst Plesná a Bad Brambach. Na kopci Bamberg, v těsné blízkosti státní hranice, bude obnovena chata, která dříve sloužila jako půjčovna lyží. Z té se stane místo, kde si budou moci turisté odpočinout. Spolu s touto investicí bude přeshraničně propojeno několik turistických stezek. Projekt doprovází také neinvestiční aktivity, jako je pořádání přednášek o podnikatelích, kteří historicky působili v tomto společném hospodářském prostoru, nebo interaktivní soutěže týkající se regionální tematiky pro děti a mládež.“

Touto úpravou dochází změnou ÚP k novému záboru pozemků V. třídy ochrany o výměře 0,3874 ha.

Lokalita vymezená jako stabilizovaná plocha (RO) se nachází zcela mimo zemědělsky obhospodařované půdní bloky.

Vzhledem k tomu, že změnou ÚP se navrhuje celkový rušený zábor ZPF o výměře 15,1090 ha vypuštěním ploch původně vymezených v ÚP, z toho 2,6633 ha pozemků V. třídy ochrany, lze konstatovat, že nově navržený zábor je kompenzován tímto rušeným zábohem.

Stabilizovaná plocha 03 (BV)

Ve stávajícím ÚP jsou p. p. č. 80/3 a 80/4, k. ú. Vackov, vymezeny částečně jako plocha smíšená nezastavěného území s funkcí kulturně historickou a zemědělskou (NSKz) a částečně jako součást zastavitelné plochy V-B1 s navrženým způsobem využití (BV). Do nezastavěného území zasahuje celá p. p. č. 80/3 a část p. p. č. 80/4, k. ú. Vackov. Stabilizovaná plocha (BV) je v této lokalitě vymezena pouze v rozsahu st. p. č. 32, k. ú. Vackov. V lokalitě došlo ke změně parcelace, nově byla z původní p. p. č. 80/1 k. ú. Vackov, oddělena p. p. č. 80/4, která je ve vlastnictví stejných vlastníků jako st. p. č. 32, k. ú. Vackov. P. p. č. 80/3 a 80/4, k. ú. Vackov, společně se st. p. č. 32 a p. p. č. 678/3, k. ú. Vackov, naplňují definici zastavěného stavebního pozemku dle § 12 písm. c) stavebního zákona, podle které se zastavěným stavebním pozemkem rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku. Podle § 116 odst. 3 písm. a) stavebního zákona je zastavěný stavební pozemek vždy součástí zastavěného území.

Změnou ÚP jsou p. p. č. 80/3 a 80/4, k. ú. Vackov, zahrnuty do zastavěného území a je odpovídajícím způsobem upraveno vymezení plochy s rozdílným způsobem využití na stabilizovanou plochu bydlení venkovského (BV). Tato úprava se týká také p. p. č. 678/3, k. ú. Vackov, která není pod ochranou ZPF.

Lokalita byla prověřována v souvislosti s vypuštěním plochy V-B1 (BV). Důvodem dílčí změny v nezastavěném území je náprava výše popsaného vymezení v ÚP, které neodpovídá skutečnému užívání pozemků a změně parcelace.

Touto úpravou dochází změnou ÚP k využití části záboru bilancovaného ve stávajícím ÚP pro plochu V-B1 (BV), konkrétně se jedná o výměru 0,0516 ha pozemků III. třídy ochrany a dále změnou ÚP touto úpravou dochází k novému záboru pozemků III. třídy ochrany o výměře 0,0697 ha a také minimálnímu záboru pozemků I. třídy ochrany o výměře 0,0003 ha. Měněná část je minimálně částečně oplocená a nachází se mimo zemědělsky obhospodařovaný půdní blok.

Vzhledem k tomu, že změnou ÚP se navrhuje celkový rušený zábor ZPF o výměře 15,1090 ha vypuštěním ploch původně vymezených v ÚP, z toho 1,2775 ha pozemků III. třídy ochrany a 3,4345 ha pozemků I. třídy ochrany, lze konstatovat, že nově navržený zábor je kompenzován tímto rušeným zábohem.

Stabilizovaná plocha 04 (VZ)

Ve stávajícím ÚP je p. p. č. 66/5, k. ú. Vackov, vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území s funkcí kulturně historickou a zemědělskou (NSKz). Toto vymezení lze považovat za chybné.

P. p. č. 66/5, k. ú. Vackov, společně se st. p. č. 23 a p. p. č. 51/3, k. ú. Vackov, naplňuje definici zastavěného stavebního pozemku dle § 12 písm. c) stavebního zákona, podle které se zastavěným stavebním pozemkem rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku. Podle § 116 odst. 3 písm. a) stavebního zákona je zastavěný stavební pozemek vždy součástí zastavěného území. Změnou ÚP je p. p. č. 66/5, k. ú. Vackov, zahrnuta do zastavěného území a je odpovídajícím způsobem upraveno vymezení plochy s rozdílným způsobem využití na stabilizovanou plochu výroby zemědělské a lesnické (VZ).

Důvodem této dílčí změny je náprava výše popsaného vymezení v ÚP, které neodpovídá skutečnému užívání pozemku, a to již historickému (v průběhu uplatňování ÚP nedošlo ke změnám). Touto úpravou dochází změnou ÚP k novému záboru pozemků I. třídy ochrany o výměře 0,1001 ha. Měněná část je oplocená a nachází se mimo zemědělsky obhospodařovaný půdní blok.

Vzhledem k tomu, že změnou ÚP se navrhuje celkový rušený zábor ZPF o výměře 15,1090 ha vypuštěním ploch původně vymezených v ÚP, z toho 3,4345 ha pozemků I. třídy ochrany, lze konstatovat, že nově navržený zábor je kompenzován tímto rušeným zábohem.

Krajský úřad k výše uvedenému vyhodnocení, jeho zdůvodnění, navrženým úpravám, odůvodnění změn stabilizovaných ploch 02 (RO), 03 (BV) a 04 (VZ) sděluje následující:

Krajský úřad souhlasí se všemi navrženými úpravami, neboť jejich odůvodnění je v rámci plošné ochrany ZPF přijatelné a nové zábory jsou v rámci Změny č. 12 ÚP Plesná kompenzovány. Krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že pozemky ze zastavěných (stabilizovaných) ploch převedené do ploch zemědělských, které zůstanou na základě výše uvedeného odůvodnění v hranicích ZÚ (tedy beze změny ZÚ) budou muset být v rámci dalších vyvstálých změn ÚP Plesná využity přednostně, a to v souladu s § 4 odst. 1 zákona. Jinak řečeno, i přesto, že nyní předmětné pozemky slouží zemědělské výrobě, jedná se v rámci územního plánování o nezastavěné a nedostatečně využívané pozemky v ZÚ, které se pro nezemědělské účely používají přednostně. Dále **krajský úřad potvrzuje hranice ZÚ navržené Změnou č. 12 ÚP Plesná k 1/2025v plném rozsahu.**

Krajský úřad dále požádal v rámci svého stanoviska u ploch Z.07 a Z.35 o přesun v rámci tabulkového zpracování vyhodnocení předmětné změny na ZPF (přesun uvedených ploch z tabulky pro nový zábor do tabulky pro měněný zábor). Tento požadavek byl splněn. Nad rámec stanoviska, ale po vzájemné dohodě byly uskutečněny další změny v tabulkové části vyhodnocení předmětné změny na ZPF.

Konkrétně se jednalo o přesun plochy T.02 z tabulky pro nový zábor do tabulky pro měněný zábor; do tabulky pro nový zábor byly nově doplněny plochy 02, 03 a 04; u ploch Z.29 a 01 byly upraveny výměry záboru ZPF.

Ostatní části stanoviska značky KK/2847/ZZ/25//KK-54589/25 ze dne 04.07.2025 podle § 5 odst. 2 zákona zůstávají v platnosti.

Upozornění: Stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF se vydává podle části IV. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. V případě změny rozsahu záboru zemědělské půdy (rozšíření na pozemcích ZPF) je nutné dopracovat „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF“ a znovu požádat krajský úřad o doplnění stanoviska.

Výsledky dohod:

Stanovisko č.j. KK/2847/ZZ/25 ze dne 4. 7. 2025 bylo vypořádáno.

Za úsek ochrany ovzduší:

Na návrh dohody zaslaný dopisem č.j. 1090/2025 ze dne 11. 8. 2025 následně krajský úřad reagoval stanoviskem č.j. KK/3550/ZZ/25 ze dne 27. 8. 2025, ve kterém s řešením navrženým pořizovatelem souhlasil.

Za úsek ochrany ZPF:

Na návrh dohody zaslaný dopisem č.j. 1089/2025 ze dne 11. 8. 2025, doplněný dále dopisem č.j. 1159/2025 ze dne 1. 9. 2025, následně krajský úřad reagoval stanoviskem č.j. KK/3668/ZZ/25 ze dne 2. 9. 2025, ve kterém rovněž souhlasil s navrženými úpravami a potvrdil hranici zastavěného území.

Na základě dohod s krajským úřadem bude návrh změny ÚP upraven následovně:

- plocha Z.33 (TO) – pro plochu bude stanovena specifická podmínka: „zachovat, případně doplnit pás ochranné a izolační zeleně na jižní a jihovýchodní hranici plochy v minimální šířce 10 m“;
- část p.p.č. 5/1, k.ú. Lomnička u Plesné – bude přiřazena k zastavitelné ploše Z.29 (BV), bude upraveno vyhodnocení záboru ZPF pro plochu Z.29;
- p.p.č. 958/10, k.ú. Plesná – bude zahrnuta do ZÚ jako stavební proluka;
- p.p.č. 80/3 a 80/4, k.ú. Vackov – budou zahrnuty do ZÚ jako zastavěný stavební pozemek. Lokalita bude v rozsahu nového záboru ZPF vyhodnocena a označena jako lokalita 03;
- p.p.č. 66/5, k.ú. Vackov – bude zahrnuta do ZÚ jako zastavěný stavební pozemek. Lokalita bude vyhodnocena jako nový zábor a označena jako lokalita 04;
- část p.p.č. 188/1, k.ú. Plesná – lokalita bude v rozsahu nového záboru ZPF vyhodnocena a označena jako lokalita 02;
- tabulky záborů ZPF budou dále upraveny z hlediska kategorizace ploch Z.07, Z.35 a T.02 a části lokality 01 a to tak, že budou bilancovány jako měněný zábor (nikoli jako nový zábor) – upravit dle tabulky záborů ZPF zaslané jako příloha k dohodě č.j. 1159/2025 ze dne 1. 9. 2025;
- textová část odůvodnění – bude upravena pasáž týkající se nových záborů (ve vazbě na předchozí bod) a dále bude doplněno odůvodnění změn stabilizovaných ploch, které vyvolávají nový zábor pozemků ZPF – doplnit dle textu dohody č.j. 1089/2025 ze dne 11. 8. 2025.

1.4. Po termínu**1.4.1. Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, pobočka Karlovy Vary (č.j. SPU 307881/2025/129/Rin ze dne 28. 7. 2025, doručeno dne 30. 7. 2025)**

Stanovisko k „Oznámení o sloučeném společném jednání a veřejném projednání Změny č. 12 Územního plánu Plesná“

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Cheb, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, a podle § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 139/2002 Sb.“) a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil veřejně projednaný návrh změny č. 12 Územního plánu Plesná.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb., vydává Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Cheb podle ust. § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko:

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Cheb s veřejně projednaným návrhem změny č. 12 Územního plánu Plesná souhlasí.

Odůvodnění:

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Cheb k veřejně projednanému návrhu změny č. 12 Územního plánu Plesná, týkající se hranic zastavitelného území, aktualizací revidovaného územního systému ekologické stability a vymezení nových ploch veřejného prostranství. Změna č. 12 je v souladu s udržitelným rozvojem tohoto území.

Státní pozemkový úřad, oddělení správy vodohospodářských děl z titulu vlastníka technické infrastruktury (staveb k vodohospodářským melioracím) ke společnému jednání a veřejnému projednání návrhu Změny č. 12 ÚP Plesná sděluje:

OVHS předkládá stanovisko k návrhu Změny č. 12 ÚP Plesná (5x k.ú. - k.ú. Plesná, k.ú. Lomnička u Plesné, k.ú. Smrčina, k.ú. Vackov a k.ú. Šneky), kde se nachází stavby vodních děl - hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) ve vlastnictví státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu (SPÚ), umístěné dle vyznačení v přiložené situaci z GIS portálu VHS.

Jedná se o tyto stavby HOZ:

	<i>Název HOZ</i>	<i>k.ú.</i>	<i>Číslo majetku a evidence HOZ</i>	<i>Popis</i>	<i>Pořízení v roce</i>
1	PLESNA - PLESNA K1	Plesná	Evidovaný pod č. ID 3020000117-11201000	Kombinovaný kanál v celkové délce 228 m, z toho zakrytá část v délce 132 m a otevřená část v délce 96 m.	1982
2	PLESNA - PLESNA odpad A	Plesná	Evidovaný pod č. ID 3020000184-11201000	Otevřený kanál v celkové délce 296 m.	1959
3	PLESNA - PLESNA odpad D	Plesná	Evidovaný pod č. ID 3020000185-11201000	Kombinovaný kanál v celkové délce 475 m, z toho zakrytá část v délce 400 m a otevřená část v délce 75 m.	1959
4	PLESNA - PLESNA odpad C	Plesná	Evidovaný pod č. ID 3020000186-11201000	Otevřený kanál v celkové délce 171 m.	1959

5	PLESNA - PLESNA K2	Šneky a Velký Luh	Evidovaný pod č. ID 3020000118-11201000	Zatrubněný kanál v celkové délce 287 m.	1982
6	PLESNA - PLESNA K3	Šneky	Evidovaný pod č. ID 3020000119-11201000	Kombinovaný kanál v celkové délce 530 m, z toho zakrytá část v délce 470 m a otevřená část v délce 60 m.	1982
7	PLESNÁ ŠNEKY - PLESNA-SNEKY odpad A	Šneky a Velký Luh	Evidovaný pod č. ID 3020000187-11201000	Otevřený kanál v celkové délce 390 m.	1958
8	PLESNÁ ŠNEKY - PLESNA-SNEKY odpad D	Šneky	Evidovaný pod č. ID 3020000188-11201000	Otevřený kanál v celkové délce 494 m.	1958
9	PLESNÁ ŠNEKY - PLESNA-SNEKY odpad E	Šneky	Evidovaný pod č. ID 3020000190-11201000	Otevřený kanál v celkové délce 206 m.	1958

V území řešeném územním plánem Plesná, se nachází 9 staveb vodních děl – hlavních odvodňovacích zařízení (dále jen HOZ), které jsou v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb. v majetku státu a příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu.

Na těchto HOZ je zajišťována běžná údržba (opravy trubního vedení, opravy kontrolních šachtic, čištění otevřených částí apod.).

Do HOZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní ani předčištěné vody.

1/ OVHS požaduje zakres a popis HOZ do výkresu technické infrastruktury či do hlavního výkresu.

Zároveň požadujeme z důvodu, že stavby k vodohospodářským melioracím pozemků jsou inženýrskými sítěmi podle § 509 občanského zákoníku.

Do technické zprávy požadujeme doplnit:

- **Výsadba doprovodné liniové a jiné zeleně podél otevřeného HOZ:** Je přípustná pouze jednostranná výsadba, a to za účelem zajištění přístupu ke stavbě vodního díla pro provádění udržovacích prací. Liniová výsadba bude prováděna min. 3,0 m od vrchní hrany (břehu) HOZ na obou stranách.

- **Výsadba doprovodné liniové a jiné zeleně podél zakrytého (trubního) HOZ:** Z hlediska udržovacích prací a zajištění funkčnosti stavby vodního díla je nutné zachovat podél zakrytých (trubních) úseků HOZ pruh o šíři 4 m od osy potrubí na obě strany, kde nebudou vysazovány žádné keře ani stromy.

Výjimku lze připustit pouze v případech, kdy navrženým opatřením je plánovaná revitalizace HOZ nebo opatření v rámci ochrany přírody – lokální či regionální biocentrum a biokoridor, případně interakční prvek (v rámci návrhu, schválení a následné realizace PSZ). Podmínkou však je, aby součástí takové revitalizace nebo opatření v rámci ochrany přírody bylo odkrytí (otevření) zakrytého (trubního) HOZ (nebo jeho dotčené části).

Z výše uvedených důvodů požadujeme zakreslení HOZ do výkresu technické infrastruktury a do hlavního výkresu územního plánu samostatně jako technickou infrastrukturu a doplnění jejich existence do textové části TZ.

Dostupnost dat: Na veřejně přístupné adrese <https://geoportal.spucr.cz/> lze najít informace o melioračních stavbách ve správě SPÚ.

Jde o zákresy průběhů linií staveb a umístění bodů staveb vodohospodářských opatření - odvodnění, závlah a protierozních opatření.

Jako další možnost, kterou tento portál umožňuje, je využití mapové služby (<https://geoportal.spucr.cz/web/cz/mapove-sluzby>), která slouží pro připojení zveřejněných mapových vrstev SPÚ

přímo do CAD nebo GIS aplikací (webových i desktopových). Jejich nespornou výhodou je načítání nejaktuálnějších dat (aktualizace se provádí jednou za čtvrtletí).

Mapové služby jsou publikovány v otevřených standardech dle OGC. Prohlížeč WMS služby jsou publikovány dle standardu OGC WMS 1.3.0.

A jako poslední je zde možnost stažení prostorových i tabulkových dat a jejich popis (<https://geoportal.spucr.cz/web/cz/otevrena-data-ke-stazeni>).

Tato data jsou dostupná v sadách podle území, a to v rozsahu kraje, ORP či obce.

2/ Dále sdělujeme, že dle nám dostupných informací se v zájmovém území může nacházet podrobné odvodňovací zařízení (POZ), které je součástí pozemků a je v majetku jednotlivých vlastníků pozemků.

Tyto údaje o POZ (investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1 : 10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací (odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Údaje jsou k dispozici ke stažení na Portálu farmáře (<http://eagri.cz/public/web/mze/farmar/LPIS/data-melioraci/>) či Veřejný registr půdy - LPIS (eagri.cz) ve formátu shp a jsou také zobrazeny v LPIS ve vrstvě LPIS/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace.

Informace o POZ doporučujeme uvést jak v textové části územního plánu, tak i v grafické části jako plochy meliorací (odvodněné plochy).

Tyto připomínky jsou uplatňovány za SPÚ, oddělení správy vodohospodářských děl z titulu vlastníka technické infrastruktury (staveb k vodohospodářským melioracím).

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, oddělení správy majetku, který je příslušný hospodařit s nemovitostmi ve vlastnictví České republiky zapsanými na LV 10002, dle zákona č. 503/2012 Sb., v platném znění, s veřejným projednáním návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná souhlasí. Připojuje se však k požadavku OVHS o doplnění existujících HOZ, POZ (ploch meliorací) a doprovodné liniové zeleně do grafické i textové části ÚP Plesná.

Komentář pořizovatele:

Vzhledem k uplatnění stanoviska po termínu se ke stanovisku nepřihlíží.

Pořizovatel dále pouze komentuje, že v případě HOZ i POZ se jedná o limity využití území, požadavek na jejich zpracování do výrokové části územně plánovací dokumentace je irelevantní a v rozporu se stavebním zákonem. Limity využití území jsou v územním plánu součástí koordinačního výkresu, kam se promítnou z územně analytických podkladů, které jsou podkladem pro zpracování územního plánu.

Státní pozemkový úřad údaje o těchto zařízeních poskytuje do územně analytických podkladů jako jev 43 – Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti.

V souladu s tímto zařízením v územně analytických podkladech jsou v koordinačním výkrese Změny č. 12 ÚP tato zařízení znázorněna jako součást limitů týkajících se ochrany půd (a nikoli jako součást skupiny limitů technické infrastruktury). Stavby HOZ – hlavních odvodňovacích zařízení jsou znázorněny jako „opatření proti vodní erozi“, stavby POZ – podrobných odvodňovacích zařízení jsou znázorněny jako „plochy odvodněné“.

1.5. Bez stanoviska

Níže uvedené dotčené orgány, přestože jim bylo vyrozumění o projednání návrhu Změny č. 12 ÚP doručeno, ve stanoveném termínu stanoviska k projednávanému návrhu změny ÚP neuplatnily:

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Karlovarský kraj, Kpt. Jaroše 318/4, 360 06 Karlovy Vary - Dvory

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary
Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí - odpadové hospodářství, ochrana lesa, ochrana přírody a krajiny, ochrana vod, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb 2

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí - památková péče, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb 2

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí - státní správa silničního hospodářství, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb 2

Ministerstvo zdravotnictví ČR, odbor zdravotní péče, oddělení Český inspektorát lázní a zřidel, Palackého náměstí 375/4, Nové Město, 128 01 Praha 2

Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy II, Chomutov, T. G. Masaryka 1744, 430 01 Chomutov

Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 3, poštovní schránka 21, 170 34 Praha 7

Státní báňská správa ČR, Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského, Boženy Němcové 1932, 356 01 Sokolov 1

Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1

Komentář pořizovatele:

Pořizovatel vyhodnotil Změnu č. 12 ÚP i z hlediska veřejných zájmů chráněných dotčenými orgány, které stanovisko neuplatnily, a neshledal rozpory s právními předpisy. Přitom vzal v potaz stanoviska uplatněná k návrhu Změny č. 12 ÚP zveřejněnému v termínu původně vypsání sloučeného společného jednání a veřejného projednání, které ale bylo z důvodu sporných lhůt veřejného projednání zrušeno a následně byl vypsán nový termín. Některé dotčené orgány uplatnily svá stanoviska následně i v novém řádně vypsáném termínu, níže uvedené dotčené orgány však svá stanoviska znovu neuplatnily. Všechna níže uvedená stanoviska jsou souhlasná:

1.5.1. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II (č.j. MZP/2025/220/1274 ze dne 27. 5. 2025)

Stanovisko k návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II obdrželo dne 23.05.2025 od Městského úřadu Plesná v souladu s § 93 odst. 5 písm. b) a c) a § 94 odst. 1 ve spojení § 111 odst. 4 a 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) „Oznámení sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná“ s žádostí o stanovisko. Zákonně zmocnění Ministerstva životního prostředí vyjadřovat se k územně plánovací dokumentaci (dále jen „ÚPD“) vyplývá z požadavků § 94 odst. 3 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona a z požadavků § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), konkrétně z těch jeho částí, které se vztahují k ochraně a využití nerostného bohatství a § 13 odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o geologických pracích“). Oprávněnost těchto požadavků a povinnost orgánů územního plánování a zpracovatelů ÚPD řídit se jimi v příslušné územně plánovací dokumentaci je stanovena v § 15 odst. 1 horního zákona a v § 13 odst. 1 zákona o geologických pracích.

K výše uvedenému návrhu Změny č. 12 zaujímá ministerstvo následující stanovisko:

Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a horninového prostředí Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II upozorňuje na výskyt CHLÚ: Velký Luh I. č. 21360000, Lomnička u Plesné č. 24480000, výhradního ložiska: Lomnička u Plesné č. 324480001 (viz. https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/).

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

1.5.2. Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského (č.j. SBS 27416/2025/OBÚ-08 ze dne 3. 6. 2025)

Stanovisko ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná

Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského, jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), obdržel dne 23. 5. 2025 Vaše oznámení o konání výše uvedeného jednání dne 11. 6. 2025, v souladu s § 94 a § 96 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává tímto v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 stavebního zákona souhlasné stanovisko k návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná dle § 94 a § 96 stavebního zákona.

ODŮVODNĚNÍ

Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh Změny č. 12 Územního plánu Plesná ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Předmětná změna mj. řeší převod do jednotného standardu, upravuje vymezení ÚSES a nové zastavitelné plochy navrhuje mimo plochy ložisek nerostů.

Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.

1.5.3. Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí (č.j. MUCH 59840/2025 ze dne 23. 6. 2025)

STANOVISKO KE ZMĚNĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, jako místně a věcně příslušný orgán státní památkové péče ve smyslu § 29 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“), obdržel dne 23.05.2025 oznámení o veřejném projednávání věci:

Územní plán Plesná – návrh změny č. 12 - sloučené společné a veřejné projednání

Nemovitě kulturní památky na pozemcích parc. č. 106/12 v katastrálním území Lomnička u Plesné, st. p. 15/2, parc. č. 1353/1 v katastrálním území Plesná, parc. č. 459/1 (jen část) v katastrálním území Šneky, po posouzení návrhu Změny č. 12 ÚP Plesná, uplatňuje z hlediska státní památkové péče následující stanovisko: s návrhem SOUHLASÍME BEZ PODMÍNEK.

Z hlediska státní památkové péče se v plochách změny vymezené předloženou dokumentací změny č. 12 Územního plánu Plesná nachází nemovitě kulturní památky:

- kamenný kříž (rejstříkové číslo ÚSKP 27140/4-149) na p.p.č. 106/12 v k.ú. Lomnička u Plesné,
- evangelický kostel (rejstříkové číslo ÚSKP 106881) na st.p.č. 15/22 v k.ú. Plesná,
- soubor tří kamenných křížů (rejstříkové číslo ÚSKP 1353/1) na p.p.č. 1353/1 v k.ú. Plesná,
- opevněný vrch Neuhaus (rejstříkové číslo ÚSKP 41205/4-98) na p.p.č. 459/1 (jen část) v k.ú. Šneky.

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, jako orgán památkové péče uplatňuje stanovisko dle ustanovení § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je nemovitá kulturní památka nebo ochranné pásmo nemovitě kulturní památky.

1.5.4. Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku (č.j. MV-144169-16/OSM-2019 ze dne 24. 6. 2025)

Stanovisko k návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná

k č. j.: 733/2025 ze dne 23.05.2025

Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná neuplatňujeme žádné námítky ani připomínky.

V příloze Vám zároveň zasíláme stanovisko odboru všeobecné správy, oddělení státních hranic, který je dotčeným orgánem z hlediska zákona č. 312/2001 Sb., o státních hranicích, ve znění pozdějších předpisů.

Stanovisko je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.

1.5.5. Ministerstvo vnitra ČR, odboru všeobecné správy, oddělení státních hranic (č.j. MV- 89879-2/VS-2025 ze dne 4. 6. 2025)

Žádost o stanovisko k návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná

K č. j. MV-144169-12/OSM-2019

STANOVISKO

Ministerstvo vnitra je ve smyslu § 136 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, dotčeným orgánem, o kterém to stanoví zákon č. 312/2001 Sb., o státních hranicích, ve znění pozdějších předpisů. Na základě § 8 písm. f) zákona o státních hranicích se Ministerstvo vnitra vyjadřuje ke stavbám, stavebním, technickým a jiným opatřením na státních hranicích nebo v jejich bezprostřední blízkosti, zejména z hlediska vlivu na vyznačení průběhu státních hranic. Na základě § 8 písm. l) zákona o státních hranicích je dále Ministerstvo vnitra dotčeným orgánem při pořizování územního plánu pro obec, jejíž území sousedí se státními hranicemi, a v řízení o povolení záměru, týká-li se toto řízení stavby v bezprostřední blízkosti státních hranic.

Oddělení státních hranic odboru všeobecné správy Ministerstva vnitra obdrželo Vaši žádost ze dne 29 května 2025 o stanovisko k návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná.

Závěr

Na základě posouzení návrhu územně plánovací dokumentace k návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná neuplatňujeme připomínky.

Odůvodnění

Navrhované využití území podle návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná nebude mít vliv na průběh a vyznačení státních hranic.

Současné upozorňujeme, že při všech stavebních záměrech nebo jiných činnostech je třeba na základě ustanovení

§ 7 zákona o státních hranicích ponechat podél státních hranic na úsecích přímého vyznačení volný hraniční pruh o šíři 1 metru a v případě nepřímého vyznačení průběhu státních hranic volnou kruhovou plochu o poloměru 1 metru kolem každého hraničního znaku.

1.6. Stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínek

K návrhu vyhodnocení připomínek uplatnily dotčené orgány níže uvedená stanoviska, přičemž všechna jsou souhlasná:

1.6.1. Státní úřad pro jadernou bezpečnost (č.j. SÚJB/SRO/25934/2025 ze dne 5. 9. 2025)

Vyjádření Státního úřadu pro jadernou bezpečnost k zaslanému návrhu

K Vaší žádosti o zaslání stanoviska, Vám v souladu s § 208 písm. n) zákona č. 263/2016 Sb., Atomového zákona, sdělujeme, že se zaslaným návrhem Změny č. 12 Územního plánu Plesná podkladů z hlediska působnosti Státního úřadu pro jadernou bezpečnost, resp. z hlediska jaderné bezpečnosti a radiační ochrany při činnostech souvisejících s využíváním jaderné energie a činnostech vedoucích k ozáření, souhlasíme a k uvedené věci nemáme žádné věcné připomínky.

Na základě analýzy žádosti jsme v souvislosti s územním plánováním neidentifikovali v oblasti radiační ochrany žádný konkrétní, zákonem č.263/2016 Sb. chráněný zájem.

1.6.2. Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje (č.j. HSKV-1733-2/2025-CH ze dne 15. 9. 2025)

Stanovisko dotčeného orgánu státní správy na úseku ochrany obyvatelstva

Název dokumentace: Návrh Změny č. 12 Územního plánu Plesná

Řešené území: správní území obce Plesná

Pořizovatel dokumentace: Městský úřad Plesná

Předložený druh dokumentace : Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny územního plánu

Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů dle ustanovení § 98 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, posoudil předložený Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná a k výše uvedenému návrhu vydává souhlasné stanovisko

Odůvodnění

HZS Karlovarského kraje posouzením Návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 12 Územního plánu Plesná dospěl k závěru, že předložený návrh není v rozporu s požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, ve znění pozdějších předpisů.

HZS Karlovarského kraje vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů:

- Krizový plán Karlovarského kraje
- Havarijní plán Karlovarského kraje

1.6.3. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (č.j. KK/4028/ZZ/25 ze dne 29. 9. 2025)

STANOVISKO

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“) obdržel dne 05.09.2025 Žádost o stanovisko k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná v průběhu sloučeného společného jednání a veřejného projednání a k tomuto vydává následující stanovisko:

Ochrana přírody a krajiny (NATURA) (Ing. Raška/217)

Krajský úřad, jako příslušný orgán ochrany přírody, ve svých stanoviscích dle § 45i odst. 1 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zn. KK/636/ZZ/22 ze dne 02.02.2022 a zn. KK/2629/ZZ/23 ze dne 25.05.2023 vyloučil významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptáčí oblasti (NATURA 2000).

Posuzování vlivů na životní prostředí (Tymlová/229)

K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek obdržených při veřejném projednání návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná nemáme připomínky. K návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná vydal krajský úřad, 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, stanoviska zn. KK/458/ZZ/22 ze dne 21.02.2022 a zn. KK/2556/ZZ/23 ze dne 31.05.2023 s tím, že nemá z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí požadavky na vyhodnocení vlivů předložené změny územního plánu na životní prostředí. Tato stanoviska, s ohledem na ustanovení § 323 zákona č. 283/2021 Sb., zůstávají i nadále v platnosti.

Ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. Poláková/415)

Krajský úřad, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný podle § 13 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon ZPF“) a § 18 odst. 5 zákona ZPF, v souladu s § 5 odst. 2 zákona ZPF uplatňuje k *Návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná* (dále jen „ÚP Plesná“) následující **stanovisko**:

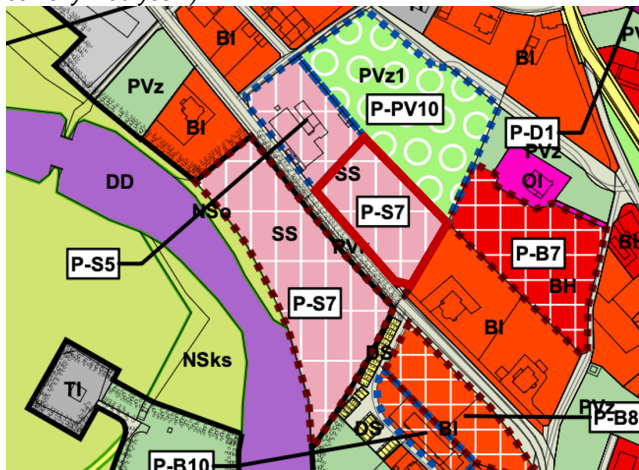
Obsahem uvedeného návrhu jsou 3 body. Krajský úřad se k bodům, respektive k připomínkám, kterým nebylo vyhověno, nebo nebyly připomínkou ve smyslu stavebního zákona, níže nikterak nevyjadřuje, protože nevyhověním konkrétní připomínky nebo návrhu, který není připomínkou ve smyslu stavebního zákona, nemohlo dojít k dotčení ZPF nad rámec předloženého návrhu Změny č. 12 ÚP Plesná, na základě kterého krajský úřad vydal stanovisko zn. KK/2847/ZZ/25/KK-54589/25 ze dne 04.07.2025, ve znění změny stanoviska zn. KK/3668/ZZ/25 ze dne 02.09.2025.

1) GasNet, s.r.o. (zn. 5003366243 ze dne 10.07.2025) – fakticky se nejedná o připomínku

2) O V M, s.r.o. (podání ze dne 29.07.2025) – 2 připomínky, viz dále

- připomínka č. 1 – nesouhlas se změnou funkčního využití (ze *SS – smíšené obytné se službami do ZP – zeleň parková a parkově upravená*) u části p. p. č. 250/1 v k. ú. Plesná (část plochy P-S7b). Připomínce bylo vyhověno s následujícím odůvodněním:

Vymezení v platném ÚP Plesná (výřez z hlavního výkresu, předmětná část p. p. č. 205/1, k. ú. Plesná, je zvýrazněna červeným obrysem):



V platném ÚP je část p. p. č. 205/1, k. ú. Plesná, vymezena jako součást zastavitelné plochy P-S7 se způsobem využití (SS), nachází se v zastavěném území.

V projednávaném návrhu Změny č. 12 ÚP byl rozsah původní zastavitelné plochy P-S7 (SS) redukován. Část původní plochy P-S7, která zahrnuje předmětnou část p. p. č. 205/1 a celou p. p. č. 204, k. ú. Plesná, a která byla pro potřeby změny ÚP označena jako P-S7b, byla vymezena jako stabilizovaná plocha (ZP) zeleň parková a parkově upravená. Vymezení zastavitelné plochy P-S7 a některých dalších ploch bylo změnou ÚP upraveno z důvodu jejich dlouhodobého vymezení v ÚP, a to od vydání původního ÚP v roce 2009, přičemž zastavitelná plocha P-S7 byla dle údajů uvedených v původním ÚP dokonce součástí již předchozího územního plánu, tedy ÚPN SÚ Plesná. V případě jejich nevyužití pak tyto dlouhodobě vymezené zastavitelné plochy blokuji odůvodnitelnou kapacitu rozvojových ploch města.

Zbývající část zastavitelné plochy P-S7 (SS) na pozemku ve vlastnictví města Plesná, pro potřeby změny ÚP označená jako P-S7a, byla změnou ÚP vymezena jako zastavitelná plocha Z.18 se způsobem využití (SM) smíšené obytné městské.

Na základě podané připomínky bude předmětná část p. p. č. 205/1, k. ú. Plesná, ponechána jako plocha smíšená obytná. Změna funkčního využití v předmětné lokalitě na plochu zeleně nebude v další etapě předmětem změny ÚP. Předmětná část p. p. č. 205/1, k. ú. Plesná, bude vymezena rovněž jako součást zastavitelné plochy Z.18 se způsobem využití (SM) smíšené obytné městské.

Způsob využití je navržen jako plochy smíšené obytné městské (SM), neboť změna ÚP navrhuje, že plochy smíšené obytné se službami (SS) již nebudou v ÚP samostatně definovány.

Důvodem pro vyhovění připomínce je vlastníkem pozemku projevený zájem o výstavbu a vymezení plochy smíšené obytné ve stávajícím ÚP. Z hlediska cílů a úkolů územního plánování je využití zastavěného území pro zástavbu žádoucí. Dlouhodobě nevyužitá plocha však blokuje možnost vymezení nových ploch v případě jejich potřeby, jak již bylo uvedeno výše, a u dlouhodobě nevyužitých ploch tudíž nelze očekávat zachování tohoto vymezení jednou provždy.

Z hlediska logiky vymezování ploch bude stejná úprava provedena i na parcele p. p. č. 204, k. ú. Plesná, o výměře 40 m², která byla rovněž součástí původní plochy P-S7 (SS) a v návrhu změny ÚP její částí označené jako P-S7b.

Z hlediska předpokládaných záborů ZPF bilancovaných změnou ÚP se úprava projeví v tabulce měněných záborů pro k.ú. Plesná, kde se hodnota v řádce Z.18 (SM) změní z 1,0752 ha na 1,5564 ha, tedy na hodnotu vyhodnocení záboru bilancovaného pro plochu P-S7 (SS) v původním ÚP Plesná. Celý tento zábor se týká pouze V. třídy ochrany.

Vyhověním připomínce nedochází k novému záboru ZPF, pouze k úpravě výměr stávajících záborů ZPF pro dotčená funkční využití. **Krajský úřad souhlasí s tím, aby byla předmětná část p. p. č. 205/1, k. ú. Plesná ponechána jako plocha smíšená obytná. Změna funkčního využití v předmětné lokalitě na plochu zeleně nebude v další etapě předmětem Změny č. 12 ÚP Plesná. Předmětná část p. p. č. 205/1, k. ú. Plesná, bude vymezena rovněž jako součást zastavitelné plochy Z.18 se způsobem využití (SM) smíšené obytné městské.**

- připomínka č. 2 – připomínce se nevyhovuje

3) Povodí Ohře, s. p. (č. j. POH/22713/2025-2/032100 ze dne 04.06.2025) – fakticky se nejedná o připomínku

Nadále platí stanovisko zn. KK/2847/ZZ/25//KK-54589/25 ze dne 04.07.2025, ve znění změny stanoviska zn. KK/3668/ZZ/25 ze dne 02.09.2025, vydané krajským úřadem jako orgánem ochrany ZPF.

Upozornění: Stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona ZPF se vydává podle části IV. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. V případě změny rozsahu záboru zemědělské půdy (rozšíření na pozemcích ZPF) je nutné dopracovat „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF“ a znovu požádat krajský úřad o doplnění stanoviska.

Ochrana ovzduší (Ing. Šešulková/595)

Krajský úřad, jako orgán ochrany ovzduší dle § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), uplatňuje k návrhu změny č. 12 ÚP Plesná dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně ovzduší souhlasné stanovisko.

Komentář pořizovatele:

Pokud dotčené orgány při projednání návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny územního plánu neuplatní stanovisko ve lhůtě do 30 dnů od obdržení, má se podle § 98 odst. 5 stavebního zákona za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

1.7. Stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování

1.7.1. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje (č.j. KK/1945/RR/25 ze dne 11. 11. 2025)

Stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování dle § 111 odst. 5 v návaznosti na § 101 odst. 2 stavebního zákona – návrh Změny č. 12 Územního plánu Plesná

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje (dále jen „krajský úřad“), obdržel dne 20. 10. 2025

žádost o stanovisko k návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná (dále také „Změna ÚP“) dle § 111 odst. 5 v návaznosti na § 101 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Žádost zaslal Městský úřad Plesná, který je příslušný k pořízení Změny ÚP dle § 46 odst. 1 písm. d) a § 26 ve vazbě na 47 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a územně plánovací činnost vykonává prostřednictvím Ing. Aleny Jónové, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle § 46 odst. 2 písm. c) stavebního zákona. V žádosti byl uveden odkaz, kde je možné nahlížet do dokumentace návrhu Změny ÚP, dále byl k žádosti předložen návrh vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných k návrhu Změny ÚP dle § 94 odst. 3 stavebního zákona, návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny ÚP dle § 97 stavebního zákona a stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny ÚP dle § 98 odst. 5 stavebního zákona.

Základní údaje o Změně ÚP:

Záměr na pořízení Změny ÚP byl schválen Zastupitelstvem města Plesná dne 23. 8. 2023, usnesením č. 94-6/2023, v rámci schválení Zprávy o uplatňování Územního plánu Plesná za období 2014-2021, kterou zpracoval Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí. Zpráva o uplatňování zahrnovala pokyny pro zpracování změny Územního plánu Plesná v rozsahu zadní Změny ÚP. Zároveň Zastupitelstvo města Plesná schválilo pořízení Změny ÚP zkráceným postupem v souladu s ustanovením § 55a a § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Návrh Změny ÚP zpracoval Ing. arch. Jaroslav Aust, autorizovaný architekt. Sloučené společné jednání a veřejné projednání návrhu Změny ÚP se konalo dne 14. 7. 2025.

Návrh Změny ÚP řeší zejména:

- aktualizaci zastavěného území k 1/2025,
- zpracování Plánu místního ÚSES pro ORP Cheb,
- převedení využitých návrhových ploch do ploch stabilizovaných,
- stanovení prvků regulačního plánu pro vybrané zastavitelné plochy,
- prověření a zpracování požadavků obce a požadavků, které vyplynuly z projednání Zprávy o uplatňování ÚP,
- uvedení stávajícího Územního plánu Plesná do souladu s novými právními předpisy – zpracování dokumentace Změny ÚP v jednotném standardu územně plánovací dokumentace dle § 59 stavebního zákona.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje, jako nadřízený správní orgán územního plánování příslušný dle § 178 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a dle § 23 odst. 2 písm. h) stavebního zákona, v souladu s § 111 odst. 5 v návaznosti na § 101 odst. 2 stavebního zákona vydává k návrhu Změny ÚP stanovisko:

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

Město Plesná sousedí s obcemi Kaceřov, Křižovatka, Nový Kostel a Velký Luh a s městy Luby a Skalná:

- obec Kaceřov má platný Územní plán Kaceřov,
- obec Křižovatka má platný Územní plán Křižovatka a vydanou Změnu č. 1,
- obec Nový Kostel nemá doposud žádnou platnou územně plánovací dokumentaci,
- obec Velký Luh má platný Územní plán Velký Luh,
- město Luby má platný Územní plán Luby a vydanou Změnu č. 1,
- město Skalná má platný Územní plán Skalná a vydanou Změnu č. 1.

Pozn.: Údaje byly převzaty z Evidence územně plánovací činnosti a z Evidence územního plánování (NGÚP) ke dni 10. 11. 2025.

Z posouzení souladu návrhu Změny ÚP s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí nevyplynuly **žádné požadavky** na úpravu návrhu Změny ÚP.

2) Posouzení souladu návrhu Změny ÚP s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 8 a 9 (dále jen „PÚR ČR“):

Z PÚR ČR pro území města Plesná vyplývá:

- stanovení republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- vymezení specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli

EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření,

- vymezení specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Návrh Změny ÚP není v rozporu s PÚR ČR.

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

Ze ZÚR KK pro území města Plesná vyplývá:

- stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- vymezení koridoru a veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury D16 – III/2136 Plesná, obchvat,
- vymezení koridoru a veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury V33 – Vodovod Plesná – Hrzín – Nový Kostel – Luby,
- vymezení ploch a koridorů ÚSES:
 - o nadregionální biokoridor NK38(MB) K1 – SRN – hranice ČR,
 - o regionální biokoridor RK999 Velký luh – K38,
 - o regionální biocentrum RC1165 Velký luh,
 - o regionální biocentrum RC1173 Plesná,
- vymezení oblasti vlastních krajín Krušnohoří (A) s vlastní krajinou Smrčiny (A.1) a Krušné hory - západ (A.2),
- vymezení oblasti vlastních krajín Podkrušnohoří a Chebska (B) s vlastní krajinou Chebská pánev (B.2),
- stanovení požadavků na řešení v územně plánovacích dokumentacích obcí (kap. H.II.): vytvářet územní podmínky, včetně vymezení ploch pro zajištění povodňové ochrany na území města Plesná.

Regionální biocentrum RC1165 Velký Luh bylo na základě Plánu místního ÚSES pro ORP Cheb zpřesněno mimo správní území města Plesná.

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

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

Připomínky nadřízeného správního orgánu územního plánování uplatněné na základě § 178 odst. 1 a 2 správního řádu a na základě § 23 stavebního zákona:

1/ **Informujeme**, že vláda ČR schválila svým usnesením č. 633/2025 ze dne 27. 8. 2025 návrh Změny č. 8 PÚR ČR, která je od 1. 10. 2025 závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace. Krajský úřad požaduje tuto skutečnost zohlednit v návrhu Změny ÚP.

2/ Pro první Územní rozvojový plán, který pořídilo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (dále jen „MMR“) na základě přechodných ustanovení § 319 stavebního zákona a vydala Vláda ČR, se § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona nepoužije do doby vydání jeho změny, která jej uvede do souladu s požadavky stavebního zákona. V současné době MMR pořizuje Změnu č. 1a, Změnu č. 1b a Změnu č. 2 Územního rozvojového plánu. Pokud některá ze změn nabyde účinnosti v průběhu pořizování Změny ÚP, je povinností pořizovatele zahrnout požadavek na jejich zapracování do nejbližší úpravy návrhu této Změny ÚP.

3/ Krajský úřad **požaduje** v textové části odůvodnění Změny ÚP aktualizovat informace související s vymezením specifických oblastí SOB10 a SOB11 týkající se podmínky platnosti příslušné právní úpravy, tj. Zákona o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie), který byl již zveřejněn ve Sbírce zákonů pod č. 249/2025 Sb. a nabyl účinnosti dne 1. 8. 2025.

4/ **Informujeme**, že krajský úřad v současné době pořizuje Aktualizaci č. 2 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, která je ve fázi návrhu před opakovaným veřejným projednáním. Dále je krajským úřadem pořizována Změna č. 3 ZÚR KK, která je v současnosti ve fázi návrhu po sloučeném společném jednání a veřejném projednání. V případě, že tato aktualizace anebo změna nadřazené územně plánovací dokumentace nabydou v průběhu pořizování Změny ÚP účinnosti, je povinností pořizovatele zahrnout požadavek na jejich zapracování do nejbližší úpravy návrhu této Změny ÚP.

5/ Krajský úřad dále **připomíná**, že Změna ÚP a úplné znění po vydání Změny ÚP budou dle § 59 odst. 1 stavebního zákona vyhotoveny v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, včetně prostorových dat, rovněž ve vektorové formě.

Komentář pořizovatele:

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje, jako nadřízený správní orgán územního plánování uplatnil souhlasné stanovisko, které neobsahuje upozornění na nedostatky, a v řízení o Změně č. 12 ÚP lze tedy pokračovat.

Obecně platné připomínky uplatněné v rámci státního dozoru bere pořizovatel na vědomí.

V průběhu pořizování Změny č. 12 ÚP vláda ČR schválila další změnu PÚR ČR, a to Změnu č. 8 PÚR ČR, je tedy zapotřebí tuto novou skutečnost v návrhu Změny č. 12 ÚP zohlednit ve vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje v kapitole d.1. textové části odůvodnění Změny ÚP tak, jak požaduje nadřízený správní orgán územního plánování a jak ostatně vyplývá i přímo ze stavebního zákona.

Informace týkající se podmínky platnosti příslušné právní úpravy, tj. zákona č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie), který nabyl účinnosti dne 1. 8. 2025, bude aktualizována v příslušné podkapitole vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje.

Na základě stanoviska a na základě aktuální podoby PÚR ČR bude návrh změny ÚP upraven následovně:

V textové části odůvodnění, ve vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje v kapitole d.1. bude zohledněna skutečnost, že byla nově schválena Změna č. 8 PÚR ČR.

V podkapitole d.1.3. bude dále aktualizována informace týkající se podmínky platnosti příslušné právní úpravy, tj. zákona č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie), který nabyl účinnosti dne 1. 8. 2025.

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

V průběhu pořizování nebyly řešeny rozpory ve smyslu ustanovení § 55 stavebního zákona a § 136 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

D) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

d.1. Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změn č. 8 a 9 (PÚR ČR)

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

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

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

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

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

Dne 19. 7. 2023 vláda ČR schválila Aktualizaci č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky se závazností ode dne 1. 9. 2023.

Dne 7. 2. 2024 vláda ČR schválila Aktualizaci č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky se závazností ode dne 1. 3. 2024.

Dne 29. 1. 2025 vláda ČR schválila Změnu č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky se závazností ode dne 1. 3. 2025.

Dne 27. 8. 2025 vláda ČR schválila Změnu č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky se závazností ode dne 1. 10. 2025.

V době vydání poslední změny ÚP Plesná (změna č. 11) a ještě i v době schválení zprávy o uplatňování byly platné Aktualizace č. 1, 2, 3, 4 a 5. V průběhu dalšího uplatňování ÚP Plesná byly schváleny Aktualizace č. 6 a 7, z nichž ani jedna z těchto nově schválených aktualizací se z věcného hlediska území Karlovarského kraje netýká.

V průběhu pořizování Změny č. 12 ÚP byla nejprve schválena a stala se závaznou Změna č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky. Předmětem Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky bylo vymezení dvou nových specifických oblastí. První oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Druhou oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (z energie slunečního záření a z větrné energie).

Dále Změna č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky uvedla dle § 318 odst. 4 stavebního zákona Politiku územního rozvoje České republiky do souladu s novým stavebním zákonem. V rámci toho Změna č. 9 Politiky územního rozvoje ČR stanovila základní koncepci sídelní struktury, přičemž se jednalo pouze o formální úpravu struktury politiky územního rozvoje s tím, že samotná koncepce bude doplněna až v rámci její další změny (Změna č. 8 Politiky územního rozvoje ČR).

V průběhu dalšího pořizování byla následně schválena a stala se závaznou Změna č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky.

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změn č. 8 a 9 (dále jen „PÚR ČR“) neleží řešené území v rozvojových oblastech, rozvojových osách a nezasahují do něj záměry dopravní infrastruktury ani technické infrastruktury. Řešené území se nachází v nově vymezených specifických oblastech nezbytných pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030. Pro území obce Plesná z PÚR ČR dále vyplývají jednotlivé celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedené v článcích (14) až (31).

d.1.1. Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (dále jen „celostátní priority“) v mezinárodních, přeshraničních a celostátních souvislostech s cílem dalšího rozvoje území stanovují rámce k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (dále jen „udržitelný rozvoj území“).

Celostátní priority určují požadavky na konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a určují strategii a základní podmínky pro jejich naplňování v územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, krajů a obcí a při tvorbě resortních koncepcí s důsledky pro území.

Celostátní priority v souladu s charakterem území ČR, strukturou jeho osídlení a účelem PÚR ČR jako nástroje územního plánování, zohledňují požadavky na udržitelný rozvoj území a územní soudržnost, vyjádřené v dokumentech mezinárodních organizací, kterých je ČR členem.

PÚR ČR stanovuje celostátní priority jako obecné cíle, zejména požaduje vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území a stanovovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území. Při územně plánovací činnosti je třeba mj. vycházet z principu integrovaného rozvoje území, posilovat partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi, vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu a vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu.

Změna č. 12 ÚP zohledňuje celostátní priority při prověřování konkrétních požadavků, které jsou předmětem obsahu této změny ÚP. Dále je uvedený výtah z naplňovaných celostátních priorit, číslo v závorce odkazuje na označení priority v PÚR ČR.

V souladu s PÚR ČR Změna č. 12 ÚP zejména:

- (14) ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, tato ochrana je provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje
- (14) zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice
- (14a) při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohledňuje ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny

- (16) při stanovování způsobu využití území dává přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území
- (16a) vychází z principu integrovaného rozvoje území, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek
- (17) vytváří v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí
- (19) stanovuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zajišťuje ochranu nezastavěného území a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace fragmentace krajiny, cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie
- (20) chrání přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umísťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit, respektuje veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu
- (28) pro zajištění kvality života obyvatel zohledňuje potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství

Změna ÚP je zpracována zejména v souladu s výše uvedenými celostátními prioritami. S ostatními celostátními prioritami, jejichž konkrétní naplňování není relevantní vzhledem k pokynům obsaženým ve zprávě o uplatňování nebo vzhledem k velikosti sídla, není změna ÚP v rozporu.

d.1.2. Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy

Ke konkretizaci koncepce sídelní struktury a vymezení center osídlení došlo až v průběhu pořizování Změny č. 12 ÚP, a to Změnou č. 8 PÚR ČR.

Obec Plesná nepředstavuje centrum osídlení vymezené v PÚR ČR. V PÚR ČR jsou jakožto záležitost celostátního významu vymezena centra osídlení vyšší nebo střední (A-D). Vymezení nižších a malých center osídlení (E-G) je záležitostí nadmístního významu a tyto kategorie center osídlení budou vymezena v zásadách územního rozvoje. Tyto kategorie nižších center osídlení doplní soustavu center osídlení vyššího řádu vymezovaných na celostátní úrovni.

Obec se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose.

d.1.3. Specifické oblasti

Obec se nachází ve specifických oblastech:

- SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.
- SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

K vymezení specifických oblastí SOB10 a SOB11 došlo až v průběhu pořizování Změny č. 12 ÚP, a to Změnou č. 9 PÚR ČR.

Pro nově vymezené specifické oblasti SOB10 a SOB11 jsou v PÚR ČR stanoveny úkoly pro územní plánování v rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, krajů a obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy. Pro obce je v PÚR ČR stanoven úkol vymezovat prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, je-li to účelné.

Zákon č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie) byl ve Sbírce zákonů publikován dne 25. 7. 2025 a nabyl účinnosti dne 1. 8. 2025.

Vymezení ploch nebo koridorů pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie není předmětem pokynů obsažených ve zprávě o uplatňování, na základě kterých se zpracovává tato změna ÚP. Zpřesňování specifických oblastí SOB10 a SOB11 bude předmětem Změny č. 2 Územního rozvojového plánu. Vzhledem k těmto skutečnostem není úkol vyplývající z vymezení těchto specifických oblastí Změnou č. 12 ÚP prověřován.

d.1.4. Záměry dopravní a technické infrastruktury

Na území obce nezasahují žádné záměry dopravní a technické infrastruktury.

Změna č. 12 ÚP je v souladu s PÚR ČR.**d.2. Územní rozvojový plán**

První Územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“) byl vydán dne 28. 8. 2024 s nabytím účinnosti dne 29. 10. 2024.

Dle § 319 odst. 5 stavebního zákona se pro první ÚRP do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky stavebního zákona, nepoužije § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona, tzn. že soulad navazující územně plánovací dokumentace s tímto prvním ÚRP se do doby vydání jeho změny neposuzuje.

V průběhu pořizování Změny č. 12 ÚP změna ÚRP nebyla vydána.

d.3. 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.

V době vydání poslední změny ÚP Plesná (změna č. 11) platily Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „ZÚR KK“) v téže podobě jako v současné době. V průběhu dalšího uplatňování ÚP Plesná nedošlo z hlediska nadřazené územně plánovací dokumentace k žádné změně, žádná nová aktualizace ZÚR KK nebyla vydána.

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

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

d.3.1. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

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

Změna č. 12 ÚP zohledňuje priority kraje při prověřování konkrétních požadavků, které jsou předmětem obsahu této změny ÚP. Dále je uvedený výtah z naplňovaných priorit kraje, číslo v závorce odkazuje na označení priority v ZÚR KK.

V souladu se ZÚR KK Změna č. 12 ÚP zejména:

- (2b) stabilizuje obytnou, pracovní a obslužnou funkci spádových center osídlení
- (3) preferuje efektivní využívání zastavěného území před vymezováním nových ploch v nezastavěném území
- (4) zkvalitňuje obytnou funkci sídel
- (6) vytváří a posiluje územní podmínky pro hospodářský rozvoj a vznik nových pracovních příležitostí
- (19) nenarušuje ochranu přírodních, krajinných a kulturně historických a civilizačních hodnot

Obdobně jako u celostátních priorit je změna ÚP zpracována zejména v souladu s výše uvedenými prioritami kraje. S ostatními prioritami kraje, jejichž konkrétní naplňování není relevantní vzhledem k pokynům obsaženým ve zprávě o uplatňování nebo vzhledem k velikosti sídla, není změna ÚP v rozporu.

d.3.2. Vymezení ploch a koridorů, včetně ÚSES

Tabulková část ZÚR KK uvádí pro obec Plesná následující koridory:

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

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

Vyhodnocení splnění požadavků na řešení v ÚP Plesná ve vztahu k úkolům řešeným Změnou č. 12 ÚP:

Uvedené koridory jsou zpracovány již v platném ÚP Plesná. Změnou č. 12 ÚP se jejich vymezení nemění, pouze jejich označení je upraveno do souladu s jednotným standardem.

Aktualizací č. 2 ZÚR KK se koridor D16 vypouští. Do doby, než bude Aktualizace č. 2 ZÚR KK vydána a nabude účinnosti, zůstává koridor v ÚP vymezen, poté bude vypuštěn nejbližší následnou změnou ÚP Plesná.

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

- nadregionální biokoridor NK38(MB) K1 - SRN - hranice ČR
- regionální biocentrum RC1165 Velký Luh
- regionální biocentrum RC1173 Plesná
- regionální biokoridor RK999 Velký Luh - K38

Vyhodnocení splnění požadavků na řešení v ÚP Plesná ve vztahu k úkolům řešeným Změnou č. 12 ÚP:

Uvedené prvky nadregionálního a regionálního ÚSES jsou zpracovány již v platném ÚP Plesná.

Změnou č. 12 ÚP je do ÚP zpracována aktualizace ÚSES podle Plánu místního ÚSES pro ORP Cheb. Koncepte ÚSES stanovená v ÚP Plesná je upravena podle tohoto aktuálně zpracovaného podkladu pro celé ORP Cheb. Dle tohoto dokumentu regionální biocentrum RC1165 Velký Luh nezasahuje do správního území obce Plesná (ve stávajícím ÚP zasahuje RC1165 Velký Luh v minimálním rozsahu do jižní části správního území).

d.3.3. Koncepte ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

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

Z hlediska v ZÚR KK vymezených přírodních hodnot nadmístního významu se k území obce Plesná vztahují:

- Území obecné ochrany přírody a krajiny:
 - skladebné části nadregionálního a regionálního ÚSES;
 - přírodní park Kamenné vrchy;
- Chráněná oblast přirozené akumulace vod CHOPAV Chebská pánev a Slavkovský les.
- Přírodní léčivé zdroje lázeňských míst (konkrétně Františkových Lázní):
 - ochranné pásmo II B přírodních léčivých zdrojů Františkovy Lázně.
- Zdroje nerostných surovin:
 - ložiska vyhrazených nerostů – č. 3213600 Plesná (Velký Luh-Křižovatka) – kaolin, bentonit, č. 3114200 Velký Luh – jíly, písky, štěrkopísky, č. 3114500 Vackov – cihlářská surovina, jíly, č. 3244800 Lomnička u Plesné – jíly, písky, štěrkopísky.
- Přírodní aspekty cílových kvalit vlastních krajín.

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

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

b) Vytvářet územní podmínky:

- pro ochranu vodního režimu, vydatnosti a jakosti zdrojů povrchových a podzemních vod, přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod;
- pro minimalizaci zásahů do lesních porostů, zejména na území CHKO, přírodních parků a ve vodohospodářsky významných územích;
- pro minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy v závislosti na konkrétních územních podmínkách území;
- pro ochranu a rozvoj druhové a biotopové rozmanitosti přírodně hodnotných ekosystémů.

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

Z hlediska v ZÚR KK vymezených kulturních hodnot nadmístního významu se k území obce Plesná vztahují:

- Další území kulturních a historických hodnot:
 - nemovitě kulturní památky;
 - území s archeologickými nálezy (ÚAN) I. a II. kategorie.
- Kulturně-historické aspekty cílových kvalit vlastních krajín.

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

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

Z hlediska v ZÚR KK vymezených civilizačních hodnot nadmístního významu se k území obce Plesná vztahují:

- Hierarchická sídelní struktura;
- Obytná a pracovní funkce městského a venkovského osídlení;
- Silnice III. třídy jako součást silniční sítě;
- Civilizační aspekty cílových kvalit vlastních krajín.

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

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

Vyhodnocení splnění požadavků na řešení v ÚP Plesná ve vztahu k úkolům řešeným Změnou č. 12 ÚP:

Uvedené zásady a úkoly jsou při řešení změny ÚP respektovány.

d.3.4. Oblasti vlastních krajín

Část obce se nachází v oblasti vlastních krajín Krušnohoří (A), konkrétně ve vlastních krajínách:

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 vlastní krajiny – jejich charakteristiky a znaky 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)Charakteristiky a znakyPřírodní charakteristika

Krajina Ašského výběžku je řazena k vrchovinám Hercynika. Náleží ke geomorfologickému celku Smrčiny v západní části Krušnohorské hornatiny. Severní část území zabírá podcelek Ašská vrchovina, což je plochá vrchovina s výškovou členitostí 100 až 300 m a střední výškou 605 m n. m. Kernou a klenbovou vrchovinu s převládajícími mírně až středně ukloněnými svahy tvoří tři okrsky - Hranická pahorkatina, Studánecká vrchovina a Hájská vrchovina. Nejvyšším bodem této krajiny je vrch Háj (757 m n. m.), suk ve tvaru rozsáhlé kupy zalesněný smrkovými monokulturami a borovo-smrkovými porosty s příměsí břízy. Dalšími významnými, převážně zalesněnými vrchy jsou Planina (637 m n. m.), Smolnice (607 m n. m.) či Štítarský vrch (716 m n. m.). Jižní část území tvoří Hazlovská pahorkatina, což je členitá pahorkatina s výškovou členitostí 100 až 200 m a střední výškou 551 m n. m. Nejvyšším bodem této části území je souvisle zalesněný nízký kupovitý suk na širokém rozvodním hřbetu Záhoř (744 m n. m.), významným bodem pak vrch Blatná (640 m n. m.) jihozápadně od obce Libá, výrazný stolový vrch se zvlněnou vrcholovou plošinou a příkrymi okrajovými svahy, a Lužský vrch (606 m n. m.), významný bod Lužské pahorkatiny ležící jihozápadně od obce Velký Luh, výrazný kuželovitý ostrovní vrch zalesněný smrkovými porosty s příměsí borovice a modřínu. Zejména v Lužské pahorkatině se objevuje řada útvarů zvětrávání a odnosu, izolované skály, mrazové sruby, balvany a bloky. Plošiny jsou rozčleněny zařízeními údolími vodních toků. Hlavním vodním tokem Ašska je Bílý Halštrov, který pramení v Halštrovských horách mezi Aší a Hazlovem. Dalšími vodními toky jsou Ašský potok, Hazlovský potok, Hranický potok nebo Újezdský potok, Hranicko pak odvodňuje především Rokytnice, východní část území Lužní potok a jeho přítoky.

Krajina je značně zalesněná převážně jehličnatými (smrkovými) porosty, přirozené lesy téměř chybí. Lesozemědělská krajina tak nabývá především jižně od Studánky a v Blatenské vrchovině a Lužské pahorkatině již charakter krajiny lesní. Nezalesněné polohy pokrývají především louky a pastviny, větší plochy orné půdy jsou pouze na Ašsku. Krajinářské kvality území indikuje vyhlášení přírodních parků Smrčiny a Halštrov. Podél západního okraje území se táhne přírodní park Smrčiny, vymezený v délce téměř 40 km podél celého Ašského výběžku až k údolí Odavy na Chebsku. Rozsáhlé území ve východní části Ašského výběžku je pak vymezeno jako přírodní park Halštrov, na který navazuje přírodní park Kamenné vrchy mezi Skalnou a Plesnou.

Kulturní a historická charakteristika

Území Ašského výběžku patří k pozdně středověké sídelní krajině, osídlené vesměs až ve středověku, k převažujícímu typu středověké lánové radiální vsi. Historicky měl Ašský výběžek z velké části německý charakter. V období první Československé republiky bylo Ašsko velkou a bohatou průmyslovou oblastí. Po skončení druhé světové války však bylo veškeré německé obyvatelstvo odsunuto, začalo osidlování území Čechy z vnitrozemí, Slováci a Rumuny, které však nemohlo doplnit tak významný úbytek obyvatel. Záhy se navíc většina okrajového Ašska ocitla v zakázaném hraničním pásmu. Mnoho továren muselo být uzavřeno, řada sídel a objektů zanikla (Otov, Štítary, Újezd, Elfhausen, Pěnkava, Trojmezí, Nové Město, Altengrün, Neuengrün, Horní Paseky, Lumpenhau, Dolní Nebesa, Dolina, Újezd, Velký Rybník, Kyselka a řada dalších), některé enklávy mají charakter opuštěné či částečně opuštěné pohraniční krajiny. Dodnes se zde nacházejí stopy i po řadě zaniklých vsí, osad a samot. Stopy původních krajiných struktur jsou částečně patrné (cestní síť, železnice, základní struktura lesozemědělské krajiny), avšak v celkovém pohledu nemá krajina výrazněji dochovanou historickou krajinnou strukturu, nenachází se zde ani velké množství památek, neboť většina z těch, které přežily druhou světovou válku, byla zničena v období let 1945-1989 (vandalismus, rozkrádání či nedostatek péče). Nejsou zde vymezena žádná památkově chráněná území, zóny či rezervace.

Nejvýznamnějším sídlem a centrem této vlastní krajiny je město Aš. V Ašském výběžku se nachází nejzápadnější bod Česka i nejzápadnější česká železniční stanice. Spolupráce českých, bavorských a saských měst přispěla k obnově či k vytvoření několika turistických přechodů.

Vizuální charakteristika

Krajina zahrnuje členité území Ašské hornatiny a Hazlovské pahorkatiny a klesá od výrazných terénních dominant Háj (757 m n. m.) a Skřiváncí vrch (736 m n. m.) přes mohutný oblouk Halštrova pahorkatinními reliéfy na severu k hraničnímu toku Bystřiny a na jihovýchodě k okraji vlastní krajiny Františkolázeňska a Chebska a k okraji Chebské pánve. Tento charakter geofeliéfu vytváří zřetelné vymezení krajiny a dává jí bohatost a dynamiku kontrastem mírně zvlněných okrajových částí a výrazně rozčleněných masivů vnitřní části krajiny – masivu Háje (757 m n. m.), hřbetu Štítarského (716 m n. m.) a Studáneckého vrchu (697 m n. m.) a Masivu Záhoře (744 m n. m.) nad pramenem Bílého Halštrova. Druhým charakteristickým rysem, ovlivňujícím vizuální scénu a prostorové vztahy je kontrast mohutných lesních masivů a otevřených ploch kulturní krajiny. Vzniká specifický charakter lesozemědělské krajiny se sídly v širokých údolích (Aš, Hranice) a s partiemi kulturního bezlesí – často se stopami zaniklých vesnic. Scénérie

„opuštěné“ krajiny vytvářejí v rámci rozsáhlých lesních porostů působivé scenérie stejně jako přírodě blízké partie skryté v zahloubených lesnatých údolích (partie Lužního potoka a Bystřiny, hluboké údolí Bílého Halštrova) a lesní interiéry Halštrovského lesa. Výrazné ohraničení severní části Chebské pánve tvoří působivá krajina uzavřených lesních porostů masivu Kamenných vrchů (Lužský vrch 606 m n. m.) s atraktivními partiemi drobných rybníků při okraji u Velkého Luhu.

Významné znaky vlastní krajiny A.1:

- Terénní dominanta Háje s rozhlednou.
- Kontrast otevřených náhorních poloh „opuštěné“ kulturní krajiny a lesních porostů Smrčin.
- Působivé lesní interiéry v přírodních parcích Halštrov a Kamenné vrchy.
- Členitá pahorkatina s plochým zvlněným povrchem a vystupujícími suky, na okrajích rozřezanými údolími vodních toků.
- Rozsáhlé plochy především jehličnatých (zejména smrkových), místy smíšených lesů. Krajina západního pohraničí, částečně opuštěná (úbytek obyvatelstva ve válečných a poválečných letech).

Smrčiny (A.1) – cílové kvality:

- a) Členitá pahorkatina s plochým zvlněným povrchem a vystupujícími vrcholy, na okrajích rozřezaná údolími vodních 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.

Specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit krajiny nejsou pro tuto vlastní krajinu stanoveny.

Odůvodnění cílových kvalit a podmínek pro jejich zachování a dosažení

Krajina vymezená v nejzápadnější části České republiky má charakter členité pahorkatiny. V obraze krajiny dominují rozsáhlé lesní porosty, otevřené plochy kulturní krajiny a velký počet drobných vodních toků. Plošně nejvýznamnější lesní komplexy se nacházejí ve střední, jižní a východní části této vlastní krajiny (hřeben Smrkovce, hraniční lesnatý lem utvářený Libským lesem, hřebenem Jeleního vrchu, Koziny a ve východní části hřebenem Lužského vrchu. Vysoká hodnota krajinného rázu je doložena vyhlášením 3 přírodních parků v území této vlastní krajiny (PPK Smrčiny, PPK Halštrov, PPK Kamenné vrchy). Charakter krajiny je výrazně ovlivněn její periferní polohou a historickými událostmi, které ovlivnily způsob jejího obhospodařování a užívání.

Poměrně rozsáhlé lesní komplexy uzavírají otevřené plochy kulturní krajiny, ve které jsou vyváženě zastoupeny louky a pastviny a drobné lesní porosty. Vzniká tak specifický charakter leso-zemědělské harmonické krajiny. V partiích kulturního bezlesí jsou místy patrné stopy zaniklých vesnic a stopy využívání krajiny. Způsoby užívání krajiny jsou mj. dokladovány charakterem a uspořádáním krajinné zeleně. Ochrana a obnova těchto vegetačních prvků přispívá nejen k zachování této cenné prostorové struktury krajiny, ale přispívá i k posílení prostorové struktury krajiny a zvýšení jejích přírodních i estetických kvalit.

Sídelní soustava je stabilizovaná, tvořená městem Aš jako střediskem krajiny. Hranice a Hazlov jsou místními centry. Tato kompaktní sídla se rozkládají v širokých údolích zemědělské krajiny. Dominantou centrální části krajiny je vrch Háj s rozhlednou. Ostatní menší sídla mají převážně rekreační a zemědělskou funkci. Výšková hladina zástavby a rozložení prvků nelesní zeleně, sadů a zahrad v okrajových částech sídel zajišťuje jejich vizuální zapojení do okolní krajiny a zachování pohledových os ve směru na významné krajinné dominanty (zejména kulturní dominanty – kostelní věže). Nežádoucí je vznik vertikálně významných staveb v okrajových částech sídel, které by působily jako vizuální bariéry pohledů do otevřené krajiny či ve směru na významné krajinné dominanty a krajinné horizonty.

Krušné hory – západ (A.2)

Charakteristiky a znaky

Přírodní charakteristika

Krajina řešeného území je podle reliéfu řazena k vrchovinám Hercynikta, hluboká údolí Libockého potoka, Svatavy, Rotavy a Rolavy ke krajinám zaříznutých údolí, svahy obracející se do Sokolovské pánve ke krajinám výrazných svahů a horských hřebenů. Řešené území náleží ke geomorfologickému celku Krušné hory, ploché hornatině střední výšky 707 m n. m. a výškové členitosti 200 až 500 m, podcelku Klínovecká hornatina, kterou zde reprezentují okrsky Jindřichovická vrchovina a na jihu Krajkovská pahorkatina.

Klínovecká hornatina je typická zdviženým zarovnaným povrchem s plochou vrcholovou částí s mělkými úvalovitými údolími, mírně ukloněnou k severozápadu, a naopak výraznými okraji při zlomovém svahu rozbrázděnými hlubokými údolími svahových toků.

Sama Jindřichovická vrchovina je silně rozčleněná hlubokými údolími potoků přitékajících z vyššího horského stupně Krušných hor. Významnými krajinnými fenomény vrchoviny jsou hora Kamenáč (936 m n. m.), nízký klenbovitý vrchol na jihu rozsáhlého hřbetu zalesněný smrkovými porosty, Dančí vrch (718 m n. m.), suk ve tvaru kupy, Kraslický průsmyk (538 m n. m.) a hluboké erozní údolí Svatavy. Krajkovská pahorkatina pak představuje oblast nejslabšího vyzdvižení na okraji Krušnohoří. Západní výběžek vymezené krajiny náleží ke geomorfologickému celku Smrčiny v západní části Krušnohorské hornatiny. Kernou a klenbovou vrchovinu s převládajícími mírně až středně ukloněnými svahy reprezentuje v řešeném území okrsek Lubská vrchovina v ploše vyklenuté rozvodní oblasti mezi Ohří a Sálou. Významným bodem vrchoviny se smrkovými a smrkovo-borovými porosty je Liščí hora (657 m n. m.). Vodní toky, přítoky Ohře, stékající z vyšších poloh převážně v jihovýchodním směru, vytvářejí výrazné zářezy a hluboká údolí. Nejvýznamnějšími vodotečemi jsou Libocký potok, Svatava, Rotava, Rolava, Lubinka a jejich četné přítoky. Na nich se objevují vedle menších vodních ploch i velké nádrže (Horka, Tatovice).

Krajina je značně zalesněná, částečně lesozemědělská, velké části území však mají jednoznačně charakter krajiny lesní. Většinu plochy původně zaujímaly borové doubravy a bukojedliny, dnes převažují kulturní smrčiny, přirozené lesy téměř chybí, objevují se však i plochy smíšených lesů a segmenty nízkého lesa. Nezalesněné polohy pokrývají v okolí sídel pole (především v okolí Plesné), meliorované travinné porosty a mozaika luk a pastvin. Krajinařské kvality území indikuje kromě řady zvláště chráněných území zařazení velké části území do přírodního parku Kamenné vrchy a Leopoldovy Hamry.

Kulturní a historická charakteristika

Řešené území leží vesměs v krajině pozdně středověké kolonizace, při hranicích a ve vyšších polohách ke krajině kolonizace novověké, dle typu zdejší sídla náleží k lánové lineární a lánové radiální vsi, vyšší polohy Krušných hor k typu novověké parcelační a rozptýlené vsi. Polohy směřující do podkrušnohorské Sokolovské pánve patří ke krajině vrcholně středověké kolonizace. V raném středověku byla tato oblast součástí pohraničního hvozdu, plošně jen přibližně vymezené hranice mezi českou a německou stranou. Podstatným důvodem systematického osídlování hor, spojeného s odlesňováním a zakládáním trvalých osad, byla přítomnost lokalit s rudnými doly a rýžovišti (železnorudné doly, rýžoviště a doly na zlato, stříbro, olovo a wolframovou rudu, lomy na erlín, žulu a čedič atd.). V blízkosti města Luby probíhala po dlouhá staletí těžba rtuťové rudy. Později se vedle těžby a řemeslné výroby (textilní výroba, výroba hudebních nástrojů) obyvatelé živil zemědělstvím.

Nejvýznamnějšími sídly jsou města Rotava, Kraslice, Oloví, Jindřichovice, Luby a Nejdek. Území bylo ovlivněno poválečným odsunem Němců, postupným osídlováním Čechy, Slováci a Rumuny, uzavřením hranice a zřízením hraničního pásma. To vše vedlo k regresi kulturní krajiny, zániku sídel a úbytku obyvatelstva. Dodnes se zde nacházejí stopy po řadě zaniklých či částečně zaniklých vesnicích, osadách a samotách (Hraničná, Javořina, Květná, Černá, Opatov, Smrčina a řada dalších), některé původně zemědělské vsi dnes slouží pouze pro rekreaci (chatové osady). Stopy původních krajinných struktur jsou částečně patrné (cestní síť, torza členění pluziny, základní struktura lesozemědělské krajiny), zřetelnější struktury jsou dochované v okolí Bublavy.

Vizuální charakteristika

Lesnatá krajina Jindřichovické vrchoviny - západní části Krušných hor na Kraslicku a Jindřichovicku, je prostorově rozdělena na západní a východní část hlubokým údolím říčky Svatavy, jejíž některé partie (Oloví, mohutný meandr u Hřebenů) jsou velmi působivé. Krajina ležící západně od koridoru Svatavy, je zahrnuta do Přírodního parku Leopoldovy Hamry a představuje mohutný vrchovinný reliéf, klesající od hraničního masivu Počáteckého vrchu (818 m n. m.), ze kterého stékají vodoteče, tvořící Libocký potok, který posléze ústí pod vodní nádrž Horka do okraje Chebské pánve. Jihozápadní okraj vrchoviny tvoří zlomovým svahem výrazný kontrast lesnaté krajiny vůči otevřené, mírně zvlněné krajině povodí Plesné a Lužního potoka v Chebské pánvi. Střídání velkých ploch lesních porostů

s enklávami kulturního bezlesí opuštěné zemědělské krajiny a s výhledy na hlavní hřeben Krušných hor vytváří scenérie harmonické a esteticky atraktivní krajiny.

Východní část vlastní krajiny je tvořena touto částí Jindřichovické vrchoviny, která v terénním reliéfu vytváří nižší terénní stupeň ze severu navazující Přebuzské hornatině. Přechod vrchoviny do hornatiny je v krajinné scéně zřetelný a vyznačuje se mohutnými lesnatými svahy s nadmořskými výškami okraje hornatiny (Komáří vrch 951 m n. m., Vršina 900 m n. m., Sklenský vrch 816 m n. m.) výrazně vystupujícími nad horizont Jindřichovické vrchoviny (Zlatník 637 m n. m., Větrný 613 m n. m., Větrník 707 m n. m., Daňčí vrch 718 m n. m.). Je rozčleněna četnými vodotečemi, stékajícími (na rozdíl od situace západní části vrchoviny) z vyššího horského stupně. Vlivem velké členitosti a rozmanitosti terénu se střídajícími se údolími, plošinami a oblými mezivodními hřbety vzniká v krajině velmi zajímavá a živá skladba drobnějších i větších ploch kulturního bezlesí v souvislých lesních porostech. Krajina vyniká řadou cenných scenérií opuštěné zemědělské krajiny, místy dotčené chatovou zástavbou. Výrazné vymezení panoramat horskými svahy na severu kontrastuje s pohledy z jižních okrajů vrchoviny do otevřených prostorů Sokolovské pánve.

Významné znaky vlastní krajiny A.2:

- Střídání lesních porostů s enklávami kulturního bezlesí a s výhledy na hlavní hřeben Krušných hor.
- Specifický reliéf Krušných hor s typickým zdviženým zarovnaným povrchem s plochou vrcholovou částí s mělkými údolími, mírně ukloněnou k severozápadu, a s výraznými okraji při zlomovém svahu rozbrázděnými hlubokými údolími svahových toků.
- Výrazně zalesněná krajina s převahou kulturních smrčín.
- Pohraniční lesní a lesozemědělská krajina se zaniklými sídly a objekty v bezlesí s loukami a pastvinami, místy s dochovanými krajinnými strukturami (plužiny), lokálně zřetelnými (okolí Bublavy).

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

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

Specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit krajin nejsou pro tuto vlastní krajinu stanoveny.

Odůvodnění cílových kvalit a podmínek pro jejich zachování a dosažení

Vlastní krajina A.2 je součástí Jindřichovické vrchoviny tvořící západní části Krušných hor. Reliéf oblasti se vyznačuje vysokou dynamikou zejména v severní, střední a západní části této oblasti. Signifikantní osou celé oblasti je hluboké údolí říčky Svatavy, jejíž tok je v celé délce vymezené vlastní krajinou doprovázen tělesem železniční trati.

V obraze krajiny západní části této vlastní krajiny se střídají plošně významné lesní komplexy s opuštěnými enklávami kulturního bezlesí vzniklých disturbancí lesních porostů (pastva, kácení).

Zalesněné hřebeny Počáteckého vrchu (819 m n. m.), Jeleního vrchu (647 m n. m.) a Ptačince (679 m n. m.) oklopující segmenty kulturního bezlesí jsou rozřezány řadou údolí drobných vodních toků. Kulturní bezlesí je utvářeno travnatými a mokřadními společenstvy s bohatým výskytem nelesní zeleně. V partiích kulturního bezlesí

jsou místy patrné stopy zaniklých vesnic a stopy historického využívání krajiny. Způsoby užívání krajiny jsou mj. dokladovány charakterem a uspořádáním krajinné zeleně.

V obraze východní části této krajiny dominují mohutné zalesněné hřebeny tvořící okraj Přebuzské hornatiny (Komáří vrch 951 m n. m., Vršina 900 m n. m., Sklenský vrch 816 m n. m.) výrazně vystupujícími nad horizont Jindřichovické vrchoviny (Zlatník 637 m n. m., Větrný 613 m n. m., Větrník 707 m n. m., Daňčí vrch 718 m n. m.). Hřebeny jsou rozřezány četnými údolími vodních toků.

Vodní toky v této podhorské až horské oblasti vytvářejí přirozené osy osídlení. Malá až střední sídla kopírují osy vodních toků v závislosti na šířce údolí a dynamice reliéfu. Významným znakem některých sídel (Kraslice, Rotava, Luby a Nejdek) je rozvolněná zástavba v jejich okrajových částech, která je dokladem původní urbanistické struktury horských a podhorských měst resp. původního využívání krajiny. Vznik rozvolněných horských měst je spojen se zemědělským hospodařením v krajině. Na zastavěná území navazují plochy luk a pastvin.

Na Libockém potoce je vybudována vodní nádrž Horka, na potoce Tatrovickém přehrada Tatrovice.

K cenným znakům této vlastní krajiny patří dochované stopy původních krajinných struktur, dochovaná torza členění plužiny, dochované půdorysné formy vesnických sídel (lánové lineární a lánové radiální vsi), dochovaná historická místní cestní síť a struktura rozptýlených vsí v horských polohách Krušných hor. Ochrana těchto významných znaků krajiny představuje cíl zachování kvality krajiny ve smyslu EÚoK.

Horské oblasti této krajiny jsou využívány pro intenzivní formy rekreace a sportu, zejména pro běžecké a sjezdové lyžování a cykloturistiky. Rozvoj rekreace a cestovního ruchu je třeba koordinovat se stanovenými cílovými kvalitami této vlastní krajiny. Přiměřené zásahy do lesních porostů spojené se zřizováním sportovních areálů a zařízení jsou přípustné za předpokladu nenarušení přírodovědně a krajinářsky nejceněnějších lokalit.

Rozvoj rekreace a cestovního ruchu lze vnímat jako ochranu před dalším vyliďňováním odlehlých partií Krušných hor s řadou sociálních, ale i ekologických a ekonomických důsledků (kolaps kulturní krajiny, ekonomické nároky obslužnosti velmi malých sídel apod.).

Chebská pánev (B.2)

Charakteristiky a znaky

Přírodní charakteristika

Krajina Chebské pánve je řazena k vrchovinám Hercynika, místy k širokým říčním nivám (zejména niva Ohře a okolí nádrže Jesenice), menší území u Skalné pak ke krajinám těžebními (kaolín). Náleží ke geomorfologickému celku Chebská pánev v jihozápadní části Podkrušnohoří. Chebská pánev je tektonická sníženina (příkopová propadlina) o střední výšce 458 m n. m. charakterizovaná homogenním povrchem plošin a říčních teras s rozevřenými údolími Ohře a Odry. Hlavním vodním tokem kotliny je řeka Ohře a její přítoky (Odrava, Plesná, Libocký potok). Na tocích se objevují rybníky a další rozlehlé vodní plochy, z nichž největší jsou vodní nádrž Jesenice na řece Odřavě. Zdejší třetihorní hnědouhelná pánev je oddělená od sousední Sokolovské pánve fylitovým hřbetem u Chlumu Sv. Maří. Mezi nejmladší sedimenty patří ložiska slatiny, využívaná k lázeňskému účelům. Uprostřed pánve se nachází rozlehlé rašeliniště a minerální slatiniště s dozvuky vulkanické činnosti, kde vyvěrají minerální prameny a ze kterých vybublává CO₂ (NPR Soos). Díky pozdní vulkanické činnosti, rašelině i dalším vlivům nemá podobná lokalita ve střední Evropě obdoby.

Klimaticky pánev patří především k mírně teplé oblasti MT4. Tato oblast je charakterizována mírným, suchým až mírně suchým krátkým přechodným obdobím s mírným jarem a mírným podzimem, zima je v této klimatické oblasti normálně dlouhá. Podnebí je tedy mírné a vlivem srážkového stínu poměrně suché. Zvláště v zimních měsících je pod vlivem silných regionálních teplotních inverzí, přičemž výraznější inverze má především údolí Ohře. Krajina Chebské pánve je zalesněná poměrně málo, převažuje orná půda, cenné jsou nivní louky a rybníky, ojedinělé lesy jsou převážně smrčiny a bory, místy přirozené, dále i březové porosty.

Krajina je tedy vesměs zemědělská, případně, a to zejména v okrajových polohách pánve, lesozemědělská. Výraznou roli hrají velké vodní plochy (krajina rybníční), méně krajina posttěžební (industriální lada).

Kulturní a historická charakteristika

Krajina Chebské pánve náleží k vrcholně středověké sídelní krajině. Převažují zde lánové radiální vsi středověké kolonizace. Nejvýznamnějším sídlem a centrem celého území bylo město Cheb, ležící těsně za hranicemi této vlastní krajiny. Významnými sídly této pánevní krajiny jsou Skalná, Třebeň, Milhostov, Křižovatka, Nebanice, Odrava, Tuřany a Okrouhlá.

Krajinná struktura řešeného území je částečně dochovaná (základní rozložení funkcí, dopravní síť), vykazuje však řadu změn vč. nových velkých vodních děl (vodní nádrž Jesenice) a dopravní infrastruktury (D6).

V krajině B.2. Chebská pánev se neobjevují cenné památkové objekty celostátního významu (indikované přítomnosti národních kulturních památek). Třebeň (Nový Drahov) je prohlášena vesnickou památkovou rezervací.

Vizuální charakteristika

Základní prostorovou strukturu mírně zvlněné a vizuálně otevřené krajiny Chebské pánve tvoří na území vymezené vlastní krajiny meandrující tok Ohře a dlouhý vějíř levobřežních přítoků Sázek, Luční potok a zejména Plesná. Plesná a Sázek jsou provázány v ploché krajině vegetačními doprovody a vyvinutými nivami, krajina jejich povodí je však členěna velkoplošně a je mírně zvlněna terasami a plošinami. Výrazně s touto otevřenou krajinou kontrastuje území kolem obce Kateřina a Hájek, zahrnuté do NPR Soos (mozaika rašelinišť, slatin, slanišť a rákosin) vytvářející zcela specifický – unikátní charakter krajinné scény. Z otevřených poloh pánve se otevírají panoramatické pohledy na ohraničující okraje Českého a Slavkovského lesa na jihu a jihovýchodě a na siluetu Krušných hor na severu a severovýchodě.

Významné znaky vlastní krajiny B.2:

- Unikátní rozlehlé rašeliniště a minerální slatiniště s dozvuky vulkanické činnosti na dně vyschlého slaneého jezera (NPR Soos).
- Vizuálně otevřená mírně zvlněná krajina velkého měřítka.
- Cenné partie krajiny nivy Plesné mezi Milhostovem a Nebanicemi.
- Plochá téměř odlesněná krajina se širokými údolími vodních toků, přítoků Ohře.
- Zemědělská otevřená krajina se sídly středověkého původu, s pozměněnou krajinnou strukturou bez zřetelně dochovaných historických krajinných struktur.

Chebská pánev (B.2) – cílové kvality:

- a) Plochá, téměř odlesněná krajina, se širokými údolími vodních toků Ohře a je jích přítoků.
- b) Převažující charakter kulturní zemědělské krajiny velkého měřítka s enklávami slatin, rašelinišť a slatinišť.
- c) Krajina velkého měřítka s dominantním zastoupením orné půdy uspořádané ve velkých půdních blocích.
- d) Meandrující tok Ohře vytvářející přírodní a kompoziční osu krajiny, doprovázený břehovými porosty, nivními loukami a prvky nelesní krajinné zeleně.
- e) Vizuálně otevřená zemědělská krajina s výraznou osou vodního toku Plesná doprovázenou břehovými porosty a s menšími plochami nelesní zeleně.
- f) Partie nivní krajiny řeky Plesné (Milhostov až Nebanice).
- g) Vodní krajina v okolí rozsáhlé vodní plochy nádrže Jesenice, doprovázené břehovými porosty.
- h) Lesní komplex s unikátním rozlehlým rašeliništěm a minerálním slatiništěm, s dozvuky vulkanické činnosti (NPR38 Soos).
- i) Síť kompaktních venkovských sídel středověkého původu s nízkou hladinou zástavby, s dobrým zapojením zelení do okolní otevřené krajiny.
- j) Pohledový obraz lokálních kulturních a krajinných dominant (rozhledna Zámeček, rozhledna Salingburg, hrad a zámek Vildštejn, kostely Třebeň a Skalná).
- k) Krajina s rozvinutou sítí polních a lesních cest s hustotou odpovídající traťové plužině.

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.

Odůvodnění cílových kvalit a podmínek pro jejich zachování a dosažení

Vlastní krajina Chebská pánev má charakter otevřené odlesněné zemědělské krajiny, v jejíž struktuře převažují velké bloky zemědělské půdy, převážně orné. Z důvodu obohacení krajinné struktury, zvýšení ekologické stability a přírodovědných hodnot je stanovena specifická podmínka s cílem členění velkých bloků orné půdy prvky nelesní krajinné zeleně. Nelesní vegetace má významnou krajinnotvornou roli, ale je též významným prvkem ekostabilizačním, přírodovědným, hygienickým a v zemědělských oblastech též protierozním.

Přírodní osu tvoří ve směru sever-jih tok Plesné, která se v jižní části krajiny vlévá do meandrující Ohře. Vodní toky jsou doprovázeny krajinařsky a přírodovědně cennými partiemi nivních luk a břehových porostů. Z důvodu zajištění

ochrany těchto vodních prvků a ekosystémů, které se vytvořily ve vazbě na vodní toky a z důvodu zachování jedinečné krajinné scenerie je žádoucí zajistit jejich ochranu.

V prostoru mezi Milhostovem a Nebanicemi v nivě řeky Plesné se nachází partie zemědělské krajiny, v jejíž struktuře dominují středně velké bloky orné půdy lokálně členěné krajinnou zelení. Z důvodu obohacení struktury krajiny je vhodné doplňovat místní cestní síť doprovodnou liniovou zelení.

Významným krajinnotvorným prvkem je vodní nádrž Jesenice na Odřavě. Podpora rozvoje břehových a doprovodných porostů je navrhována z důvodu posílení krajinných a přírodovědných hodnot tohoto území.

Severovýchodně od Františkových Lázní se nacházejí cenné lesní porosty a evropsky unikátní rašeliniště NPR Soos a minerální slatiniště. Na některých místech vystupují hlubinné minerální prameny, které vyvěrají na povrch přes vodu a bahno a vytvářejí tzv. bahenní sopky.

Lokálně se ekosystémy rašelinišť a slatin vyskytují i v dalších lokalitách této krajiny. Respektování územní, funkční i vizuální celistvosti těchto enkláv je nezbytnou podmínkou ochrany této unikátní cílové kvality.

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

Cennými krajinnými kulturně historickými dominantami krajiny jsou rozhledna Zámeček, rozhledna Salingburg, hrad a zámek Vildštejn, kostely Třebeň a Skalná. Respektování těchto znaků krajiny a nenarušení jejich vizuálního působení v krajině představuje cíl zachování kvalit krajiny ve smyslu EÚoK.

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

Vzhledem k tomu, že západní hranice vlastní krajiny B.2 je vedena po východním okraji zástavby Chebu, který představuje regionálně významné sídelní a průmyslové centrum celé západní části kraje (viz kvalita v krajině B.1), je formulována specifická podmínka s cílem umísťování ploch pro ekonomické aktivity přednostně ve vazbě na rychlostní silnici D6 a zapojení těchto ploch do krajiny prostřednictvím prvků nelesní krajinné zeleně. Směrem k jihu je žádoucí omezovat rozvoj těchto ploch z důvodu ochrany rekreačních funkcí vodní nádrže Jesenice.

Vyhodnocení splnění požadavků na řešení v ÚP Plesná ve vztahu k úkolům řešeným Změnou č. 12 ÚP:

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. 12 ÚP respektuje charakteristiky a znaky a cílové kvality vlastních krajín 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. Specifickou podmínku uvedenou pod bodem m), tedy vytváření nelesní krajinné zeleně, změna ÚP respektuje tak, že nově stanovenými podmínkami využití ploch se způsobem využití (AU) vytváření nelesní krajinné zeleně nevylučuje.

Změna č. 12 ÚP rovněž zohledňuje společné úkoly pro územní plánování stanovené v ZÚR KK, které mají územní plány rozpracovat v urbanistické koncepci a v koncepci uspořádání krajiny.

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

- a) Ve vlastních krajínách respektovat sídelní strukturu a její přirozený vývoj a dále stavby, areály a funkce, pro které ZÚR vymezují plochy a koridory, přitom minimalizovat jejich případné negativní dopady na stanovené cílové kvality.
- b) Zastavitelná území přednostně vymezovat v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území.
- c) Zastavitelné plochy doplňovat prvky krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajiny.
- d) Výškovou hladinu zástavby v okrajích sídel přizpůsobovat plynulému přechodu siluety sídla do krajiny.
- e) Nezasahovat negativně do historických struktur sídel (např. lánových lineárních a lánových radiálních vsí) a historického uspořádání částí krajín (plužin).
- f) Nenarušovat negativně pohledové scénérie přírodních dominant, krajinných horizontů a horských hřbetů a jejich vizuální vztahy.
- g) Nenarušovat negativně pohledové scénérie sídel, jejich hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou.
- h) Chránit a respektovat v krajíně historicky významné dochované projevy těžby a průmyslové činnosti.
- i) Zachovávat, obnovovat a citlivě doplňovat dochovanou síť místních cest zajišťující prostupnost krajín pro pěší a nemotorovou dopravu.
- j) Zachovávat a obnovovat prvky a plochy rozptýlené nelesní zeleně jakožto prvků prostorového členění krajiny (i se souběžnou funkcí prvků ÚSES nebo izolační zeleně).
- k) Nevymezovat rozvojové plochy pro stavby a neumísťovat stavby, které by svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohly negativně narušit hodnoty krajiny – měřítko krajiny, její cílové kvality, přírodní nebo kulturně historické dominanty nebo panoramata sídel.

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

Vyhodnocení splnění požadavků na řešení v ÚP Plesná ve vztahu k úkolům řešeným Změnou č. 12 ÚP:

Změna ÚP tyto požadavky na urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny zohledňuje.

Změna ÚP respektuje sídelní strukturu a její přirozený vývoj. Upravuje způsob využití zastavitelného území v souladu se současným urbanistickým charakterem dané části území.

Změna ÚP redukuje zastavitelné plochy vymezené ve vyvýšených polohách na horizontu (např. vypuštění původní plochy P-O1, redukce původních ploch P-B2, P-B3), změnou způsobu využití zároveň zlepšuje plynulý přechod sídla do krajiny (např. změna způsobu využití původní plochy P-B5 a části původní plochy P-S1).

Pohledové scénérie sídla, jeho hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou nejsou změnou ÚP narušovány, cílem je oproti stávajícímu ÚP jejich zlepšení.

Výšková regulace a struktura zástavby jsou nově řešené schématem prostorového uspořádání.

d.3.5. Požadavky na řešení v ÚPD obcí

Vytvářet územní podmínky, včetně vymezení ploch pro zajištění povodňové ochrany na území obcí.

Vyhodnocení splnění požadavků na řešení v ÚP Plesná ve vztahu k úkolům řešeným Změnou č. 12 ÚP:

Problematika povodňové ochrany území byla v rámci úprav návrhu Aktualizace č. 1 ZÚR KK před veřejným projednáním aktualizována na základě „Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe“, který v návaznosti na usnesení vlády ČR č. 1082 ze dne 21. 12. 2015 vydalo MŽP formou OOP č. 90988/ENV/5 ze dne 22. 12. 2015 a s využitím map povodňového nebezpečí a map povodňových rizik, které byly jedním z podkladů pro zpracování tohoto plánu a jsou součástí jeho výstupů.

Vzhledem k tomu, že podrobnost zásad územního rozvoje neodpovídá měřítku, v kterém je třeba povodňovou ochranu na úrovni obcí řešit, je tento úkol stanoven pro řešení v ÚPD ohrožených obcí.

V oblastech s významným povodňovým rizikem je povinností respektovat opatření formulovaná Plánem pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe.

Vytváření územních podmínek ve smyslu Plánu pro zvládání povodňových rizik má za cíl zabránit vzniku nového rizika a snížení rozsahu ploch v nepřijatelném riziku prostřednictvím:

- Zohledňování principů povodňové prevence v ÚPD obcí a při rozhodování o území, zejména nevytváření nových ploch v nepřijatelném riziku, nezvyšování hodnoty majetku v plochách v nepřijatelném riziku a případně změnou užívání území, vedoucí ke snížení rozsahu ploch v nepřijatelném riziku.
- Postupné realizace konkrétních opatření pro snížení rozlivů v zastavěném území obcí.
- Snížení míry povodňového nebezpečí:
 - postupnou realizací konkrétních opatření pro zachycení nebo snížení povodňových vln;
 - zvyšování retenční schopnosti krajiny a zachování, případně obnovu krajinných prvků a ekosystémů pozitivně ovlivňujících vodní režim (mokřady);
 - uplatňováním vhodných způsobů hospodaření na zemědělských a lesních pozemcích, vedoucích k většímu zachycení vody v půdě, zpomalení odtoku a omezení erozních jevů;
 - uplatňováním vhodných principů hospodaření se srážkovou vodou v urbanizovaných územích, které pokud možno napodobují přirozené hydrologické poměry území před zástavbou.

Obecné požadavky řešitelné v ÚPD jsou Změnou č. 12 ÚP splněny. Změnou ÚP nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy v nepřijatelném riziku ani není měněn stávající způsob využití území, který by měl za následek zvyšování hodnoty majetku v plochách v nepřijatelném riziku.

Vymezit plochy pro realizaci konkrétních opatření není účelné bez zpracovaných podkladových dokumentací. Po vytvoření relevantní podkladové dokumentace lze plochy pro zajištění povodňové ochrany zapracovat do ÚP při nejbližší změně.

I bez vymezení ploch v územním plánu je realizace případných opatření pro zajištění povodňové ochrany a pro zadržení vody v krajině v nezastavěném území umožněna na základě § 122 odst. 1 stavebního zákona (formou záměru např. pro vodní hospodářství či pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků), protože ÚP nevyužívá možnosti vyloučit umístování těchto staveb a zařízení z nezastavěného území. Dále tyto stavby a zařízení nejsou vyloučeny ani regulativy jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití.

Vedle toho změna ÚP řeší zadržování dešťové vody ze zpevněných ploch, viz kapitola i), podkapitola i.7.3. „Odkanalizování – dešťové vody“. V neposlední řadě je pro hospodaření se srážkovými vodami obecně platné ustanovení § 140 odst. 3 písm. c) stavebního zákona.

Změna č. 12 ÚP je v souladu se ZÚR KK.

E) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Vyhodnocení je provedeno ve struktuře jednotlivých požadavků formulovaných ve zprávě o uplatňování, v pokynech pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny.

Za jednotlivé body je komentováno naplnění těchto požadavků Změnou č. 12 ÚP.

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

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

Budou zapracovány změny a řešeny střety a problémy, které vyplynuly v průběhu uplatňování ÚP Plesná, a požadavky, které vyplynuly v průběhu uplatňování i během přípravy zprávy:

(1) Bude aktualizována hranice zastavěného území dle současného stavu v celém správním území obce.

Požadavek splněn.

Povinnost aktualizovat změnou zastavěné území vyplývá z § 116 odst. 4 stavebního zákona.

Hranice zastavěného území byla prověřena. Zastavěné území je aktualizováno k 1/2025 – viz kapitola a) výrokové části.

(2) *Změnou budou údaje o Krušnohorské cyklistické magistrále zapracovány do ÚP Plesná.*

Požadavek prověřen.

Územní studie Krušnohorské cyklistické magistrály v Karlovarském kraji je respektována jako územně plánovací podklad.

Správního území Plesné se týkají úseky 3, 4 a 19.

Trasa Krušnohorské cyklistické magistrály je ve správním území Plesné vedena po stávajících komunikacích – místních a účelových komunikacích, cyklostezkách, polních a lesních cestách. Nové trasy (cesty) se v těchto úsecích nevymezují. Z Plesné je nutné pouze provést stavební úpravy polní a posléze lesní cesty.

Pro potřebné úpravy je možné využít § 122 odst. 1 stavebního zákona a trasu realizovat. Vedení trasy není v kolizi s plochami s rozdílným způsobem využití.

(3) *Změna prověří, zda je potřeba vymezit nová veřejná prostranství v souladu s aktuálním zněním stavebního zákona, který ve vyhl. 501/2006 Sb. ukládá v § 7 povinnost pro každé 2 ha zastavitelných ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezit související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m².*

Požadavek prověřen.

Vymezení souvisejících ploch veřejných prostranství nově upravují §§ 15, 17 a 20 vyhlášky č. 157/2024 Sb. takto: „*není-li v celé návrhové ploše bydlení, občanského vybavení a smíšené obytné o rozloze větší než 20000 m² rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.*“

Tento požadavek je stanoven legislativou a musí být respektován při parcelaci nebo povolování záměru v takové ploše. V podrobnosti územního plánu není účelné určit konkrétní polohu a tvar plochy veřejného prostranství.

Plochy souvisejících veřejných prostranství v rozsáhlejších plochách bydlení nejsou konkrétně vymezovány, svou výměrou mezi plochy, kde je při první parcelaci nutné uvažovat s touto legislativní podmínkou, svou výměrou spadají plochy Z.01, Z.06, Z.07, Z.09 a Z.21.

(4) *Změnou bude zapracován aktuální Plán místního územního systému ekologické stability pro ORP Cheb, kterým byl ÚSES revidován. Došlo ke zrušení části ÚSES severně od obce z důvodu porušení funkčních vazeb ekosystémů.*

Požadavek splněn.

Změnou č. 12 ÚP je upraveno vymezení ÚSES na základě dokumentu „Plán místního ÚSES pro ORP Cheb“.

Podrobněji viz kapitola i.10.3. „Zelená infrastruktura a ÚSES“.

Viz také body (24) a (34).

(5) *Změna prověří požadavky vyplývající z této Zprávy o uplatňování ÚP Plesná takovým způsobem, aby nedošlo k vytváření nových samot v krajině.*

Požadavek splněn.

(6) *Pokud během zpracování změny vyplyne tato potřeba, bude prověřena prostupnost krajiny, například ve vazbě na nové zastavitelné lokality.*

Požadavek prověřen.

Potřeba řešení prostupnosti krajiny návrhem konkrétních tras při zpracování návrhu změny ÚP nevznikla.

(7) *Na základě současného stavu se navrhuje prověřit dvě plochy v části Šneky, vymezené původně jako OI – občanské vybavení – veřejná infrastruktura ve smyslu §2 odst.1, k3. Vzhledem k tomu, že v první části je vyprojektován komunitní dům pro seniory (byty bez sociálních služeb) a v druhé části již nyní převažuje trvalé bydlení soukromých vlastníků, změna prověří zařazení těchto ploch do vhodného funkčního využití.*

Požadavek prověřen, viz také bod (28).

Původní stabilizovaná plocha (OI) v areálu komunitního domu pro seniory je vymezena jako plocha (OV) – specifická forma bydlení určená pro seniory spadá do definovaného účelu využití ploch „sociální služby a péče o rodinu“.

Původní stabilizovaná plocha (OI) v ulici Kaštanová je vymezena dle stavu jako stabilizovaná plocha (BI) – v lokalitě se nacházejí rodinné domy.

Viz také bod (28).

- (8) *Změna ÚP prověří aktuálnost a potřebnost veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci vymezených v ÚP a prověří zjednodušení jejich označení, a to především veřejně prospěšných opatření. V ÚP použité kódy jsou přežité a kvůli jejich složitosti jsou v ÚP nesrovnalosti mezi jednotlivými kapitolami.*

Požadavek prověřen.

Byla provedena revize vymezených veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch pro asanaci vymezených v ÚP, viz kapitola i.12. „Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření“.

Změna označení byla provedena podle požadavků legislativy na jednotný standard.

- (9) *Změnou ÚP budou realizovaná veřejná prostranství uvedena do stabilizovaných ploch, další budou vymezena v rozvojových lokalitách s ohledem na požadavky obce.*

Požadavek prověřen.

Byla provedena revize veřejných prostranství vymezených v ÚP. Do stabilizovaných ploch byly převedeny části ploch P-PV6 a Š-PV6.

Dále byly jako stabilizované plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP) vymezena území po vypuštění částí ploch P-S7, P-S8 a P-B2.

Viz také bod (3).

- (10) *Změna ÚP prověří aktuálnost a potřebnost veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství vymezených v ÚP a prověří zjednodušení jejich označení.*

Požadavek prověřen.

Byla provedena revize vymezených veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství vymezených v ÚP, viz kapitola i.12. „Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření“.

Změna označení byla provedena podle požadavků legislativy na jednotný standard.

- (11) *V případě rozvojových ploch velkoplošné výstavby rodinných domů (např. BV v plochách P-B3 a P B4 v sídle Plesná a další) bude změnou prověřeno, kde bude výstavba regulována pomocí prvků regulačního plánu. Prvky regulačního plánu budou ve změně definovány (např. vzdálenost stavební čáry od uliční, sklony střech, orientace štítu budov atd.) a řešeny pouze v textové části.*

Požadavek prověřen.

Změna ÚP pro vybrané zastavitelné plochy stanovuje prvky regulačního plánu, podrobnější odůvodnění viz kapitola I. „Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení“.

- (12) *Změna vycházející z této Zprávy bude respektovat předchozí změny ÚP Plesná:*

- Změna č. 9 vydaná usnesením ZM č. 194-11/2020 ze dne 12. 2. 2020 s nabytím účinnosti 29. 2. 2020
- Změna č. 10 vydaná usnesením ZM č. 284-18/2020 ze dne 16. 12. 2020, s nabytím účinnosti 5. 10. 2021
- Změna č. 11 vydaná usnesením ZM č. 378-23/2021 ze dne 8. 9. 2021, s nabytím účinnosti 5. 10. 2021.

Požadavek prověřen.

Vzhledem k zavedení nových regulativů jsou plochy řešené uvedenými změnami (jejichž potřeba v několika případech vyplývá právě s přetrvávajícími stávajícími regulativy) zařazeny do odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití.

Změnou ÚP budou prověřeny požadavky na změny, které k prověření předala obec Plesná:

(13) Změna zpracuje změnu bývalé továrny Tosta na Muzeum Plesná.

Požadavek prověřen.

Lokalita je vymezena jako stabilizovaná plocha (SM)

- (14) Bude prověřena změna části plochy územní rezervy Š –R1 (plochy smíšené nezastavěného území) v místní části Šneky na plochu bydlení individuálního typu. Důvodem požadavku města Plesná je nedostatek zastavitelných ploch pro bydlení na pozemcích v majetku města Plesná. Město nemá ve svém vlastnictví ucelenou plochu, kde by provedlo přípravu stavebních pozemků, které by mohlo nabídnout zájemcům o novou výstavbu. Pozemková parcela č. 261/2 v k. ú. Šneky, ve vlastnictví města Plesná, je již částečně jako plocha BI vymezena. Rozšířením zastavitelné plochy bude umožněno využití celého pozemku, které umožní i vytvoření logické struktury komunikací a hospodárné využití nutné technické infrastruktury. Vymezení ucelených ploch pro novou výstavbu na pozemcích obce je veřejným zájmem. V případě zasíťování celé lokality najednou se jedná o hospodárné vynakládání veřejných prostředků. Pozemek je z naprosté většiny zařazen do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, tj. jedná se o půdy s nejnižším stupněm ochrany a nejméně kvalitní.

Požadavek prověřen.

Část plocha územní rezervy Š-R1 je převedena do zastavitelné plochy (BI), a to jako rozšíření zastavitelné plochy původně vymezené jako Š-B2, nyní označené jako Z.21 (BI).

- (15) Bude prověřeno vymezení i dalších zastavitelných nebo přestavbových ploch především pro bydlení, a to i formou změny funkčního využití již vymezených ploch, které bude řešeno ve spolupráci obce, pořizovatele a zpracovatele změny.

Požadavek prověřen.

Z hlediska změn funkčního využití jsou výhradně pro bydlení upraveny plochy Z.17 (BI) a Z.24 (BI) původně vymezené jako plochy smíšené obytné, plocha Z.29 (BV) původně vymezená částečně jako plocha občanského vybavení a částečně jako plocha veřejné zeleně a plocha Z.30 (BV,ZZ) původně vymezená jako plocha veřejné zeleně. Plochy Z.01 (BI), Z.07 (BI), Z.17 (BI) byly rozšířeny a dále byla do zastavitelných ploch převedena část plochy územní rezervy Š-R1 jako součást plochy Z.21 (BI).

- (16) Bude prověřeno vymezení dalších zastavitelných nebo přestavbových ploch pro bydlení na pozemcích ve vlastnictví města, a to i formou změny funkčního využití již vymezených ploch. V současnosti se konkrétně jedná například o plochy P-S7 a P-S5. Změna prověří možnost využití smíšených ploch SS jako bydlení, prověří možnost rozšíření na navazující plochy, případně přehodnotí i vymezení navazujících ploch s ohledem na aktuální potřeby. Důvodem požadavku je nedostatek zastavitelných ploch pro bydlení na pozemcích ve vlastnictví města Plesná. Město nemá ve svém vlastnictví ucelenou plochu, kde by provedlo přípravu stavebních pozemků, které by mohlo nabídnout zájemcům o novou výstavbu. Smíšenou plochu (např. SC, SM nebo SS) požaduje město Plesná prověřit ve vhodnější lokalitě, a to v lokalitě podél Kostelní ulice pro dotvoření hodnotnější urbanistické struktury v centru města. Jedná se o část plochy P-D1 a navazující stabilizované plochy.

Požadavek prověřen, viz předešlý bod.

Jako plochy smíšené městské je vymezeno celé centrum města.

- (17) Veřejná prostranství: Město Plesná upřednostňuje vymezení nových zastavitelných či přestavbových ploch v zastavěném území nebo v přímé návaznosti na něj. Z tohoto důvodu požaduje prověřit v současné době nezastavěné plochy v zastavěném území, v současném ÚP vymezené jako veřejná prostranství. Změnou bude prověřena účelnost vymezených veřejných prostranství, případně přehodnocena jejich vymezení a funkčního využití. Konkrétně se jedná např. o p.p.č. 220/7 v k. ú. Plesná – změnou bude prověřena potřebnost veřejného prostranství na uvedeném pozemku a možnost změny na plochu bydlení (např. BI, BV). V případě zrušení tohoto veřejného prostranství bude změnou územního plánu bude rovněž vymezeno veřejné prostranství náhradní.

Požadavek prověřen.

Některé stabilizované plochy veřejných prostranství jsou nově vymezeny jako zastavitelné plochy bydlení, jako např. plocha Z.17 (BI) rozšířená na uvedený pozemek p.p.č. 220/7, k.ú. Plesná, nebo plocha Z.35 (BI,ZZ). Dále je změněno funkční využití zastavitelných ploch vymezených pro veřejná prostranství v ÚP, jedná se o Z.14 (SM), Z.30 (BV,ZZ). Části původně zastavitelných ploch smíšených obytných P-S7 (SS) a P-S8 (SM) a část

plochy bydlení P-B2 (BI) byly naopak převedeny do stabilizovaných ploch zeleně parkové a parkově upravené (ZP).

Viz také bod (3).

- (18) *Změnou bude prověřen návrh na změnu p.p.č.175/5 v k. ú. Plesná z plochy smíšeného nezastavěného území NSkz na plochu rekreace individuální RI. Návrh na změnu funkčního využití plochy byl schválen usnesením Zastupitelstva Plesná č. 210/18/2017 ze dne 26. 7. 2017. Tato lokalita je do zprávy zařazena vzhledem k přijatému usnesení zastupitelstva města, jedná se však o spornou lokalitu, kde již jednou bylo pořízování změny zastaveno, a to z důvodu rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací ZÚR KK. Nedostatky obsažené v návrhu změny byly takového charakteru, že je nebylo možné odstranit – rozpor s nadřazenou územně plánovací dokumentací spočíval v umístění plochy změny, a ani opětovným prověřením tedy nelze předpokládat jiný výsledek.*

Požadavek prověřen.

Vzhledem k tomu, že nadřazená územně plánovací dokumentace ZÚR KK se nezměnila a dále s odkazem na požadavek orgánu ochrany přírody „*neumísťovat nové zastavitelné plochy do ploch přírodních (NP) a ploch lesních (NL)*“, není požadovaná plocha změnou ÚP vymezena.

Změnou ÚP budou prověřeny požadavky, které vyplynuly z projednání zprávy:

- (19) *Při řešení změny budou respektovány limity využití území.*

Požadavek splněn.

- (20) *Změna bude zpracovaná v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5, především zohlední jednotlivé republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.*

Požadavek prověřen.

Od doby schválení zprávy o uplatňování byly schváleny Aktualizace č. 6 a 7 a Změny č. 8 a 9 Politiky územního rozvoje ČR.

Podrobné vyhodnocení souladu Změny č. 12 ÚP s požadavky vyplývajícími z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změn č. 8 a 9 viz kapitola d) „Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací“, podkapitola d.1.

- (21) *Změna bude zpracovaná v souladu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1, především pak zohlední záležitosti, které nebyly komplexně řešeny změnou č. 9 ÚP: jednotlivé priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, požadavky vyplývající ze zařazení do vlastních krajin A.1, A.2 a B.2, zásady a úkoly pro upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území Karlovarského kraje stanovené v ZÚR KK.*

Požadavek prověřen.

Podrobné vyhodnocení souladu Změny č. 12 ÚP s požadavky vyplývajícími ze Zásad územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 viz kapitola d) „Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací“, podkapitola d.3.

- (22) *Změnou bude prověřen požadavek vytvářet územní podmínky včetně vymezení ploch pro zajištění povodňové ochrany stanovený v ZÚR KK ve vazbě na aktuální strategický dokument v této oblasti – Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe 2022-2027, ze kterého vyplývá, že Plesná v tomto plánovacím období není zařazena mezi oblasti s významným povodňovým rizikem.*

Požadavek prověřen.

Podrobné vyhodnocení souladu Změny č. 12 ÚP s požadavky vyplývajícími ze Zásad územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1 viz kapitola d) „Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací“. Požadavek na vytváření územních podmínek pro zajištění povodňové ochrany je konkrétně komentován v podkapitole d.3.5. „Požadavky na řešení v ÚPD obcí“.

- (23) *Při řešení změny ÚP bude navrhované využití území koordinováno s ohledem na širší územní vztahy.*

Požadavek prověřen.

Vymezení nadmístních záměrů je převzato ze stávajícího ÚP – týká se koridorů dopravní a technické infrastruktury převzatých do ÚP ze ZÚR KK.

Vymezení ÚSES je zpracováno dle Plánu ÚSES pro ORP Cheb, podle kterého jsou nebo budou postupně upravovány územní plány i sousedních obcí.

(24) *Z hlediska zájmů orgánu ochrany přírody budou při řešení změny v maximální možné míře dodrženy tyto zásady:*

- *respektovat dřeviny rostoucí mimo les jak ve volné krajině, tak i v zastavěném území;*
- *respektovat stávající plochy zeleně v zastavěném území – především veřejné parky, ale i zeleň vymezenou jako doplňující zástavbu;*
- *neumísťovat nové zastavitelné plochy do ploch přírodních (NP) a ploch lesních (NL);*
- *zajistit ochranu krajinného rázu neumisťováním zastavitelných ploch na pohledově exponovaná místa – zejména svahy a vrcholy;*
- *zachovat vymezení jednotlivých prvků Územního systému ekologické stability včetně návrhových s odkazem na Plán ÚSES 2019;*
- *zajistit ochranu významných krajinných prvků „ex lege“, tzn. všechny lesy, vodní toky, rašeliniště, rybníky a údolní nivy;*

V zastavěném území je zároveň třeba s ohledem na cíle územního plánování stanovené v § 18 odst. 4 stavebního zákona dbát na jeho hospodárné využívání.

Požadavek splněn.

Výše uvedené zásady jsou změnou ÚP respektovány.

Změnou č. 12 ÚP jsou redukovány plochy v urbanisticky nevhodných lokalitách, jedná se o plochy ve vyvýšených polohách a vybihající do volné krajiny. Změnou ÚP nejsou vymezovány nové zastavitelné plochy bez návaznosti na zastavěné území. Změnou ÚP je dále upraveno vymezení ÚSES na základě dokumentu „Plán místního ÚSES pro ORP Cheb“.

Podrobněji viz kapitoly i.4. „Přehled a zdůvodnění zastavitelných a transformačních ploch“ a i.10.3. „Zelená infrastruktura a ÚSES“.

Viz také body (4), (34), (18).

(25) *Změnou bude prověřeno vymezení hranice zastavěného území v jižní části sídla Lomnička (p.p.č. 264/6, k.ú. Lomnička u Plesné, a další), kde patrně došlo k chybě ve vymezení ZÚ. V případě úpravy ZÚ bude patřičně upravena i plocha s rozdílným způsobem využití.*

Požadavek prověřen.

Vymezení zastavěného území je změnou ÚP upraveno na základě postupu stanoveného v § 116 stavebního zákona. Dle § 116 odst. 2 stavebního zákona se při vymezení zastavěného území vychází z posledního účinného územního plánu a do zastavěného území se dále vždy zahrnou pozemky uvedené v odst. 3 písm. a) až f), s tím, že pro definici zastavěného stavebního pozemku je využit § 12 písm. c) stavebního zákona a následně pro definice stavební a pozemkové parcely § 2 písm. c) a d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Definovaný postup pro úpravu zastavěného území neumožňuje v této lokalitě zastavěné území upravit.

(26) *Změnou bude provedena obecná revize textové části, ve smyslu jednoznačnosti a srozumitelnosti textu a pro usnadnění jeho výkladu, s důrazem na prověření podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Bude zaveden slovník použitých pojmů. Změna bude zároveň reflektovat změny legislativy a zkušenosti z praxe za dobu uplatňování ÚP.*

Požadavek prověřen.

Revize byla provedena, textová část byla zestručněna, popisné pasáže byly vypuštěny, případně přesunuty do odůvodnění.

Jednoznačnosti je docíleno zavedením pojmů definujících účel využití ploch, kterých je pak užíváno v podmínkách využití ploch (tzv. regulativech), které byly rovněž zrevidovány ve smyslu jednoznačnosti a srozumitelnosti textu, podrobnosti viz textová část výroku, kapitola f) „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití“.

Jako problematické se při uplatňování ÚP Plesná ukázalo praktické používání ploch smíšených nezastavěného území s několika indexy, kdy tyto měly být užívány kompromisně, ale často si odporovaly.

Při převodu do jednotného standardu je upuštěno od tohoto způsobu vymezení ploch v nezastavěném území, nové zařazení je voleno v souladu se stávajícím nebo budoucím využitím v souladu s pojetím ploch dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. Podrobněji viz kapitola i.10.2. „Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití“.

- (27) *V případě nových ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení a smíšených obytných, vymezených v ochranném pásmu dráhy, bude změnou prověřeno zapracování podmínky pro tyto plochy ve smyslu prokázání dodržení maximální přípustné hladiny hluku v navazujícím řízení.*

Požadavek prověřen.

Z hlediska výše uvedených funkcí nejsou změnou ÚP v OP dráhy vymezovány nové plochy, pouze je rozšířena stávající plocha Z.17 (P-S6) nově vymezená pro bydlení individuální (BI). Zásady ochrany stavby před negativními účinky vnějšího prostředí, tedy i před hlukem, jsou podle vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, součástí dokumentace pro povolení stavby.

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

- (28) *V městské části Šneky (k. ú. Šneky) bude prověřena změna dvou ploch občanského vybavení. Vzhledem k plánované přestavbě základní praktické školy v ulici Spojovací na komunitní dům pro seniory (výhradně byty bez sociálních služeb) je třeba upravit funkční využití plochy (nyní plocha OI) na jiné vhodné. Dále je třeba prověřit v ulici Kaštanová změnu plochy OI na bydlení, aby byl územní plán uveden do souladu s Katastrem nemovitostí, kde jsou stavby vedeny jako rodinné domy.*

Požadavek prověřen, viz také bod (7).

Původní stabilizovaná plocha (OI) v areálu komunitního domu pro seniory je vymezena jako plocha (OV) – specifická forma bydlení určená pro seniory spadá do definovaného účelu využití ploch „sociální služby a péče o rodinu“.

Původní stabilizovaná plocha (OI) v ulici Kaštanová je vymezena dle stavu jako stabilizovaná plocha (BI) – v lokalitě se nacházejí rodinné domy.

Viz také bod (7).

- (29) *Z uplatňování ÚP Plesná vyplynul požadavek města na prověření změny funkčního využití p.p.č. 378/6 v k. ú. Plesná ze stabilizované plochy OS – občanské vybavení – sport na plochu BI – bydlení individuální městského a příměstského typu. Dotčená plocha leží uvnitř zastavěného území a zastavitelných ploch, je obklopena plochami BI.*

Požadavek prověřen.

P.p.č. 378/6, k.ú. Plesná, je vymezena jako součást zastavitelné plochy pro bydlení Z.07 (BI).

- (30) *Bude prověřena změna funkčního využití u p.p.č. 282/1 v k. ú. Lomnička u Plesné. Dotčená parcela je vymezená jako zastavitelná plocha L-PV2 s funkčním využitím PVz – veřejná prostranství – veřejná zeleň – ochranná a izolační zeleň, bude prověřena změna funkčního využití na plochu bydlení stejně, jako je vymezeno navazující území.*

Požadavek prověřen.

P.p.č. 282/1, k.ú. Lomnička u Plesné, je vymezena jako zastavitelná plocha Z.30 (BV,ZZ).

- (31) *Změna prověří možnosti úpravy okolí pramene Smrčina – zda je možné vymezit plochu u pramene jako veřejné prostranství, nebo jinak ošetřit možnost úpravy okolí pramene kvůli frekventovanému využívání tohoto vodního zdroje občany.*

Požadavek prověřen.

Plocha veřejného prostranství není vymezena, úpravy okolí pramene lze realizovat v souladu s § 122 odst. 1 stavebního zákona jako záměr pro zlepšení podmínek využití nezastavěného území pro rekreaci a cestovní ruch.

- (32) *Změna bude reflektovat změnu legislativy – LEX OZE 1 – kterou je na výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů nově pohlíženo jako na technickou infrastrukturu, v případě splnění podmínky veřejného zájmu jako na veřejnou*

technickou infrastrukturu. S ohledem na to budou prověřeny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Požadavek prověřen.

Změna č. 12 ÚP reaguje na změny legislativy v souvislosti s problematikou obnovitelných zdrojů energie.

V rámci tohoto bodu upřesňuje povolování záměrů v nezastavěném území podle § 122 stavebního zákona, ale také v zastavěném území a zastavitelných plochách. Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů jsou jako „výrobní energie“ uvedeny v definici technické infrastruktury v § 10 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, v případě splnění podmínky veřejného zájmu, tedy o celkovém instalovaném elektrickém výkonu nad 1 MW, jde o veřejnou technickou infrastrukturu.

Povolování záměrů výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů bylo prověřeno, v nezastavěném území je územním plánem vyloučeno, v zastavěném území a zastavitelných plochách je regulováno, podrobnější odůvodnění viz kapitola i.7. „Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury“ a kapitola i.10.2. „Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití“.

Viz také bod (36).

(33) Pokud budou v průběhu projednání zprávy či zpracovávání změny ÚP zjištěny nesrovnalosti či vyplynou další potřeby, změna ÚP je prověřit v souladu se základní koncepcí a právními předpisy. Případné vymezení dalších nových rozvojových ploch nebo změny funkčního využití již vymezených ploch s rozdílným způsobem využití (stabilizovaných i návrhových) budou řešeny ve spolupráci obce, pořizovatele a zpracovatele změny.

Požadavek splněn.

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

(34) ÚP Plesná bude změnou uveden do souladu s aktuálním Plánem místního územního systému ekologické stability pro ORP (2019), který vypracovala firma Urbanistické středisko Brno spol. s r.o.

Požadavek prověřen.

Změnou č. 12 ÚP je upraveno vymezení ÚSES na základě dokumentu „Plán místního ÚSES pro ORP Cheb“.

Podrobněji viz kapitola i.10.3. „Zelená infrastruktura a ÚSES“.

Viz také body (4) a (24).

(35) Změna prověřit zahrnutí pozemků biocentra ÚSES do ploch přírodních v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Požadavek prověřen.

Změna č. 12 ÚP upravuje vymezení ÚSES dle „Plánu místního ÚSES pro ORP Cheb“. V souvislosti se změnami ve vymezení ÚSES změna ÚP upravuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v tom smyslu, že biocentra jsou v souladu s § 28 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb. vymezena vždy jako plochy přírodní.

(36) Změna bude reflektovat změnu legislativy – LEX OZE 1 – kterou je na výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů nově pohlíženo jako na technickou infrastrukturu, v případě splnění podmínky veřejného zájmu jako na veřejnou technickou infrastrukturu. Touto úpravou se výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů nově zařadily mezi účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona obecně umísťitelné v nezastavěném území.

Požadavek prověřen.

Změna č. 12 ÚP reaguje na změny legislativy v souvislosti s problematikou obnovitelných zdrojů energie.

V rámci tohoto bodu upřesňuje povolování záměrů v nezastavěném území podle § 122 stavebního zákona, ale také v zastavěném území a zastavitelných plochách. Výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů jsou jako „výrobní energie“ uvedeny v definici technické infrastruktury v § 10 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, v případě splnění podmínky veřejného zájmu, tedy o celkovém instalovaném elektrickém výkonu nad 1 MW, jde o veřejnou technickou infrastrukturu.

Povolování záměrů výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů bylo prověřeno, v nezastavěném území je územním plánem vyloučeno, v zastavěném území a zastavitelných plochách je regulováno, podrobnější odůvodnění viz kapitola i.7. „Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury“ a kapitola i.10.2. „Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití“.

Viz také bod (32).

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

(37) Bude prověřena změna části plochy územní rezervy Š – R1 ve Šnekách na plochu bydlení individuálního na základě požadavku města Plesná.

Požadavek prověřen.

Část plochy územní rezervy Š-R1 je převedena do zastavitelné plochy (BI), a to jako rozšíření zastavitelné plochy původně vymezené jako Š-B2, nyní označené jako Z.21 (BI).

(38) Plochy ostatních územních rezerv budou prověřeny a jejich případné ponechání bude zdůvodněno.

Požadavek prověřen.

Kromě části plochy územní rezervy Š-R1, která je převedena do zastavitelných ploch jako součást plochy Z.21 (BI) – viz bod (37), jsou plochy územních rezerv vypuštěny, viz kapitola i.13. „Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

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

(39) Pokud bude v době zpracování změny k dispozici podrobnější dokumentace, bude změnou prověřeno zpřesnění koridoru technické infrastruktury V33 (VPS 33) Vodovod Plesná – Hrzín – Nový Kostel – Luby; šířka koridoru – 200 m.

Požadavek prověřen.

Koridor je změnou ÚP převzat v rozsahu vymezení v ÚP.

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,

(40) Pokud při zpracování změny vyplynou požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, budou doplněny do dokumentace změny.

Požadavek prověřen.

Změna č. 12 ÚP takové plochy ani koridory nevymezuje.

Podmínění rozhodování dohodou o parcelaci již podle zákona č. 283/2021 Sb. není možné.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Neuplatňuje se.

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

Dokumentace návrhu změny ÚP 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.

Za dobu uplatňování ÚP byla v souvislosti s digitalizací územního plánování do stavebního zákona zavedena povinnost zpracování vybraných částí územně plánovacích dokumentací v jednotném standardu. Tato povinnost je ukotvena v § 20a odst. 2 stavebního zákona s účinností od 12. 3. 2020. Bez novelizace příslušných vyhlášek nebylo ale toto ustanovení aplikovatelné.

1. 1. 2023 nabyly účinnosti prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu, které zavádějí požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace (novelizace vyhlášek č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. vyhláškou č. 418/2022 Sb.). Na základě přechodných ustanovení novelizační vyhlášky je nutné uvést ÚP do souladu s jednotným standardem při pořízení první změny, jejíž pořizování bude zahájeno po dni nabytí účinnosti této vyhlášky. Z tohoto důvodu:

(41) Změnou bude řešena konverze ÚP do jednotného standardu dle platné legislativy, včetně případných věcných změn vyplývajících z této konverze.

Požadavek splněn.

Povinnost zpracovávat vybrané části územního plánu, jeho změny a úplné znění v jednotném standardu byla ukořčena v § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. s účinností od 12. 3. 2020. Ke dni 1. 1. 2023 nabyly účinnosti prováděcí předpisy k zákonu č. 183/2006 Sb., které zavedly požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace. Od 1. 1. 2023 platí, že pokud již obec územní plán má, musí ho uvést do souladu s jednotným standardem první změnou, jejíž pořizování bude po tomto datu zahájeno.

Od 1. 7. 2024 je aplikovatelný nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., pro který je v tomto textu užívána legislativní zkratka „stavební zákon“, a současně nabyla účinnosti jeho prováděcí vyhláška č. 157/2024 Sb., která obsahuje podrobné požadavky na jednotný standard územně plánovacích dokumentací.

Povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její změny a úplné znění v jednotném standardu je dána v § 59 odst. 2 stavebního zákona. Podrobnosti jednotného standardu územního plánu určuje vyhláška č. 157/2024 Sb. zejména v § 12 a přílohách č. 10 až 14.

V rámci Změny č. 12 ÚP se územní plán převádí do jednotného standardu dle § 59 stavebního zákona a § 12 a příloh č. 10 až 14 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

- (42) *V případě dotčení pozemků ZPF bude vypracováno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond ve smyslu zásad ochrany ZPF uvedených v ust. § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.*

Požadavek splněn.

- (43) *Doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad s jednotným standardem.*

Doklad z elektronického kontrolního nástroje bude doplněn do dokumentace změny ÚP k vydání.

Na základě požadavků dotčených orgánů uplatněných v projednání bude do odůvodnění změny dále zapracováno:

- (44) *V případě dotčení lesních pozemků bude vypracováno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení dle § 14 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.*

Požadavek prověřen.

Pozemky PUPFL jsou Změnou č. 12 ÚP dotčeny pouze změnami v zařazení lesních pozemků do odpovídající plochy s rozdílným způsobem využití v souvislosti s převodem ÚP do jednotného standardu.

Návrhem nových ploch nejsou pozemky PUPFL dotčeny.

- (45) *V textové části odůvodnění bude doplněna kapitola, kde bude uveden výčet staveb, které nelze na území obce umístit a povolit bez závazného stanoviska Ministerstva obrany.*

Požadavek splněn.

- (46) *V grafické části odůvodnění bude do koordinačního výkresu doplněna textová poznámka v tomto znění: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.*

Požadavek splněn.

Po vydání změny bude zpracována dokumentace úplného znění ÚP Plesná po vydání změny (v souladu s § 55 odst. 5 stavebního zákona) v rozsahu výrokové části a koordinačního výkresu. Na základě požadavků dotčených orgánů uplatněných v projednání bude do koordinačního výkresu úplného znění ÚP zapracováno:

- (47) *Správné umístění objektu kulturní památky „smírčí kříž“ rejst. č. ÚSKP 27140/4-149, který se nachází na p.p.č. 106/12 v k.ú. Lomnička u Plesné.*

Požadavek bude řešen v rámci dokumentace úplného znění ÚP po vydání změny.

- (48) *Hlavní odvodňovací zařízení (HOZ), pokud budou součástí projektantovi předaných územně analytických podkladů.*

Požadavek bude řešen v rámci dokumentace úplného znění ÚP po vydání změny.

- (49) *Textová poznámka v tomto znění: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.*

Požadavek bude řešen v rámci dokumentace úplného znění ÚP po vydání změny.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území.*Neuplatňují se.***F) ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI**

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

V průběhu projednání návrhu zprávy o uplatňování krajský úřad jako příslušný orgán ochrany přírody vyloučil ve svém stanovisku č.j. KK/636/ZZ/22 ze dne 2. 2. 2022 významný vliv záměru na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (Natura 2000):

„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 Plesná“ žadatele Městský úřad Cheb, Odbor stavební a životního prostředí, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 14, 350 20 Cheb, doručeného dne 24. 1. 2022, vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. (1) výše uvedeného zákona toto stanovisko: „Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Plesná“ nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.“

„Vzhledem k lokalizaci mimo evropsky významné lokality či ptačí oblasti nelze o jakémkoliv možném ovlivnění prvků soustavy Natura 2000 ani uvažovat. Vzhledem k výše uvedenému charakteru Návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Plesná, 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 Plesná na předměty ochrany či celistvost všech EVL nebo PO.“

Dále krajský úřad jako příslušný úřad dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí uplatnil stanovisko č.j. KK/458/ZZ/22 ze dne 21. 2. 2022, ve kterém nepožadoval vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí:

„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 Plesná 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 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 zmiřována. Krajský úřad nepředpokládá, že by navrhovaný rozvoj sídel v lokalitě vyvolal významné negativní vlivy na životní prostředí. Zpráva o uplatňování územního plánu s pokyny pro zpracování návrhu změny 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.“

Rovněž ve stanovisku k upravené zprávě o uplatňování krajský úřad jako příslušný orgán ochrany přírody vyloučil ve svém stanovisku č.j. KK/2629/ZZ/23 ze dne 25. 5. 2023 významný vliv záměru na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (Natura 2000):

„Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Plesná“ nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.“

„Vzhledem k výše uvedenému charakteru předmětu podání (zjištění limitů a možností území v rámci platné legislativy), charakteru předpokládaných nežádoucích vlivů, ploše ovlivněné možnými negativními vlivy

a požadavkům na ochranu EVL a PO, považuje krajský úřad veškeré výše uvedené informace a zjištěné podklady za dostatečné pro to, aby mohl být vyloučen významný negativní vliv záměru na předměty ochrany či celistvost všech EVL nebo PO.“

Dále krajský úřad jako příslušný úřad dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí uplatnil stanovisko č.j. KK/2556/ZZ/23 ze dne 31. 5. 2023, ve kterém ani k upravené zprávě o uplatňování nepožadoval vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí:

„K návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Plesná za období 2014–2021 s pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 1 vydal krajský úřad stanovisko zn. KK/458/ZZ/22 ze dne 21.02.2022, s tím, že nebude posuzována z hlediska vlivů na životní prostředí. Toto stanovisko zůstává nadále v platnosti, jelikož doplněný obsah není z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí významný.“

„Po porovnání upraveného obsahu návrhu zprávy o uplatňování územního plánu s kritérii dle přílohy č. 8 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí, krajský úřad usoudil, že upravený návrh územního plánu nestanoví rámec pro budoucí povolení záměru uvedeného v 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. Upravená Zpráva o uplatňování Územního plánu Plesná za období 2014–2021 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.“

G) SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

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

H) STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území proto nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebude uplatňováno ani stanovisko krajského úřadu podle § 100 odst. 2 stavebního zákona.

I) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

i.1. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje obce

Změna č. 12 ÚP řeší převod celého ÚP Plesná do jednotného standardu a dále dílčí úpravy ve využití území.

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 Lomnička i Vackov si zachovávají svůj dosavadní výrobní a obytně obslužný charakter a sídlo Smrčina bude plnit funkci pouze obytně obslužnou bez výrobních ploch.

Změna č. 12 ÚP je zpracována v souladu se základní koncepcí rozvoje území stanovenou v ÚP Plesná, pouze reviduje navrhovaný rozvoj úměrně významu města a jeho reálným potřebám. Změna ÚP reviduje rozvoj jednotlivých oblastí (bydlení, občanské vybavení, výroba, dopravní a technická infrastruktura) úměrně vybrané části území, jeho kapacitě a potenciálu.

i.2. Zdůvodnění ochrany a rozvoje hodnot území

Principy ochrany a rozvoje hodnot území stanovené v ÚP Plesná se Změnou č. 12 ÚP nemění.

i.2.1. Kulturní a architektonické hodnoty

ÚP Plesná respektuje architektonicky, kulturně i místně cenné stavby a soubory, chrání objekty zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek:

k.ú. Plesná:

- 106881 evangelický kostel
- 22866/4-4277 soubor tří kamenných křížů
- 41205/4-98 opevněný vrch Neuhaus

k.ú. Lomnička:

- 27140/4-149 kamenný kříž

ÚP Plesná respektuje archeologická naleziště:

- území s archeologickými nálezy (ÚAN) I. a II. kategorie

Změna č. 12 ÚP respektuje kulturní a architektonické hodnoty – nemovité kulturní památky a archeologická naleziště.

i.2.2. Přírodní hodnoty

Změna č. 12 ÚP vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území. Kromě ÚSES a zákonných VKP – les, vodní toky, rybníky, údolní nivy jde o tyto hodnoty:

- přírodní park Kamenné vrchy
- registrovaný významný krajinný prvek č. 104 – p.p.č. 256/2, k.ú. Plesná – mimolesní zeleň
- PUPFL + ochranné pásmo lesa
- ZPF

Změna č. 12 ÚP respektuje výše uvedené přírodní hodnoty.

Změna č. 12 ÚP upravuje vymezení ÚSES dle Plánu místního ÚSES pro ORP Cheb. V souvislosti se změnami ve vymezení ÚSES změna ÚP upravuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v tom smyslu, že biocentra jsou v souladu s § 28 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb. vymezena vždy jako plochy přírodní.

Změnou č. 12 ÚP je upraveno vymezení dalších ploch nezastavěného území, které jsou ve stávajícím ÚP vymezeny jako plochy smíšené nezastavěného území (NSx), přičemž takto je ve stávajícím ÚP vymezena převážná část nezastavěného území. Při uplatňování ÚP Plesná se praktické používání ploch smíšených nezastavěného území s několika indexy, kdy tyto měly být užívány kompromisně, ale často si odporovaly, ukázalo jako problematické. Při převodu do jednotného standardu je upuštěno od tohoto způsobu vymezení ploch v nezastavěném území, nové zařazení je voleno v souladu se stávajícím nebo budoucím využitím v souladu s pojetím ploch dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy smíšené nezastavěného území byly změnou ÚP prověřeny a rozřazeny do ploch lesních všeobecných (LU), ploch zemědělských všeobecných (AU) a plochy odpovídající § 29 vyhlášky č. 157/2024 Sb. jsou ponechány v plochách smíšených krajinných všeobecných (MU).

i.2.3. Informace o výhradním ložisku

Výhradní ložiska ve správním území obce Plesná:

- 3213600 Plesná (Velký Luh-Křížovatka) – kaolin, bentonit
- 3114200 Velký Luh – jíly, písky, štěrkopísky
- 3114500 Vackov – cihlářská surovina, jíly
- 3244800 Lomnička u Plesné – jíly, písky, štěrkopísky

Změna č. 12 ÚP nenavrhuje nové zastavitelné plochy v plochách výhradních ložisek.

i.3. Zdůvodnění urbanistické koncepce

ÚP Plesná uvažuje s touto urbanistickou koncepcí:

Ve městě Plesná jsou výrazně rozvíjeny 2 funkce - bydlení v RD a výroba. 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 navrženy k přestavbě na smíšené obytné plochy nebo drobnou výrobu a agroturistiku. Centrem města zůstává náměstí Svobody s rekonstruovanou

křižovatkou silnic III. třídy, s novým mostem a dvěma parkovišti s tržnicí. Obslužný charakter si zachová i Hlavní ulice. Místní část Šneky vytvoří s městem 1 souvisle urbanizované území se zachováním bývalého prostoru návsi. Nová výrobní plocha navazuje na stávající průmyslový areál na jihovýchodním okraji města a je obklopena smíšenými obytnými plochami jako přechodového článku ke klidovým plochám bydlení.

Nová výstavba v Plesné nebude vytvářet hmotovou ani výškovou dominantu území a zachová si charakter příměstské zástavby drobného měřítka.

Místní část Bamberk západně od oblouku železniční tratě č. 147 bude pouze doplněna o jednostrannou zástavbu RD podél stávající komunikace se zachováním obytné rekreačního charakteru území.

V ostatních sídlech na území města Plesná bude rozvíjena venkovská zástavba. Rozvoj Lomničky je řešen s důrazem na plochy bydlení, rekreace a veřejné prostranství se zelení, ve Vackově budou zemědělské areály doplněny o aktivity agroturistiky a bydlení s revitalizací centrálního prostoru na křižovatce 3 komunikací s rybníkem. Zástavba Smrčiny zůstane soustředěna pouze podél průjezdné silnice III. třídy bez centrálního prostoru návsi, bez zeleně.

Změna č. 12 ÚP se této urbanistické koncepcí stanovené v ÚP Plesná v zásadě drží s tím rozdílem, že v sídle Vackov se nově neuvažuje s rozvojovými plochami a navržený rozsah ploch je redukován.

Změnou č. 12 ÚP jsou dílčími úpravami řešeny aktuální potřeby v území. Tyto dílčí změny zohledňují požadavky na hospodárné využívání zastavěného území a na ochranu volné krajiny.

Dále je touto změnou ÚP navrženo vypustit dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy vymezené ve stávajícím ÚP z důvodu, že dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy blokují odůvodnitelnou kapacitu rozvojových ploch města. Vypouštějí se také veškeré navrhované plochy pro agroturistiku, za dobu uplatňování ÚP nebyly ani zčásti využity.

Změna č. 12 ÚP je zpracována v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou v ÚP Plesná, pouze reviduje navrhovaný rozvoj úměrně významu města a jeho reálným potřebám. Změna ÚP reviduje rozvoj jednotlivých oblastí (bydlení, občanské vybavení, výroba, dopravní a technická infrastruktura) úměrně vybrané části území, jeho kapacitě a potenciálu.

i.4. Přehled a zdůvodnění zastavitelných a transformačních ploch

Dílčí změny provedené změnou ÚP lze shrnout do kategorií – stabilizace ploch, změna využití nebo rozsahu v ÚP vymezených ploch, vypuštění stávajících ploch a vymezení nových ploch.

Změnou č. 12 ÚP byly na základě komplexní revize provedené po zprávě o uplatňování vypuštěny v ÚP dlouhodobě vymezené a dosud nevyužité zastavitelné plochy a plochy přestavby nebo jejich části. Vypuštěny byly i s těmito plochami související plochy veřejných prostranství. Na základě této revize byly vypuštěny:

a) celé plochy:

- P-B7- bytové domy nad zdravotním střediskem (BH) – stabilizováno jako (ZZ)
- P-O1 - areál agroturistiky jako přestavba nefunkční zemědělské farmy (OA) – stabilizováno jako (AU)
- P-PV3 - veřejné prostranství s místní komunikací na severu obce (PVk) – stabilizováno jako (AU)
- P-D1 - úprava křižovatky silnic III. třídy včetně parkoviště, autobusové zastávky a nového mostu (DS) – stabilizováno jako (SM)
- P-D2- garáže u rozvojové plochy na východě města Plesné (DS) – stabilizováno jako (AU)
- Š-B4 - plocha bydlení na jižním cípu Šneků (BV) – stabilizováno jako (AU)
- Š-PV1 - veřejné prostranství s páteří obslužnou komunikací u hřbitova (PVk) – stabilizováno jako (AU)
- Š-PV3 - veřejné prostranství s veřejnou zelení na levém břehu Lužního potoka s ochrannou funkcí (PVz) – stabilizováno jako (MU)
- Š-PV4 - veřejné prostranství s veřejnou zelení na Bamberku (PVz) – stabilizováno jako (MU)
- Š-PV5 - park u hřbitova (Pvz1) – stabilizováno jako (AU)
- Š-S2 - přestavba nádraží (SS) – stabilizováno jako (DD)
- Š-D2 - parkoviště kamionů u nádraží (DS) – stabilizováno jako (DD)
- L-PV1 - veřejné prostranství s veřejnou zelení s izolační funkcí na západním okraji sídla (PVz) – stabilizováno jako (MU)
- L-S1 - dostavba východního okraje sídla (SV) – stabilizováno jako (AU)
- L-T1 - technická vybavenost v sídle (TI) – stabilizováno jako (BV)
- V-B2 - dostavba severního okraje sídla (BV) – stabilizováno jako (AU)
- V-O1A - areál agroturistiky - komerční část (OA) – stabilizováno jako (AU)
- V-O1B - areál agroturistiky - zemědělské stavby (OA) – stabilizováno jako (AU)

- V-PV1 - veřejné prostranství s veřejnou zelení s ochrannou funkcí na východním okraji sídla (PVz) – stabilizováno jako (AU)
- V-PV2 - revitalizace návsi s rybníkem a zelení (PVz) – stabilizováno jako (MU)
- V-S1 - provozovna u pily na severním okraji sídla (SV) – stabilizováno jako (AU)
- V-S2 - provozovna v centru sídla (SV) – stabilizováno jako (MU)
- S-O1A - areál agroturistiky - komerční část (OA) – stabilizováno jako (AU)
- S-O1B - areál agroturistiky - zemědělské stavby (OA) – stabilizováno jako (AU)

b) a části ploch:

- P-B1- dostavba západního okraje obce (BI) – část „e“ stabilizována jako (AU)
- P-B2- plochy bydlení na severním okraji obce (BI) – část části „b“ stabilizována jako (ZP), část „g“ stabilizována jako (AU)
- P-B3 - plocha bydlení na Sibiři (BI) – části „b“ a „c“ stabilizovány jako (AU)
- P-B9 - dostavba Bamberku (BI) – část stabilizována jako (PU)
- P-PV2 - veřejné prostranství s páteří obslužnou komunikací na Sibiři (PVk) – části stabilizovány jako (PU), (AU)
- P-PV4 - veřejné prostranství s páteří obslužnou komunikací u hřbitova (PVk) – část stabilizována jako (AU)
- P-S7 - dostavba proluky u parku (SS) – část „b“ stabilizována jako (ZP)
- P-S8 - dostavba proluky (SM) – část stabilizována jako (ZP)
- P-V1 - rozšíření výroby na východním okraji obce (VL) – část „b“ stabilizována jako (AU)
- Š-B2- bydlení na jižním okraji Šneků (BI) – část části „b“ stabilizována jako (AU)
- Š-PV6 - veřejné prostranství s veřejnou zelení s ochrannou funkcí u technických služeb MěÚ (PVz) – část „b“ stabilizována jako (AU)
- L-B3 - dostavba centrální části sídla (BV) – část „b“ stabilizována jako (MU)
- L-RI1 - chaty v zahrádkách na západním okraji sídla (RI) – část stabilizována jako (MU)
- L-PV3 - park s vybavením u kostela (PVz1) – část „a“ stabilizována jako (MU), část části „b“ stabilizována jako (AU)
- V-B1 - dostavba proluk v ZÚ na západě sídla (BV) – část „a“ stabilizována jako (AU), (MU), část části „b“ stabilizována jako (MU), část „c“ stabilizována jako (MU)
- S-B1 - dostavba západního okraje sídla (BV) – část části „a“ stabilizována jako (MU)

Odůvodnění vypuštění ploch:

Jedná se o dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy, jejichž navržený rozsah neodpovídá potenciálu rozvoje. Zastavitelné plochy navržené v tomto rozsahu blokují odůvodnitelnou kapacitu rozvojových ploch města.

U menších sídel (Lomnička, Vackov, Smrčina) se za dobu uplatňování ÚP prokázalo, že v ÚP navrhovaný rozvoj není reálný, navržené plochy byly za dobu 16 let od vydání ÚP využity v naprosto minimálním rozsahu.

V Plesné jsou redukovány plochy v urbanisticky nevhodných lokalitách, jedná se o plochy ve vyvýšených polohách a vybíhající do volné krajiny. K redukcí v těchto lokalitách bylo přistoupeno i na základě společných požadavků a podmínek pro zachování a dosažení cílových kvalit vlastních krajín, které jsou stanoveny v ZÚR KK a s přihlédnutím k požadavku orgánu ochrany přírody a krajiny, který tento dotčený orgán uplatnil při projednání zprávy o uplatňování. Tímto konkrétním požadavkem bylo *„zajištění ochrany krajinného rázu neumístěním zastavitelných ploch na pohledově exponovaná místa – zejména svahy a vrcholy“*.

Změnou č. 12 ÚP byly dále vypuštěny zastavitelné plochy a plochy přestavby nebo jejich části v případech, kdy byly takto vymezeny např. proluky beze změny účelu využití pouze z důvodu zdůraznění možné zástavby. Z důvodu zjednodušení a efektivnějšího uplatňování ÚP nejsou tyto lokality nadále evidovány jako plochy změn:

a) celé plochy:

- P-B8 - dostavba proluky v obci (BI) – stabilizováno jako (BI), část jako (DS.2)
- P-B10 - přestavba výrobního areálu v obci (BI) – stabilizováno jako (SM), část jako (DS.2)
- P-S5 - přestavba výrobního areálu (SS) – stabilizováno jako (SM)
- P-S9 - Celní (SS2) – stabilizováno jako (SM)
- Š-D1 - nádraží ve Šnekách (DD) – stabilizováno jako (DD)

b) a části ploch:

- P-S3 - dostavba proluky v centru obce (SC) – části stabilizovány jako (SM)
- P-S8 - dostavba proluky (SM) – stabilizováno jako (SM)

Změnou č. 12 ÚP byly dále zrevidovány plochy přestavby určené pro realizaci zeleně. Z důvodu mnohdy pouze formálního vymezení ploch zeleně změnou plochou a z důvodu zjednodušení a efektivnějšího uplatňování ÚP nejsou tyto lokality nadále evidovány jako plochy přestavby:

a) celé plochy:

- P-PV9 - revitalizace veřejné zeleně na pravém břehu potoka Plesné (PVz) – stabilizováno jako (ZP)
- P-PV10 - revitalizace parku (PVz1) – stabilizováno jako (ZP)
- P-PV11 - turistická odpočívka (PVz1) – stabilizováno jako (ZP), část jako (NU)
- P-PV12 - přehrážka (PVz2) – stabilizováno jako (ZP)

c) a část plochy:

- Š-PV7 - revitalizace parku na západním okraji sídla (PVz1) – část stabilizována jako (ZP)

Změnou č. 12 ÚP byly do stabilizovaných ploch převedeny zastavitelné plochy a plochy přestavby nebo jejich části, které byly v průběhu uplatňování ÚP již využity:

a) celé plochy:

- P-O3 - amfiteátr u školy (OV) – stabilizováno jako (OV)
- P-O5 - hřiště u školy (OS) – stabilizováno jako (OV)
- P-S4 - přestavba výrobního areálu (SM) – stabilizováno jako (SM)

b) a části ploch:

- P-B1 - dostavba západního okraje obce (BI) – části stabilizovány jako (BI)
- P-B2 - plochy bydlení na severním okraji obce (BI) – části stabilizovány jako (BI)
- P-B4 - plocha bydlení severně nad údolní nivou potoka Plesná (BI) – části stabilizovány jako (BI)
- P-B6 - dostavba východního okraje obce (BI) – část stabilizována jako (BI)
- P-PV6 - veřejné prostranství s místní komunikací na Bamberku (PVk) – části stabilizovány jako (PU), (BI)
- Š-B2 - bydlení na jižním okraji Šneků (BI) – části stabilizovány jako (BI)
- Š-PV6 - veřejné prostranství s veřejnou zelení s ochrannou funkcí u technických služeb MěÚ (PVz) – část stabilizována jako (PU)
- Š-S1 - dostavba u technických služeb MěÚ (SV) – část stabilizována jako (BI)
- L-RI1 - chaty v zahrádkách na západním okraji sídla (RI) – část stabilizována jako (BV)
- S-B1 - dostavba západního okraje sídla (BV) – část stabilizována jako (BV)
- V-B1 - dostavba proluk v ZÚ na západě sídla (BV) – část stabilizována jako (BV)

Které konkrétní části těchto ploch byly stabilizovány, je zřejmé z grafické části a z přehledu změn v původním seznamu zastavitelných ploch a ploch přestavby na koci této podkapitoly.

Změnou č. 12 ÚP byl změněn způsob využití u následujících ploch:

a) celé plochy:

- P-B5 - bytové domy na pravém břehu potoka Plesná (BH) – nyní vymezeno jako součást Z.09 (BI)
- P-PV5 - veřejné prostranství s místní komunikací na východním okraji obce (PVk) – nyní vymezeno jako součást Z.09 (BI)
- P-PV8 - veřejné prostranství s veřejnou zelení s ochrannou funkcí u průmyslové výroby (PVz) – nyní vymezeno jako plocha Z.14 (SM)
- P-S6 - dostavba proluky u železniční dráhy (SS) – nyní vymezeno jako součást Z.17 (BI)
- P-S7 - dostavba proluky u parku (SS) – nyní vymezeno jako Z.18 (SM)
- Š-O1 - víceúčelové hřiště jako rekultivace bývalé skládky v parku (OS) – nyní vymezeno jako součást Z.33 (TO)
- Š-PV2 - veřejné prostranství s místní komunikací v jižní části Šneků (PVk) – nyní vymezeno jako součást Z.21 (BI)
- L-O1 - dostavba proluky (OV) – nyní vymezeno jako součást Z.29 (BV)

- L-PV2 - veřejné prostranství s veřejnou zelení s ochrannou funkcí u hřbitova (PVz) – nyní vymezeno jako Z.30 (BV,ZZ)
- b) a části ploch:
- P-S1 - provozovny služeb na východním okraji obce (SM) – část plochy nyní vymezena jako součást Z.09 (BI)
 - P-S3 - dostavba proluky v centru obce (SC) – část plochy nyní vymezena jako Z.16 (OV)
 - Š-PV7 - revitalizace parku na západním okraji sídla (PVz1) – části plochy nyní vymezeny jako součást Z.33 (TO), Z.34 (RI)
 - Š-S1 - dostavba u technických služeb MěÚ (SV) – část plochy nyní vymezena jako součást Z.24 (BI)
 - L-B3 - dostavba centrální části sídla (BV) – část plochy nyní vymezena jako Z.28 (SV)
 - L-PV3 - park s vybavením u kostela (PVz1) – část nyní vymezena jako součást Z.29 (BV)

Které konkrétní části těchto ploch byly změněny, je zřejmé z grafické části a z přehledu změn v původním seznamu zastavitelných ploch a ploch přestavby na koci této podkapitoly.

Po revizi a převodu do jednotného standardu provedených Změnou č. 12 ÚP jsou v ÚP vymezeny:

Zastavitelné plochy:

- Z.01 (BI) – část původní plochy P-B1 (BI), celá původní plocha P-PV1 (PVk), část vymezena nově (zvětšeno)
- Z.02 (BI) – část původní plochy P-B2 (BI)
- Z.03 (BI) – část původní plochy P-B2 (BI)
- Z.04 (BI) – část původní plochy P-B2 (BI)
- Z.05 (BI) – část původní plochy P-B3 (BI)
- Z.06 (BI) – části původních ploch P-B3 (BI), P-PV2 (PVk)
- Z.07 (BI) – část původní plochy P-B4 (BI), část vymezena nově namísto stabilizované plochy (OS)
- Z.08 (BI) – část původní plochy P-B4 (BI)
- Z.09 (BI) – celé původní plochy P-B5 (BH), P-PV5 (PVk), části původních ploch P-B6 (BI), P-S1 (SM), P-PV4 (PVk)
- Z.10 (BI) – celá původní plocha Š-B3 (BI), části původních ploch P-B9 (BI), P-PV6 (PVk)
- Z.11 (OV) – celá původní plocha P-O2 (OV)
- Z.12 (OS) – celá původní plocha P-O4 (OS)
- Z.13 (ZO) – celá původní plocha P-PV7 (PVz)
- Z.14 (SM) – celá původní plocha P-PV8 (PVz)
- Z.15 (SM) – části původních ploch P-S1 (SM), P-PV4 (PVk), část vymezena nově namísto stabilizované plochy (PVk)
- Z.16 (OV) – část původní plochy P-S3 (SC)
- Z.17 (BI) – celá původní plocha P-S6 (SS), část vymezena nově namísto stabilizované plochy (PVz)
- Z.18 (SM) – původní plocha P-S7 (SS)
- Z.19 (VL) – část původní plochy P-V1 (VL)
- Z.20 (BI) – celá původní plocha Š-B1 (BI)
- Z.21 (BI) – část původní plochy Š-B2 (BI), celá původní plocha Š-PV2 (PVk), část vymezena nově (zvětšeno)
- Z.22 (BI) – část původní plochy Š-B2 (BI)
- Z.23 (OK) – celá původní plocha Š-O2 (OV)
- Z.24 (BI) – část původní plochy Š-S1 (SV)
- Z.25 (VL) – celá původní plocha Š-V1 (VL)
- Z.26 (BV) – celá původní plocha L-B1 (BV)
- Z.27 (BV) – celá původní plocha L-B2 (BV)
- Z.28 (SV) – část původní plochy L-B3 (BV)
- Z.29 (BV) – celá původní plocha L-O1 (OV), část původní plochy L-PV3 (PVz1)
- Z.30 (BV,ZZ) – celá původní plocha L-PV2 (PVz)
- Z.31 (BV) – část původní plochy S-B1 (BV)
- Z.32 (BV) – část původní plochy S-B1 (BV)
- Z.33 (TO) – část původní plochy Š-PV7 (PVz1), součástí je i celá původní plocha Š-O1 (OS)
- Z.34 (RI) – část původní plochy Š-PV7 (PVz1)
- Z.35 (BI,ZZ) – nově vymezeno

Transformační plochy:

- T.01 (DS.3) – celé původní plochy P-V2 (VD) a P-V3 (VD)
- T.02 (BI) – nově vymezeno namísto stabilizované plochy (ZS)

Odůvodnění vymezení nových ploch a změn ve způsobu využití stávajících ploch:

Změnou č. 12 ÚP byly vymezeny nové zastavitelné plochy a transformační plochy, kromě toho jsou dále uvedeny i nejvýznamnější změny způsobu využití v ÚP již vymezených ploch:

Z.01 (BI) – rozšíření

k.ú. Plesná

Rozšíření zastavitelné plochy Z.01.

Rozšíření zastavitelné plochy umožní vytvoření logické struktury komunikací a hospodárné využití nutné technické infrastruktury.

Navrhované rozšíření doplňuje ve stávajícím ÚP navržený rozvoj v této lokalitě při zachování kompaktnosti města.

Plocha je vymezena v souladu s požadavky obsaženými v pokynech – viz kapitola e) body (15) a (33).

Zábor II. třídy ochrany je kompenzován redukcí ve stávajícím ÚP navržených a dosud nevyužitých ploch v urbanisticky nevhodných lokalitách.

ZPF – části p.p.č. 961/1, 962/1, 962/3, 948 – II. třída ochrany

Z.07 (BI) – rozšíření

k.ú. Plesná

Rozšíření zastavitelné plochy Z.07.

Pozemek je nově vymezen jako součást zastavitelné plochy již vymezené v ÚP. Na tomto pozemku je v ÚP vymezena stabilizovaná plocha (OS) aniž by takto byla využívána.

Pozemek je ze všech stran obklopen buď již pro bydlení využitými nebo pro bydlení navrženými pozemky. Není zemědělsky využíván.

Zábor I. třídy ochrany je kompenzován redukcí ve stávajícím ÚP navržených a dosud nevyužitých ploch v urbanisticky nevhodných lokalitách.

Plocha je vymezena v souladu s požadavkem obsaženým v pokynech – viz kapitola e) bod (29).

ZPF – p.p.č. 378/6 – I. a III. třída ochrany – bilancováno jako měněný zábor

Z.21 (BI) – rozšíření

k.ú. Šneky

Rozšíření zastavitelné plochy Z.21.

Využití části plochy územní rezervy Š-R1.

Rozšířením zastavitelné plochy bude umožněno využití celého pozemku, které umožní vytvoření logické struktury komunikací a hospodárné využití nutné technické infrastruktury.

Rozšířením vznikne ucelená plocha pro novou výstavbu na pozemcích města Plesná, což umožní zasilování celé lokality v souladu s principy hospodárného vynakládání veřejných prostředků.

Z naprosté většiny se jedná o V. třídu ochrany zemědělského půdního fondu, tj. jedná se o půdy s nejnižším stupněm ochrany a nejméně kvalitní.

Plocha je vymezena v souladu s požadavky obsaženými v pokynech – viz kapitola e) body (14) a (37).

ZPF – části p.p.č. 261/2, 291/1 – V. a okrajově III. třída ochrany

Z.35 (BI,ZZ) – nová

k.ú. Plesná

Nová zastavitelná plocha v zastavěném území v návaznosti na stabilizované plochy (BI). Vymezeno namísto stávající stabilizované plochy (PVz).

Využití prostorové rezervy v zastavěném území.

Jedná se o V. třídu ochrany zemědělského půdního fondu, tj. jedná se o půdy s nejnižším stupněm ochrany a nejméně kvalitní.

Plocha je vymezena v souladu s požadavky obsaženými v pokynech – viz kapitola e) body (17) a (33).

ZPF – p.p.č. 188/8, 188/12 – V. třída ochrany – bilancováno jako měněný zábor

T.02 (BI) – nová

k.ú. Plesná

Nová transformační plocha v zastavěném území v návaznosti na stabilizované plochy (BI).

Využití prostorové rezervy v zastavěném území.

Plocha je nyní využívána pro rekreaci zahrádkovou, není zemědělsky využívána.

Zábor II. třídy ochrany je kompenzován redukcí ve stávajícím ÚP navržených a dosud nevyužitých ploch v urbanisticky nevhodných lokalitách.

Plocha je vymezena v souladu s požadavkem obsaženým v pokynech – viz kapitola e) bod (33).

ZPF – p.p.č. 1022/2, 1022/4, 1023/1, 1023/2, 1023/3 – II. třída ochrany – bilancováno jako měněný zábor

Z.09 (BI) – změna funkce na části plochy

k.ú. Plesná

Změna funkce stávajících zastavitelných ploch P-B5 (BH), P-PV5 (PVk) a částí stávajících zastavitelných ploch P-S1 (SM), P-PV4 (PVk).

Změna způsobu využití zajišťuje plynulý přechod sídla do krajiny.

Plocha je upravena v souladu s požadavkem obsaženým v pokynech – viz kapitola e) bod (15).

ZPF – p.p.č. 260/15 a části p.p.č. 260/1 a 260/16 – převážně V. třída ochrany, dále I. a II. třída ochrany

Z.14 (SM) – změna funkce

k.ú. Plesná

Změna funkce stávající zastavitelné plochy P-PV8 (PVz).

Doplnění zástavby, využití prostorových rezerv v zastavěném území.

Plocha je upravena v souladu s požadavky obsaženými v pokynech – viz kapitola e) body (15) a (17).

ZPF – p.p.č. 253/13 – II. a okrajově I. třída ochrany

Z.16 (OV) – změna funkce

k.ú. Plesná

Změna funkce části stávající zastavitelné plochy P-S3 (SC).

Navrženo pro potřeby městského úřadu, např. pro řešení parkování.

Plocha je upravena v souladu s požadavkem obsaženým v pokynech – viz kapitola e) bod (33).

Mimo ZPF

Z.17 (BI) – změna funkce, rozšíření

k.ú. Plesná

Změna funkce části stávající zastavitelné plochy P-S6 (SS), rozšíření namísto stávající stabilizované plochy (PVz).

Doplnění zástavby, využití prostorových rezerv v zastavěném území.

Plocha je rozšířena v souladu s požadavky obsaženými v pokynech – viz kapitola e) body (15) a (17).

Rozšíření mimo ZPF

Z.24 (BI) – změna funkce

k.ú. Šneky

Změna funkce stávající zastavitelné plochy Š-S1 (SV).

Převážně v zastavěném území, částečně v návaznosti.

Plocha je upravena v souladu s požadavky obsaženými v pokynech – viz kapitola e) body (15) a (33).

ZPF – p.p.č. 111/4 – I. třída ochrany

Z.28 (SV) – změna funkce

k.ú. Lomnička u Plesné

Změna funkce stávající zastavitelné plochy L-B3 (BV) na plochu smíšenou obytnou.

Plocha v centrální části obce je vymezena z důvodu co nejširších možností využití včetně obslužné sféry.

Plocha je upravena v souladu s požadavkem obsaženým v pokynech – viz kapitola e) bod (33).

ZPF – část p.p.č. 26/4 – IV. třída ochrany

Z.29 (BV) – změna funkce

k.ú. Lomnička u Plesné

Změna funkce stávající zastavitelné plochy L-O1 (OV) a části zastavitelné plochy L-PV3 (PVz1).

Částečně v zastavěném území v návaznosti na stabilizované plochy (BV), částečně mimo zastavěné území.

Plocha je upravena v souladu s požadavkem obsaženým v pokynech – viz kapitola e) bod (15).

ZPF – část p.p.č. 5/1 – IV. třída ochrany

Z.30 (BV,ZZ) – změna funkce

k.ú. Lomnička u Plesné

Změna funkce stávající zastavitelné plochy L-PV2 (PVz).

V zastavěném území v návaznosti na stabilizované plochy (BV).

Plocha je upravena v souladu s požadavky obsaženými v pokynech – viz kapitola e) body (15), (17) a (30).

Mimo ZPF

Z.33 (TO) – změna funkce

k.ú. Šneky

Změna funkce části stávající plochy přestavby Š-PV7 (PVz1) a celé původní plochy Š-O1 (OS).

Plocha pro řešení odpadového hospodářství obce (deponie).

Plocha je upravena v souladu s požadavkem obsaženým v pokynech – viz kapitola e) bod (33).

Pro plochu je stanovena specifická podmínka požadující zachovat, případně doplnit pás ochranné a izolační zeleně na jižní a jihovýchodní hranici plochy v minimální šířce 10 m.

ZPF – část p.p.č. 31/1 – V. třída ochrany

Z.34 (RZ) – změna funkce

k.ú. Šneky

Změna funkce části stávající plochy přestavby Š-PV7 (PVz1) a celé původní plochy Š-O1 (OS).

Plocha pro rozšíření stávajících zahrádek převážně v zastavěném území, částečně v návaznosti.

Plocha je upravena v souladu s požadavkem obsaženým v pokynech – viz kapitola e) bod (33).

ZPF – p.p.č. 31/5 a část p.p.č. 31/1 – V. třída ochrany

T.01 (DS.3) – změna funkce

k.ú. Šneky

Změna funkce stávajících ploch přestavby P-V2 (VD) a P-V3 (VD) s ohledem na záměry, pro které byly plochy vymezeny.

Plocha je upravena v rámci převodu do jednotného standardu a zrevidování textové části ve smyslu jejího zjednodušení – viz kapitola e) body (12) a (26).

ZPF – p.p.č. 1026 – V. třída ochrany

Pro přehled změn je dále uveden původní seznam zastavitelných ploch a ploch přestavby s uvedením provedených úprav. Pokud to bylo účelné, byly některé plochy pro lepší přehled v úpravách podrobněji rozčleněny:

Město Plesná

Plochy bydlení:

P-B1 - dostavba západního okraje obce (BI)

- P-B1a – stabilizováno
- P-B1b – stabilizováno
- P-B1c – součástí Z.01 (BI)
- P-B1d – stabilizováno
- P-B1e – zrušeno (AU)

P-B2 - plochy bydlení na severním okraji obce (BI)

- P-B2a – Z.02
- P-B2b – část stabilizována jako (BI), část ponechána jako (ZP)
- P-B2c – stabilizováno
- P-B2d – stabilizováno
- P-B2e – Z.03 (BI)
- P-B2f – stabilizováno
- P-B2g – vypuštěno (AU)
- P-B2h – stabilizováno
- P-B2i – stabilizováno
- P-B2j – Z.04 (BI)

- P-B2k – stabilizováno
- P-B3 - plocha bydlení na Sibiři (BI)
 - P-B3a – Z.05 (BI)
 - P-B3b – vypuštěno (AU)
 - P-B3c – vypuštěno (AU)
 - P-B3d – Z.06 (BI)
- P-B4 - plocha bydlení severně nad údolní nivou potoka Plesná (BI)
 - P-B4a – stabilizováno
 - P-B4b – stabilizováno
 - P-B4c – Z.07 (BI)
 - P-B4d – Z.08 (BI)
 - P-B4e – stabilizováno
- P-B5 - bytové domy na pravém břehu potoka Plesná (BH) – změna funkce, součástí Z.09 (BI)
- P-B6 - dostavba východního okraje obce (BI)
 - P-B6a – stabilizováno
 - P-B6b – součástí Z.09 (BI)
- P-B7 - bytové domy nad zdravotním střediskem (BH) – vypuštěno, stabilizováno jako (ZZ)
- P-B8 - dostavba proluky v obci (BI) – stabilizováno, část stabilizována jako (DS.2)
- P-B9 - dostavba Bamberku (BI) – část součástí Z.10 (BI), část stabilizována jako (PU)

Plochy občanského vybavení:

- P-O2 - areál služeb u školy (OV) – Z.11 (OV)
- P-O3 - amfiteátr u školy (OV) – stabilizováno
- P-O4 - rozšíření hřiště v obci (OS) – Z.12 (OS)
- P-O5 - hřiště u školy (OS) – stabilizováno jako (OV)

Plochy veřejných prostranství:

- P-PV1 - veřejné prostranství s místní komunikací na severozápadě obce (PVk) – součástí Z.01 (BI)
- P-PV2 - veřejné prostranství s páteřní obslužnou komunikací na Sibiři (PVk) – část stabilizována jako (PU), část vypuštěna (AU), část součástí Z.06 (BI)
- P-PV3 - veřejné prostranství s místní komunikací na severu obce (PVk) – vypuštěno (AU)
- P-PV4 - veřejné prostranství s páteřní obslužnou komunikací u hřbitova (PVk) – část vypuštěna (AU), část součástí Z.09 (BI), část součástí Z.15 (SM)
- P-PV5 - veřejné prostranství s místní komunikací na východním okraji obce (PVk) – součástí Z.09 (BI)
- P-PV6 - veřejné prostranství s místní komunikací na Bamberku (PVk) – část součástí Z.10 (BI), části stabilizovány jako (BI) a (PU)
- P-PV7 - veřejné prostranství s veřejnou zelení s ochrannou funkcí u hřiště (PVz) – Z.13 (ZO)
- P-PV8 - veřejné prostranství s veřejnou zelení s ochrannou funkcí u průmyslové výroby (PVz) – změna funkce, Z.14 (SM)

Plochy smíšené obytné:

P-S1 - provozovny služeb na východním okraji obce (SM) – část součástí Z.15 (SM), část součástí Z.09 (BI)

P-S3 - dostavba proluky v centru obce (SC)

- P-S3a – stabilizováno jako (SM)
- P-S3b do – stabilizováno (SM)
- PS3c – změna funkce, Z.16 (OV)

P-S6 - dostavba proluky u železniční dráhy (SS) – změna funkce, Z.17 (BI)

P-S7 - dostavba proluky u parku (SS)

- P-S7a – Z.18 (SM)
- P-S7b – v projednávaném návrhu stabilizováno jako (ZP), na základě podané připomínky upraveno jako součást plochy Z.18 (SM)

P-S8 - dostavba proluky (SM) – část stabilizována jako (SM), část stabilizována jako (ZP)

Plochy dopravní infrastruktury:

P-D1 - úprava křižovatky silnic III.třídy včetně parkoviště, autobusové zastávky a nového mostu (DS)

- P-D1a – stabilizováno jako (SM)
- P-D1b – stabilizováno jako (SM)

P-D2 - garáže u rozvojové plochy na východě města Plesné (DS) – vypuštěno (AU)

Plochy výroby a skladování:

P-V1 - rozšíření výroby na východním okraji obce (VL)

- P-V1a – Z.19 (VL)
- P-V1b – vypuštěno (AU)

místní část Šneky

Plochy bydlení:

Š-B1 - bydlení nad údolní nivou Lužního potoka ve Šnekách (BI) – Z.20 (BI)

Š-B2 - bydlení na jižním okraji Šneků (BI)

- Š-B2a – Z.21 (BI)
- Š-B2b – stabilizováno
- Š-B2c – stabilizováno, část stabilizována jako (AU)
- Š-B2d – Z.22 (BI)
- Š-B2e – stabilizováno

Š-B3 - dostavba Bamberku (BI) – součástí Z.10 (BI)

Š-B4 - plocha bydlení na jižním cípu Šneků (BV) – vypuštěno (AU)

Plochy občanského vybavení:

Š-O2 - plocha občanského vybavení se službami v jižní části Šneků (OV) – Z.23 (OK)

Plochy veřejných prostranství:

Š-PV1 - veřejné prostranství s páteří obslužnou komunikací u hřbitova (PVk) – vypuštěno (AU)

Š-PV2 - veřejné prostranství s místní komunikací v jižní části Šneků (PVk) – součástí Z.21 (BI)

Š-PV3 - veřejné prostranství s veřejnou zelení na levém břehu Lužního potoka s ochrannou funkcí (PVz) – vypuštěno (MU)

Š-PV4 - veřejné prostranství s veřejnou zelení na Bamberku (PVz) – vypuštěno (MU)

Š-PV5 - park u hřbitova (PVz1) – vypuštěno (AU)

Š-PV6 - veřejné prostranství s veřejnou zelení s ochrannou funkcí u technických služeb MěÚ (PVz)

- Š-PV6a – stabilizováno jako (PU)
- Š-PV6b – vypuštěno (AU)

Plochy smíšené obytné:

Š-S1 - dostavba u technických služeb MěÚ (SV)

- Š-S1a – stabilizováno (BI)
- Š-S1b – změna funkce, Z.24 (BI)

Plochy dopravní infrastruktury:

Š-D1 - nádraží ve Šnekách (DD) – stabilizováno

Š-D2 - parkoviště kamionů u nádraží (DS) – stabilizováno jako (DD)

Plochy výroby a skladování:

Š-V1 - výroba na východním okraji sídla (VL) – Z.25 (VL)

sídlo Lomnička

Plochy bydlení:

L-B1 - dostavba západního okraje sídla (BV) – Z.26 (BV)

L-B2 - plocha pro bydlení u střelnice (BV) – Z.27 (BV)

L-B3 - dostavba centrální části sídla (BV)

- L-B3a – změna funkce, Z.28 (SV)
- L-B3b – vypuštěno (MU)

Plochy rekreace:

L-RI1 - chaty v zahrádkách na západním okraji sídla (RI) – část stabilizována jako (BI), část vypuštěna (MU)

Plochy občanského vybavení:

L-O1 - dostavba proluky (OV) – změna funkce, součástí Z.29 (BV)

Plochy veřejných prostranství:

L-PV1 - veřejné prostranství s veřejnou zelení s izolační funkcí na západním okraji sídla (PVz)

- L-PV1a – vypuštěno (MU)

- L-PV1b – vypuštěno (MU)

L-PV2 - veřejné prostranství s veřejnou zelení s ochrannou funkcí u hřbitova (PVz) – změna funkce, Z.30 (BV,ZZ)

L-PV3 - park s vybavením u kostela (PVz1)

- L-PV3a – vypuštěno (MU)
- L-PV3b – změna funkce, část součástí Z.29 (BV), část vypuštěna (AU)

Plochy smíšené obytné:

L-S1 - dostavba východního okraje sídla (SV) – vypuštěno (AU)

Plochy technické infrastruktury:

L-T1 - technická vybavenost v sídle (TI) – změna funkce, stabilizováno jako (BV)

sídlo Vackov

Plochy bydlení:

V-B1 - dostavba proluk v ZÚ na západě sídla (BV)

- V-B1a – vypuštěno (AU), (MU)
- V-B1b – vypuštěno (MU), část stabilizována jako (BV)
- V-B1c – vypuštěno (MU)

V-B2 - dostavba severního okraje sídla (BV) – vypuštěno (AU)

Plochy občanského vybavení:

V-O1A - areál agroturistiky - komerční část (OA) – vypuštěno (AU)

V-O1B - areál agroturistiky - zemědělské stavby (OA) – vypuštěno (AU)

Plochy veřejných prostranství:

V-PV1 - veřejné prostranství s veřejnou zelení s ochrannou funkcí na východním okraji sídla (PVz) – vypuštěno (AU)

Plochy smíšené obytné:

V-S1 - provozovna u pily na severním okraji sídla (SV) – vypuštěno (AU)

V-S2 - provozovna v centru sídla (SV) – vypuštěno (MU)

sídlo Smrčina

Plochy bydlení:

S-B1 - dostavba západního okraje sídla (BV)

- S-B1a – stabilizováno jako (BV), (MU)
- S-B1b – Z.31 (BV)
- S-B1c – Z.32 (BV)

Plochy občanského vybavení:

S-O1A - areál agroturistiky - komerční část (OA) – vypuštěno (AU)

S-O1B - areál agroturistiky - zemědělské stavby (OA) – vypuštěno (AU)

Plochy přestavby

Město Plesná

Plochy bydlení:

P-B10 - přestavba výrobního areálu v obci (BI) – změna funkce, stabilizováno jako (SM), (DS.2)

Plochy občanského vybavení:

P-O1 - areál agroturistiky jako přestavba nefunkční zemědělské farmy (OA) – vypuštěno (AU)

Plochy veřejných prostranství:

P-PV9 - revitalizace veřejné zeleně na pravém břehu potoka Plesné (PVz) – stabilizováno (ZP)

P-PV10 - revitalizace parku (PVz1) – stabilizováno (ZP)

P-PV11 - turistická odpočívka (PVz1) – stabilizováno (ZP)

P-PV12 - přehrážka (PVz2) – stabilizováno (ZP)

Plochy smíšené obytné:

P-S4 - přestavba výrobního areálu (SM) – stabilizováno (SM)

P-S5 - přestavba výrobního areálu (SS) – stabilizováno (SM)

P-S9 - Celní (SS2) – stabilizováno (SM)

Plochy výroby a skladování:

P-V2 - přestavba zemědělského areálu (VD) – změna funkce, součástí T.01 (DS.3)

P-V3 - Západní (VD) – změna funkce, součástí T.01 (DS.3)

místní část Šneky

Plochy občanského vybavení:

Š-O1 - víceúčelové hřiště jako rekultivace bývalé skládky v parku (OS) – změna funkce, součástí Z.33 (TO)

Plochy veřejných prostranství:

Š-PV7 - revitalizace parku na západním okraji sídla (PVz1) – část stabilizována (ZP), část změna funkce – část součástí Z.33 (TO), část součástí Z.34 (RZ)

Plochy smíšené obytné:

Š-S2 - přestavba nádraží (SS) – vypuštěno (DD)

sídlo Vackov**Plochy veřejných prostranství:**

V-PV2 - revitalizace návsi s rybníkem a zelení (PVz)

- V-PV2a – vypuštěno (MU)
- V-PV2b – vypuštěno (MU)
- V-PV2c – vypuštěno (MU)

i.5. Vymezení systému sídelní zeleně

ÚP vymezuje plochy sídelní zeleně v urbanizovaném území jako plochy veřejných prostranství a plochy zeleně.

ÚP 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).

ÚP stabilizuje vybrané vyhrazené oplocené zahrady v sídlech jako plochy vyhrazené zeleně, které nejsou určeny k zastavění. Vyhrazená areálová zeleň je v ÚP zahrnuta vždy jako součást vlastního areálu.

Změnou č. 12 ÚP vzhledem ke změnám v legislativě dochází ke změně kategorizace ploch zeleně původně zařazených do ploch veřejných prostranství.

Oproti ÚP, který některá prostranství s veřejnou zelení charakteru parku navrhuje k revitalizaci, jsou tyto návrhové plochy změnou ÚP zrevidovány. Z důvodu mnohdy pouze formálního vymezení ploch zeleně změnou plochou a z důvodu zjednodušení a efektivnějšího uplatňování ÚP nejsou tyto lokality nadále evidovány jako plochy přestavby:

b) celé plochy:

- P-PV9 - revitalizace veřejné zeleně na pravém břehu potoka Plesné (PVz) – stabilizováno jako (ZP)
- P-PV10 - revitalizace parku (PVz1) – stabilizováno jako (ZP)
- P-PV11 - turistická odpočívka (PVz1) – stabilizováno jako (ZP), část jako (NU)
- P-PV12 - přehrážka (PVz2) – stabilizováno jako (ZP)

d) část plochy:

- Š-PV7 - revitalizace parku na západním okraji sídla (PVz1) – část stabilizována jako (ZP)

Revitalizace zeleně a veřejných prostranství ve městě je možná i bez vymezení změnové plochy v ÚP.

Princip z ÚP zůstává zachován. Systém sídelní zeleně je založen na ochraně stávajících ploch parkové zeleně u bývalého zdravotního střediska, v centrální části Plesné a v prostoru údolní nivy Plesné a dalších menších ploch stávající vzrostlé zeleně, které jsou vymezeny jako plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP), a na zachování a doplnění ploch zeleně ochranné a izolační (ZO). Systém sídelní zeleně je dále doplněn o stávající vzrostlou zeleň veřejných prostranství a zelení soukromých zahrad, zahrnutých do jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Rozsáhlejší zahrady nevhodné k zastavění jsou samostatně vymezeny jako zeleň zahradní a sadová (ZZ).

Změnou č. 12 ÚP nejsou navrženy nové plochy sídelní zeleně.

Dále viz také kapitola i.9. „Zdůvodnění veřejného prostranství“.

i.6. Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury**i.6.1. Silniční doprava**

Obec je napojena na silniční síť silnicemi III. třídy. Silnice III/2136 vede od jihovýchodu, od Velkého Luhu končí v severní části města připojením na silnici III/21240. Silnice III/21240 se u Spálené napojuje na silnici II/212, prochází severní částí Plesné od východu k západu a končí na státní hranici s Německem, těsně za okrajem města. Silnice III/21241 je na východním okraji Plesné napojena na silnici III/21240 a končí v sídle Vackov - tj. směr Luby.

Silnice III/2136 a III/21240 tvoří v průchodu městem dopravní osy, na které jsou ostatní místní komunikace navázány. Hlavní dopravní význam v území má současná silnice III/2136, která umožňuje vazbu na Františkovy Lázně a město Cheb.

Stávající silnice III/2136 je v ÚP navržena k přeložení mimo centrum města podél jeho východního, severního a částečně i severozápadního okraje. Přeložka silnice č. 2136 měla být realizovaná v navrženém koridoru dopravní infrastruktury nadmístního významu CNZ.D16 (původně označený v ÚP jako CD1, v ZÚR KK jako D16).

Aktualizací č. 2 ZÚR KK se tento koridor vypouští. Do doby, než bude Aktualizace č. 2 ZÚR KK vydána a nabude účinnosti, zůstává koridor v ÚP vymezen, poté bude vypuštěn nejbližší následnou změnou ÚP Plesná.

Změnou č. 12 ÚP se koncepce dopravní infrastruktury stanovená v ÚP Plesná nemění.

Změna č. 12 ÚP nenavrhuje trasy nových silnic, ale regulativy připouští jejich šířkové rozšíření při zachování či snížení jejich kategorie a třídy.

i.6.2. Místní a účelové komunikace

Koncepce stanovená v ÚP Plesná předpokládá, že rozvojové plochy budou převážně napojeny na stávající systém komunikací. Místní komunikace obslužné a pěší zóny jsou v zastavěném území a v zastavitelných a přestavbových plochách řešeny jako veřejná prostranství s místní komunikací a shromažďovacím prostorem (PVk).

Změnou č. 12 ÚP se koncepce místních a účelových komunikací stanovená v ÚP Plesná nemění, trasování nových místních a účelových komunikací změna ÚP nenavrhuje, pomocí regulativů je připouští v plochách s rozdílným způsobem využití. V souladu s tímto principem jsou některé původní samostatně vymezené komunikace změnou ÚP zahrnuty do zastavitelných ploch bydlení, smíšených obytných a případně dalších jako jejich přirozená součást.

Trasování nových místních a účelových komunikací je účelné konkretizovat pouze tam, kde je to vhodné (stanovení koncepce řešení dopravní infrastruktury, určení napojovacích bodů).

i.6.3. Železniční doprava

Po západním okraji města vede jednokolejná trať č. 147 Tršnice - Bad Brambach. Železniční stanice je umístěna na jihozápadním okraji města. ÚP Plesná tuto trať stabilizuje.

Změnou č. 12 ÚP se stanovená koncepce nemění.

i.6.4. Vodní doprava

Není zastoupena ani se nenavrhuje.

i.6.5. Letecká doprava

Není zastoupena ani se nenavrhuje.

i.7. Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury

Změnou č. 12 ÚP se koncepce technické infrastruktury stanovená v ÚP Plesná mírně upravuje v tom smyslu, že koncepce technické infrastruktury sleduje reálný rozvoj všech jejích složek a je upřesněno umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů.

Změna č. 12 ÚP reaguje na změny legislativy v souvislosti s problematikou obnovitelných zdrojů energie.

Jako technická infrastruktura jsou výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů obecně umístitelné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách, a jako veřejná technická infrastruktura v nezastavěném území, pokud není umístování technické infrastruktury a veřejné technické infrastruktury konkrétním územním plánem upřesněno.

Při prověřování regulace výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů zpracovatel změny ÚP vycházel z následujících skutečností a definic:

Podle ustanovení § 10 odst. 1 písm. b) stavebního zákona je výroba elektřiny z obnovitelných zdrojů jako „výroba energie“ zařazena do definice technické infrastruktury, která, slouží-li veřejné potřebě, je součástí veřejné infrastruktury.

Výroba elektřiny je definována v § 2 odst. 2 písm. a) bod 18 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „energetický zákon“) jako „*energetické zařízení pro přeměnu různých forem energie na elektřinu, zahrnující všechna nezbytná zařízení*“.

Obnovitelný zdroj je definován v zákoně č. 165/2012 Sb., o podporovaných zdrojích energie a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, v § 2 odst. 1 písm. a):

„Pro účely tohoto zákona se rozumí obnovitelnými zdroji obnovitelné nefosilní zdroje energie, jimiž jsou energie větru, energie slunečního záření (termální a fotovoltaická), geotermální energie, energie okolního prostředí, energie z přílivu nebo vln a jiná energie z oceánů, energie vody, energie biomasy a paliv z ní vyráběných, energie skládkového plynu, energie kalového plynu z čistíren odpadních vod a energie bioplynu.“

Podle ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) bodu 18 a § 3 odst. 2 energetického zákona jsou výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie zřizovány a provozovány ve veřejném zájmu již od celkového instalovaného elektrického výkonu 1 MW a více.

Koncepce ÚP Plesná nepředpokládala umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území, resp. jmenovitě ani v zastavěném území a zastavitelných plochách.

Změna č. 12 ÚP tedy z výše uvedených důvodů upřesňuje přípustnost těchto záměrů v zastavěném území a zastavitelných plochách a podle § 122 odst. 3 stavebního zákona vylučuje tyto záměry z povolování v nezastavěném území.

Změnou č. 12 ÚP je solární elektrárna definována v textové části ÚP Plesná, ve slovníku pojmů definujících účel využití ploch je definována jako *„zařízení na výrobu elektrické energie ze slunečního záření, umístěná mimo střechy budov“*. Z uvedeného vyplývá, že tento v ÚP Plesná definovaný účel využití se týká případů umístování solárních termálních a fotovoltaických panelů mimo střechy budov, umístování solárních panelů na střechy budov není tudíž vyloučeno, neboť v ÚP Plesná užívaná definice nepřipustného využití „ostatní definované účely využití ploch“ se týká právě jen ve slovníku definovaných účelů využití ploch.

Změnou ÚP je v regulativech ploch výroby (VL), (VD) a (VZ) stanovena regulace pro umístování solárních elektráren podmínkou, že pro tento účel může být využito maximálně 20% stavebního pozemku, a to z důvodu ochrany rozvojového potenciálu ploch výroby tak, aby nedošlo k jejich vyčerpání výhradně pro tento účel.

Pouze regulací (nikoli úplným vyloučením) umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů (konkrétně solárních elektráren) v zastavěném území a zastavitelných plochách je při splnění stanovených podmínek umožněno jak fyzickým, tak právnickým osobám zajistit energii na pokrytí jejich potřeb, která bude cenově dostupná, bude z národních zdrojů (energetická bezpečnost) a přispěje k dekarbonizaci ekonomiky ČR, resp. EU, v souladu s cíli, které se do legislativy propály jako LEX OZE I.

Oproti tomu definováním pojmu „větrná elektrárna“ jako *„zařízení na výrobu elektrické energie z energie větru“* a jeho neuvedením v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití je zřejmé, že tyto stavby spadají do nepřipustného využití formulovaného jako „ostatní definované účely využití ploch“ a koncepce ÚP Plesná neuvažuje umístování těchto staveb na území obce, a to v žádné ploše s rozdílným způsobem využití.

Změna č. 12 ÚP dále v regulativech všech ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje umísťovat „související dopravní a technickou infrastrukturu“ jako přípustné využití, pouze v plochách přírodních je tato uvedena jako podmíněně přípustné využití. Ve slovníku pojmů definujících účel využití ploch je „související dopravní a technická infrastruktura“ definována jako *„dálnice a silnice (pouze stávající včetně jejich možného rozšíření při zachování či snížení jejich kategorie a třídy), místní a účelové komunikace, veřejná prostranství, chodníky, cyklotrasy, cyklostezky, hipostezky, hipotrazy, parkovací a odstavná stání, zastávky MHD, vodovody, kanalizace včetně lokálního čištění nebo přecherpávání odpadních vod, septiky, studny apod.“*. Tím je obecný, stavebním zákonem definovaný, pojem „technická infrastruktura“ upřesněn.

Z příkladného výčtu vyplývá, že související technickou infrastrukturou jsou myšleny převážně liniové případně plošně nenáročné stavby související s jinou stavbou či záměrem. Ještě zřejmější je pojetí „související technické infrastruktury“ při srovnání výše uvedené definice a hlavního využití ploch přímo určených pro realizaci technické infrastruktury (TU), které je formulováno jako *„pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, trafostanic, rozvodů, energetických, vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických, komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovodů“*, „související dopravní a technická infrastruktura“ je dále uvedena jako přípustné využití.

Z uvedených definic vyplývá, že ÚP Plesná není v rozporu s novým pojetím výroby energie z obnovitelných zdrojů jako technické infrastruktury, ve smyslu v ÚP Plesná zavedených definic však není možné považovat výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů energie za „související“ technickou infrastrukturu.

Změna č. 12 ÚP dále řeší výslovné vyloučení „výroben energie“ z povolování v nezastavěném území ve výrokové části v kapitole f.3. „Vyloučení staveb dle § 122 odst. 3 SZ“, odůvodnění tohoto vyloučení viz kapitola i.10.2. „Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití“.

i.7.1. Zásobování pitnou vodou

Změnou č. 12 ÚP se koncepce zásobování pitnou vodou stanovená v ÚP Plesná nemění.

ÚP zachovává v Plesné a Šnekách a v sídle Lomnička zásobování obce pitnou vodou z ÚV Nebanice.

V souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Karlovarského kraje se nepředpokládá napojení dalších sídel na veřejný vodovod, ÚP to nicméně nevylučuje.

Změnou č. 12 ÚP se konkrétní nové trasy nenavrhují, regulativy je připouští.

i.7.2. Odkanalizování – splaškové vody

Změnou č. 12 ÚP se koncepce odkanalizování pro splaškové vody stanovená v ÚP Plesná nemění.

Stávající kanalizační systém odvádí splaškové odpadní vody z celého města Plesná a Šneků do ČOV. Splaškové vody z Lomničky jsou rovněž čerpány do centrální ČOV v Plesné, a to výtlačkem v souběhu se zásobním řádem vodovodu.

V souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Karlovarského kraje se nepředpokládá napojení dalších sídel na kanalizaci, ÚP to nicméně nevylučuje.

Změnou č. 12 ÚP se konkrétní nové trasy nenavrhují, regulativy je připouští.

i.7.3. Odkanalizování – dešťové vody

Nejsou navrhovány změny ve stávajícím systému nakládání s dešťovými vodami. Nové stavby musí řešit nakládání s dešťovými vodami vsakováním na pozemcích stavebníka, případně retencí s regulovaným vypouštěním do povrchových vod.

Obecně platí, že likvidaci srážkových vod je nutné řešit v souladu s § 11 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů a dalšími předpisy např. § 140 odst. 3 písm. c) stavebního zákona, a dle TNV 75 9011 „Hospodaření se srážkovými vodami“.

Srážkové vody z navržených zpevněných ploch (včetně veřejných prostranství, komunikací atd.) musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány. V případě prokazatelné nemožnosti využívání nebo vsakování srážkových vod (prokázáno hydrogeologickým posudkem) mohou být srážkové vody zadržovány (retence) a následně vypouštěny (redukce a regulace odtoku) do stávající dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkopů, resp. do vodního toku.

i.7.4. Zásobování elektrickou energií

Změnou č. 12 ÚP se koncepce zásobování elektrickou energií stanovená v ÚP Plesná nemění.

Změnou č. 12 ÚP jsou vypuštěny navrhované trasy elektrického vedení, jejich realizaci regulativy ploch s rozdílným způsobem využití připouští.

Důvodem pro vypuštění tras je míra podrobnosti návrhu konkrétních tras v ÚP Plesná, která přesahuje podrobnost územního plánu, který má řešit pouze koncepční principy, a dále skutečnost, že závaznost trasy konkrétně vymezené v územním plánu může být komplikací v případě nutnosti odchýlení se od této trasy v další projekční fázi.

Změna č. 12 ÚP upřesňuje umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v reakci na změny legislativy, podrobněji viz úvodní text kapitoly i.7. „Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury“.

i.7.5. Zásobování plynem

Stávající ÚP navazuje na stávající koncepci zásobování území města plynem středotlakými plynovodními rozvody z vysokotlaké regulační stanice plynu v Plesné, která je napojená na vysokotlaký plynovod. ÚP uvažuje, že další lokality v Plesné i všechny ostatní sídla budou na tento systém zásobování plynem postupně napojeny.

Od rozšiřování plynifikace se v současné době upouští.

Změna č. 12 ÚP z uvedených důvodů z ÚP vypouští navrhované trasy pro plynifikaci.

i.7.6. Zásobování území teplem

Změnou č. 12 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Plesná nemění.

i.7.7. Nakládání s odpadem

Změnou č. 12 ÚP se doplňuje koncepce stanovená v ÚP Plesná.

Platný ÚP nenavrhává zásadní opatření či změny v oblasti odpadového hospodářství obce.

Změna č. 12 ÚP vymezuje zastavitelnou plochu Z.33 (TO) pro řešení odpadového hospodářství obce.

i.8. Zdůvodnění občanského vybavení

Struktura občanského vybavení je v území stabilizovaná. Ve stávajícím ÚP jsou objekty občanského vybavení zahrnuty buď do ploch smíšených nebo přímo do ploch občanské vybavenosti.

V rámci převodu do jednotného standardu bylo zařazení objektů zrevidováno, některé plochy v centru města původně samostatně vymezené jako plochy občanského vybavení jsou nově vymezeny jako součást ploch smíšených městských (SM).

Změnou č. 12 ÚP je plochou Z.11 (OV) navrhováno rozšíření občanského vybavení u školy a plochou Z.16 (OV) je navrhováno rozšíření občanského vybavení u městského úřadu.

Vznik dalších zařízení občanské vybavenosti je umožněn v plochách smíšených obytných a omezeně i v plochách bydlení.

i.9. Zdůvodnění veřejného prostranství

Plochy veřejných prostranství jsou v ÚP řešeny jednak jako veřejná prostranství s komunikačními koridory a shromažďovacími plochami (PVk) a dále jako veřejná prostranství s veřejně přístupnou sídelní zelení.

Veřejně přístupné plochy sídelní zeleně jsou řešeny jako veřejná prostranství s veřejnou zelení charakteru parku (PVz1) a veřejná prostranství s ochrannou a izolační zelení (PVz) a (PVz2).

Změnou č. 12 ÚP jsou nejvýznamnější plochy veřejných prostranství zařazeny přímo do ploch (PU) veřejná prostranství všeobecná, případně do ploch (ZP) zeleň parková a parkově upravená.

Plochy zeleně parkové a parkově upravené (ZP) bez ohledu na jejich formální zařazení plní funkci veřejného prostranství, a to jak prakticky, tak legislativně, neboť dle definice v § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na kterou odkazuje i stavební zákon, veřejná prostranství zahrnují rovněž plochy veřejné zeleně.

Vymezení souvisejících ploch veřejných prostranství nově upravují § 15 (a §§ 17 a 20) vyhlášky č. 157/2024 Sb. takto: „*není-li v celé návrhové ploše bydlení (a občanského vybavení a smíšené obytné) o rozloze větší než 20000 m² rozhodování v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.*“

Plochy souvisejících veřejných prostranství nejsou konkrétně vymezovány, svou výměrou mezi plochy, kde je při první parcelaci nutné uvažovat s touto legislativní podmínkou, svou výměrou spadají plochy Z.01, Z.06, Z.07, Z.09 a Z.21 vymezené jako (BI).

Ostatní veřejná prostranství jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití jakožto jejich přirozená součást.

Změna ÚP dále upravuje podmínky prostorového uspořádání ploch veřejných prostranství. Ne všechny plochy (PU) a (ZP) jsou vhodné pro umístění podmíněně přípustných staveb. Změna ÚP předpokládá jejich výstavbu pouze tam, kde je stanovena struktura zástavby.

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

i.10.1. Koncepce uspořádání krajiny

Území obce Plesná je definováno existencí různých hodnot, mezi které patří např. přírodní park Kamenné vrchy, ÚSES regionálního i nadregionálního významu. Využívání území dále limitují např. CHOPAV Chebská pánev a Slavkovský les, OP PLZ 2. stupně II.B LM Františkovy Lázně, výhradní ložiska nerostných surovin, poddolovaná či sesuvná území, chráněná ložisková území a dobývací prostory nebo investice do zemědělské půdy v podobě odvodnění.

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití a ochrany přírodních, krajinných, historických a kulturních hodnot. Znamená to, že územní plán usiluje o přiměřenou rovnováhu zemědělské, hornické, lesnické, rekreační, přírodní a kulturní funkce krajiny.

Změnou č. 12 ÚP se koncepce stanovená v ÚP nemění.

Změna č. 12 ÚP respektuje všechny krajinné a přírodní hodnoty území a navržený rozvoj je k nim šetrný. Všechny nově navrhované zastavitelné plochy se přimykají ke stávající zástavbě. Stávající struktura krajiny zůstane zachována. Využívání krajiny (zemědělství, těžba, lesnictví, rekreace) bude pokračovat dosavadním způsobem.

Změna č. 12 ÚP navrhuje veřejně prospěšná opatření pro realizaci nefunkčních prvků ÚSES. Jejich realizace je možná v souladu s regulativy konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití.

i.10.2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití a způsobu utváření krajiny.

Jako problematické se při uplatňování ÚP Plesná ukázalo praktické používání ploch smíšených nezastavěného území s několika indexy, kdy tyto měly být užívány kompromisně, ale často si odporovaly.

Při převodu do jednotného standardu je upuštěno od tohoto způsobu vymezení ploch v nezastavěném území, nové zařazení je voleno v souladu se stávajícím nebo budoucím využitím v souladu s pojetím ploch dle vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Převod do jednotného standardu řeší plochy nezastavěného území s použitím ploch:

- (AU) zemědělské všeobecné
- (AX) zemědělské jiné
- (LU) lesní všeobecné
- (NU) přírodní všeobecné
- (MU) smíšené krajinné všeobecné
- (GU) těžba všeobecná
- (WU) vodní a vodohospodářské všeobecné

Plochy zemědělské (AU, AX)

Plochy zemědělské všeobecné (AU) a zemědělské jiné (AX) jsou kategorizovány v souladu s § 26 vyhlášky č. 157/2024 Sb. (tedy zejména na pozemcích zemědělského půdního fondu, pozemcích staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemcích související dopravní a technické infrastruktury).

Plocha se způsobem využití (AU) zemědělské všeobecné reaguje na možnost vyloučení zemědělských staveb z nezastavěného území dle § 122 odst. 3 stavebního zákona.

Protože celoplošný zákaz není odpovídající potřebám hospodaření v krajině, byla do ÚP zavedena plocha se způsobem využití (AX) zemědělské jiné. V této ploše je možné realizovat v omezeném rozsahu zemědělské stavby sloužící zejména k obhospodařování přilehlých pozemků případně k vytipování lokalit vhodných k umístění staveb tak, aby nedocházelo k poškozování nezastavěného území a krajinných hodnot.

Plochy lesní všeobecné (LU)

Plochy lesní všeobecné (LU) jsou kategorizovány v souladu s § 27 vyhlášky č. 157/2024 Sb. (tedy zejména na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, pozemcích staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemcích související dopravní a technické infrastruktury).

Plochy přírodní všeobecné (NU)

Plochy přírodní všeobecné (NU) jsou kategorizovány v souladu s § 28 vyhlášky č. 157/2024 Sb. (tedy zejména na pozemcích biocentra územního systému ekologické stability a výjimečně pozemcích související dopravní a technické infrastruktury). Jedná se především o části území v prvcích ÚSES (biocentra, případně biokoridory).

Plochy smíšené krajinné všeobecné (MU)

Plochy smíšené krajinné všeobecné (MU) jsou kategorizovány v souladu s § 29 vyhlášky č. 157/2024 Sb. (tedy zejména na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, pozemcích zemědělského půdního fondu, případně pozemcích vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití, dále i na pozemcích přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, pozemcích pro nepobytovou rekreaci a pozemcích související dopravní a technické infrastruktury).

Plochy těžby (GU)

Plochy těžby všeobecné (GU) jsou kategorizovány v souladu s § 30 vyhlášky č. 157/2024 Sb. (tedy zejména na pozemcích povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemcích pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů, dalších surovin a odpadů, pozemcích rekultivací, pozemcích staveb a technologických zařízení pro těžbu a pozemcích související dopravní a technické infrastruktury).

Plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

Plochy vodní a vodohospodářské jsou kategorizovány v souladu s § 25 vyhlášky č. 157/2024 Sb. (tedy na pozemcích vodních ploch, koryt vodních toků a jiných pozemcích určených pro převažující vodohospodářské využití). Jedná se o plochy, na nichž je rybník, vodní tok, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

Změna č. 12 ÚP dále upřesňuje povolování záměrů obecně umísitelných v nezastavěném území podle § 122 odst. 1 stavebního zákona. Stavby a zařízení pro účely uvedené v § 122 odst. 1 stavebního zákona jsou obecně umísitelné v nezastavěném území, pokud je to v souladu s charakterem území a pokud to územně plánovací dokumentace v souladu s § 122 odst. 3 stavebního zákona výslovně nevylučuje.

Vyloučení staveb dle § 122 odst. 3 stavebního zákona navrhané Změnou č. 12 ÚP:

„Územní plán z důvodu veřejného zájmu ochrany a rozvoje přírodních hodnot, ochrany krajiny a ochrany nezastavěného území vylučuje stavby pro zemědělství ve všech plochách nezastavěného území s částečnou výjimkou podmíněně přípustného využití u ploch (AX) zemědělské jiné a ze všech ploch nezastavěného území vylučuje hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rozhledny, zahrádkářské osady a obdobné stavby pro účely rekreace a cestovního ruchu, výroby energie a zařízení pro akumulaci energie.“

Zdůvodnění vyloučení:

Jedná se o tak významné zásahy, že paušální umožnění jejich umísťování v nezastavěném území představuje riziko nevratného poškození hodnot krajiny, krajinného rázu a pohledových panoramat.

Ochrana nezastavěného území je jedním z cílů územního plánování podle § 38 odst. 4 stavebního zákona a z tohoto ustanovení stavebního zákona vyplývá, že ochrana nezastavěného území je veřejným zájmem:

„Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.“

Ochrana nezastavěného území je dále promítnuta do politiky územního rozvoje a územně plánovacích dokumentací vydaných krajem, které jsou závazné pro pořizování územních plánů, a to formou celostátních priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (průmět do PÚR ČR) a priorit územního plánování pro dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje (v konkrétním případě průmět do ZÚR KK).

Soustava územně plánovací dokumentace (ve spojení s politikou územního rozvoje) je založena na hierarchické struktuře, na závaznosti politiky územního rozvoje a nadřazených stupňů územně plánovací dokumentace pro stupně navazující a z toho vyplývajícím požadavku na jejich soulad.

Principy pro vymezování nových zastavitelných ploch a ochranu nezastavěného území jsou promítnuty do základní koncepce rozvoje území stanovené v ÚP Plesná, Změna č. 12 ÚP tyto principy respektuje.

Odůvodnění z hlediska estetických hodnot krajiny, krajinného rázu:

Krajinný ráz je podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu a jakékoli zásahy mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování tzv. zákonných kritérií ochrany krajinného rázu, tj. významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a harmonických vztahů v krajině.

Z hlediska krajinného rázu se lze v rámci tvorby územního plánu v případě neexistence jiných relevantních podkladů (územní studie krajiny nebo výsledky tzv. preventivního hodnocení krajinného rázu poskytované jako jev 17 a 18 do ÚAP) opřít o cílové charakteristiky vlastních krajin v zásadách územního rozvoje.

K problematice umísťování konkrétně „výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů“ je třeba dále uvést, že výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů o výkonu 1 MW a více jsou jako veřejná technická infrastruktura obecně umísitelné v nezastavěném území, pokud je to v souladu s charakterem území a pokud to územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Umísťování tohoto typu staveb a zařízení v nezastavěném území by nepochybně představovalo další zatížení krajiny, zároveň se jedná o kontroverzní zásahy do území, které by mohly ohrozit vnímání krajiny obyvatelstvem, které v ní žije a hospodáří. V současném systému povolování staveb hrozí realizace záměru bez participace občanů, což by mohlo ohrozit jejich identifikaci s místem a okolím.

V § 39 písm. f) stavebního zákona je stanoven úkol územního plánování, který zní „s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu“.

Tento úkol předpokládá pro realizaci výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů vymezit zastavitelnou plochu výroby v územně plánovací dokumentaci. S tímto postupem se ztotožňuje i zpracovatel změny ÚP.

Podmínění realizace těchto staveb vymezením k tomu určené plochy výroby v územním plánu, tedy projednáním uvažovaného záměru v širokém spektru účastníků (veřejnost, dotčené orgány, sousední obce, krajský úřad, oprávnění investoři) v rámci projednání územně plánovací dokumentace (změny ÚP) je v souladu s celostátní prioritou uvedenou v čl. 6 PÚR ČR, která formuluje zásadu „Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dává přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.“

Popsaná situace ve smyslu vymezení zastavitelné plochy pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů energie v územním plánu je výhodnější i pro potenciální investory těchto záměrů, neboť se tímto způsobem prověří případné střety s jinými veřejnými zájmy a výsledek projednání územně plánovací dokumentace napoví reálnost záměru v konkrétní lokalitě.

Aktuálně čelíme řadě výzev, které jsou s krajinou a jejím koncepčním plánováním velmi úzce spojené: změna klimatu, ztráta historických vazeb, narušený malý vodní cyklus, pokles biodiverzity i úrodnosti půdy, eroze a řada dalších. Smyslem územně plánovací dokumentace je pečovat o rozvoj území prostřednictvím stanovení funkčního využití a prostorového uspořádání území s cílem vyváženého (udržitelného) územního rozvoje.

Ve smyslu naplňování cílů a úkolů územního plánování (§§ 38 a 39 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 podpory obnovitelných zdrojů energie je třeba zajistit ochranu nezastavěného území a rozvoj obce v souladu s charakterem místní krajiny, historií a za aktivní účasti místních obyvatel. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Uvolnění podmínek pro umístění výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů z hlediska platné legislativy by nemělo v důsledku znamenat upozadění ostatních aspektů udržitelného plánování.

i.10.3. Zelená infrastruktura a ÚSES

Vymezení a stanovení podmínek zelené infrastruktury je nový požadavek podle zákona č. 283/2021 Sb. Změnou č. 12 ÚP je koncepční princip týkající se zelené infrastruktury doplněn do textové části.

Změnou č. 12 ÚP je ÚSES upraven na základě podkladu „Plán místního ÚSES pro ORP Cheb“.

NRBK.38 MB-7

Díličí část nadregionálního biokoridoru NRBK.38 MB propojující vložená biocentra LBC Nad Pstruhovým potokem II a LBC U brodu. Biokoridor je vymezený v příkrém svahu západní expozice na lesní půdě při okraji lesního komplexu v údolí Pstruhového potoka. Zastoupeny jsou porostní skupiny se smrkem a borovicí, místy smrková monokultura. Vyšší podíl melioračních dřevin je zastoupen ve střední části biokoridoru.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezen jako funkční.

NRBK.38 MB-8

Díličí část nadregionálního biokoridoru NRBK.38 MB propojující vložené biocentrum LBC U Brodu a RBC.1173 (Plesná). Biokoridor je vymezený ve svahu severovýchodní expozice na lesní půdě. Zastoupeny jsou porosty s převahou borovice s různým zastoupením dalších dřevin. Jedná se o smrk, modřín, buk, a další melioračních dřevin.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezen jako funkční.

NRBK.38 MB-9

Dílčí část nadregionálního biokoridoru NRBK.38 MB propojující vložené biocentra LBC Na vyhlídce a RBC.1173 (Plesná). Biokoridor je vymezený v příkrém svahu severní expozice na lesní půdě v údolí potoka Rokytník. Zastoupeny jsou porostní skupiny s dominantním smrkem, místy s příměsí modřínu.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezen jako funkční.

NRBK.38 MB-10

Dílčí část nadregionálního biokoridoru NRBK.38 MB propojující vložená biocentra LBC Na vyhlídce a LBC Rašeliník. Biokoridor je vymezený ve svahu jižní expozice, převážně na zemědělské půdě k založení.

Dle ÚSES ORP nefunkční, z tohoto důvodu vymezen jako nefunkční.

NRBK.38 MB-11

Dílčí část nadregionálního biokoridoru NRBK.38 MB propojující vložené lokální biocentrum LBC Rašeliník a LBC Nad tratí. Biokoridor je vymezený v příkrém svahu severní expozice, v návaznosti na LBC Nad tratí pak v mírném svahu plochého hřebetu. Biokoridor je vymezen na lesní půdě jihozápadně od města Plesná, podél státní hranice. V severní části biokoridoru jsou zastoupeny porostní skupiny s majoritním podílem smrku a příměsí borovice a modřínu. V severní a střední části biokoridoru je v porostu zastoupena majoritně borovice s příměsí smrku a borovice.

Dle ÚSES ORP částečně funkční, z tohoto důvodu vymezen jako nefunkční.

NRBK.38 MB-12

Dílčí část nadregionálního biokoridoru NRBK.38 MB propojující vložené lokální biocentrum LBC Nad tratí západním směrem přes území SRN na území ORP Aš. Biokoridor je vymezený ve svahu západní expozice. Biokoridor je vymezen na lesní půdě jihozápadně od města Plesná, podél státní hranice. V návaznosti na LBC U trati jsou lesní porosty tvořeny dominantní borovicí a příměsí smrku. V západní části smrková monokultura.

Dle ÚSES ORP částečně funkční, z tohoto důvodu vymezen jako nefunkční.

RBC.1173 Plesná

Vymezeno v rámci lesního komplexu severně od města Plesná. Dominují smrko borové porosty, místy zastoupeny porosty s vyšší podílem dubu, v menší míře s bukem.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezeno jako funkční.

RBK.999-1

Dílčí část regionálního biokoridoru RBK.999 propojující vložené lokální biocentrum LBC Třírohý kámen a LBC Nad tratí. Biokoridor je vymezený v severní části v příkrém svahu severní expozice, ve střední a jižní části je vymezen ve vrcholové poloze na hřebeni lesního komplexu. Zastoupeny jsou porostní skupiny s majoritním smrkem a příměsí borovice a modřínu. V severní a střední části biokoridoru je porost v obnově.

Dle ÚSES ORP částečně funkční, z tohoto důvodu vymezen jako nefunkční.

RBK.999-2

Dílčí část regionálního biokoridoru RBK.999 propojující vložená lokální biocentra LBC Třírohý kámen a LBC U trati. Biokoridor je vymezený v příkrém svahu východní expozice na lesní půdě. Zastoupeny jsou porostní skupiny s majoritním smrkem a příměsí borovice. Chudý podrost.

Dle ÚSES ORP částečně funkční, z tohoto důvodu vymezen jako nefunkční.

RBK.999-3

Dílčí část regionálního biokoridoru RBK.999 propojující vložené lokální biocentrum LBC U trati a RBC.1165 (Velký Luh). Biokoridor je vymezený ve svahu jihovýchodní expozice. Zastoupeny jsou porostní skupiny s dominantním porostem smrku a základním podílem borovice. Jedná se o věkově jednotný porost.

Dle ÚSES ORP částečně funkční, z tohoto důvodu vymezen jako nefunkční.

LBC.15

Vložené lokální biocentrum do nadregionálního biokoridoru NRBK.38 MB. Biocentrum je vymezeno v údolí Pstruhového potoka na soutoku s jeho levostranným přítokem. Biocentrum zahrnuje převážně lesní porosty, a to jak v údolní poloze na podmáčených stanovištích, tak ve svazích na stanovištích normální hydrické řady. V jižní části biocentrum zahrnuje biotopy nelesního charakteru vázané na údolní dno a přilehlé svahy. Jedná se o kontrastní biocentrum s širší škálou stanovišť. V rámci nivních stanovišť jsou výrazně zastoupena vlhká tužebníková lada a pcháčové louky s postupující sukcesí náletových dřevin a křovin. V lesní části biocentra jsou zastoupeny smrkové porosty s příměsí borovice a borové posty s příměsí modřínu. Podél vodních toků olšiny.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezeno jako funkční.

LBC.16

Vložené lokální biocentrum do nadregionálního biokoridoru NRBK.38 MB vymezené ve vrcholové partii na hřebeni severně od Plesné. Biocentrum je vymezeno na lesní půdě. Porost tvoří převážně smrková monokultura, ve střední části biocentra po obnově, v severní části biocentra smrkové porosty s příměsí borovice, v jižní části s příměsí buku a dalších melioračních dřevin.

Dle ÚSES ORP částečně funkční, z tohoto důvodu vymezeno jako nefunkční.

LBC.17

Vložené lokální biocentrum do nadregionálního biokoridoru NRBK.38 MB vymezené západně od Plesné, na soutoku Plesné a jejího přítoku - potoka Rašeliník. Jedná se o kontrastní biocentrum v severní a jižní části ve svahu nad údolím reprezentující společenstva normálních hydrických řad, ve střední části v rámci údolních poloh pak společenstva vázaná na podmáčená až mokrá stanoviště.

Biocentrum je částečně vymezeno na lesní půdě. V lesním porostu je ve svazích na stanovištích normální hydrické řady zastoupen smrk, v severní části, při patě svahu potoka Rašeliník pak olše, jasan, ve svahu příměs modřínu dalších melioračních dřevin. V rámci údolního dna Plesné se vyskytují biotopy jasanovo - olšového luhu, mimo lesní porosty fragmenty ovsíkových luk (sukcesně ovlivněných výstavbou komunikace na ul. Celní.)

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezeno jako funkční.

LBC.18

Vložené lokální biocentrum do nadregionálního biokoridoru NRBK.38 MB vymezené na ve vrcholové partii lesního komplexu mezi Plesnou a Skalnou. Zastoupeny jsou porosty s pestřejší druhovou i věkovou skladbou (dle porostních skupin). V severní a střední části biocentra převažují porosty borovice se smrkem, místy s příměsí modřínu. V jižní části významněji zastoupeny dubové porosty s příměsí borovice (subkontinentální borové doubravy) a bukové porosty. V některých porostních skupinách na jihozápadním okraji biocentra je zastoupena 100% borovice .

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezeno jako funkční.

LBC.19

Vložené lokální biocentrum do regionálního biokoridoru RBK.987 vymezené ve vrcholové partii lesního komplexu mezi Plesnou a Skalnou. Zastoupeny jsou porosty s pestřejší druhovou skladbou (dle porostních skupin) bez výrazné věkové diferenciace. V severní a střední části biocentra převažují porosty borovice se smrkem, místy s příměsí modřínu a buku. V jihozápadní části porosty modřínu a příměsí smrku a borovice. V jižní části významněji zastoupeny bukové porosty.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezeno jako funkční.

LBC.20

Vložené lokální biocentrum do regionálního biokoridoru RBK.987 vymezené ve svahu východní expozice lesního komplexu mezi Plesnou a Skalnou. Zastoupeny jsou porosty s pestřejší druhovou skladbou (dle porostních skupin) částečně věkové diferencované. V porostech biocentra je základní dřevinou smrk s příměsí borovice a dubu, lípy a dalších melioračních dřevin. V jihozápadní části porosty modřinu a příměsí smrku a borovice. V severní části jsou zastoupeny smrkové porosty místy s bukem.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezeno jako funkční.

LBC.67

Biocentrum lokálního významu vymezené z části na lesní půdě, z části na náletových zapojených porostech charakteru lesa první generace a z části na antropogenně podmíněných stanovištích těžební jámy kaolinového lomu. Biocentrum je vymezeno na severozápadním okraji těžební jámy, na území obce Plesná. Lesní porosty tvoří především základní borovice a vrba, přimíšeny jsou ostatní listnáče.

Výhodní část biocentra zahrnuje svah východní expozice těžební jámy.

Dle ÚSES ORP částečně funkční, z tohoto důvodu vymezeno jako nefunkční.

LBC.74

Biocentrum lokálního významu vymezené na soutoku Pstruhového potoka a potoka Rokytník. Oba vodní toky mají přirozený charakter, časté jsou nátrže břehů, břehové porosty jsou zapojené, tvoří je především olše lepkavá, jasan, jilm a břiza. V rámci porostů údolního dna jsou zastoupeny biotopy vlhkých bezkolencových luk s pestrou skladbou travin, ve střední části i biotopy pcháčových luk a vlhkých tužebníkových lad. Vzrostlé nivní porosty tvoří biotopy jasanovo olšových luhů, v severozápadní části jsou zastoupeny lesní porosty s olší a příměsí borovice a dubu. Výskyt invazního bolševníku. Část plochy oplocena.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezeno jako funkční.

LBC.75

Biocentrum lokálního významu vymezené v dolní části toku Rokytník, jihovýchodně od místní části Plesné - Lomničky. Biocentrum je vymezeno v plochem údolí ohraničeném zalesněnými svahy, od západu pozvolnými od východu příkrými. Biocentrum zahrnuje mezofilní stanoviště navazující na vodní tok. Ta tvoří především louky a mokřady, převážně s nezapojenými porosty náletové vegetace. Louky již nejsou hospodářsky využívány a postupně přecházejí v mokřadní vrbiny. Území je ruderalizované.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezeno jako funkční.

LBC.76

Biocentrum lokálního významu vymezené v plochem údolí řeky Plesná mezi lesními komplexy Obecní les a Borovina. dolní části toku. Biocentrum zahrnuje mezofilní vlhká stanoviště navazující na vodní tok. Ta tvoří především louky a mokřady, převážně s nezapojenými porosty náletové vegetace. Louky jsou místy hospodářsky extenzivně využívány, v místech silnějšího podmáčení bez možnosti obhospodařování postupně přecházejí v mokřadní vrbiny. Z travinobylinných biotopů jsou zastoupeny vlhké pcháčové louky. Území je částečně ruderalizované, místy výskyt invazního bolševníku.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezeno jako funkční.

LBC.77

Biocentrum lokálního významu vymezené v plochem a širokém údolí řeky Plesná mezi lesními komplexy Štitenký les a Borovina. Biocentrum zahrnuje mezofilní vlhká stanoviště navazující na vodní tok. Ta tvoří především louky,

mokřady a drobné údolní tůně. Nezapojené porosty náletové vegetace tvoří téměř výhradně břehové potrostry. Louky jsou hospodářsky extenzivně využívány k pastvě, zastoupeny jsou tůně a mokřady. Z travinobylinných biotopů jsou zastoupeny vlhké pcháčkové louky ovsíkové louky a poháňkové pastviny, jinak převažují kulturní krátkostébelné louky. Místy výskyt invazního bolševníku.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezeno jako funkční.

LBC.113

Biocentrum lokálního významu vymezené v plochem údolí bočního přítoku Plesné v lokalitě Na Dole na východní hranici administrativního území Plesné. Biocentrum zahrnuje Lesní rybník s břehovými porosty a litorálním pásmem tvořeným biotopem vysokých ostřic s navazujícím biotopem mokřadních vrbin, ojediněle mechová slatiniště v místě historického drobného rybníka. V lesních porostech navazujících na Lesní rybník má dominantní až majoritní zastoupení borovice, s příměsí smrku, severní části modřínu, na západním břehu listnatých dřevin. V nivě vodního toku jsou zastoupeny borovice, jasan, olše, a vrba. Jihozápadní hranici biocentra tvoří hrana těžební jámy kalolinového lomu. Z travinobylinných biotopů jsou při okraji zastoupeny mozaiky ovsíkových a psárkových luk, směrem k údolnici a ústí potoka do Slaměného rybníka (pod Lesním rybníkem) přecházející do vlhkých pcháčkových luk.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezeno jako funkční.

LBC.133

Biocentrum lokálního významu vymezené v rámci lesního komplexu jižně od Plesné v lokalitě Bučina, ve svahu jihovýchodně expozicí nad železniční tratí. Lesní porosty tvoří nepůvodní porosty smrku a borovice, v severních částech biocentra s příměsí modřínu a melioračních dřevin.

Dle ÚSES ORP částečně funkční, z tohoto důvodu vymezeno jako nefunkční.

LBK.64

Biokoridor lokálního významu vymezený v rámci lesního komplexu jihozápadně od Plesné. Biokoridor propojuje lokální biocentrum LBC Třírohý kámen a lokální biocentrum LBC Bučina. Lesní porosty tvoří jehličnaté porosty smrku a borovice s různým vzájemným podílem v rámci porostních skupin. Místy jsou zastoupeny porostní skupiny s příměsí modřínu, nebo porostní skupiny s druhově širší škálou melioračních dřevin.

Dle ÚSES ORP částečně funkční, z tohoto důvodu vymezen jako nefunkční.

LBK.65

Biokoridor lokálního významu vymezený v rámci lesního komplexu jihozápadně od Plesné. Biokoridor propojuje lokální biocentrum LBC Skalka a lokální biocentrum LBC Bučina. Lesní porosty tvoří jehličnaté porosty smrku a borovice s různým vzájemným podílem v rámci porostních skupin. V západní části biokoridoru je smrková monokultura.

Dle ÚSES ORP částečně funkční, z tohoto důvodu vymezen jako nefunkční.

LBK.68

Převážně na území města Luby, na území Plesné pouze okrajově.

Biokoridor lokálního významu vymezený na západní hranici území města Luby, propojuje lokální biocentrum LBC U drubežárny a lokální biocentrum LBC U Návrší. Biokoridor je vymezen převážně na lesní půdě. V rámci porostních skupin v trase biokoridoru jsou zastoupeny především borovice a smrk v proměnném podílu zastoupení. Místy příměs melioračních dřevin. V severní a jižní části je biokoridor vymezen jako neexistující, k založení na zemědělské půdě.

Dle ÚSES ORP částečně funkční, z tohoto důvodu vymezen jako nefunkční.

LBK.69

Částečně také na území města Luby.

Biokoridor lokálního významu vymezený v rámci lesního komplexu jihozápadně od města Luby.

Biokoridor propojuje lokální biocentrum LBC U Kaolinek a lokální biocentrum LBC U Návrší. Lesní porosty tvoří jehličnaté porosty smrku a borovice s různým vzájemným podílem v rámci porostních skupin s příměsí melioračních dřevin. Ve střední části biokoridoru jsou zastoupeny smíšené porosty s pestrou druhovou skladbou.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezen jako funkční.

LBK.70

Převážně na území města Luby, na území Plesné pouze částečně.

Biokoridor lokálního významu vymezený jižně od města Luby, propojuje lokální biocentrum LBC U Kaolinek a lokální biocentrum LBC Na Meráně. Biokoridor je vymezen převážně na lesní půdě. V rámci porostních skupin v trase biokoridoru jsou zastoupeny především borovice a smrk v proměnném podílu zastoupení. Místy příměsí modřínu a dalších melioračních dřevin. Ve východní části je biokoridor vymezen jako neexistující, k založení na zemědělské půdě.

Dle ÚSES ORP částečně funkční, z tohoto důvodu vymezen jako nefunkční.

LBK.73

Biokoridor lokálního významu vymezený v údolí Liščího potoka v relativně úzkém údolí s plochým dnem. Vodní tok má přirozený charakter, časté jsou nátrže břehů, v dolní části koryto přirozeně zahloubeno, bez zpevnění zapojenými břehovými porosty. Biokoridor propojuje lokální biocentra LBC Výspa a navazuje na lokální biokoridor LBK 74 vymezený podél Pstruhového potoka. Vodní tok s přirozeným korytem s břehovými porosty olše, břízy a osiky, s různou mírou zapojení. V rámci porostů údolního dna jsou zastoupeny biotopy vlhkých bezkolencových luk s pestrou skladbou travin, dále biotopy vlhkých tužebníkových lad a vlhkých pcháčových luk. Lokalita je těžce přístupná mechanizací a louky jsou dlouhodobě nekosené, bez využití. Z tohoto důvodu se zejména v severní části projevuje výrazně sukcese dřevin, které již místy tvoří zapojené porosty mokřadních vrbin. V jižní části mají náletové porosty charakter soliterů (vrba, olše, borovice, bříza). Výskyt invazního bolševníku.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezen jako funkční.

LBK.74

Biokoridor lokálního významu vymezený v údolí Pstruhového potoka. Biokoridor propojuje lokální biocentrum LBC Lomnička a vložené biocentrum do nadregionálního biokoridoru - LBC U brodu. Vodní tok s přirozeným korytem s břehovými porosty především olše s ruderalizovaným bylinným patrem. V horní části jsou zastoupeny mozaiky biotopů vlhkých bezkolencových luk s pestrou skladbou travin, dále biotopy vlhkých tužebníkových lad a vlhkých pcháčových luk. V rámci těchto porostů se projevují známky sukcese dřevin s ojedinělými soliterními nálety. V dolní části po toku je porost více zapojen a přechází do biotopu jasanovo olšových luhů, místy biotopy nevápnitých mechových slatinišť. Výskyt invazního bolševníku.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezen jako funkční.

LBK.75

Biokoridor lokálního významu vymezený v údolí Pstruhového potoka mezi lokálním biocentrem LBC U Lomničky a regionálním biocentrem RBC.1173 (Plesná). Vodní tok má přirozený charakter s doprovodem převážně zapojených břehových porostů. V rámci porostů údolního dna jsou zastoupeny biotopy vlhkých bezkolencových luk s pestrou skladbou travin, dále biotopy vlhkých tužebníkových lad a vlhkých pcháčových luk. Lokalita je ve střední části těžce přístupná mechanizací a louky jsou dlouhodobě nekosené, bez využití. Z tohoto důvodu se zejména ve střední části, která je z obou stran obklopena vzrostlým lesem, projevuje výrazná sukcese dřevin, které již místy tvoří zapojené porosty mokřadních vrbin nebo jasanových olšin. V horní části a v širších enklávách v blízkosti pramene Plesenské kyselky mají náletové porosty charakter soliterů (vrba, olše, borovice, bříza).

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezen jako funkční.

LBK.76

Biokoridor lokálního významu vymezený mezi lokálními biocentry LBC Rašeliník a LBC Za čistinou. Biokoridor je vymezen podél vodního toku Plesná procházejícím zastavěným územím města Plesná. Prostorové parametry biokoridoru jsou při průchodu zastavěným územím výrazně omezeny. Biokoridor se ve středu zastavěného území (Náměstí Svobody) vymezuje pouze na vlastní koryto potoka sevřené do nábrežních zdí realizovaných v rámci úprav křižovatky. V horní části toku jsou břehové porosty zachovalé a tvoří je olše, jasan, dub bříza. Keřové patro je částečně vyvinuto. V dolní části se úzký tok za koupalištěm rozevírá do širokého plochého údolí nivy Plesné. Niva toku není hospodářsky využívána. Převažují travinobylinné porosty vysokých trav, zastoupena je mozaika biotopů zaplavovaných luk, ovsíkových luk a poháňkových pastvin při okrajích s hospodářsky využívanými plochami. Břehové porosty tvoří zejména olše, v rámci niv se nachází remíz dřevin tvořené lípou, jasanem a javorem. Lokalita je silně zatížena výskytem bolševníku.

Dle ÚSES ORP částečně funkční, z tohoto důvodu vymezen jako nefunkční.

LBK.77

Biokoridor lokálního významu vymezený v plochem údolí řeky Plesná mezi lesními komplexy Štítenský a Obecní les na levé straně údolí a Borovina na pravé straně údolí. Dolní části toku. Biokoridor zahrnuje vlastní přirozený tok Plesné s břehovými porosty, které tvoří různě zapojené skupiny dřevin s dominantní olší a dále je zastoupena bříza, místy javor a osika. Lokálně jsou v nivě zastoupeny vzrostlé remízy dřevin tvořené náletem břízy. Na ně navazují mezofilní vlhká stanoviště, která tvoří především louky a mokřady, sporadicky s náletovými dřevinami počínající sukcese. Louky jsou místy hospodářsky extenzivně využívané, v horní části biokoridoru pastva. Z travinobylinných biotopů jsou zastoupeny vlhké pcháčkové louky. Území je částečně ruderalizované, a to při okrajích nivy a podél vodního toku. Silný výskyt invazního bolševníku.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezen jako funkční.

LBK.78

Biokoridor lokálního významu vymezený mezi lokálními biocentry LBC U Lomničky a LBC Za Obecním lesem. Biokoridor je vymezen podél Pstruhového potoka, pod soutokem s potokem Rokytník. Biokoridor v horní části prochází zastavěným územím Lomničky. Zde se omezuje na vlastní koryto vodního toku, které je napřimé, ale zachovávající si přirozený charakter břehové hrany s břehovými porosty tvořenými skupinami olší a příměsí javoru, jilmu, jasanu a podrostu bezu černého. V dolním úseku (pod hlavní silnicí) je břehový prost chudší, mezernatý. Pod obcí biokoridor zahrnuje ploché údolní dno Pstruhového potoka, jeho břehové porosty a navazující extenzivně využívané louky (biotop aluviální psárkové louky), u nichž klesá intenzita využití se vzdáleností od obce a postupně se zužující šířkou nivy. V břehových porostech dominuje olše, zastoupen je jasan. V rámci luk a při návaznosti na intenzivně obhospodařované zemědělské plochy je zřejmá postupná sukcese dřevin. Výskyt invazního bolševníku.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezen jako funkční.

LBK.79

Biokoridor lokálního významu vymezený mezi lokálními biocentry LBC Za Obecním lesem a lokálním biokoridorem vymezeným v údolí řeky Plesné. Vodní tok s přirozeným, meandrujícím korytem s břehovými porosty olše, břízy a osiky, s různou mírou zapojení. V rámci porostů údolního dna jsou zastoupeny biotopy vlhkých tužebníkových lad a vlhkých pcháčkových luk. Lokalita je těžce přístupná mechanizací a louky jsou dlouhodobě nekosené, bez využití. Z tohoto důvodu se zejména v severní části projevuje výrazně sukcese dřevin, které již místy tvoří zapojené porosty mokřadních vrbin, nálety smrku a borovice z okolních lesních porostů. Výskyt invazního bolševníku.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezen jako funkční.

LBK.80

Částečně také na území obce Nový Kostel.

Biokoridor lokálního významu vymezený z části na lesní půdě, z části na náletových zapojených porostech charakteru lesa první generace a z části na antropogenně podmíněných stanovištích těžební jámy kaolínového lomu. Biokoridor propojuje lokální biocentra LBC U Kalolinek a LBC Hrzínský les. V jižní části je vymezen v rámci lesního

porostu, který tvoří jehličnaté porosty s dominantním smrkem a příměsí borovice, při lesním okraji bohatší druhová skladba ekotonového lesního lemu s výrazným zastoupením listnatých dřevin (jasan, osika, dub, bříza). V severní části je biokoridor vymezen podél jižní a jihozápadní hrany těžební jámy kaolinového lomu. Zde biokoridor zahrnuje pestrou škálu enkláv porostů lesa a skupin náletových dřevin s různou mírou zapojení. Z části je vymezen i na zemědělské půdě, a to z důvodu zachování potřebných minimálních parametrů.

Dle ÚSES ORP částečně funkční, z tohoto důvodu vymezen jako nefunkční.

LBK.90

Částečně také na území obcí Nový Kostel a Křižovatka.

Biokoridor lokálního významu vymezený v plochem údolí řeky Plesná mezi lokálními biocentry LBC U mostku a LBC Údolí Plesné I. Biokoridor zahrnuje vlastní přirozený tok Plesné s břehovými porosty, které tvoří různě zapojené skupiny dřevin s dominantní olší a dále je zastoupena bříza, místy javor a osika. Dále jsou součástí biokoridoru navazující luční porosty s různou mírou (intenzitou) hospodářského využití. V západní části biokoridoru převažují extenzivně využívané vlhké pcháčové louky, s nízkou intenzitou využití, které jsou od okrajů lesních porostů a břehových porostů Plesné postupně zarůstány náletovou dřevinnou vegetací. Ve střední a jižní části biokoridoru je území bezprostředně navazující na vodní tok využíváno též extenzivně s vyšší mírou zapojených náletů vrbin a jasanových olšin. Levý břeh Plesné je hospodářsky využíván k pastvě. Mimo pcháčové louky jsou v nivě zastoupeny i aluviální psárkové louky. Řeka Plesná se v tomto území dostává do ploché široké nivy a s postupným přibíráním přítoků mění tok charakter a začíná postupně meandrovat a vytvářet široký fenomén druhově pestrých a cenných stanovišť s významnou diverzitou.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezen jako funkční.

LBK.165

Převážně na území obce Nový Kostel, na území Plesné pouze okrajově.

Biokoridor lokálního významu vymezený v plochem údolí bočního přítoku Plesné v lokalitě Na Dole na východní hranici administrativního území Plesné s přesahem do administrativního území Nového Kostela. Biokoridor propojuje lokální biocentrum LBC Lesní rybník a lokální biocentrum LBC Údolí Plesné I. Zahrnuje soustavu čtyř rybníků a podmáčená stanoviště relativně širokého údolí, kde se historicky nacházely další drobné rybníky. V trase biokoridoru se tak nachází pestrá mozaika biotopů zahrnujících mělké podmáčené polohy bývalých rybníků a exponovanější stanoviště historických hrází s porosty listnatých dřevin s příměsí borovice a smrku. V rámci nelesních travinobylinných biotopů je zastoupena mozaika biotopů psárkových luk, vlhkých pcháčových luk a mechových slatinišť na dně bývalých rybníků. Lokálně biotopy mokřadních vrbin.

Dle ÚSES ORP funkční, z tohoto důvodu vymezen jako funkční.

i.10.4. Prostupnost krajiny

Změnou č. 12 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Plesná nemění.

i.10.5. Protierozní opatření

Změnou č. 12 ÚP se vypouštějí v ÚP Plesná konkrétně navrhovaná protierozní opatření.

Změna č. 12 ÚP obecně navrhuje jednak založení navrhovaných prvků ÚSES. Prvky ÚSES budou po své realizaci bránit rychlému přítoku vody do vodních toků, jejich multifunkční charakter tak bude zahrnovat i protierozní složku.

Změna ÚP dále znemožňuje změnu kultur z trvalých travních porostů na ornou půdu v plochách (MU). Dále je realizace těchto opatření v nezastavěném území umožněna na základě § 122 odst. 1 stavebního zákona (formou záměru např. pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny či pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků), protože ÚP nevyužívá možnosti vyloučit umístění těchto staveb a zařízení z nezastavěného území. Dále tyto stavby a zařízení nejsou vyloučeny ani regulativy jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití.

i.10.6. Ochrana před povodněmi

Změnou č. 12 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Plesná nemění.

Pro největší vodní tok – Plesná, který protéká přímo zástavbou města Plesná, bylo stanoveno záplavové území Q100 a jeho aktivní zóna.

Změna č. 12 ÚP stanovené záplavové území a aktivní zónu respektuje, novou zástavbu zde nenavrhuje.

Dle studie „Riziková území při extrémních přívalových srážkách“ jsou na území obce identifikována riziková území při extrémních přívalových srážkách 721620_1 a 721638_1.

Plocha 721620_1 je kategorie B se středním rizikem, s kritickým bodem ve vodním toku na severním okraji Plesné.

Plocha 721638_1 je kategorie B se středním rizikem, s kritickým bodem ve vodním toku v sídle Smrčina.

Změna č. 12 ÚP tato rizika respektuje, novou zástavbu do míst s ohrožením nenavrhuje.

i.10.7. Rekreace

Změnou č. 12 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Plesná nemění.

i.10.8. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Změnou č. 12 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Plesná nemění.

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.

Změna č. 12 ÚP chrání zdroje nerostných surovin, nové zastavitelné plochy v plochách výhradních ložisek nenavrhuje.

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

Základním cílem stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je vytvoření předpokladů pro zajištění kvalitního udržitelného rozvoje urbanizovaného a přírodního prostředí a zachování přírodních hodnot včetně ochrany krajinného rázu.

Obecně lze říci, že Změnou č. 12 ÚP se plochy s rozdílným způsobem využití z důvodu převodu do jednotného standardu mění následovně:

„bydlení hromadné - BH“ se mění na „(BH) bydlení hromadné“;

„bydlení individuální městského a příměstského typu - BI“ se mění na „(BI) bydlení individuální“;

„bydlení individuální venkovského typu - BV“ se mění na „(BV) bydlení venkovské“;

„rekreace individuální pobytová - RI“ se mění na „(RI) rekreace individuální“;

„rekreace - zahrádkářské osady - RZ“ se mění na „(RZ) rekreace v zahrádkářských osadách“;

„občanské vybavení - veřejná infrastruktura ve smyslu §2 odst.1, k3 - OI“ se mění na „(OV) občanské vybavení veřejné“;

„občanské vybavení - ostatní služby – OV“ se mění na „(OV) občanské vybavení veřejné“ nebo „(OK) občanské vybavení komerční“;

„občanské vybavení - sport - OS“ se mění na „(OS) občanské vybavení sport“;

„občanské vybavení - hřbitov - OH“ se mění na „(OH) občanské vybavení hřbitovy“;

„veřejná prostranství - komunikační koridory a shromažďovací plochy - PVk“ se mění na „(PU) veřejná prostranství všeobecná“ nebo jsou součástí jiné plochy s rozdílným způsobem využití jakožto jejich přirozená součást;

„veřejná prostranství - veřejná zeleň - parky - PVz1“ a „veřejná prostranství - veřejná zeleň - ochranná a izolační zeleň 2 - PVz2“ se mění na „(ZP) zeleň parková a parkově upravená“;

„veřejná prostranství - veřejná zeleň - ochranná a izolační zeleň – PVz“ se mění na „(ZO) zeleň ochranná a izolační“;

„zeleň vyhrazená - soukromá (zahrady) - ZS“ se mění na „(ZZ) zeleň zahradní a sadová“;

„smíšené obytné v centrech měst - SC“, „smíšené obytné městského typu – SM“, „smíšené obytné se službami – SS“ a „smíšené obytné se službami 2 - SS2“ se mění na „(SM) smíšené obytné městské“;

„smíšené obytné venkovského typu - SV“ se mění na „(SV) smíšené obytné venkovské“;

„doprava silniční - DS“ se mění na „(DS) doprava silniční“;

„doprava drážní - DD“ se mění na „(DD) doprava drážní“;

„technická infrastruktura - TI“ se mění na „(TU) technická infrastruktura všeobecná“;

„výroba - lehký průmysl - VL“ se mění na „(VL) výroba lehká“;

„výroba drobná - VD“ se mění na „(VD) výroba drobná a služby“;

„výroba zemědělská - VZ“ se mění na „(VZ) výroba zemědělská a lesnická“.

Tento převodní princip však neplatí obecně, při převodu ploch došlo také k revizi původního vymezení. Dále je potřeba zohlednit i nově zavedené regulativy všech ploch.

Změnou č. 12 ÚP se nově zavádí plochy se způsobem využití: (RO), (DS.2), (DS.3) a (TO).

Dále se změnou ÚP vypouští způsob využití „občanské vybavení - agroturistika – OA“, plochy původně takto vymezené jsou vypuštěny.

Výšková regulace a struktura zástavby jsou nově řešeny schématem prostorového uspořádání, viz schéma S1 Schéma prostorového uspořádání.

Změny týkající se ploch nezastavěného území jsou samostatně popsány v kapitole i.10.2. „Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití“.

Stanovené podmínky ploch s rozdílným způsobem využití odpovídají pojetí vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Z důvodu přehlednosti je v grafické části změny ÚP zpracováno schéma věcných změn, viz schéma S2. Toto schéma shrnuje změny zejména ve smyslu jejich zařazení do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Pro úplné posouzení rozsahu změn je třeba zohlednit i veškeré regulativy uváděné v textové části návrhu a nově zavedené schéma prostorového uspořádání S1.

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

Změnou č. 12 ÚP jsou zachovány veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění pro realizaci staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu, pro které jsou v ÚP vymezeny koridory:

- VD.6 - III/2136 Plesná, obchvat (VPS dle ZÚR KK D16, koridor v ÚP CNZ.D16)
- VT.2 - Vodovod Plesná – Hrzín – Nový Kostel – Luby (VPS dle ZÚR KK V33, koridor v ÚP CNZ.V33)

Změnou č. 12 ÚP jsou z důvodu možnosti realizace staveb občanského vybavení vymezeny nové veřejně prospěšné stavby:

- VO.1 – plocha Z.11
- VO.2 – plocha Z.16

Změnou č. 12 ÚP jsou z důvodu vypuštění ploch P-D1, Š-D1, Š-D2 a L-T1 vypuštěny s těmito plochami související veřejně prospěšné stavby:

- D1 - rozv.pl.P-D1 - úprava křižovatky silnic III. třídy včetně parkoviště, autobusové zastávky a nového mostu
- D2 - rozv.pl.Š-D1 - nádraží ve Šnekách
- D3 - rozv.pl. Š-D2 - parkoviště kamiónů u nádraží ve Šnekách
- T1 - rozv.pl.č. L -T1 - technické vybavení v sídle Lomnička

Změnou č. 12 ÚP je z důvodu realizace vypuštěna veřejně prospěšná stavba:

- D4 - cyklostezka do Plesné podél silnice III./2136, jako přeložka cyklotras č.36

Vzhledem k úpravám ve vymezení systému ÚSES popsaným v kapitole i.10.3. „Zelená infrastruktura a ÚSES“ je Změnou č. 12 ÚP dále upraven výčet veřejně prospěšných opatření.

Z důvodu vymezení nových navržených prvků ÚSES jsou změnou ÚP vymezena nová veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění:

- VU.1 NRBK.38 MB-10
- VU.2 NRBK.38 MB-11
- VU.3 NRBK.38 MB-12
- VU.4 RBK.999-1
- VU.5 RBK.999-2
- VU.6 RBK.999-3
- VU.7 LBC.16
- VU.8 LBC.67
- VU.9 LBC.133
- VU.10 LBK.64
- VU.11 LBK.65
- VU.12 LBK.68
- VU.13 LBK.70
- VU.14 LBK.76
- VU.15 LBK.80

Původní veřejně prospěšná opatření, která již nemají vazbu na nové vymezení ÚSES, se Změnou č. 12 ÚP vypouštějí.

Vypouští se také celá kapitola týkající se předkupního práva, podle zákona č. 283/2021 Sb. již nelze veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství vymezovat s možností předkupního práva.

i.13. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Část plochy územní rezervy Š-R1 je převedena do zastavitelných ploch jako součást plochy Z.21 (BI).

Zbývající část plochy Š-R1 a celé plochy územních rezerv P-R1, P-R2 a P-R3 se vypouštějí.

i.14. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

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

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

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

J) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 12 ÚP nenavrhuje žádné nové záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR KK.

K) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Lze konstatovat, že zastavitelných ploch je v ÚP Plesná vymezen dostatek. Pro bydlení byly částečně využity části ploch bydlení P-B1, P-B2, P-B4, P-B6, Š-B2, S-B1, V-B1, část plochy smíšené obytné Š-S1 a část plochy rekreace L-RI1. Dále byly využity plochy občanského vybavení P-O3, P-O5 a plocha smíšená obytná P-S4. Změnou č. 12 ÚP jsou využití části ploch převedeny do stabilizovaných ploch.

Změnou č. 12 ÚP jsou dílčími úpravami řešeny aktuální potřeby v území. Touto změnou ÚP jsou na úkor nezastavěného území pouze rozšířeny zastavitelné plochy Z.01 (BI) a Z.21 (BI). Dále je pouze mírně upraveno vymezení ploch Z.07 (BI) a Z.15 (SM) na úkor stabilizovaných ploch určených pro občanské vybavení (OS) a veřejné prostranství s komunikačním koridorem a shromažďovací plochou (PVk). V zastavěném území je dále rozšířena plocha Z.17 (BI) na úkor stabilizované plochy veřejného prostranství s veřejnou zelení ochranou a izolační (PVz) a vymezena nová zastavitelná plocha Z.35 (BI,ZZ) rovněž namísto stabilizované plochy veřejného prostranství s veřejnou zelení ochranou a izolační (PVz).

Změnou ÚP je dále navrženo vypustit dosud nevyužité zastavitelné plochy v urbanisticky nevhodných lokalitách. Vypouští se celá řada ploch nebo jejich částí, jejichž úplný výčet je uveden v kapitole i.4. „Přehled a zdůvodnění zastavitelných a transformačních ploch“. Jedná se o dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy, jejichž navržený rozsah neodpovídá potenciálu rozvoje. Zastavitelné plochy navržené v tomto rozsahu blokují odůvodnitelnou kapacitu rozvojových ploch města.

Z důvodu postupného využívání ploch navržených ve stávajícím ÚP a vzhledem k navrhované redukci ploch jsou touto změnou ÚP nově navrhované zastavitelné plochy a rozšíření stávajících zastavitelných ploch a další provedené korekce stávajících ploch z hlediska prokázání potřeby vymezení akceptovatelné a jsou jako reakce na aktuální potřeby v území odůvodnitelné.

L) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změnou č. 12 ÚP nejsou řešeny odchylně stanovené požadavky na výstavbu.

Změnou č. 12 ÚP jsou stanoveny prvky regulačního plánu následovně:

Ve městě Plesná se v zastavitelných plochách určených pro bydlení situovaných ve vyvýšených polohách – tedy v plochách Z.03, Z.04, Z.06 a Z.20 stanovují následující prvky regulačního plánu:

- do uličního prostoru je podmínkou oplocení umožňující průhled
- odstup budovy od uličního prostoru min. 3m s výjimkou garáže
- u budov nad 50m² je podmínkou sedlová nebo polovalbová střecha o minimálním sklonu 25°
- vyloučeny jsou budovy srubové konstrukce z nehraněných prvků - kulatina, klády apod.

Prvky regulačního plánu jsou stanoveny pro podrobnější regulaci, kterou jinak územní plán neumožňuje. Cílem je udržení charakteru území, vytvoření kvalitního obytného prostředí a zabránění excesům.

Omezení tvaru střechy je navrženo omezit z důvodu častého použití nízkých valbových střech u katalogových projektů. Tento tvar je atypický pro střední Evropu, nese s sebou i další atypický charakter čtvercového půdorysu, a z něj vyplývající rozsáhlé terénní úpravy.

M) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

m.1. Důsledky navrhovaného řešení na zábor ZPF

V úvodu této kapitoly je popsáno, jak jsou pozemky ZPF dotčeny změnami v zařazení do odpovídající plochy s rozdílným způsobem využití, viz schéma S1 Schéma věcných změn. Tyto změny souvisejí s převodem ÚP do jednotného standardu a zapracováním Plánu místního ÚSES pro ORP Cheb.

V rámci převodu do jednotného standardu je z hlediska pozemků ZPF nejpodstatnější úprava vymezení ploch, které jsou ve stávajícím ÚP vymezeny jako plochy smíšené nezastavěného území (NSx), přičemž takto je ve stávajícím ÚP vymezena převážná část nezastavěného území. Při uplatňování ÚP Plesná se praktické používání ploch smíšených nezastavěného území s několika indexy, kdy tyto měly být užívány kompromisně, ale často si odporovaly,

ukázalo jako problematické. Při převodu do jednotného standardu je upuštěno od tohoto způsobu vymezení ploch v nezastavěném území, nové zařazení je voleno v souladu se stávajícím nebo budoucím využitím v souladu s pojetím ploch dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy smíšené nezastavěného území byly změnou ÚP prověřeny a rozřazeny do ploch lesních všeobecných (LU), ploch zemědělských všeobecných (AU) a plochy odpovídající § 29 vyhlášky č. 157/2024 Sb. jsou ponechány v plochách smíšených krajinných všeobecných (MU).

Pozemky ZPF v biocentrech jsou vymezeny jako plochy přírodní všeobecné (NU).

Vymezení zastavěného území

Změnou č. 12 ÚP je aktualizováno zastavěné území k 1/2025.

Povinnost aktualizace zastavěného území vyplývá ze stavebního zákona, a to z ustanovení § 116 odst. 4 stavebního zákona, dle kterého se zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.

Vymezení zastavěného území je upraveno na základě postupu stanoveného v § 116 stavebního zákona. Dle § 116 odst. 2 stavebního zákona se při vymezení zastavěného území vychází z posledního účinného územního plánu a do zastavěného území se dále vždy zahrnou pozemky uvedené v odst. 3 písm. a) až f), s tím, že pro definici zastavěného stavebního pozemku je využit § 12 písm. c) stavebního zákona a následně pro definice stavební a pozemkové parcely § 2 písm. c) a d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Konkrétně se ve všech lokalitách nově zahrnutých do zastavěného území jedná buď o samostatné pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcela nebo o lokality, které naplňují definici zastavěného stavebního pozemku, jde tedy o případy dle § 116 odst. 3 písm. a) stavebního zákona.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Změnou č. 12 ÚP jsou na úkor nezastavěného území na pozemcích ZPF rozšířeny zastavitelné plochy Z.01 (BI) a Z.21 (BI).

Návrh změny ÚP představuje **nový zábor o výměře 3,3929 ha ZPF**. Nový zábor vzniklý vymezením zastavitelných ploch (Z.01 a Z.21) představuje 2,5298 ha ZPF, konkrétně se jedná o zábor 1,7678 ha pozemků II. třídy ochrany, 0,0005 ha pozemků III. třídy ochrany a 0,7615 ha pozemků V. třídy ochrany. Nový zábor způsobený změnami stabilizovaných ploch (lokality 01, 02, 03 a 04) představuje 0,8631 ha ZPF.

Změnou č. 12 ÚP **dochází ke zrušení záboru ZPF o výměře 15,1090 ha** vypuštěním ploch původně vymezených v ÚP. Konkrétně se ruší zábor 3,4345 ha pozemků I. třídy ochrany, 5,7324 ha pozemků II. třídy ochrany, 1,2775 ha pozemků III. třídy ochrany, 2,0013 ha pozemků IV. třídy ochrany a 2,6633 ha pozemků V. třídy ochrany.

Nově navrhovaný zábor v podobě nových ploch a rozšíření stávajících ploch je násobně menší než původně bilancovaný zábor ploch (nebo jejich částí) nyní navržených k vypuštění.

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:

- nový zábor ZPF navrhuje výhradně v zastavěném území nebo v návaznosti na zastavěné území a již vymezené zastavitelné plochy,
- upřednostňuje zemědělskou půdu méně kvalitní, navrhovaný zábor nejkvalitnějších půd kompenzuje redukcí záboru těchto vysokých tříd ochrany vypuštěním ploch vymezených ve stávajícím ÚP,
- nenarušuje využití zemědělských ploch, nenarušuje organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací,
- respektuje veřejný zájem na zadržení vody v krajině.

Realizace případných opatření pro zadržení vody v krajině je v nezastavěném území umožněna na základě § 122 odst. 1 stavebního zákona (formou záměru např. pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny či pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků), protože ÚP nevyužívá možnosti vyloučit umístění těchto staveb a zařízení z nezastavěného území. Dále tyto stavby a zařízení nejsou vyloučeny ani regulativy jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití.

Vedle toho je pro hospodaření se srážkovými vodami obecně platné ustanovení § 140 odst. 3 písm. c) stavebního zákona.

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.

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

Označení a navržené využití ploch, jichž se zábor týká, výměry záboru podle navrženého využití jednotlivých ploch, souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití ploch, souhrn výměr záboru navrhovaných ploch bez ohledu na typ navrženého využití a další požadované informace uvedené v ustanovení § 3 odst. 2 písm. a) až g) vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, se předkládají formou tabulky.

V tabulce je kromě nového záboru dále bilancován měněný zábor, ke kterému dochází změnou funkčního využití ploch Z.14 (SM), Z.18 (SM), Z.23 (OK), Z.24 (BI), Z.28 (SV), Z.34 (RI), Z.35 (BI,ZZ) a T.02 (BI) a částí ploch Z.01 (BI), Z.07 (BI), Z.09 (BI), Z.17 (BI), Z.29 (BV), Z.33 (TO) a T.01 (DS.3) a rušený zábor, ke kterému dochází vypuštěním původně bilancovaných ploch P-O1 (OA), P-PV3 (PVk), P-D2 (DS), Š-B4 (BV), Š-PV1 (PVk), Š-PV3 (PVz), Š-PV4 (PVz), Š-PV5 (Pvz1), L-S1 (SV), V-B2 (BV), V-O1A (OA), V-O1B (OA), V-PV1 (PVz), V-S1 (SV), V-S2 (SV), S-O1A (OA), S-O1B (OA) a částí ploch P-B1 (BI), P-B2 (BI), P-B3 (BI), P-PV2 (PVk), P-PV4 (PVk), P-V1 (VL), Š-PV6 (PVz), L-B3 (BV), L-RI1 (RI), L-PV1 (PVz), L-PV3 (PVz1), V-B1 (BV) a V-PV2 (PVz).

Zdůvodnění provedených úprav viz kapitola i.4. „Přehled a zdůvodnění zastavitelných a transformačních ploch“ a dále viz také tabulka a grafická část.

Tabulky jsou dále doplněny o stabilizovanou plochu na ZPF, která se mění s ohledem na skutečný stav v území.

m.1.2. údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Návrhem změny ÚP nebude narušeno využití zemědělských ploch (změnou ÚP vymezených jako (AU) nebo (AX)), nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu ani sítí zemědělských účelových komunikací.

V lokalitách nových zastavitelných ploch ani v lokalitách dalších dílčích změn ÚP se žádné účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani polní cesty nenacházejí.

m.1.3. zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

Koncepce navrhovaného řešení vychází z požadavků vzešlých z pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny.

Nový, ve stávajícím ÚP dříve nebilancovaný, zábor ZPF, změna ÚP navrhuje v podobě nových ploch Z.01 a Z.21. Jedná se o rozšíření již postupně využívané plochy Z.01 a dále se změnou ÚP převádí do zastavitelných ploch část územní rezervy vymezené ve stávajícím ÚP pro bydlení jako rozšíření zastavitelné plochy Z.21.

Plochy změn vymezené změnou ÚP jsou lokalizovány přednostně na půdách nižší třídy ochrany. Zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany jsou považovány za významnou hodnotu, která je předmětem ochrany. Vzhledem k existenci těchto vysoce chráněných půd v návaznosti na nejvíce se rozvíjející část města Plesná, nelze však tuto zásadu dodržet absolutně. Změnou ÚP tak dochází k novému záboru pozemků I. třídy a II. třídy ochrany ZPF z důvodu doplnění zástavby v urbanisticky vhodných lokalitách, čímž dojde ke zkompatnění města. Tento zábor změna ÚP kompenzuje redukcí ploch vymezených rovněž na těchto vysokých třídách ochrany, avšak v urbanisticky hůře obhájitelných lokalitách. Navrženou redukcí zastavitelných ploch vymezených ve stávajícím ÚP se významně sníží nejen zábor ZPF, ale také zásah těchto ploch (a následně realizované zástavby) do volné krajiny.

Co se týče dalších úprav (změn funkčního využití) lze říci, že přehodnocení vymezení ploch v zastavěném území v reakci na aktuální záměry a potřeby v území lze chápat jako hospodárné využívání zastavěného území. Nacházením vhodných lokalit pro realizaci záměrů v rámci zastavěného území je zajištěna ochrana nezastavěného území.

Z důvodu velmi konkrétních požadavků v pokynech pro zpracování změny, které vycházejí z aktuálních záměrů a potřeb v území, nebylo možné u většiny požadavků prověřovat varianty řešení, snahou ale bylo prověřit požadavky obsažené v pokynech s ohledem na zastavěné území, stávající zástavbu, na celkovou koncepci stanovenou v ÚP Plesná a také s přihlédnutím k zásadám plošné ochrany ZPF.

Dle zásad plošné ochrany ZPF změna ÚP při řešení požadavků uvedených v pokynech pro zpracování změny hospodárně využívá především prostorové rezervy uvnitř zastavěného území, využívá především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využívané pozemky v zastavěném území, stavební proluky a zbořiště s cílem zachovat kompaktnost sídel, umožnit využití stávající technické a dopravní infrastruktury a předejít fragmentaci zemědělských ploch.

Dále je uveden přehled ploch, které představují nový zábor ZPF, podrobný přehled všech úprav navrhovaných změnou ÚP je uveden v kapitole i.4. „Přehled a zdůvodnění zastavitelných a transformačních ploch“.

NOVĚ NAVRHOVANÝ ZÁBOR:

Nový zábor ZPF je Změnou č. 12 ÚP navrhován v minimálním rozsahu.

Změnou č. 12 ÚP jsou na pozemcích ZPF rozšířeny stávající zastavitelné plochy Z.01 a Z.21:

Z.01 (BI)

Rozšíření zastavitelné plochy Z.01.

Rozšíření zastavitelné plochy umožní vytvoření logické struktury komunikací a hospodárné využití nutné technické infrastruktury.

Navrhované rozšíření doplňuje ve stávajícím ÚP navržený rozvoj v této lokalitě při zachování kompaktnosti města.

Zábor II. třídy ochrany je kompenzován redukcí ve stávajícím ÚP navržených a dosud nevyužitých ploch v urbanisticky nevhodných lokalitách.

k.ú. Plesná

ZPF – části p.p.č. 961/1, 962/1, 962/3, 948 – II. třída ochrany

Z.21 (BI)

Rozšíření zastavitelné plochy Z.21.

Využití části plochy územní rezervy Š-R1.

Rozšířením zastavitelné plochy bude umožněno využití celého pozemku, které umožní vytvoření logické struktury komunikací a hospodárné využití nutné technické infrastruktury.

Rozšířením vznikne ucelená plochy pro novou výstavbu na pozemcích města Plesná, což umožní zasiťování celé lokality v souladu s principy hospodárního vynakládání veřejných prostředků.

Z naprosté většiny se jedná o V. třídu ochrany zemědělského půdního fondu, tj. jedná se o půdy s nejnižším stupněm ochrany a nejméně kvalitní.

k.ú. Šneky

ZPF – části p.p.č. 261/2, 291/1 – V. a okrajově III. třída ochrany

Nové zábory způsobené změnami stabilizovaných ploch:

Stabilizovaná plocha 01 (RZ)

Plocha zahrádek, částečně v zastavěném území, částečně v návaznosti na něj.

Pro tento účel užíváno již historicky, ve stávajícím ÚP vymezená plocha tomuto stavu neodpovídá, ani neodpovídala v době vydání ÚP.

Jedná se o opravu této nesrovnalosti, bilancováno z důvodu, že oproti stávajícímu ÚP je vymezena zastavitelná plocha, a to plocha stabilizovaná v souladu se skutečným užíváním lokality.

k.ú. Plesná

ZPF – část p.p.č. 300 – V. třída ochrany

Stabilizovaná plocha 02 (RO)

Ve stávajícím ÚP je p.p.č. 188/1, k.ú. Plesná, vymezena v části mimo zastavěné území jako plocha smíšená nezastavěného území s funkcí kulturně historickou a sportovní (NSks), jedná se o areál bývalé sjezdovky. V části uvnitř zastavěného území je předmětná parcela vymezena jako stabilizovaná plocha veřejných prostranství - veřejná

zeleň - ochranná a izolační zeleň (PVz).

Změnou ÚP je předmětný pozemek zařazen do plochy odpovídající nepobytové rekreaci, tedy do ploch rekreace na oddechových plochách (RO). Úprava se týká i p.p.č. 186/1, k.ú. Plesná, která není pod ochranou ZPF.

Důvodem této dílčí změny je kromě vymezení ve stávajícím ÚP také projekt na podporu turismu, který v předmětné lokalitě připravuje město Plesná. Dle projektové dokumentace záměr na úpravu této lokality představuje stavbu, která obsahuje přístavbu zastřešené pergoly provozně propojené se stávající stavbou na st.p.č. 568, stožár osvětlení, kabelové vedení, terénní úpravy, umístění herních prvků a ohniště, zpevněné plochy – viz výkres C.4 „Situace - povrchy“ doložený k návrhu vyhodnocení stanoviska z projektové dokumentace „Plesná - Bambersk“ (Atelier Stoeckl s.r.o., srpen 2023).

Městský úřad Cheb, jako orgán ochrany ZPF vydal k projektové dokumentaci „Plesná - Bambersk“ závazné stanovisko – souhlas k trvalému odnětí půdy ze ZPF pod č.j. MUCH 104137/2023 ze dne 16. 10. 2023.

Projekt bude realizován díky podpoře v rámci přeshraniční spolupráce v programu Interreg Česko-Sasko 2021-2027, viz <https://www.kr-karlovarsky.cz/aktuality/dalsi-podpojene-projekty-pomohou-rozvijet-preshranični-spolupraci>, informace ze zprávy zveřejněné na webových stránkách Karlovarského kraje citujeme:

„Třetí podpořený projekt částkou 173 tis. Eur je zaměřen na rozvoj turismu v okolí měst Plesná a Bad Brambach. Na kopci Bambersk, v těsné blízkosti státní hranice, bude obnovena chata, která dříve sloužila jako půjčovna lyží. Z té se stane místo, kde si budou moci turisté odpočinout. Spolu s touto investicí bude přeshraničně propojeno několik turistických stezek. Projekt doprovází také neinvestiční aktivity, jako je pořádání přednášek o podnikatelích, kteří historicky působili v tomto společném hospodářském prostoru, nebo interaktivní soutěže týkající se regionální tematiky pro děti a mládež“.

Touto úpravou dochází změnou ÚP k novému záboru pozemků V. třídy ochrany o výměře 0,3874 ha. Lokalita vymezená jako stabilizovaná plocha (RO) se nachází zcela mimo zemědělsky obhospodařované půdní bloky.

Vzhledem k tomu, že změnou ÚP se navrhuje celkový rušený zábor ZPF o výměře 15,1090 ha vypuštěním ploch původně vymezených v ÚP, z toho 2,6633 ha pozemků V. třídy ochrany, lze konstatovat, že nově navržený zábor je kompenzován tímto rušeným zábohem.

Stabilizovaná plocha 03 (BV)

Ve stávajícím ÚP jsou p.p.č. 80/3 a 80/4, k.ú. Vackov, vymezeny částečně jako plocha smíšená nezastavěného území s funkcí kulturně historickou a zemědělskou (NSkz) a částečně jako součást zastavitelné plochy V-B1 s navrženým způsobem využití (BV). Do nezastavěného území zasahuje celá p.p.č. 80/3 a část p.p.č. 80/4, k.ú. Vackov. Stabilizovaná plocha (BV) je v této lokalitě vymezena pouze v rozsahu st.p.č. 32, k.ú. Vackov. V lokalitě došlo ke změně parcelace, nově byla z původní p.p.č. 80/1 k.ú. Vackov, oddělena p.p.č. 80/4, která je ve vlastnictví stejných vlastníků jako st.p.č. 32, k.ú. Vackov.

P.p.č. 80/3 a 80/4, k.ú. Vackov, společně se st.p.č. 32 a p.p.č. 678/3, k.ú. Vackov, naplňují definici zastavěného stavebního pozemku dle § 12 písm. c) stavebního zákona, podle které se zastavěným stavebním pozemkem rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku. Podle § 116 odst. 3 písm. a) stavebního zákona je zastavěný stavební pozemek vždy součástí zastavěného území.

Změnou ÚP jsou p.p.č. 80/3 a 80/4, k.ú. Vackov, zahrnuty do zastavěného území a je odpovídajícím způsobem upraveno vymezení plochy s rozdílným způsobem využití na stabilizovanou plochu bydlení venkovského (BV). Tato úprava se týká také p.p.č. 678/3, k.ú. Vackov, která není pod ochranou ZPF.

Lokalita byla prověřována v souvislosti s vypuštěním plochy V-B1 (BV). Důvodem dílčí změny v nezastavěném území je náprava výše popsaného vymezení v ÚP, které neodpovídá skutečnému užívání pozemků a změně parcelace.

Touto úpravou dochází změnou ÚP k využití části záboru bilancovaného ve stávajícím ÚP pro plochu V-B1 (BV), konkrétně se jedná o výměru 0,0516 ha pozemků III. třídy ochrany a dále změnou ÚP touto úpravou dochází k novému záboru pozemků III. třídy ochrany o výměře 0,0697 ha a také minimálnímu záboru pozemků I. třídy ochrany o výměře 0,0003 ha. Měněná část je minimálně částečně oplocená a nachází se mimo zemědělsky obhospodařovaný půdní blok.

Vzhledem k tomu, že změnou ÚP se navrhuje celkový rušený zábor ZPF o výměře 15,1090 ha vypuštěním ploch původně vymezených v ÚP, z toho 1,2775 ha pozemků III. třídy ochrany a 3,4345 ha pozemků I. třídy ochrany, lze konstatovat, že nově navržený zábor je kompenzován tímto rušeným zábohem.

Stabilizovaná plocha 04 (VZ)

Ve stávajícím ÚP je p.p.č. 66/5, k.ú. Vackov, vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území s funkcí kulturně historickou a zemědělskou (NSkz). Toto vymezení lze považovat za chybné.

P.p.č. 66/5, k.ú. Vackov, společně se st.p.č. 23 a p.p.č. 51/3, k.ú. Vackov, naplňuje definici zastavěného stavebního pozemku dle § 12 písm. c) stavebního zákona, podle které se zastavěným stavebním pozemkem rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným

oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku. Podle § 116 odst. 3 písm. a) stavebního zákona je zastavěný stavební pozemek vždy součástí zastavěného území. Změnou ÚP je p.p.č. 66/5, k.ú. Vackov, zahrnuta do zastavěného území a je odpovídajícím způsobem upraveno vymezení plochy s rozdílným způsobem využití na stabilizovanou plochu výroby zemědělské a lesnické (VZ).

Důvodem této dílčí změny je náprava výše popsaného vymezení v ÚP, které neodpovídá skutečnému užívání pozemku, a to již historickému (v průběhu uplatňování ÚP nedošlo ke změnám).

Touto úpravou dochází změnou ÚP k novému záboru pozemků I. třídy ochrany o výměře 0,1001 ha. Měněná část je oplocená a nachází se mimo zemědělsky obhospodařovaný půdní blok.

Vzhledem k tomu, že změnou ÚP se navrhuje celkový rušený zábor ZPF o výměře 15,1090 ha vypuštěním ploch původně vymezených v ÚP, z toho 3,4345 ha pozemků I. třídy ochrany, lze konstatovat, že nově navržený zábor je kompenzován tímto rušeným zábohem.

Zábor pozemků I. a II. třídy ochrany ZPF je navržen pouze v odůvodněných případech, v nezbytně nutném rozsahu a převažujícím veřejným zájmem ve smyslu § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, který konkrétně ve těchto případech převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, je veřejný zájem města na zajištění rozvojových ploch pro bydlení, využití stávající dopravní a technické infrastruktury a ochrana volné krajiny. V případě rozšíření zastavitelných ploch se jedná pouze o plochu Z.01, kdy jde o urbanisticky vhodnou lokalitu doplňující stávající zástavbu, jejímž využitím dojde ke zkompatnění města. Jedná se o menší půdní blok mezi stávající zástavbou a komunikací, který je již ve stávajícím ÚP částečně navržen pro zástavbu. Nově navrhovaný zábor nejvyšších zemědělských půd je kompenzován vypuštěním zastavitelných ploch ze stejně hodnotných půd, které navíc nevhodně zasahují do volné krajiny.

Změnou ÚP navrhovaná rozšíření zastavitelných ploch nezasahují do meliorovaných ploch kromě minimálního zásahu u plochy Z.21. Vedle toho se změnou ÚP zastavitelné plochy na meliorovaných pozemcích vypouštějí.

Rozšíření zastavitelných ploch výhradně v návaznosti na zastavěné území a již vymezené zastavitelné plochy a redukce ploch zasahujících do volné krajiny je přínosem z hlediska minimalizace fragmentace krajiny a minimalizace fragmentace zemědělské půdy, je zajištěna ochrana nezastavěného území, volné krajiny a zemědělské půdy. Navržené řešení ctí zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu tak, aby nedocházelo k narušování organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů a sítě zemědělských účelových komunikací.

Ve smyslu naplňování cílů a úkolů územního plánování (§§ 38 a 39 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 města a ochranu nezastavěného území. Vzhledem k rozsáhlé redukci zastavitelných ploch vymezených ve stávajícím územním plánu, a to i na nejnižších třídách ochrany zemědělských půd, a na základě předchozího podrobného rozboru, lze konstatovat, že přirozený rozvoj města Plesná ochranu zemědělského půdního fondu zásadním způsobem neovlivní a navržené řešení je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

721620 Plesná - nové záboř

číslo lokality ZPF	označení plochy / koridoru	navržené využití	souhm výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru na kterém bude provedena rekultivace půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci pozemků před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	poznámka
				I.	II.	III.	IV.	V.						
Z.01		(B) bydlení individuální	1,7678		1,7678									původně NSKz
Plochy bydlení celkem			1,7678	0,0000	1,7678	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000					
ZÁBOR ZPF CELKEM			1,7678	0,0000	1,7678	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000					

721646 Šneky - nové záboř

číslo lokality ZPF	označení plochy / koridoru	navržené využití	souhm výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru na kterém bude provedena rekultivace půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci pozemků před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	poznámka
				I.	II.	III.	IV.	V.						
Z.21		(B) bydlení individuální	0,7620			0,0005		0,7615			ano - okrapově			původně NSKz rezerva Š-R1 (B)
Plochy bydlení celkem			0,7620	0,0000	0,0000	0,0005	0,0000	0,7615	0,0000					
ZÁBOR ZPF CELKEM			0,7620	0,0000	0,0000	0,0005	0,0000	0,7615	0,0000					

721620 Plesná - rušené záboru

číslo lokality ZPF	označení plochy / koridoru	navrhované využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	poznámka
				I.	II.	III.	IV.	V.						
P-B1e		(AU) zemědělské všeobecné	0,1716		0,1716									změna z BI rušená část P-B1
P-B2g		(AU) zemědělské všeobecné	0,6964		0,0045			0,6909						změna z BI rušená část P-B2
P-B3b		(AU) zemědělské všeobecné	2,9545		2,7961			0,1584			ano			změna z BI rušená část P-B3
P-B3c		(AU) zemědělské všeobecné	0,4234		0,4234									změna z BI rušená část P-B3
P-O1		(AU) zemědělské všeobecné	0,5683		0,5116		0,0523	0,0044						změna z OA rušená celá P-O1
P-PV2		(AU) zemědělské všeobecné	0,1992		0,1992									změna z PVk rušená část P-PV2
P-PV3		(AU) zemědělské všeobecné	0,0260		0,0264			0,0006						změna z PVk rušená celá P-PV3
P-PV4		(AU) zemědělské všeobecné	0,0642	0,0212	0,0430									změna z PVk rušená část P-PV4
P-D2		(AU) zemědělské všeobecné	0,0750					0,0750						změna z DS rušená celá P-D2
P-V1b		(AU) zemědělské všeobecné	0,1073	0,1073										změna z VI rušená část P-V1
Plochy zemědělské celkem			5,2849	0,1285	4,1748	0,0000	0,0523	0,9293	0,0000					
RUŠENÝ ZÁBOR ZPF CELKEM			5,2849	0,1285	4,1748	0,0000	0,0523	0,9293	0,0000					

721646 Šneky - rušené záборы

číslo lokality ZPF	označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemků před erozní činností vody	informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	poznámka
				I.	II.	III.	IV.	V.						
Š-B4	Š-B4	(AU) zemědělské všeobecné	0,1485		0,0129			0,1356			ano			změna z BV rušená celá Š-B4
Š-PV1	Š-PV1	(AU) zemědělské všeobecné	0,0389	0,0389										změna z PVk rušená celá Š-PV1
Š-PV5	Š-PV5	(AU) zemědělské všeobecné	0,4401	0,4401										změna z PVz1 rušená celá Š-PV5
Š-PV6b	Š-PV6b	(AU) zemědělské všeobecné	0,3210	0,3210										změna z PVz rušená část Š-PV6
Plochy zemědělské celkem			0,9485	0,8000	0,0129	0,0000	0,0000	0,1356	0,0000					
Š-PV3	Š-PV3	(MU) smíšené krajinné všeobecné	0,0057					0,0057			ano			změna z PVz rušená celá Š-PV3
Š-PV4	Š-PV4	(MU) smíšené krajinné všeobecné	0,6275				0,6275							změna z PVz rušená celá Š-PV4
Plochy smíšené krajinné celkem			0,6332	0,0000	0,0000	0,0000	0,6275	0,0057	0,0000					
RUŠENÝ ZÁBOR ZPF CELKEM			1,5817	0,8000	0,0129	0,0000	0,6275	0,1413	0,0000					

721611 Lomnička u Plesné - rušené záborů

číslo lokality ZPF	označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	poznámka
				I.	II.	III.	IV.	V.						
L-PV3b	L-PV3b	(AU) zemědělské všeobecné	0,2405				0,2405							změna z PV/1 rušená část L-PV3
L-S1	L-S1	(AU) zemědělské všeobecné	0,8668				0,8668							změna ze SV rušená celá L-S1
Plochy zemědělské celkem				0,0000	0,0000	0,0000	1,1073	0,0000	0,0000					
L-B3b	L-B3b	(MU) smíšené krajinné všeobecné	0,0216					0,0216						změna z BV rušená část L-B3
L-R11	L-R11	(MU) smíšené krajinné všeobecné	0,2144					0,2144						změna z R1 rušená část L-R11
L-PV1a	L-PV1a	(MU) smíšené krajinné všeobecné	0,3844	0,2104		0,0154	0,1189	0,0397						změna z PV/2 rušená část L-PV1
L-PV3a	L-PV3a	(MU) smíšené krajinné všeobecné	0,2035	0,1036		0,0046	0,0953							změna z PV/1 rušená část L-PV3
Plochy smíšené krajinné celkem				0,3140	0,0000	0,0200	0,2142	0,2757	0,0000					
RUŠENÝ ZÁBOR ZPF CELKEM				0,3140	0,0000	0,0200	1,3215	0,2757	0,0000					

721654 Vackov - rušené záборы

číslo lokality ZPF	označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemků před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	poznámka
				I.	II.	III.	IV.	V.						
V-B1a		(AU) zemědělské všeobecné	0,3893					0,3893						změna z BV rušená část V-B1
V-B2		(AU) zemědělské všeobecné	0,3918	0,0142		0,0044		0,3732						změna z BV rušená celá V-B2
V-O1A		(AU) zemědělské všeobecné	0,0779	0,0779										změna z OA rušená celá V-O1A
V-O1B		(AU) zemědělské všeobecné	1,3596	1,3596										změna z OA rušená celá V-O1B
V-PV1		(AU) zemědělské všeobecné	0,1666	0,0695				0,0971						změna z PVz rušená celá V-PV1
V-S1		(AU) zemědělské všeobecné	0,2738					0,2738						změna ze SV rušená celá V-S1
Plochy zemědělské celkem				1,5212	0,0000	0,0044	0,0000	1,1334	0,0000					
V-B1b		(MU) smíšené krajinné všeobecné	0,1215			0,1214		0,0001						změna z BV rušená část V-B1
V-B1c		(MU) smíšené krajinné všeobecné	0,8422	0,1286		0,7136								změna z BV rušená část V-B1
V-PV2a		(MU) smíšené krajinné všeobecné	0,3010	0,0010		0,2314		0,0686						změna z PVz rušená část V-PV2
V-PV2c		(MU) smíšené krajinné všeobecné	0,1157	0,1157										změna z PVz rušená část V-PV2
V-S2		(MU) smíšené krajinné všeobecné	0,6122	0,4255		0,1867								změna ze SV rušená celá V-S2
Plochy smíšené krajinné celkem				0,6708	0,0000	1,2531	0,0000	0,0687	0,0000					
RUŠENÝ ZÁBOR ZPF CELKEM				2,1920	0,0000	1,2575	0,0000	1,2021	0,0000					

721638 Smrčina - rušené zábory

číslo lokality ZPF	označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemků před erozní činností vody	informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	poznámka
				I.	II.	III.	IV.	V.						
S-01A	S-01A	(AU) zemědělské všeobecné	0,9272		0,8123			0,1149						změna z OA rušená celá S-01A
S-01B	S-01B	(AU) zemědělské všeobecné	0,7324		0,7324									změna z OA rušená celá S-01B
Plochy zemědělské celkem			1,6596	0,0000	1,5447	0,0000	0,0000	0,1149	0,0000					
RUŠENÝ ZÁBOR ZPF CELKEM			1,6596	0,0000	1,5447	0,0000	0,0000	0,1149	0,0000					

721620 Plesná - měněné záborý

číslo lokality ZPF	označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemků před erozní činností vody	Informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	poznámka
				I.	II.	III.	IV.	V.						
Z.01	Z.01	(B) bydlení individuální	0,0081		0,0081									změna z P-Vk původní P-PV1
Z.07	Z.07	(B) bydlení individuální	0,1045	0,0355		0,0690								změna z OS - sláv
Z.09	Z.09	(B) bydlení individuální	1,1949					1,1949						změna z BH původní P-B5
Z.09	Z.09	(B) bydlení individuální	0,1303	0,0746				0,0557						změna z P-Vk původní P-PV5
Z.09	Z.09	(B) bydlení individuální	0,0317		0,0317									změna z P-Vk část původ. P-PV4
Z.09	Z.09	(B) bydlení individuální	0,9698	0,3080	0,1760			0,4858						změna ze SM část původní P-S1
Z.17	Z.17	(B) bydlení individuální	0,3611					0,3611						změna ze SS původní P-S6
Z.35	Z.35	(B) bydlení individuální	0,1174					0,1174						změna z P-Vz - sláv
T.02	T.02	(B) bydlení individuální	0,3206		0,3206									změna ze ZS - sláv
Pochyby bydlení celkem			3,2384	0,4181	0,5364	0,0690	0,0000	2,2149	0,0000					
Z.23	Z.23	(OK) občanské vybavení komerční	1,1530	1,1530										změna z OV původní Š-O2
Pochyby občanského vybavení celkem			1,1530	1,1530	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000					
Z.14	Z.14	(SM) smíšené obytné městské	0,1662	0,0017	0,1645									změna z P-Vz původní P-PV8
Z.18	Z.18	(SM) smíšené obytné městské	1,5564					1,5564						změna ze SS část původní P-S7
Pochyby smíšené obytné celkem			1,7226	0,0017	0,1645	0,0000	0,0000	1,5564	0,0000					
T.01	T.01	(DS-3) doprava silniční - ČSIPH	0,2848					0,2848						změna z VD původní P-V3
Pochyby dopravní infrastruktury celkem			0,2848	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2848	0,0000					
Z.35	Z.35	(ZZ) zelení zahradní a sadová	0,1690					0,1690						změna z P-Vz - sláv
Pochyby zeleně celkem			0,1690	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1690	0,0000					
MĚNĚNÝ ZÁBOR ZPF CELKEM			6,5678	1,5728	0,7009	0,0690	0,0000	4,2251	0,0000					

721646 Šneky - měnné zábor

číslo lokality ZPF	označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	poznámka
				I.	II.	III.	IV.	V.						
Z.24	Z.24	(B) bydlení individuální	1,5023	1,5023										změna ze SV část původní Š-S1
Plochy bydlení celkem			1,5023	1,5023	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000					
Z.34	Z.34	(RZ) rekreace v zahradkářských osadách	0,7068						0,7068					změna z P-V1 část původ. Š-PV7
Plochy rekreace celkem			0,7068	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,7068	0,0000					
Z.33	Z.33	(TO) nakládání s odpady	0,6995						0,6995					změna z P-V1 část původ. Š-PV7
Z.33	Z.33	(TO) nakládání s odpady	0,2290						0,2290					změna z OS část původní Š-O1
Plochy technické infrastruktury celkem			0,9285	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,9285	0,0000					
MĚNNÝ ZÁBOR ZPF CELKEM			3,1376	1,5023	0,0000	0,0000	0,0000	1,6353	0,0000					

721641 Lomnička u Plesné - měnné zábor

číslo lokality ZPF	označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	poznámka
				I.	II.	III.	IV.	V.						
Z.29	Z.29	(B) bydlení venkovské	0,0864				0,0864							změna z OV, P-V1 původní L-O1 a část L-PV3
Plochy bydlení celkem			0,0864	0,0000	0,0000	0,0000	0,0864	0,0000	0,0000					
Z.28	Z.28	(SV) smíšené obytné venkovské	0,2271				0,2194	0,0077						změna z BV původní L-B3
Plochy smíšené obytné celkem			0,2271	0,0000	0,0000	0,0000	0,2194	0,0077	0,0000					
MĚNNÝ ZÁBOR ZPF CELKEM			0,3135	0,0000	0,0000	0,0000	0,3058	0,0077	0,0000					

Změny stabilizovaných ploch - nové záboř

číslo lokality ZPF	označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemků před erozní činností vody	informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	poznámka
				I.	II.	III.	IV.	V.						
01		(RZ) rekreace v zahradkářských osadách	0,3056					0,3056						změna z NSpvz
02		(RO) rekreace na oddechových plochách	0,3874					0,3874						změna z NSKs
03		(BV) bydlení venkovské	0,0700	0,0003			0,0697							změna z NSKz
04		(VZ) výroba zemědělská a lesnická	0,1001	0,1001										změna z NSKz
NOVÝ ZÁBOR ZPF CELKEM			0,8631	0,1004	0,0000	0,0697	0,0000	0,6930	0,0000					

m.2. Důsledky navrhovaného řešení na PUPFL

Pozemky PUPFL jsou Změnou č. 12 ÚP dotčeny pouze změnami v zařazení lesních pozemků do odpovídající plochy s rozdílným způsobem využití, viz schéma S1 Schéma věcných změn. Tyto změny souvisejí s převodem ÚP do jednotného standardu a zapracováním Plánu místního ÚSES pro ORP Cheb.

Nejpodstatnější z hlediska pozemků PUPFL je úprava vymezení ploch, které jsou ve stávajícím ÚP vymezeny jako plochy smíšené nezastavěného území (NSx), přičemž takto je ve stávajícím ÚP vymezena převážná část nezastavěného území. Při uplatňování ÚP Plesná se praktické používání ploch smíšených nezastavěného území s několika indexy, kdy tyto měly být užívány kompromisně, ale často si odporovaly, ukázalo jako problematické. Při převodu do jednotného standardu je upuštěno od tohoto způsobu vymezení ploch v nezastavěném území, nové zařazení je voleno v souladu se stávajícím nebo budoucím využitím v souladu s pojetím ploch dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. Plochy smíšené nezastavěného území byly změnou ÚP prověřeny a rozřazeny do ploch lesních všeobecných (LU), ploch zemědělských všeobecných (AU) a plochy odpovídající § 29 vyhlášky č. 157/2024 Sb. jsou ponechány v plochách smíšených krajinných všeobecných (MU).

Lesní pozemky v biocentrech jsou vymezeny jako plochy přírodní všeobecné (NU).

N) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Ve stanoveném termínu byla k projednávanému návrhu Změny č. 12 ÚP uplatněna podání oprávněného investora GasNet, s.r.o. a společnosti O V M, s.r.o. Vzhledem k nutnosti zrušit původně vypsané sloučené společné jednání a veřejné projednání z důvodu sporných lhůt se pořizovatel zaobíral i podáním uplatněným v původně vypsaném a následně zrušeném termínu projednání, kdy bylo k návrhu Změny č. 12 ÚP uplatněno podání oprávněného investora Povodí Ohře, s.p. V novém řádně vypsaném termínu projednání oprávněný investor již své podání znovu neuplatnil.

1. GasNet, s.r.o. (zn. 5003366243 ze dne 10. 7. 2025)

Věc: Návrh Změny č. 12 Územního plánu Plesná

K.ú. - p.č.: Plesná, Vackov, Šneky, Smrčina, Lomnička u Plesné

Vaše značka: 21/2025

Stavebník: Neuvedeno

Účel stanoviska: Územně plánovací podklady

Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu změny č. 12 Územního plánu Plesná.

K tomuto sdělujeme následující stanovisko:

K návrhu změny č. 12 nemáme žádné námítky.

Pouze upozorňujeme na to, že v koordináčním výkresu není u VTL plynovodu zakresleno OP a BP a pásmo vlivu anodového uzemnění. Orientační zákres přikládáme.

Pozn. :

Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.

Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Vyjádření nenahrazuje případná další vyjádření k jiným částem stavby.

V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku - 5003366243 a datum tohoto vyjádření. Kontakty jsou k dispozici na <https://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/>.

Příloha č. 1

Příloha č. 1

Stávající PZ:

Druh pásma	Datum uvedení plynovodu do provozu*	DN					
		≤100	>100 ≤250	300	>300 ≤500	>500 ≤700	>700
OCHRANNÉ		4	4	4	4	4	4
BEZPEČNOSTNÍ	do 03.07.09	15	20	40	40	40	40
BEZPEČNOSTNÍ	od 04.07.09	10	20	20	30	45	65

* Přesná formulace § 66 a § 69 ve smyslu zákona 458/2000Sb. zejména ve znění zákona 156/2009Sb.

Bezpečnostní pásma pro nová PZ:

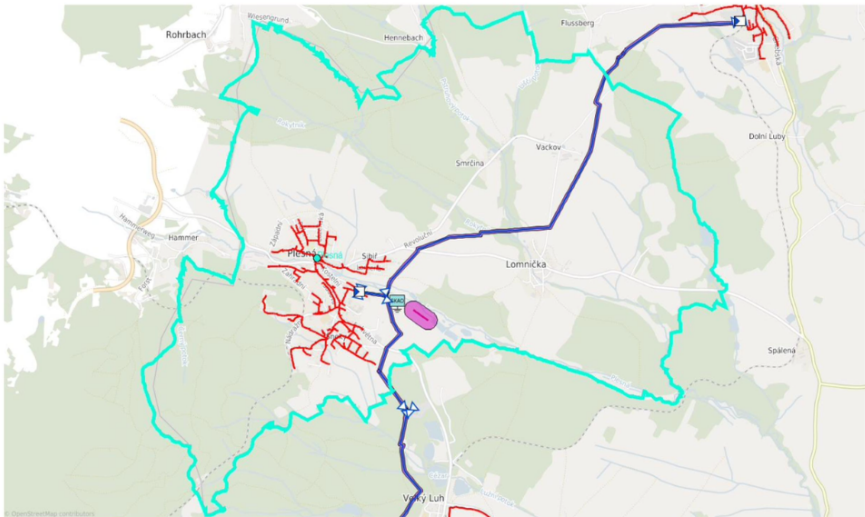
Vysokotlaké plynovody a plynovodní přípojky o tlakové úrovni 4 až 40 barů včetně:

do DN 100 včetně	8 m
nad DN 100 do DN 300 včetně	10 m
nad DN 300 do DN 500 včetně	15 m
nad DN 500	20 m

ochranné pásmo: 2 m

Legenda:

—	linie plynovodu
—	NTL
—	STL
—	VTL
—	VVTL
—	nefunkční
—	plánovaná stavba před realizací
—	ve výstavbě, neuvedeno do provozu
□	regulační stanice
—	ochranné zařízení
—	kabel
—	elektropřípojka
—	kabel protikoroziční ochrany
—	anodové uzemnění
□	stanice katodové ochrany
□	pásmo vlivu anodového uzemnění SKAO
—	neplynovodní zařízení/technologie (linie/bod/plocha)



Legenda:

—	linie plynovodu
—	NTL
—	STL
—	VTL
—	VVTL
—	nefunkční
—	plánovaná stavba před realizací
—	ve výstavbě, neuvedeno do provozu
□	regulační stanice
—	ochranné zařízení
—	kabel
—	elektropřípojka
—	kabel protikoroziční ochrany
—	anodové uzemnění
□	stanice katodové ochrany
□	pásmo vlivu anodového uzemnění SKAO
—	neplynovodní zařízení/technologie (linie/bod/plocha)

Vyhodnocení připomínky:

Fakticky se nejedná o připomínku.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Oprávněný investor uvádí, že nemá žádné námítky, pouze upozorňuje, že v koordinačním výkresu není u VTL plynovodu zakresleno OP a BP a pásmo vlivu anodového uzemnění.

V projednávaném návrhu změny ÚP byly zakresleny trasy vedení a plynárenská zařízení významná pro účely územního plánu, v rámci úpravy návrhu změny ÚP pro vydání budou doplněna jejich ochranná pásma dle poskytnutých územně analytických podkladů.

Je třeba upozornit, že znázornění limitů využití území v koordinačním výkresu územního plánu (nebo jeho změny) má za účel koordinaci a ochranu veřejných zájmů při návrhu celkové koncepce. Během následného uplatňování územního plánu nelze koordinační výkres považovat za aktuální zdroj informací o limitech využití území, resp. v tomto konkrétním případě ochranném a bezpečnostním pásmu VTL plynovodu a pásmu vlivu anodového uzemnění. Zdrojem těchto informací pro účely přípravy, umístování, povolování a provádění staveb je digitální technická mapa, případně přímo správci sítí.

2. O V M, s.r.o. (podání ze dne 29. 7. 2025)Připomínky k návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná

Vymezení území dotčeného připomínkou č. 1 – pozemek parcelní číslo 205/1, k.ú. Plesná, obec Plesná (část označená v návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná jako plocha P-S7b).

Vymezení území dotčeného připomínkou č. 2 – pozemek parcelní číslo: st. 1, st. 545, st. 544, st. 560, st. 571, st. 580, 140, 148/1, 148/3, 153/3, 153/2, 1455/1, 1455/3, 1362/2, vše k.ú. Plesná, obec Plesná.

Text připomínky č. 1 včetně odůvodnění:

V souladu s § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) uplatňuji tuto svou připomínku ke Změně č. 12 Územního plánu Plesná, která se týká výše uvedeného dotčeného území.

Ze zveřejněných dokumentů projednávané Změny č. 12 Územního plánu Plesná vyplývá, že pozemek parcelní číslo 205/1, katastrální území Plesná plocha P-S7b, jehož jsem vlastníkem, je v návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná v celé své ploše vypuštěn ze zastavitelných ploch a v rámci možnosti funkčního využití je tento pozemek v návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná zařazen do ploch zeleně - (ZP) - zeleň parková a parkově upravená. Vzhledem k tomu, že plocha ZP je určena výhradně pro účely veřejné zeleně, dojde tímto k zásadnímu znehodnocení využitelnosti pozemku.

S touto změnou zcela zásadně nesouhlasím a požaduji, aby byla plocha P-S7b i nadále zachována, jako zastavitelná plocha, a aby byly zachovány podmínky využití dotčeného území tak, jak je upravuje stávající platný Územní plán Plesná, kdy je toto dotčené území zařazeno do ploch smíšených obytných se službami - SS. Popřípadě navrhuji, v souladu se zachováním terminologie návrhu, aby bylo dotčené území v návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná zařazeno do ploch smíšených obytných městských (SM).

Pozemek parcelní číslo 205/1 v katastrálním území Plesná se nachází v zastavěném území obce. Plocha označená v návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná jako plocha P-S7b je v souvislé zástavbě. Jedná se o proluku. Považuji tedy za zcela nekonceptní a v rozporu se zásadami územního rozvoje a hospodárního využití zastavěného území, aby byla tato plocha vypuštěna ze zastavitelných ploch. Naopak se domnívám, že právě takovéto plochy, proluky v zastavěném území obce, by měly být územním plánem určeny k zástavbě prioritně. Budou-li totiž tyto plochy v zastavěném území obce efektivně využity, není pak nutné rozšiřovat zastavitelné plochy do nezastavěného území obce, čímž je chráněna volná krajina.

Dotčené území je ve stávajícím Územním plánu Plesná zařazeno z hlediska způsobu využití do ploch smíšených obytných, konkrétně pak do ploch SS - plochy smíšené obytné se službami. Domnívám se, že pravidla plynoucí z územního plánování by měly být stabilní, aby jim dotčené osoby mohly přizpůsobit své záměry a případné důvody ke změně by měly být vždy dostatečně závažné a potřeba provedení změny, která tak významně omezuje vlastnická práva jako v tomto případě, by měla být zcela nezbytně prokázána a zdůvodněna. Omezení vlastnického práva ve veřejném zájmu musí mít výjimečnou povahu a musí být provedeno v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším a nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. V daném případě však toto není naplněno. Územní plánování by mělo být kontinuální. Každá změna územního plánu, zejména pak ta, která velmi zásadním způsobem omezuje vlastnická práva, jako je tomu v tomto případě, by měla být vždy řádně, pečlivě a podrobně zdůvodněna. Zejména pak, když zakazuje výstavbu, která byla v místě dosud povolena. V daném případě však toto není naplněno. Odůvodnění, které pořizovatel změny územního plánu v dokumentaci uvádí je dle mého názoru zcela nedostatečné a nevyhovující. V návrhu Změny č. 12 Územního plánu Plesná pořizovatel jako důvod redukce zastavitelných ploch uvádí pouze to, že v obci Plesná jsou redukovány zastavitelné plochy v urbanisticky nevhodných lokalitách a že se jedná o plochy ve vyvýšených polohách a vybíhající do volné krajiny. S tímto však nelze v daném případě (plocha P-S7b) souhlasit. Toto odůvodnění pořizovatele nemůže v případě této změny způsobu využití dotčeného území (plocha P-S7b) obstát. V souvislosti s výše uvedeným je toto odůvodnění pořizovatele ve vztahu k ploše označené jako P-S7b zcela liché. Tato plocha, vzhledem k tomu, že se jedná o proluku v zastavěném území obce a nikterak nevybíhající do volné krajiny, je dle mého názoru naopak k zástavbě urbanisticky velmi vhodná. Zástavba, která by v budoucnu byla v předmětném území umístěna, by v žádné případně nijak negativně nezasahovala do krajinného rázu.

S ohledem na výše uvedené považuji nahrnovanou změnu využití dotčeného území (plocha P-S7b) a faktické vyřazení tohoto území ze zastavitelných ploch za velmi nekonceptní, nekontinuální, v rozporu se zásadami územního rozvoje a s hospodárným využitím zastavěného území, jakož i ochranou nezastavěného území.

Tato změna územního plánu by v neposlední řadě měla také zásadní dopad na můj legitimní investiční záměr, jehož přípravy již započaly. Společnost O V M s.r.o. na základě platného stavu územního plánu již investovala významné prostředky do přípravy projektu, který má být na uvedeném pozemku realizován. Jedná se o projekt výstavby polyfunkčního objektu (plně v souladu se stávajícím platným Územním plánem Plesná). V rámci realizace projektu již byla provedena studie architektonického řešení objektu, probíhá inženýring projektové dokumentace a jsou již

uzavřeny smlouvy s investory a zájemci o budoucí koupi nemovitosti. Všechny tyto kroky by byly případnou změnou zmařeny, což by znamenalo nejen zásah do majetkových práv, ale také vznik přímé škody.

Změna, kterou návrh Změny č. 12 Územního plánu Plesná přináší, tedy změna způsobu využití předmětného území - mého pozemku, je neodůvodněná, nepřiměřená a významně zasahuje do práv vlastníka. Žádám tedy o přehodnocení návrhu a ponechání funkčního využití dle platné právní úpravy. Jsme připraveni dále spolupracovat s obcí a jejími orgány, včetně předložení projektové dokumentace a doplnění potřebných informací k realizaci záměru, který je v souladu s platným územním plánem i veřejnými zájmy.

Tento můj návrh, požadavek na zachování stávajícího způsobu využití dotčeného území dle aktuálně platného znění Územního plánu Plesná, považuji za zcela legitimní, přiměřený a v souladu veřejným zájmem i stávající strukturou zástavby. Věřím, že vedení obce přihledne k připravenosti investice a zájmům rozvoje území.

Text připomínky č. 2 včetně odůvodnění:

Ze zveřejněných dokumentů projednávané Změny č. 12 Územního plánu Plesná vyplývá nově stanovená výšková regulace zástavby ve výše vymezeném území. Z důvodu plánované revitalizace stávajícího výrobního areálu a jeho rozvoje s navrhovanou změnou nesouhlasím a požaduji, aby uvedené území zůstalo bez výškové regulace zástavby popřípadě, aby výšková regulace zástavby dotčeného území byla stanovena hodnotou 1-4 nadzemní podlaží.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka č. 1 se vyhovuje.

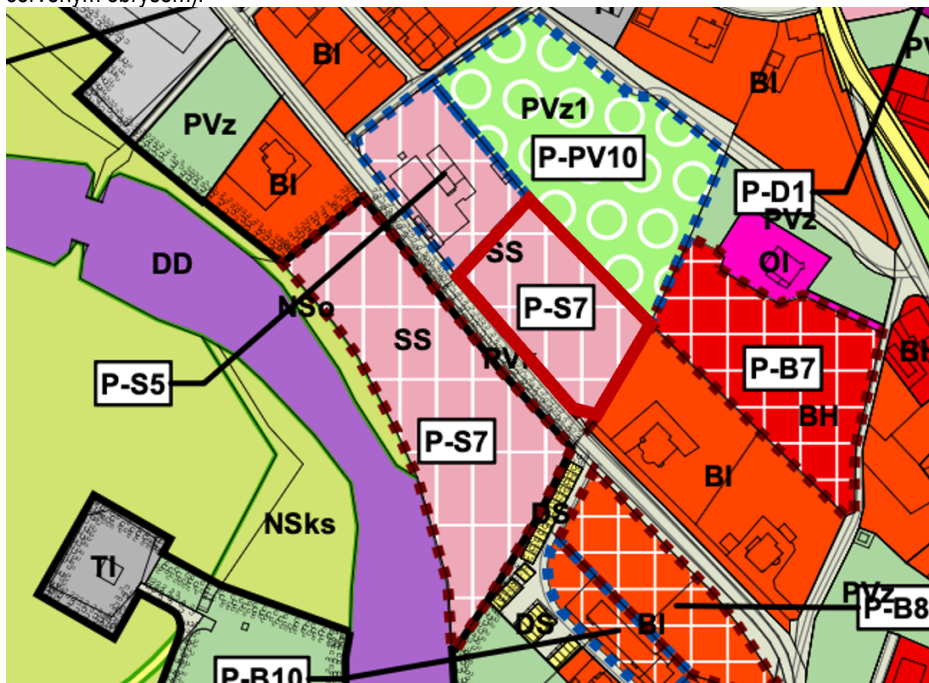
Připomínka č. 2 se nevyhovuje.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky č. 1:

Předmětný pozemek p.p.č. 205/1, k.ú. Plesná, je ve vlastnictví společnosti O V M s.r.o.

V první části připomínající společnost požaduje zachování vymezení předmětné části p.p.č. 205/1, k.ú. Plesná, dle Územního plánu Plesná – Úplného znění po vydání změn č. 1, 9, 10, 11 (dále jen „platného ÚP“), kde je vymezena jako plocha smíšená obytná se službami (SS). Popřípadě navrhuje, aby bylo předmětné území zařazeno do ploch smíšených obytných městských (SM) v souladu se zachováním terminologie návrhu změny ÚP.

Vymezení v platném ÚP (výřez z hlavního výkresu, předmětná část p.p.č. 205/1, k.ú. Plesná, je zvýrazněna červeným obrysem):



V platném ÚP je část p.p.č. 205/1, k.ú. Plesná, vymezena jako součást zastavitelné plochy P-S7 se způsobem využití (SS), nachází se v zastavěném území.

V projednávaném návrhu Změny č. 12 ÚP byl rozsah původní zastavitelné plochy P-S7 (SS) redukován. Část původní plochy P-S7, která zahrnuje předmětnou část p.p.č. 205/1 a celou p.p.č. 204, k.ú. Plesná, a která byla pro

potřeby změny ÚP označená jako P-S7b, byla vymezena jako stabilizovaná plocha (ZP) zeleň parková a parkově upravená. Vymezení zastavitelné plochy P-S7 a některých dalších ploch bylo změnou ÚP upraveno z důvodu jejich dlouhodobého vymezení v ÚP, a to od vydání původního ÚP v roce 2009, přičemž zastavitelná plocha P-S7 byla dle údajů uvedených v původním ÚP dokonce součástí již předchozího územního plánu, tedy ÚPN SÚ Plesná. V případě jejich nevyužití pak tyto dlouhodobě vymezené zastavitelné plochy blokují odůvodnitelnou kapacitu rozvojových ploch města.

Zbývající část zastavitelné plochy P-S7 (SS) na pozemku ve vlastnictví města Plesná, pro potřeby změny ÚP označená jako P-S7a, byla změnou ÚP vymezena jako zastavitelná plocha Z.18 se způsobem využití (SM) smíšené obytné městské.

Na základě podané připomínky bude předmětná část p.p.č. 205/1, k.ú. Plesná, ponechána jako plocha smíšená obytná. Změna funkčního využití v předmětné lokalitě na plochu zeleně nebude v další etapě předmětem změny ÚP. **Předmětná část p.p.č. 205/1, k.ú. Plesná, bude vymezena rovněž jako součást zastavitelné plochy Z.18 se způsobem využití (SM) smíšené obytné městské.**

Způsob využití je navržen jako plochy smíšené obytné městské (SM), neboť změna ÚP navrhuje, že plochy smíšené obytné se službami (SS) již nebudou v ÚP samostatně definovány.

Důvodem pro vyhovění připomínce je vlastníkem pozemku projevený zájem o výstavbu a vymezení plochy smíšené obytné ve stávajícím ÚP. Z hlediska cílů a úkolů územního plánování je využití zastavěného území pro zástavbu žádoucí. Dlouhodobě nevyužitá plocha však blokuje možnost vymezení nových ploch v případě jejich potřeby, jak již bylo uvedeno výše, a u dlouhodobě nevyužitých ploch tudíž nelze očekávat zachování tohoto vymezení jednou provždy.

Z hlediska logiky vymezování ploch bude stejná úprava provedena i na parcele p.p.č. 204, k.ú. Plesná, o výměře 40 m², která byla rovněž součástí původní plochy P-S7 (SS) a v návrhu změny ÚP její části označené jako P-S7b.

Z hlediska předpokládaných záborů ZPF bilancovaných změnou ÚP se úprava projeví v tabulce měněných záborů pro k.ú. Plesná, kde se hodnota v řádku Z.18 (SM) změnila z 1,0752 ha na 1,5564 ha, tedy na hodnotu vyhodnocení záboru bilancovaného pro plochu P-S7 (SS) v původním ÚP Plesná. Celý tento zábor se týká pouze V. třídy ochrany.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky č. 2:

Všechny předmětné pozemky jsou ve vlastnictví společnosti O V M s.r.o.

Ve druhé části připomínající společnost nesouhlasí s výškovou regulací v lokalitě, která je v platném ÚP i v návrhu změny ÚP vymezena jako stabilizovaná plocha (VZ). Připomínající společnost požaduje, aby předmětné území zůstalo bez výškové regulace, popřípadě aby výšková regulace byla stanovena hodnotou 1-4 nadzemní podlaží.

V platném ÚP je výšková regulace součástí podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, tzv. regulativů. V regulativních plochách výroby zemědělské (VZ) je v podmínkách prostorového uspořádání uvedena maximální podlažnost 2 NP, není tedy pravda, že pro předmětné území není v platném ÚP stanovena výšková regulace zástavby. V návrhu změny ÚP se změnila pouze forma vyjádření, kdy výšková regulace je nově uvedena hodnotami ve schématu prostorového uspořádání. Ve výkrese S1 „Schéma prostorového uspořádání“ je pro předmětnou lokalitu stanovena výšková regulace 1-2 NP. Je tedy zřejmé, že návrh změny ÚP zachovává maximální podlažnost 2 NP stanovenou v platném ÚP.

Pro vyhodnocení připomínky je podstatná skutečnost, že změna územního plánu se podle § 108 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.

Rámec Změny č. 12 ÚP je stanoven pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, které jsou součástí Zprávy o uplatňování ÚP Plesná za období let 2014–2021, kterou schválilo Zastupitelstvo města Plesná usnesením č. 94-6/2023 ze dne 23. 8. 2023. Těmito pokyny je definován předmět Změny č. 12 ÚP. Jednotlivé požadavky formulované ve zprávě o uplatňování, v pokynech pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny, jsou uvedeny v textové části odůvodnění návrhu změny ÚP, v kapitole e), včetně jejich vyhodnocení. Změna výškové regulace v předmětné lokalitě není předmětem této změny.

Vzhledem k tomu, že v případě výškové regulace předmětné lokality se nejedná o věcně měněnou část územního plánu, je požadavek na její zrušení, popř. úpravu, uplatněn v rámci projednání této změny ÚP bezpředmětný. V průběhu projednání návrhu změny ÚP nelze požadovat další úpravy nad rámec schváleného zadání (resp. v tomto

případě pokynů v rozsahu zadání změny) a není možné uplatňovat připomínky k částem územního plánu, které nejsou změnou ÚP měněny.

Na základě vyhodnocení připomínky bude návrh změny ÚP upraven následovně:

- předmětná část p.p.č. 205/1 a celá p.p.č. 204, k.ú. Plesná, budou vymezeny jako součást zastavitelné plochy Z.18 se způsobem využití (SM) smíšené obytné městské;
- v tabulce měněných záborů pro k.ú. Plesná bude upravena hodnota měněného záboru pro plochu Z.18 (SM), jeho hodnota se změní z 1,0752 ha na 1,5564 ha, tedy na hodnotu vyhodnocení záboru bilancovaného pro plochu P-S7 (SS) v původním ÚP Plesná.

3. Povodí Ohře (č.j. POH/22713/2025-2/032100 ze dne 4. 6. 2025)

Změna č. 12 územního plánu Plesná – sloučené společné jednání a veřejné projednání

K Vašemu oznámení společného jednání a veřejného projednání o návrhu změny č. 12 územního plánu Plesná, které jsme obdrželi dne 23. května 2025, Vám sdělujeme, že návrh změny č. 12 jsme prostudovali a dovolili bychom si upozornit na některé koncepční materiály, které doporučujeme v územním plánu zohlednit.

Jedním z koncepčních materiálů na celostátní úrovni je Národní plán povodí Labe (NPP), který byl schválen usnesením vlády České republiky č. 31 ze dne 19. ledna 2022 a vydán opatřením obecné povahy Ministerstvem zemědělství (OOP-MZe) č.j. MZE-69999/2021-15121 ze dne 28. ledna 2022. Tímto OOP-MZe byla schválena i část kapitoly IV. Cíle pro povrchové vody, podzemní vody a chráněné oblasti vázané na vodní prostředí (kapitoly IV.1 až IV.5) a kapitola V. Souhrn programu opatření k dosažení cílů, které jsou nedílnou a závaznou částí tohoto OOP-MZe. S uvedeným NPP souvisí další koncepční materiál, konkrétně se jedná o Plán dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe (PDP). V návaznosti na schválení NPP jsme v souladu s § 24 odst. 13 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon), schválen Zastupitelstvem Karlovarského kraje dne 12. prosince 2022 usnesením č. ZK 523/12/22.

Dalším koncepčním materiálem na celostátní úrovni je Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe (PpZPR), který byl schválen usnesením vlády České republiky č. 30 dne 19. ledna 2022 a vydán opatřením obecné povahy Ministerstva životního prostředí č.j. MZP/2022/610/172 dne 27. ledna 2022. Jedná se o III. plánovací cyklus pro období 2021 - 2027. V II. plánovacím cyklu spadala obec Plesná do oblasti s významným povodňovým rizikem OHL-06 Plesná. Ve III. plánovacím cyklu se již obec v oblasti s významným povodňovým rizikem nenachází.

Předmětem vyjádření je společné jednání a veřejné projednání k návrhu změny č. 12 územního plánu obce Plesná. Změna č. 12 řeší převod celého ÚP Plesná do jednotného standardu a dále jsou změnou ÚP řešeny dílčí věcné změny, kterými především byly zrevidovány vymezené zastavitelné plochy dle aktuálních požadavků, které má jak město Plesná, tak i veřejnost. Využité plochy byly převedeny do stabilizovaných ploch, dlouhodobě nevyužité plochy nevhodně zasahující do volné krajiny byly redukovány a byly mírně rozšířeny zastavitelné plochy v rámci kompaktního města. Dalším podstatným zásahem do stávajícího územního plánu je úprava vymezení ÚSES na základě podkladu „Plán místního ÚSES pro ORP Cheb“.

Odkanalizování: Stávající kanalizační systém odvádí splaškové odpadní vody z celého města Plesná a Šneků do ČOV. Dle PRVKUK je navržena intenzifikace stávající ČOV.

Srážkové vody: hospodaření se srážkovými vodami je v souladu s vodním a stavebním zákonem.

Záplavová území: Záplavové území je stanoveno pro vodní tok Plesná. V blízkosti VT Plesná ani v SZÚ nejsou navrhovány žádné rozvojové plochy.

Vodní útvary podzemních vod: 61110 - Krystalinikum Smrčin a západní části Krušných hor.

Vodní útvary povrchových vod tekoucích: OHL_0130 - Plesná/Fleissenbach od státní hranice po tok Lubinka, OHL_0100 - Sázek od pramene po Stodolský potok, DESN_53218-1 - Fleissenbach (Plesná).

Vyhodnocení připomínky:

Fakticky se nejedná o připomínku.

Odůvodnění vyhodnocení připomínky:

Oprávněný investor pouze upozorňuje na aktuálně platné plánovací dokumenty v oblasti vod, přičemž nejsou uplatněny konkrétní připomínky ani požadavky na úpravu dokumentace návrhu změny ÚP.

O) SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

viz samostatná příloha č. 1

P) DOKLAD Z ELEKTRONICKÉHO KONTROLNÍHO NÁSTROJE

Pořizovatel před vydáním změny ÚP přezkoumal soulad upravené dokumentace s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů a neshledal rozpory. V rámci tohoto přezkoumání provedl také kontrolu souladu upravené dokumentace s jednotným standardem. V ustanovení § 10 odst. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb. je stanoveno, že součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace je doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem.

Výsledkem provedené kontroly je bezchybný (tzv. nulový) protokol, který je doložen jako samostatná příloha č. 2 tohoto textu.

II. Grafická část

Grafická část odůvodnění Změny č. 12 Územního plánu Plesná obsahuje tyto výkresy uvedené v přílohách:

- | | | |
|------|---|-----------|
| ▪ O1 | Koordinální výkres | m 1:5 000 |
| ▪ O2 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | m 1:5 000 |

Poučení:

Proti Změně č. 12 Územního plánu Plesná vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
starosta

.....
místostarosta