Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí

náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 14, 350 20 Cheb

Č.j: MUCH 104392/2026 Cheb, dne: 24.09.2026
Spis. zn.: KSÚ/5571/2026/HrdG
Vyřizuje: Ing. Gabriela Hrdinová
E-mail: hrdinova@cheb.cz
Telefon: 354 440 524

Zpráva o uplatňování Územního plánu Odrava za období 2021-2025

Obec:	Obec Odrava, IČ 00572802, Odrava 22, 350 02 Cheb, zastoupená starostkou Alžbětou Derahovou
Určený zastupitel:	Bc. David Benko
Pořizovatel:	Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí **Kontaktní osoba:** Ing. Gabriela Hrdinová **tel:** 354 440 524, **email:** hrdinova@cheb.cz
Datum:	září 2026

Zpráva byla projednána a schválena Zastupitelstvem obce Odrava dne 5.10.2026 č. usnesení 5/7/2026.
Zpráva o uplatňování územního plánu Odrava je zpracována v souladu s ust. § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Návrh zadání změny vyplývající z této Zprávy o uplatňování je zpracován dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů. Zpráva vyhodnocuje uplatňování územního plánu s využitím všech zjištěných nových skutečností, které v území nastaly. Modře jsou do zprávy doplněny závěry, které vyplynuly z projednání návrhu zprávy.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Odrava dle ustanovení § 106 odst. 2 stavebního zákona:

Úvod …….. 3

A. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace……..…… 3

B. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů..…… 8

C. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací……..…….. 8

D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci……. 10

E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace……..…… 11

F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace……..… 11

G. Návrh zadání změny Územního plánu Odrava……..... 13

H. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje……..… 15

Závěr ……... 15

Příloha – tabulka č. 1 - využití zastavitelných ploch a využití transformačních (přestavbových) ploch …… 17

Použité zkratky …… 18

ÚVOD

Zpráva o uplatňování Územního plánu Odrava za období 2021-2025 (dále jen „zpráva“) je zpracována dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Obsah zprávy stanovuje ust. § 107 odst. 2 stavebního zákona. Zadání změny, který zpráva obsahuje, je zpracováno podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Vyhláška“).

Před zahájením pořizování zprávy pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem, Bc. Davidem Benkem, shromáždil poznatky o nových souvislostech v území. Vycházel zejména z vydaných stavebních povolení, opatření vydaných stavebními úřady, podkladů v Misys, údajů z KN, územně analytických podkladů a vlastního místního šetření proběhlého dne 7.5.2026. Výsledná zpráva byla zpracována v souladu s výše uvedenými poznatky a právními předpisy.

Zároveň byl prověřen soulad s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění závazném od 1.10.2025, tj. ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9 (dále jen „PÚR“) a Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2 (dále jen „ZÚR KK A2“), účinnými ode dne 22.5.2026. Dále byly prověřeny a zapracovány nové skutečnosti vyplývající z 6.aktualizace Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Cheb, aktualizovaných k datu 30.12.2024. Také byla vzata v potaz vydaná dokumentace Plánu ÚSES ORP Cheb z roku 2019 a Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Karlovarského kraje. Podkladem pro zprávu bylo i vydané opatření obecné povahy (dále jen „OOP“) Ochranné pásmo vodních zdrojů Nebanice ze dne 30.4.2021 a Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe, vydaný jako OOP MŽP č.j. MZP/2022/610/172 dne 27.1.2022.

Obec Odrava se nachází v Karlovarském kraji, ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Cheb.

Rozloha správního území Odravy činí 1265 ha. Počet obyvatel od roku 2022 mírně narůstá, jak vyplývá z níže uvedené tabulky (zdroj: ČSÚ)

Rok	Počet Obyvatel	Průměrné Stáří
2025	237	43.6
2024	232	43.1
2023	231	42.9
2022	229	43.4
2021	253	42.8
2020	258	41.7
2019	257	41.5
2018	256	41.9
2017	247	42.4
2016	239	41.7
2015	237	41.1
2014	242	40.1
2013	247	39.1
2012	237	39.0
2011	227	38.4
2010	223	38.6
2009	218	38.8
2008	203	39.5
2007	213	38.6
2006	203	40.4
2005	198	40.8
2004	212	39.3

A. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Územní plán Odrava (dále také „ÚP“) byl pořízen postupem podle zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „původní stavební zákon“).

ÚP Odrava byl vydán formou opatření obecné povahy usnesením Zastupitelstva obce Odrava dne 14.10.2009, č. usnesení 170, a nabyl účinnosti dne 30.10.2009.

Následně byla dne 30.4.2020 vydána **Změna č. 1** ÚP Odrava usnesením ZO č. 3/2/2020, která nabyla účinnosti dne 27.5.2020. **Změna č. 2** ÚP Odrava vydána nebyla, neboť byla v roce 2019 předmětem řešení rozporu mezi Ministerstvem pro místní rozvoj a Ministerstvem životního prostředí. Výsledkem rozporu byl nesouhlas s projednávanou Změnou č. 2 Územního plánu a pořizování této změny bylo **ukončeno.**

Zpráva o uplatňování ÚP Odrava za období **2009-2013** byla schválena dne 27.3.2014, usnesením ZO č. 5/2/2014**. Zpráva o uplatňování** ÚP Odrava za období **2014-2020** byla schválena Zastupitelstvem obce Odrava dne 22.6.2022, usnesením

ZO č. 5/4/2022 (do schvalování zasáhla epidemie Covidu19). Pořízení změny vyplývající z této (předchozí) Zprávy o uplatňování nebylo zahájeno.

Zastupitelstvo obce Odrava vydalo usnesením č. 11/5/2025 dne 22.7.2025 **Změnu č. 3** ÚP Odrava, která nabyla účinnosti dne 7.10.2025. Předmětem Změny č. 3 ÚP Odrava bylo zejm. uvedení Územního plánu Odrava do jednotného standardu v souladu s platnou legislativou. Zpracovatelem poslední změny ÚP byla spol. Terraplan, s.r.o. – Ing. arch. Marek Janatka. Po vydání Změny č. 3 ÚP bylo vyhotoveno Úplné znění zahrnující vydanou Změnu č. 3 ÚP. Přímý odkaz na aktuálně platný ÚP Odrava je zde: https://www.cheb.cz/up%2Dodrava/d-1005528

Obec Odrava vyzvala občany k podání podnětů na případnou změnu ÚP v listopadu 2025. Obdržené podněty jsou po vyhodnocení pořizovatele v součinnosti s určeným zastupitelem zapracovány do této zprávy.

Sledované období:
Zpráva o uplatňování ÚP Odrava vyhodnocuje 5-leté období, a to **od začátku roku 2021** do **konce května 2026**.

Řešené území:
Územní plán/zpráva řeší celé správní území obce Odrava s celkovou rozlohou 1265 ha. Správní území obce zahrnuje **5** katastrálních území – Dobroše, Potočiště, Obilná, Odrava, Mostov. Obec Odrava má **6** samostatných izolovaných sídel (Dobroše, Potočiště, Obilná, Odrava, Hlínová, Mostov).

V průběhu sledovaného období byla vydána Změna č. 3 Územního plánu Odrava (viz výše).
Ve sledovaném období dále
- byla aktualizována a změněna Politika územního rozvoje České republiky (aktualizace č. 4, 6, 7 a změna č. 9, 8),
- byl vydán Územní rozvojový plán a jeho změny č. 1a a č. 2,
- nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů,
- byly vydány prováděcí vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, vyhl. č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „Vyhláška“), vyhl. č. 457/2025 Sb., kterou se mění vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Vyhodnocení:
V současnosti má Obec Odrava platný Územní plán převeden do jednotného standardu. Změnou bude nutno zapracovat platné legislativní změny.

A.1. vyhodnocení uplatňování územního plánu

A.1.1 zastavěné území
Hranice zastavěného území byla vymezena ke dni 15.3.2019 a změnou č. 3 ÚP Odrava aktualizována ke dni 31.10.2023. Ve sledovaném období se zastavěné území změnilo. Úpravy ve vymezení zastavěného území lze očekávat, proto bude nutno prověřit aktuální stav zastavěného území.

Vyhodnocení:
Změnou ÚP vyplývající z této zprávy bude aktualizována hranice zastavěného území pro celé správní území obce.

A.1.2 základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot
Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot je územním plánem stanovena a není nutné ji měnit.

A.1.3 urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
Urbanistická koncepce rozvoje území obce ani návrh systému sídelní zeleně se nemění.

Vyhodnocení využití zastavitelných a transformačních ploch (= ploch přestavbových)
Zastavitelné plochy
Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny uvnitř i vně zastavěného území. Do využitých ploch ***nejsou*** započítány plochy, na kterých byly zjištěny nepovolené stavby, o kterých byl stavební úřad informován a aktuálně je řeší.
Vyhodnocení využití zastavitelných ploch je uvedeno v příloze této zprávy v tabulce č.1 (na str. 17).

Transformační plochy = plochy přestavby
Transformační plochy (plochy přestavby) jsou územním plánem navrženy v sídlech Odrava, Obilná a Potočiště. Plocha P.PO-O2 (OK) – přestavba bývalého vojenského areálu Potočiště (tzv. muničák) je současně vymezena jako plocha asanace (VA.8 - odstranění závad v území - ozdravění území s možností vyvlastnění). Jde o areál vedený v národní Databázi brownfieldů – odkaz na databázi:
https://databaze-nemovitosti.gov.cz/?core=map&appType=ndb&zoom=8&center=-883461.7,-1021414.915
Vyhodnocení využití ploch transformačních (přestavbových) je uvedeno příloze této zprávy v tabulce č.1.

Plochy územních rezerv

Plocha územní rezervy R.5 (územní rezerva u ČSPHM ONO jako plocha výroby lehké – VL) bude **prověřena**, neboť z vyhodnocení zastavitelných ploch výroby vyplývá, že jsou v území již využity. Dle ÚP bude *prověřeno převedení plochy rezervy do zastavitelné plochy výroby a skladování* v dané lokalitě na území obce Odrava. Dle požadavku obce bude prověřena možnost převedení na plochy využitelné pro umístění obnovitelných zdrojů energie (OZE).
Pozn. Plocha územní rezervy R.5 je vymezena v lokalitě, kde jsou umístěna plošná odvodňovací zařízení, což musí být při prověření zohledněno. Jejich porušení stavební činností by mohlo způsobit lokální zamokření.
Plocha územní rezervy R.5 bude prověřena i s ohledem na OOP Ochranné pásmo vodních zdrojů Nebanice.

Vyhodnocení:
Z tabulky č.1 v příloze-Využití zastavitelných ploch *vyplývá, že v řešeném území jsou plochy* ***bydlení*** *využity pouze z* ***9 %****, plochy* ***občanské vybavenosti a veřejných prostranství*** *z* ***32 %.*** *Ve sledovaném období nedošlo k žádným změnám v plochách* ***technické a dopravní infrastruktury*** *(stabilizováno* ***0 %****), naopak zcela stabilizovány (využity) jsou plochy* ***výroby*** *(****100 %****).*

Z tabulky č. 1 v příloze–Využití ploch transformačních *vyplývá, že v řešeném území jsou plochy* ***přestaveb (transformační)*** *využity ze* ***7 %****.*

U některých dosud nevyužitých ***zastavitelných*** *ploch v sídle Potočiště vznikla potřeba* ***prověřit účelnost jejich vymezení,*** kdy *vyplynul požadavek na přehodnocení zastavitelných ploch Z.PO-B2 (BV), Z.PO-S1 (SX) zpět na nezastavitelné; jedná se o ornou půdu.*

Dále v sídle Potočiště změna vyplývající z této zprávy ***prověří*** *možnost nastavení* ***etapizace*** *pro plochu Z.PO-B3 (BV), a to po zastavění (části) plochy Z.PO-O1 (OK).*

Změna dále ***prověří*** *a příp. přehodnotí vymezenou* ***územní rezervu R.5,*** *zejména s ohledem na vymezené OOP Ochranné pásmo vodních zdrojů Nebanice. Bude prověřena možnost převedení této plochy na plochy využitelné pro umístění obnovitelných zdrojů energie (OZE).*

Změna vyplývající z této zprávy ***prověří koeficient míry využití území KZP*** *(= koeficient zastavěné plochy*) ve funkční ploše* ***bydlení venkovské (BV)****, který je nyní stanoven na* ***30****, což se jeví jako nevhodné (nedostačující).*

Vzhledem k minimální výstavbě v obci a relativně stálému počtu obyvatel (mírný nárůst) jsou Územním plánem vymezené zastavitelné plochy zcela dostačující a nevyplývá potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury ani potřeba vymezení dalších transformačních ploch.

Změnou ÚP budou upraveny jednotlivé plochy v souladu se skutečným stavem v území a na základě těchto skutečností bude aktualizováno zastavěné území a prokazatelně využité návrhové plochy budou převedeny do ploch stabilizovaných.

*koeficient zastavěné plochy je poměr součtu všech zastavěných ploch pozemků v rámci vymezené plochy k její celkové výměře

A.1.4 koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umisťování

Koncepce veřejné infrastruktury zahrnuje koncepci **dopravní a technické infrastruktury**.

Do kapitoly Vodní hospodářství je třeba zapracovat vydané *Opatření obecné povahy Ochranné pásmo vodních zdrojů Nebanice* (č.j. MUCH 32692/2021 ze dne 30.4.2021).

Do kapitoly Vodní hospodářství je dále třeba zapracovat *Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe*, vydaný jako OOP MŽP č.j. MZP/2022/610/172 dne 27.1.2022.

V kapitole Zásobování elektrickou energií je třeba zohlednit již realizovaný koridor technické infrastruktury nadmístního významu CNZ.T1 – propojení TR Vítkov-Jindřichov-Drmoul, který je v ZÚR KK A2 rušen jako koridor **E07**. V ZÚR KK A2 je dále zrušen i koridor **P05** – zásobování plynem. V platném ÚP jde o koridory technické infrastruktury CNZ.T1 a CNZ.T2 (VT.1 a VT.2). Dále je této kapitole třeba doplnit nově vymezený koridor pro zásobování el. energií **E16** (území se týká okrajově).

Vyhodnocení:
Koncepce veřejné infrastruktury je Územním plánem stanovena. Je třeba prověřit a aktualizovat kapitoly Vodní hospodářství a kap. Zásobování elektrickou energií. Změna zapracuje zejm. OOP Ochranné pásmo vodních zdrojů Nebanice a platný Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe. Změna prověří a v ÚP zruší zrealizované a vymezí nově navržené stavby veřejné infrastruktury.
Dále změna vyplývající ze zprávy na základě požadavku Obce Odrava zruší navržený koridor elektrické energie VN 22 kV (navržený v k.ú. Obilná na p.p.č. 453/30, 453/29, 453/1, 453/49, 255/1, 463/1 a v k.ú. Odrava na p.p.č. 602/16, 602/17, 644/1, 602/18, 602/20, 380, 381 a dalších) a prověří a případně zruší navržený STL plynovod (v k.ú. Potočiště na p.p.č. 239/25, 239/24, 239/19, 239/17, 587/1).

A.1.5 koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny je založena vymezením ploch, které zajišťují plnění funkcí krajiny jako přírodního prostředí, vymezením prvků ÚSES, prostupností krajiny a vymezením opatření ke snižování ohrožení území, opatření proti povodním a opatřením pro obnovu a zvyšování ekologické stability krajiny, opatření k ochraně nebo rozvoji kulturního dědictví. Území plán vymezuje též koncepci rekreačního využívání krajiny a vymezuje plochy pro dobývání nerostů. Územní plán nevymezuje žádné plochy změn v krajině.

Ze ZÚR KK A2 vyplynuly některé úpravy vymezených ÚSES (změna velikosti biocentra, posun biokoridorů).

Vyhodnocení:

Koncepce uspořádání krajiny je Územním plánem stanovena. Vymezené prvky ÚSES (dle Plánu ÚSES pro ORP Cheb 2019) bude třeba v Územním plánu prověřit a aktualizovat (dle aktualizovaných ÚAP, ZÚR KK A2). Změna bude respektovat ochranu pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL").

Ochranné pásmo lesa (OPL) v územně plánovací dokumentaci opraví na 30 m, s ohledem na platnou legislativu (z.č. 289/1995 Sb.).

A.1.6 plochy s rozdílným způsobem využití

Pro plochy s rozdílným způsobem využití je v ÚP stanoveno *hlavní, přípustné*, *podmínečně přípustné* a *nepřípustné* využití, a dále *podmínky prostorového uspořádání* území. Změna vyplývající z této zprávy prověří koeficient míry využití území KZP (= koeficient zastavěné plochy*) v ploše bydlení venkovské (BV), který je nyní stanoven na 30, což se jeví jako nevhodné (nedostačující).

Ve sledovaném období bylo vydáno *OOP Ochranné pásmo vodních zdrojů Nebanice* ze dne 30.4.2021. Podmínky a limity v něm uvedené je třeba zapracovat do Územního plánu Odrava.

Dále je třeba zapracovat *Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe*, vydaný jako OOP MŽP č.j. MZP/2022/610/172 dne 27.1.2022. Jedním z cílů povodňové prevence je zabránění vzniku nového rizika a snížení rozsahu ploch v riziku, a proto stanovuje podmínku v ÚPD **nevymezovat nové zastavitelné plochy**, u kterých by byla překročena míra přijatelného ohrožení. Již vymezené zastavitelné plochy v ÚP budou z tohoto hlediska prověřeny.

Vyhodnocení:

Změna vyplývající ze zprávy prověří podmínky stanovené pro využití ploch s rozdílným způsobem využitím a podmínky prostorového uspořádání, zejm. prověří koeficient míry využití území KZP v ploše bydlení venkovské (BV). Změna vyplývající ze zprávy zapracuje do ÚP OOP Ochranné pásmo vodních zdrojů Nebanice a Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe (PpZPR).

Změnou bude do ÚP zapracován koncept nakládání se srážkovými vodami a též budou zapracovány cíle ke snížení nepříznivých dopadů hydrologického sucha.

A.1.7 plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch asanací, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a (nebo) pro které lze stanovit předkupní právo

Územní plán vymezuje plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby (dále „VPS"), veřejně prospěšná opatření (dále „VPO") a plochy pro asanace.

Vyhodnocení vymezených ploch a koridorů pro VPS a plochy asanace:

	Plochy a koridory	Označení VPS	Vyhodnocení aktuálního stavu
předkupní právo i možnost vyvlastnění	**Dopravní infrastruktura**	**VPD.4** - místní komunikace do osady Hlínová od silnice III./212120 – rozvojová plocha Z.MO-D2	**požadavek na vymezení VPS trvá**
		VPD.6a a **VPD.6b** - místní komunikace do osady Hlínová od silnice III./21210 – rozvojová plocha Z.DO-D2	**požadavek na vymezení VPS trvá**
		VPD.9 - protihluková stěna	**požadavek na vymezení VPS trvá**
	Technická infrastruktura	**VPT.2** - místní ČOV – rozvojová plocha Z.OB-T1	**požadavek na zrušení**
	Navržené plochy pro stavby v ulicích sídel	**ATS** automatická tlaková stanice	**v grafické části ÚP odlišit návrh a stav**
		ČS čerpací stanice pitné vody	
		TS trafostanice	
vyvlastnění (bez předkupního práva)	**Asanace** odstranění závad v území	**VA.8** - přestavba bývalého vojenského areálu v k.ú. Potočiště, rozvojová plocha P.PO-O2	**požadavek na vymezení asanace trvá**
	Dopravní infrastruktura	**VD.1** – přeložka I/21 Jesenice	**požadavek na vymezení VPS trvá - převzat ze ZÚR KK A2 (D07)**
		VD.2 – přeložka III/21210 Lipoltov	**požadavek na vymezení VPS trvá - převzat ze ZÚR KK A2 (D44)**
	Technická	**VT.1** – vedení 2x110 kV propojení TR Vítkov/TR	**koridor realizován – v ZÚR KK**

	infrastruktura	Jindřichov – TR Drmoul	**A2 rušen jako E07 – v ÚP ke zrušení (CNZ.T1)**
		VT.2 – VTL plynovod Dobroše - Návrší	**koridor v ZÚR KK A2 rušen jako P05 – v ÚP ke zrušení (CNZ.T2)**
předkupní právo	**Veřejná prostranství všeobecná**	**PP.K4a**, **PP.K4b** a **PP.K4c** - veřejné prostranství s místní komunikací kolem části návsi v Potočišti – rozvojová plocha Z.PO-P4	**požadavek na vymezení trvá, přehodnotit jako VPO/VPS**
	Veřejná prostranství jiná	**PP.Z1a** a **PP.Z1b** - veřejné prostranství s veřejnou zelení východně za hřištěm v Odravě – rozvojová plocha Z.OD P3a a Z.OD-P3b	**požadavek na vymezení trvá, přehodnotit jako VPO/VPS**

Veřejně prospěšná opatření jsou v ÚP vymezena; nebyla ve sledovaném období realizována.

Jedná se o tato územním plánem vymezená veřejně prospěšná opatření:
- snižování ohrožení v území způsobené povodněmi a jinými přírodními katastrofami – protierozní opatření – zatravnění orné půdy (VK.1. - severovýchodně u Mostova, VK.2 - mezi Odravou a Mostovem, VK.3 - mezi Obilnou a Odravou, VK.4 - jižně pod Obilnou),
- opatření k ochraně nebo rozvoji přírodního dědictví – založení prvků ÚSES (VU.1a, VU.1b - část nadregionálního biokoridoru funkčního nad Mostovem – NRBK.K40; VU.2 - část regionálního biokoridoru nefunkčního nad Odravou – RBK.995; VU.3 - část regionálního biokoridoru nefunkčního u Obilné po pravé straně řeky Odravy – RBK.995; VU.4a a VU.4b - část regionálního biokoridoru nefunkčního u Obilné po levé straně řeky Odravy – RBK.995).

Některé VPS, VPO vymezené v ZÚR KK A2 byly vypuštěny, nové stanoveny, změnou bude prověřeno. Dále vyplynula potřeba změnou zahrnout vymezené rozvojové plochy **veřejných prostranství** buď na VPO nebo VPS.
Předkupní právo je nutno změnou ze zprávy buď zrušit nebo nahradit institutem **vyvlastnění** dle platného znění stavebního zákona (§ 170).

Vyhodnocení:

*Změnou **bude prověřeno vymezení VPS, VPO** a ploch asanace; realizované stavby budou vypuštěny, nově navržené VPS a VPO budou vymezeny. Změnou vyplývající ze zprávy bude prověřeno vymezení VPS, VPO dle ZÚR KK A2. Změna ze zprávy **zruší předkupní právo** v ÚP nebo jej nahradí institutem **vyvlastnění** dle platného znění stavebního zákona (§ 170).*

Další požadavky na změnu ÚP:
Změnu ÚP vyplývající ze zprávy je třeba zpracovat dle **aktuálně platného znění stavebního zákona** a souvisejících právních předpisů.
Změnu ÚP vyplývající ze zprávy je potřeba zpracovat nad nejaktuálnějším mapovým podkladem (katastrální mapa).

Závěr ke kap. A:

Při uplatňování ÚP nedošlo k zásadním změnám podmínek, na základě kterých byl ÚP Odrava vydán. Ve sledovaném období došlo ke změně legislativy.
Při naplňování ÚP nebyly ve sledovaném období zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území a územní rozvoj obce Odrava neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

Požadavky na změnu ÚP ze zprávy, vyplývající z kap. A:

1) Aktualizovat hranici zastavěného území pro celé správní území obce.
2) Prověřit a zařadit využité návrhové plochy do ploch stabilizovaných dle tabulky č. 1 v příloze této zprávy.
3) Prověřit a příp. přehodnotit vymezení plochy územní rezervy R.5; s ohledem na její umístění v blízkosti vodní nádrže Jesenice a na OOP ochranné pásmo vodních zdrojů Nebanice; prověřit její přehodnocení na plochu vhodnou pro umístění obnovitelných zdrojů energie (OZE).
4) Prověřit koeficient míry využití území KZP (= koeficient zastavěné plochy*) ve funkční ploše bydlení venkovské (BV), navrhnout jeho zvýšení.
5) Změna prověří podmínky stanovené pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání.
6) Změna prověří účelnost vymezení a příp. přehodnotí zastavitelné plochy Z.PO-B2 (BV), Z.PO-S1 (SX) zpět na nezastavitelné; jedná se o ornou půdu.
7) Změna prověří možnost nastavení etapizace pro plochu Z.PO-B3 (BV), a to po zastavění (části) plochy Z.PO-O1 (OK).
8) Prověřit a aktualizovat kapitoly ÚP Vodní hospodářství a Zásobování elektrickou energií.
9) Změna prověří a případně zruší navržený STL plynovod (v k.ú. Potočiště na p.p.č. 239/25, 239/24, 239/19, 239/17, 587/1) na základě požadavku obce Odrava.
10) Změna prověří a případně zruší navržené venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV (navržené v k.ú. Obilná na p.p.č. 453/30, 453/29, 453/1, 453/49, 255/1, 463/1 a v k.ú. Odrava na p.p.č. 602/16, 602/17, 644/1, 602/18, 602/20, 380, 381 a dalších) na základě požadavku obce Odrava.
11) Prověřit a aktualizovat vymezené prvky ÚSES (dle aktualizovaných ÚAP, ZÚR KK A2).

12) Opravit ochranné pásmo lesa (OPL) na 30 m, s ohledem na platnou legislativu (z.č. 289/1995 Sb.).
13) Změnou zapracovat vydané *OOP Ochranné pásmo vodních zdrojů Nebanice* (č.j. MUCH 32692/2021 ze dne 30.4.2021).
14) Změnou zapracovat *OOP Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe* (č.j. MZP/2022/610/172 dne 27.1.2022). Změnou bude do ÚP zapracován koncept nakládání se srážkovými vodami a též budou zapracovány cíle ke snížení nepříznivých dopadů hydrologického sucha.
15) Prověřit vymezení VPS, VPO a plochy asanace; realizované stavby budou vypuštěny. Prověřit vymezení VPS, VPO dle ZÚR KK A2. S ohledem na požadavky obce zahrnout mezi VPS/VPO zastavitelné plochy Z.OD-P.3a, Z.OD-P3b (PX) v Odravě a zastavitelné plochy Z.PO-P4 (PX) v Potočišti.
16) Prověřit požadavek na zrušení plochy VPT.2 místní ČOV – zastavitelná plocha Z.OB-T1 v Obilné.
17) Změnou **zrušit předkupní právo** v ÚP nebo jej nahradit institutem **vyvlastnění** dle platného znění stavebního zákona (§ 170).
18) Změna bude zpracována dle **aktuálně platného znění stavebního zákona** a souvisejících právních předpisů.
19) Změna bude zpracována nad **nejaktuálnějším mapovým podkladem** (katastrální mapa).
20) Změna územního plánu bude v odůvodněných částech území zpracována v regulační podrobnosti, a to v rozsahu nezbytném pro zpřesnění podmínek využití území a prostorového uspořádání. Konkrétní podmínky prostorového uspořádání – tj. prvky regulačního plánu budou navrženy zejm. vzhledem k platnému OOP ochranné pásmo vodních zdrojů Nebanice.
21) Změna územního plánu prověří požadavek daný Vyhláškou, kdy není-li v celé návrhové ploše bydlení, občanského vybavení, smíšené obytné o rozloze větší než 20 000 m^2 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. Týká se zejm. p.p.č. 419 v k.ú. Potočiště (vymezené jako návrhová plocha *občanského vybavení – OK*), kde bude změnou ÚP do výrokové části doplněna *podmínka* vymezit veřejné prostranství při prvním dělení pozemků.

B. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Cheb (dále jen „ÚAP ORP Cheb“) byly vydány dne 31.12.2008. Poslední 6. úplná aktualizace ÚAP proběhla k datu 31.12.2024. Aktualizované ÚAP ORP Cheb pro území obce Odrava identifikovaly tuto závadu k řešení:

- Závada technické infrastruktury **(ZI70-99)** v obci Odrava. Jedná se o chybějící kanalizaci, nedostatky v odkanalizování, nedostatky v zásobování vodou a nedostatky v zásobování energiemi.

Ze záměrů je v ÚAP ORP Cheb vymezen

- *nový jiný záměr **J1 -** zelené mosty* propojení pro obyvatele a živočichy,
- *nový jiný záměr **J2 -** bývalý muničák* vymezit jako plochu přírodní (NU)

a dále ze záměrů ÚSES *nový záměr **U70** – prověření ÚSES v ORP, je zpracován plán ÚSES pro celé území ORP*. Uvedená závada a vymezené záměry budou řešeny změnou vyplývající ze zprávy.

Požadavky na změnu ÚP ze zprávy, vyplývající z kap. B:

22) Změna ÚP prověří a navrhne řešení k odstranění závad technické infrastruktury a prověří a vhodně umístí vymezené záměry z platných ÚAP.

C. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

C.1. Politika územního rozvoje ČR (dále též „PÚR“)

V současné době platí:
Politika územního rozvoje České republiky ve znění **Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8, 9** (dále jen „PÚR“), úplné znění závazné od 1.10.2025. Z PÚR ČR pro řešené území vyplývá:
Stanovení celostátních priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- **Vymezení rozvojové osy OS7** Ústí nad Labem – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (-Bayreuth).

Politika územního rozvoje vymezuje v řešeném území následující specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální hodnoty celostátního významu:

- **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.

Úkoly pro územní plánování v těchto specifických oblastech:

- obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů MPO a MŽP vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání energie,
- obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),
- obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách *výroby a skladování*,
- zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky,
- přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),
- prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

Politika územního rozvoje ČR v řešeném území dále vymezuje následující *záměr dopravní infrastruktury*:

- **ŽD15** Trať úsek Ústí nad Labem–Most–Chomutov–Ostrov–Karlovy Vary–Cheb (týká se Odravy pouze okrajově)

Vyhodnocení:
Platný ÚP Odrava není v souladu s aktuální PÚR. Změnou vyplývající ze zprávy zapracovat platný rámec a priority stanovené v PÚR do ÚP.

C.2. Územní rozvojový plán (dále též „ÚRP“)

Vláda České republiky schválila dne 28. srpna 2024 svým usnesením č. 581 **První Územní rozvojový plán** (dále jen „ÚRP“). Územní rozvojový plán se stal závazným po nabytí účinnosti své první změny.
Aktuálně byla vydána **Změna č. 1a ÚRP** (usnesením vlády č. 230 ze dne 13.4.2026), která nabyla účinnosti dne 18.7.2026. Dále byla vydána **Změna č. 2 ÚRP a související územní opatření** (usnesením vlády č. 493 ze dne 27.7.2026), která nabyla účinnosti dne 25.8.2026.

Vyhodnocení:
Změna ze Zprávy zapracuje platný Územní rozvojový plán včetně jeho změn.

C.3. Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje (dále též „ZÚR KK“)

Územně plánovací dokumentací vydanou Karlovarským krajem jsou Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje, které byly vydány Zastupitelstvem Karlovarského kraje dne 16.9.2010 usnesením č. ZK 223/09/10, nabyly účinnosti dne 16. 10. 2010.

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje po vydání **Aktualizace č. 1** (dále jen „ZÚR KK A1“), byly vydány usnesením č. ZK 241/06/18 dne 21.6.2018 a nabyly účinnosti dne 13.07.2018.

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje po vydání **Aktualizace č. 2** (dále jen „ZÚR KK A2“), byly vydány dne 20.4.2026 usnesením Zastupitelstva Karlovarského kraje č. ZK 83/04/26 a nabyly účinnosti dne 22.5.2026.

Dále je v současnosti pořizována **Změna č. 3a** a **Změna č. 3b** Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje. V případě pořizování změny ze zprávy, je nutno sledovat aktuální stav ZÚR KK a případně nové Změny ZÚR KK zapracovat.

Odkaz na úplné, platné znění ZÚR KK A2:
https://www.kr-karlovarsky.cz/temata/rozvoj-regionu-uzemni-planovani/uplne-zneni-zasad-uzemniho-rozvoje-karlovarskeho-kraje-po-vydani-aktualizaci-c-1-2-2026

ZÚR KK A2 v řešeném území vymezují:

- Oblast vlastních krajin Podkrušnohoří a Chebska - **Vlastní krajina Chebská pánev (B.2)**

Některé cílové kvality vlastní krajiny Chebská pánev:

- Plochá, téměř odlesněná krajina, se širokými údolími vodních toků Ohře a jejích přítoků.
- Krajina velkého měřítka s dominantním zastoupením orné půdy uspořádané ve velkých půdních blocích.
- Meandrující tok Ohře vytvářející přírodní a kompoziční osu krajiny, doprovázený břehovými porosty, nivními loukami a prvky nelesní krajinné zeleně.
- Vodní krajina v okolí rozsáhlé vodní plochy nádrže Jesenice, doprovázené břehovými porosty.

- Síť kompaktních venkovských sídel středověkého původu s nízkou hladinou zástavby, s dobrým zapojením zelení do okolní otevřené krajiny.

Specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit:

- Rozvojové plochy pro ekonomické aktivity umísťovat především v plochách se zajištěnou dopravní vazbou na dálnici D6 východně od Chebu.
- Velké bloky orné půdy členit doplňováním prvků nelesní krajinné zeleně.

➢ Rozvojovou oblast a osu **OS7-A** (Bayreuth – Marktredwitz-) hranice SRN/ČR – Cheb – (Kynšperk nad Ohří)

Úkoly pro územní plánování:

V ÚP města Chebu upřesnit vymezení rozvojové plochy Průmyslový park Cheb II.
V ÚP obcí s nedostatečnou ochranou před záplavami vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel.

➢ Rozvojovou plochu pro ekonomické aktivity **19** Průmyslový park Cheb II

➢ Rozvojovou plochu pro ekonomické aktivity - území rezervu **R20** Průmyslový park Cheb II, východ

(pozn. V ÚP Cheb bude upřesněno vymezení rozvojové plochy Průmyslový park Cheb II – nyní do řešeného území nezasahuje.)

ZÚR KK A2 v řešeném území vymezují tyto veřejně prospěšné stavby:
Dopravní infrastruktura
- VPS D07 – I/21 Jesenice, přeložka (silnice I. třídy, úsek Planá – Cheb, šířka koridoru 300 m)
- VPS D44 – III/21210 Lipoltov, přeložka (silniční tah doprovodné komunikace k dálnici D6, šířka koridoru 300 m)

Zásobování elektrickou energií
- VPS E16 – vedení VVN 110 kV a transformovna 110/22 kV Dvory (šířka koridoru 200 m)

ZÚR KK A2 v řešeném území vymezují tyto nadregionální a regionální ÚSES:
- NK40 (V,N) – nadregionální biokoridor Amerika, Svatošské skály (osa vodní, nivní)
- RC1162 – regionální biocentrum č. 1162 Trpeš
- RK995 – regionální biokoridor č. 995 Trpeš – K40
- RK996 – regionální biokoridor č. 996 – Lažanský Les – Trpeš

ZÚR KK A2 v řešeném území stanovují požadavky na využití území, kritéria a podmínky (vybrány některé) pro rozhodování o možných variantách změn v území:
(d) Nové ekonomické aktivity, zejména nadmístního významu, přednostně umisťovat do rozvojové plochy Průmyslový park Cheb II.
(h) Vytvářet územní podmínky pro další rozvoj rekreační zóny nadmístního významu ve vazbě na vodní nádrž Jesenice. V obcích Cheb, Odrava, Okrouhlá, Tuřany podporovat funkce sídelního a obslužného zázemí této rekreační zóny.
(m) Zajišťovat odpovídající stupeň povodňové ochrany sídel, přednostně v obcích Cheb, Nebanice, Odrava.

ZÚR KK A2 stanovují požadavek na řešení v ÚPD obcí:
Vytvářet územní podmínky, včetně vymezování ploch pro zajištění povodňové ochrany na území obce.

Regulační plán pro plochy a koridory nadmístního významu na území Karlovarského kraje a na území obce Odrava nebyl pořízen.

Vyhodnocení:
Změnou vyplývající ze zprávy zapracovat do ÚPD poslední Aktualizaci č. 2 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje. Změna vyplývající ze zprávy zohlední a případně zapracuje již realizované záměry v území dle ZÚR KK.

Požadavky na změnu ÚP ze zprávy, vyplývající z kap. C:

23) Změna vyplývající ze zprávy zohlední a zapracuje platná znění republikových a krajských územně plánovacích dokumentací a koncepcí (**PÚR**, **ÚRP, ZÚR KK**). Změna dále zohlední již realizované záměry.

D. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Z hlediska udržitelného rozvoje území nebyly zjištěny nové skutečnosti s negativními dopady na udržitelný rozvoj obce.

Při vyhodnocování ÚP za sledované období nebyl zaznamenán žádný nepředvídaný dopad na žádnou uvedenou složku. Koncepce územního plánu vytváří předpoklady pro stabilizaci a rozvoj obce s důrazem na vyvážený vztah podmínek pro životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území.

Zpráva o uplatňování územního plánu Odrava **navrhuje pořízení změny ÚP s prvky regulačního plánu** a součástí zprávy je zadání změny ÚP.

Stanovisko Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství (č.j. KK/2808/ZZ/26//KK-55556/26 ze dne 1.7.2026), zaevidováno pod č.j. MUCH 73128/2026
Posuzování vlivů na životní prostředí (*Ing. Tymlová/229*)
Na základě posouzení obsahu návrhu zprávy, jejíž součástí jsou též pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v ***rozsahu zadání změny nepožaduje krajský úřad z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí a dle § 40 odst. 3 písm. c) stavebního zákona vyhodnocení vlivů navržené změny územního plánu na životní prostředí.***

Změna územního plánu svým obsahem, charakteristikou vlivů na životní prostředí a nevýznamným přínosem ve vztahu k posouzení jiných koncepcí ***nepředstavuje koncepci, pro kterou je nutné vyhodnotit jednotlivé vlivy na životní prostředí.***

Krajský úřad (jako příslušný orgán ochrany přírody) ve svém stanovisku dle § 45i odst. 1 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů zn. KK/2718/ZZ/26 ze dne 25.06.2026 ***vyloučil významný vliv*** *na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (NATURA 2000).*

E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

E.1. Vyhodnocení potřeby pořízení nového územního plánu

Ze zprávy o uplatňování vyplynula potřeba pořízení změny ÚP, na základě provedeného vyhodnocení **nevyplynula potřeba pořízení nového územního plánu.**

E.2. Vyhodnocení potřeby pořízení změny

Dle ustanovení § 16 stavebního zákona je stanovena povinnost obce soustavně sledovat uplatňování vydané územně plánovací dokumentace. Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, **bude pořízena změna** příslušné územně plánovací dokumentace.
Ve sledovaném období došlo ke změnám v zastavěném území, ke změnám legislativy, ke změně nadřazené ÚPD a byly podány podněty na změnu ÚP a tudíž **je navrženo pořízení změny Územního plánu Odrava s prvky regulačního plánu vyplývající ze zprávy (viz dále kap. G).**

Vyhodnocení:
Z této zprávy vyplývá potřeba ***pořízení změny ÚP s prvky regulačního plánu****.*

F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

F.1. Podněty oprávněných subjektů na základě uplatněného podnětu na změnu ÚP

Ve sledovaném období byly Obci Odrava od vlastníků podány následující podněty na změnu způsobu využití funkčních ploch:

- **p.p.č. 154/26, 154/27, 154/28, 154/29, 154/30, 154/31, (154/32) v k.ú. Dobroše** - pozemky bezprostředně navazující na zastavitelnou plochu Z.DO-B4b (BV) – změna ze zprávy prověří požadavek přehodnotit p.p.č. 154/26, 154/27, 154/28, 154/29, 154/30, 154/31, 154/32 v k.ú. Dobroše, které jsou nyní vymezeny jako plochy AU – *zemědělské všeobecné* na plochy např. *zeleň soukromá a vyhrazená* či podobné využití jako soukromá zahrada (např. *plochy zeleně - zahradní a sadové* dle § 19 vyhl. 157/2024 Sb.), pozn. plochy *zeleně* nejsou v platném územním plánu definovány, přičemž je třeba tyto plochy v území rozvíjet;
- **p.p.č. 154/2 v k.ú. Dobroše** – prověřit a z parcely vymezit cca 1.000 m^2 vhodné plochy pro chov (větších) zvířat s bydlením pro chovatele; změna prověří požadavek na změnu p.p.č. 56/12 v k.ú. Dobroše, vymezenou jako plocha MU.wz - *smíšené nezastavěného území všeobecné – vodohospodářské zájmy a zemědělství extenzivní*, případně změnu p.p.č. 154/2 v k.ú. Dobroše, vymezené jako AU – *zemědělské všeobecné*, vlastník žádá pouze o změnu jedné z těchto parcel, předmětem změny by byla výměra 1.000 m^2 a vymezení plochy pro chov zvířat s bydlením (bydlení pouze pro vlastníka, chovatele koní), pořizovatel prověřil požadavek ve spolupráci s vodoprávním úřadem a jako vhodnější varianta je změna pozemkové parcely č. 154/2 v k.ú. Dobroše (s p.p.č. 56/12 v k.ú. Dobroše vodoprávní úřad nesouhlasí);
- **p.p.č. 229/2, 229/7, 229/12, 229/25 v k.ú. Mostov** (obec Hlínová) – prověřit podnět na změnu ploch z PX - *veřejná prostranství jiná* na některou z *ploch pro bydlení (týká se p.p.č. 229/2, 229/7, 229/25)*, kdy důvodem je zamýšlená

budoucí výstavba RD na p.p.č. 229/2 (a 229/25) a zamýšlená výstavba RD na p.p.č. 229/7 v k.ú. Mostov; tato výstavba je navržena z ohledem na zastavění proluk mezi stávajícími objekty, dále s ohledem na dřívější existenci staveb; náhradou za uvedenou změnu funkčních ploch nabízejí vlastníci část p.p.č. 229/12 v k.ú. Mostov, nyní v ÚP vymezené jako plocha BV - *bydlení venkovské*, ke změně na plochu PX - *veřejná prostranství jiná*.

F.2. Další podněty

Další podněty k prověření ze strany pořizovatele:

- **část p.p.č. 106/15 v k.ú. Potočiště** – změnou prověřit a případně vymezit jiným vhodným způsobem nezastavitelnou plochu, která umožní dočasné sportovní aktivity a s podmínkou vybudování protihlukové stěny, parcela se nachází v ochranném pásmu dálnice;
- **p.p.č. 583/5 v k.ú. Potočiště** (nyní plocha *NU - přírodní*) **a p.p.č. 413/1 v k.ú. Potočiště** (nyní plocha *AU – zemědělské všeobecné*) změna prověří vymezení a případně navrhne vhodné jiné vymezení k zajištění přístupu navazujících pozemkových parcel (plocha přestavby bývalého vojenského areálu);
- *chyba v územním plánu*: Zastavitelná plocha Z.OD-S3 (SV) zakreslená v ÚP Odrava není stabilizovaná, má být čtverečkovaně jako návrhová (ne plnobarevně jako stabilizovaná).
- změna prověří a navrhne ve správním území vhodné plochy pro umístění obnovitelných zdrojů energie, je-li to účelné;
- *chyba v územním plánu:* V koordinačním výkrese ÚP nejsou popsána poddolovaná území (Potočiště č. 45, Mostov č. 64, Kamenný Dvůr č. 88);
- změna doplní do ÚP informaci, že společnost CHEVAK, a.s. **nebude zajišťovat výstavbu** vodohospodářských sítí navrhovaných Územním plánem;
- změna prověří a případně do územního plánu převezme zákres **budoucího napojení lokality Lázně Kynžvart a Mariánské Lázně na skupinový vodovod Nebanice** (dle situace z Návrhu koncepce rozvoje společnosti CHEVAK, a.s.);
- změna prověří a případně do územního plánu převezme zákres **budoucího výtlačného kanalizačního řadu z lokality Okrouhlá do Chebu** (dle situace z Návrhu koncepce rozvoje společnosti CHEVAK, a.s.);
- změna prověří a případně přehodnotí funkční vymezení části p.p.č. **255/53, 255/52, 255/51** vše **v k.ú. Obilná** (nyní vymezené jako *MU.wz – smíšené nezastavěného území všeobecné – vodohospodářské zájmy a zemědělství extenzivní*) a st.p.č. **79, 80, 81** vše **v k.ú. Obilná** (nyní vymezené jako *TU – technická infrastruktura všeobecná*), uvedené parcely jsou zahrnuty mezi vybraná ***veřejně prospěšná opatření*** *– snižování ohrožení v území způsobené povodněmi a jinými přírodními katastrofami – protierozní opatření – zatravnění orné půdy (VK.4 – jižně pod Obilnou)*; na uvedených pozemcích se nacházejí zdroje pitné vody pro veřejnou potřebu, které jsou chráněny vymezeným ochranným pásmem vodního zdroje I. a II. stupně s ohledem na jejich význam pro zásobování obyvatel pitnou vodou.

F.3 Požadavky dotčených orgánů

- Změna ze zprávy doplní do textové části ÚPD následující území: **CHLÚ, poddolovaná území, výhradní ložiska a dobývané prostory těžené**, tak aby byla v souladu grafická a textová část ÚPD;
- při zpracování změny zpracovatel předloží **vyhodnocení důsledků změny na ZPF** podle ust. § 3, 5, 9 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF;
- v platném Územním plánu Odrava je v koordinačním výkrese zakresleno ochranné pásmo letišť – pro vzdušná vedení VVN a VN (avšak v legendě chybí "s omezením" pro vzdušná vedení VVN a VN – nutno změnou doplnit), dále ochranné pásmo s výškovým omezením staveb a ochranné pásmo přibližovací a vzletové plochy (bez uvedení v legendě – nutno změnou doplnit). Uvedená ochranná pásma je třeba doplnit též **do textové části ÚP Odrava**, tak aby byla grafická a textová část ÚP v souladu;
- změna do textové části ÚP doplní kapitolu s názvem **Koncepce civilní ochrany**, která bude obsahovat zapracované požadavky civilní ochrany v členění dle ust. § 20 vyhl. č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva;
- změna prověří již vymezené zastavitelné plochy, u kterých by byla překročena míra přijatelného ohrožení dle **Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe;**
- změnou bude do ÚP zapracován **koncept nakládání se srážkovými vodami**, který je popsán v NPP (Národním plánu povodí Labe, schválen usnesením Vlády ČR č. 31 ze dne 19.1.2022) a též budou zapracovány **cíle ke snížení nepříznivých dopadů hydrologického sucha** (zejm. snižování množství odváděných srážkových vod ze zpevněných ploch, podpora jejich retence a využití, výpar i vsakování přirozenou cestou, zmenšování zpevněných ploch v zastavěných územích využitím polopropustných materiálů). Dále budou zohledněny **cíle pro hospodaření s povrchovými a podzemními vodami** a udržitelné užívání těchto vod pro zajištění vodohospodářských služeb.

- V případě, že by záměry řešené změnou ÚP měly zásadní vliv na území sousedních obcí, je nezbytné zajistit koordinaci využívání území **s ohledem na širší územní vztahy**, tj. zajistit soulad s platnými územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí.
- Změna ÚP zapracuje všechny požadavky, které vyplývají **z vývoje legislativy v oblasti územního plánování.**

G. Návrh zadání změny Územního plánu Odrava

obsah zadání je vyhotoven dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb.

1. vymezení řešeného území

- řešeným územím bude celé správní území obce Odrava.

2. popis obsahu navrhované změny

➢ **požadavky, které vyplynuly ze Zprávy o uplatňování ÚP:**

1) Aktualizovat hranici zastavěného území pro celé správní území obce.
2) Prověřit a zařadit využité návrhové plochy do ploch stabilizovaných dle tabulky č. 1 v příloze této zprávy.
3) Prověřit a příp. přehodnotit vymezení plochy územní rezervy R.5; s ohledem na její umístění v blízkosti vodní nádrže Jesenice a na OOP ochranné pásmo vodních zdrojů Nebanice; prověřit její přehodnocení na plochu vhodnou pro umístění obnovitelných zdrojů energie (OZE).
4) Prověřit koeficient míry využití území KZP (= koeficient zastavěné plochy*) ve funkční ploše bydlení venkovské (BV), navrhnout jeho zvýšení.
5) Změna prověří podmínky stanovené pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání.
6) Změna prověří účelnost vymezení a příp. přehodnotí zastavitelné plochy Z.PO-B2 (BV), Z.PO-S1 (SX) zpět na nezastavitelné; jedná se o ornou půdu.
7) Změna prověří možnost nastavení etapizace pro plochu Z.PO-B3 (BV), a to po zastavění (části) plochy Z.PO-O1 (OK).
8) Prověřit a aktualizovat kapitoly ÚP Vodní hospodářství a Zásobování elektrickou energií.
9) Změna prověří a případně zruší navržený STL plynovod (v k.ú. Potočiště na p.p.č. 239/25, 239/24, 239/19, 239/17, 587/1) na základě požadavku obce Odrava.
10) Změna prověří a případně zruší navržené venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV (navržené v k.ú. Obilná na p.p.č. 453/30, 453/29, 453/1, 453/49, 255/1, 463/1 a v k.ú. Odrava na p.p.č. 602/16, 602/17, 644/1, 602/18, 602/20, 380, 381 a dalších) na základě požadavku obce Odrava.
11) Prověřit a aktualizovat vymezené prvky ÚSES (dle aktualizovaných ÚAP, ZÚR KK A2).
12) Opravit ochranné pásmo lesa (OPL) na 30 m, s ohledem na platnou legislativu (z.č. 289/1995 Sb.).
13) Změnou zapracovat vydané OOP Ochranné pásmo vodních zdrojů Nebanice (č.j. MUCH 32692/2021 ze dne 30.4.2021).
14) Změnou zapracovat OOP Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe (č.j. MZP/2022/610/172 dne 27.1.2022). Změnou bude do ÚP zapracován koncept nakládání se srážkovými vodami a též budou zapracovány cíle ke snížení nepříznivých dopadů hydrologického sucha.
15) Prověřit vymezení VPS, VPO a plochy asanace; realizované stavby budou vypuštěny. Prověřit vymezení VPS, VPO dle ZÚR KK A2. S ohledem na požadavky obce zahrnout mezi VPS/VPO zastavitelné plochy Z.OD-P.3a, Z.OD-P3b (PX) v Odravě a zastavitelné plochy Z.PO-P4 (PX) v Potočišti.
16) Prověřit požadavek na zrušení plochy VPT.2 místní ČOV – zastavitelná plocha Z.OB-T1 v Obilné.
17) Změnou zrušit předkupní právo v ÚP nebo jej nahradit institutem vyvlastnění dle platného znění stavebního zákona (§ 170).
18) Změna bude zpracována dle aktuálně platného znění stavebního zákona a souvisejících právních předpisů.
19) Změna bude zpracována nad nejaktuálnějším mapovým podkladem (katastrální mapa).
20) Změna územního plánu bude v odůvodněných částech území zpracována v regulační podrobnosti, a to v rozsahu nezbytném pro zpřesnění podmínek využití území a prostorového uspořádání. Konkrétní podmínky prostorového uspořádání – tj. prvky regulačního plánu budou navrženy zejm. vzhledem k platnému OOP ochranné pásmo vodních zdrojů Nebanice.
21) Změna územního plánu prověří požadavek daný Vyhláškou, kdy není-li v celé návrhové ploše bydlení, občanského vybavení, smíšené obytné o rozloze větší než 20 000 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. Týká se zejm. p.p.č. 419 v k.ú. Potočiště (vymezené jako návrhová plocha občanského vybavení – OK), kde bude změnou ÚP do výrokové části doplněna podmínka vymezit veřejné prostranství při prvním dělení pozemků.
22) Změna ÚP prověří a navrhne řešení odstranění závad technické infrastruktury a prověří a vhodně umístí vymezené záměry z ÚAP.
23) Změna vyplývající ze zprávy zohlední a zapracuje platná znění republikových a krajských územně plánovacích dokumentací a koncepcí (PÚR, ÚRP, ZÚR KK). Změna dále zohlední již realizované záměry.

➢ **požadavky oprávněných subjektů na základě uplatněného podnětu na změnu ÚP:**

- podněty uvedené v **kap. F.1.** zprávy

24) p.p.č. 154/26, 154/27, 154/28, 154/29, 154/30, 154/31, (154/32) v k.ú. Dobroše - pozemky bezprostředně navazující na zastavitelnou plochu Z.DO-B4b (BV) – změna ze zprávy prověří požadavek přehodnotit p.p.č. 154/26, 154/27, 154/28, 154/29, 154/30, 154/31, 154/32 v k.ú. Dobroše, které jsou nyní vymezeny jako plochy AU – zemědělské všeobecné na plochy např. zeleň soukromá a vyhrazená či podobné využití jako soukromá zahrada (např. plochy zeleně - zahradní a sadové dle § 19 vyhl. 157/2024 Sb.), pozn. plochy zeleně nejsou v platném územním plánu definovány, přičemž je třeba tyto plochy v území rozvíjet;

25) p.p.č. 154/2 v k.ú. Dobroše – prověřit a z parcely vymezit cca 1.000 m^2 vhodné plochy pro chov (větších) zvířat s bydlením pro chovatele; změna prověří požadavek na změnu p.p.č. 56/12 v k.ú. Dobroše, vymezenou jako plocha MU.wz - smíšené nezastavěného území všeobecné – vodohospodářské zájmy a zemědělství extenzivní, případně změnu p.p.č. 154/2 v k.ú. Dobroše, vymezené jako AU – zemědělské všeobecné, vlastník žádá pouze o změnu jedné z těchto parcel, předmětem změny by byla výměra 1.000 m^2 a vymezení plochy pro chov zvířat s bydlením (bydlení pouze pro vlastníka, chovatele koní), pořizovatel prověřil požadavek ve spolupráci s vodoprávním úřadem a jako vhodnější varianta je změna pozemkové parcely č. 154/2 v k.ú. Dobroše (s p.p.č. 56/12 v k.ú. Dobroše vodoprávní úřad nesouhlasí);
26) p.p.č. 229/2, 229/7, 229/12, 229/25 v k.ú. Mostov (obec Hlínová) – prověřit podnět na změnu ploch z PX - veřejná prostranství jiná na některou z ploch pro bydlení (týká se p.p.č. 229/2, 229/7, 229/25), kdy důvodem je zamýšlená budoucí výstavba RD na p.p.č. 229/2 (a 229/25) a zamýšlená výstavba RD na p.p.č. 229/7 v k.ú. Mostov; tato výstavba je navržena z ohledem na zastavění proluk mezi stávajícími objekty, dále s ohledem na dřívější existenci staveb; náhradou za uvedenou změnu funkčních ploch nabízejí vlastníci část p.p.č. 229/12 v k.ú. Mostov, nyní v ÚP vymezené jako plocha BV - bydlení venkovské, ke změně na plochu PX - veřejná prostranství jiná.

- **další požadavky:**

- uvedené v **kap. F.2.** zprávy

27) část p.p.č. 106/15 v k.ú. Potočiště – změnou prověřit a případně vymezit jiným vhodným způsobem nezastavitelnou plochu, která umožní dočasné sportovní aktivity a s podmínkou vybudování protihlukové stěny, parcela se nachází v ochranném pásmu dálnice;
28) p.p.č. 583/5 v k.ú. Potočiště (nyní plocha NU - přírodní) a p.p.č. 413/1 v k.ú. Potočiště (nyní plocha AU – zemědělské všeobecné) změna prověří vymezení a případně navrhne vhodné jiné vymezení k zajištění přístupu navazujících pozemkových parcel (plocha přestavby bývalého vojenského areálu);
29) *chyba v územním plánu:* Zastavitelná plocha Z.OD-S3 (SV) zakreslená v ÚP Odrava není stabilizovaná, má být čtverečkovaně jako návrhová (ne plnobarevně jako stabilizovaná).
30) změna prověří a navrhne ve správním území vhodné plochy pro umístění obnovitelných zdrojů energie, je-li to účelné;
31) *chyba v územním plánu:* V koordinačním výkrese ÚP nejsou popsána poddolovaná území (Potočiště č. 45, Mostov č. 64, Kamenný Dvůr č. 88);
32) změna doplní do ÚP informaci, že společnost CHEVAK, a.s. nebude zajišťovat výstavbu vodohospodářských sítí navrhovaných Územním plánem;
33) změna prověří a případně do územního plánu převezme zákres budoucího napojení lokality Lázně Kynžvart a Mariánské Lázně na skupinový vodovod Nebanice (dle situace z Návrhu koncepce rozvoje společnosti CHEVAK, a.s.);
34) změna prověří a případně do územního plánu převezme zákres budoucího výtlačného kanalizačního řadu z lokality Okrouhlá do Chebu (dle situace z Návrhu koncepce rozvoje společnosti CHEVAK, a.s.);
35) změna prověří a případně přehodnotí funkční vymezení části p.p.č. 255/53, 255/52, 255/51 vše v k.ú. Obilná (nyní vymezené jako MU.wz – smíšené nezastavěného území všeobecné – vodohospodářské zájmy a zemědělství extenzivní) a st.p.č. 79, 80, 81 vše v k.ú. Obilná (nyní vymezené jako TU – technická infrastruktura všeobecná), uvedené parcely jsou zahrnuty mezi vybraná veřejně prospěšná opatření – snižování ohrožení v území způsobené povodněmi a jinými přírodními katastrofami – protierozní opatření – zatravnění orné půdy (VK.4 – jižně pod Obilnou); na uvedených pozemcích se nacházejí zdroje pitné vody pro veřejnou potřebu, které jsou chráněny vymezeným ochranným pásmem vodního zdroje I. a II. stupně s ohledem na jejich význam pro zásobování obyvatel pitnou vodou.

- uvedené v **kap. F.3** zprávy

36) Změna ze zprávy doplní do textové části ÚPD následující území: CHLÚ, poddolovaná území, výhradní ložiska a dobývané prostory těžené, tak aby byla v souladu grafická a textová část ÚPD;
37) při zpracování změny zpracovatel předloží vyhodnocení důsledků změny na ZPF podle ust. § 3, 5, 9 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF;
38) v platném Územním plánu Odrava je v koordinačním výkrese zakresleno ochranné pásmo letišť – pro vzdušná vedení VVN a VN (avšak v legendě chybí "s omezením" pro vzdušná vedení VVN a VN – nutno změnou doplnit), dále ochranné pásmo s výškovým omezením staveb a ochranné pásmo přibližovací a vzletové plochy (bez uvedení v legendě – nutno změnou doplnit). Uvedená ochranná pásma je třeba doplnit též do textové části ÚP Odrava, tak aby byla grafická a textová část ÚP v souladu;
39) změna do textové části ÚP doplní kapitolu s názvem Koncepce civilní ochrany, která bude obsahovat zapracované požadavky civilní ochrany v členění dle ust. § 20 vyhl. č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva;
40) změna prověří již vymezené zastavitelné plochy, u kterých by byla překročena míra přijatelného ohrožení dle Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe;
41) změnou bude do ÚP zapracován koncept nakládání se srážkovými vodami, který je popsán v NPP (Národním plánu povodí Labe, schválen usnesením Vlády ČR č. 31 ze dne 19.1.2022) a též budou zapracovány cíle ke snížení nepříznivých dopadů hydrologického sucha (zejm. snižování množství odváděných srážkových vod ze zpevněných ploch, podpora jejich retence a využití, výpar i vsakování přirozenou cestou, zmenšování zpevněných ploch v zastavěných územích využitím polopropustných materiálů). Dále budou zohledněny cíle pro hospodaření s povrchovými a podzemními vodami a udržitelné užívání těchto vod pro zajištění vodohospodářských služeb.
42) V případě, že by záměry řešené změnou ÚP měly zásadní vliv na území sousedních obcí, je nezbytné zajistit koordinaci využívání území s ohledem na širší územní vztahy, tj. zajistit soulad s platnými územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí.
43) Změna ÚP zapracuje všechny požadavky, které vyplývají z vývoje legislativy v oblasti územního plánování.

3. popis účelu navrhované změny

- uvést územní plán do souladu s aktuálními nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi a s platnou legislativou
- reflektovat uplatněné podněty na změnu v území
- stanovit v ÚP prvky regulačního plánu

4. požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny na udržitelný rozvoj území

- po projednání zadání dle § 89 odst. 1 a 2 stavebního zákona

5. další požadavky odpovídající obsahu změny

- požadavky na uspořádání obsahu:

- uspořádání obsahu změny bude zpracováno v souladu se stavebním zákonem a s Vyhláškou
- elektronická verze dokumentace změny bude zpracována v prostředí GIS, ve strojově čitelném formátu vč. prostorových dat, rovněž ve vektorové formě
- vybrané části dokumentace změny ÚP budou zpracovány v jednotném standardu
- součástí odůvodnění bude i text celé výrokové části s vyznačením změn
- členění dokumentace, názvy a měřítka výkresů budou stejné jako u původního územního plánu
- textová a grafická část dokumentace změny musí být v naprostém souladu
- grafická část výroku i odůvodnění bude obsahovat pouze ty jevy, resp. jejich části, které jsou v ÚP měněny a pouze na výkresech, které jsou měněny (zpracování změny v rozsahu měněných částí)
- součástí změny bude v souladu s ustanovením § 108 odst. 2 stavebního zákona vyhotovení „úplného znění" územního plánu se zapracovanými změnami, včetně koordinačního výkresu
- návrh změny bude pro účely sloučeného společného a veřejného projednání (popř. pro každé jednání zvlášť) odevzdán ve 2 tištěných vyhotovení a 2x na CD nosičích společně s protokolem z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územního plánu s jednotným standardem o provedené průběžné kontrole; o konání sloučeného projednání rozhodne usnesením ZO
- návrh změny k vydání bude odevzdán 1 x v tištěném vyhotovení a 1x na CD nosiči dle požadavků uvedených ve Vyhlášce, součástí odůvodnění bude protokol z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územního plánu s jednotným standardem
- výsledná dokumentace změny a úplného znění po změně bude předána ve 2 tištěných vyhotoveních a 2x na datovém nosiči ve formátech dle požadavků platných právních předpisů, data budou zpracovatelem prokazatelně prověřena aktuálními kontrolními nástroji (bude přiložen protokol z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územního plánu s jednotným standardem) v souladu s Vyhláškou
- v případě potřeby budou zapracovány úpravy návrhu po projednáních a před vydáním změny
- úvodní strana textové části bude obsahovat předtištěný vzor pro následné vyplnění nabytí účinnosti změny

Změna ÚP a úplné znění ÚP po vydání změny budou dle ust. § 59 odst. 1 stavebního zákona vyhotoveny též v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.
Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny územního plánu a před jeho odevzdáním projektant změnu v její rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.
Pokud bude v průběhu pořizování změny územního plánu zpracovatelem identifikována chyba v území, má zpracovatel právo po konzultaci s pořizovatelem a určeným zastupitelem chybu opravit (narovnat).

H. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Neuplatňuje se žádný podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace ani politiky územního rozvoje.

ZÁVĚR

Návrh zprávy o uplatňování ÚP Odrava za období 2021–2025 byl v souladu s ust. § 88 odst. 1 ve spojení s ust. § 107 odst. 3 stavebního zákona zaslán dotčeným orgánům, územním samosprávným celkům s řešeným územím přímo sousedícím, oprávněným investorům a krajskému úřadu, jako nadřízenému správnímu orgánu územního plánování. Dotčené orgány a nadřízený správní orgán mohly doručit své písemné **vyjádření** v termínu do 30 dnů ode dne doručení oznámení. Oprávněný investor a sousedící obce mohly doručit pořizovateli písemný **podnět** do 30 dnů ode dne doručení oznámení.
Orgán ochrany přírody doručil pořizovateli a příslušnému úřadu do 20 dnů od obdržení oznámení návrhu zprávy **stanovisko** podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny.
Příslušný úřad uplatnil u pořizovatele do 30 dnů od obdržení oznámení návrhu zprávy **stanovisko** podle § 3 písm. f) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů.

Veřejnosti byl návrh zprávy oznámen prostřednictvím veřejné vyhlášky a každý mohl do 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky podat u pořizovatele písemný **podnět**.

Na základě výsledků projednání se doplněná a upravená zpráva předkládá Zastupitelstvu obce Odrava k projednání a schválení, dle ust. § 27 odst. 1 písm. b), e) stavebního zákona. **Po svém schválení Zastupitelstvem obce** (říjen 2026) se **Zpráva o uplatňování v rozsahu kapitoly F) a G), stane zadáním Změny Územního plánu Odrava.**

Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Odrava za uplynulé období byl zpracován a projednán ve spolupráci s určeným zastupitelem, panem Bc. Davidem Benkem. Návrh zprávy byl určeným zastupitelem odsouhlasen dne 17.6.2026.

Vyhodnocení stanovisek, vyjádření a podnětů obdržených k návrhu zprávy bylo konzultováno a projednáno s určeným zastupitelem Bc. D. Benkem a bylo odsouhlaseno dne 21.9.2026.

Výsledná zpráva o uplatňování Územního plánu Odrava byla zpracována a projednána ve spolupráci s určeným zastupitelem, panem Bc. Davidem Benkem. Tato zpráva byla určeným zastupitelem **odsouhlasena emailem dne 24.9.2026.**

Příloha Č. 1 – tabulka – využití zastavitelných ploch a využití transformačních (přestavbových) ploch

tab.č. 1 Využití zastavitelných ploch

	označení plochy	popis plochy	sídlo	způsob využití	rozloha plochy (m^2)	plocha stabilizovaná (%)	využito (m^2)	k využití (%)	požadavky do ZOUP na změnu ÚP	poznámka
bydlení	Z.OD-B1	plochy bydlení jižně podél komunikace do Hlínové - BV	Odrava	BV	4 809	0	0	100		
	Z.OD-B2a	dostavba severního okraje obce – BV	Odrava	BV	1 300	0	0	100		
	Z.OD-B2b	dostavba severního okraje obce – BV	Odrava	BV	2 386	0	0	100		
	Z.OD-B3	plocha pro bydlení – BV	Odrava	BV	4 500	0	0	100		
	Z.OD-B4	plocha pro bydlení – BV	Odrava	BV	5 882	12	701	88	stabilizovaná plocha p.p.č. 162/4, st. 102	č.p. 45
	Z.OD-S3	plocha smíšená obytná severně nad obcí	Odrava	SV	5 095	0	0	100		*chyba v ÚP - plocha není stabilizovaná*
	celkem Odrava				23 972	3	701	97		
	Z.OB-B2	dostavba jihovýchodního okraje osady	Obilná	BV	12 315	0	0	100		
	Z.OB-B3	plocha pro bydlení jižně pod vodárnou	Obilná	BV	4 627	66	3 071	34	stabilizovaná plocha p.p.č. 179/2 (RD)	novostavba RD (úz. souhlas a souhlas s provedením ohláš. stavebního záměru)
	Z.OB-S1	dostavba západního okraje osady	Obilná	SV	12 155	0	0	100		
	celkem Obilná				29 097	11	3 071	89		
	Z.MO-B1	plocha bydlení u sportovního areálu v osadě Hlínová	Hlínová	BV	1 170	0	0	100		SÚ bude řešit nepovolené stavby
	Z.MO-B2	dostavba proluky v osadě Hlínová	Hlínová	BV	2 062	0	0	100		SÚ řeší nepovolenou stavbu
	Z.MO-B3	plocha pro bydlení v osadě Hlínová	Hlínová	BV	6 780	0	0	100		
	Z.DO-B4a	plocha bydlení na východním okraji sídla	Dobroše	BV	6 833	100	6 833	0	stabilizovaná plocha p.p.č. 29/1, 29/2, 29/3, 30 (RD)	novostavba RD (úz. souhlas a souhlas s provedením ohláš. stavebního záměru)
	Z.DO-B4b	plocha bydlení na východním okraji sídla	Dobroše	BV	6 890	0	0	100		
	Z.DO-S1	plocha při vjezdu do osady	Dobroše	SV	16 310	0	0	100		SÚ bude řešit nepovolené stavby
	Z.PO-B1a	dostavba proluk v centrální části osady	Potočiště	BV	1 981	0	0	100		
	Z.PO-B1b	dostavba proluk v centrální části osady	Potočiště	BV	2 893	0	0	100		
	Z.PO-B1c	dostavba proluk v centrální části osady	Potočiště	BV	2 015	0	0	100		
	Z.PO-B1d	dostavba proluk v centrální části osady	Potočiště	BV	1 310	0	0	100		
	Z.PO-B2	plochy pro bydlení západně od silnice č.III./21224	Potočiště	BV	3 230	0	0	100	**změna funkčního využití**	orná půda
	Z.PO-B3	plochy pro bydlení východně od silnice č.III./21224	Potočiště	BV	12 185	0	0	100	**změnou nastavit etapizaci - po zastavění plochy Z.PO-O1 (OK)**	
	celkem Potočiště				63 659	11	6 833	89		
bydlení celkem					116 728	9	10 605	91		
výroba	Z.OB-V1	výrobní zóna u ČSPHM ONO	Obilná	VL	29 000	100	29 000	0	stabilizovaná plocha p.p.č. 307/83, část 307/85 v k.ú. Obilná	
výroba celkem					29 000	100	29 000	0	prověřit územní rezervu **R.5**	
tech.inf	Z.OB-T1	místní ČOV	Obilná	TU	630	0	630	100	požadavek na zrušení plochy Z.OB-T1	p.p.č. 307/88 v k.ú. Obilná
technická infrastruktura celkem					630	0	630	100		
občanské vybavení, veřejná prostranství	Z.OD-P2	veřejné prostranství s místní komunikací k ploše Z.OD-S3 z jihu	Odrava	PU	1 803	0	0	100		
	Z.OD-P3a	veřejné prostranství s veřejnou zelení východně za hřištěm	Odrava	PX	1 575	0	0	100	zahrnout mezi VPS/VPO	
	Z.OD-P3b	veřejné prostranství s veřejnou zelení východně za hřištěm	Odrava	PX	870	0	0	100	zahrnout mezi VPS/VPO	
	Z.MO-O2	rozšíření stávajícího sportovního areálu	Mostov	OS	6 130	0	0	100		
	Z.PO-S1	plocha jihozápadně u stávající zástavby	Potočiště	SX	11 155	0	0	100	**změna funkčního využití**	orná půda
	Z.PO-O1	plocha vybavenosti u komunikace na Odravu	Potočiště	OK	9 480	0	0	100		
	Z.PO-O4	rozšíření sportovního areálu Kartarena Ypsilonka	Potočiště	OS	15 540	100	15 540	0	stabilizovaná plocha část p.p.č. 106/66, st.p.č. 81	
	Z.PO-P4	veřejné prostranství s místní komunikací kolem části návsi	Potočiště	PX	2 000	0	0	100	zahrhnout mezi VPS/VPO	
občanské vybavení, veřejná prostranství celkem					48 553	32	15 540	68		
dopravní infrastruktura	Z.OB-D3	rozšíření areálu ČSPHM	Obilná	DS	12 245	0	0	100		
	Z.MO-D2	místní komunikace do osady Hlínová od silnice III./21210	Mostov	DS	4 263	0	0	100		
	Z.DO-D2	místní komunikace do osady Hlínová od silnice III./21210	Dobroše	DS	6 830	0	0	100		
dopravní infrastruktura celkem					23 338	0	0	100		

Využití transformačních (přestavbových) ploch

	označení plochy	popis plochy	sídlo	způsob využití	rozloha plochy (m^2)	plocha stabilizovaná (%)	využito (m^2)	k využití (%)
plochy přestavby	P.OD-S2	přestavba zemědělského areálu v centru obce	Odrava	SV	2 090	100	2 090	0
	P.OB-B1a	přestavba zemědělských usedlostí na plochy bydlení	Obilná	BV	5 540	67	3 700	33
	P.OB-B1b	přestavba zemědělských usedlostí na plochy bydlení	Obilná	BV	5 548	65	3 581	35
	P.PO-O2	přestavba bývalého vojenského areálu (tzv. muničák)	Potočiště	OK	121 072	0	0	100
plochy přestavby celkem					134 250	7	9 371	93

Použité zkratky

ČOV - čistírna odpadních vod
ČSPHM - čerpací stanice pohonných hmot
ČSÚ - Český statistický úřad
KK - Karlovarský kraj
KN - katastr nemovitostí
k.ú. - katastrální území
KÚKK - Krajský úřad Karlovarského kraje
MPO - Ministerstvo průmyslu a obchodu
MŽP - Ministerstvo životního prostředí
ORP - obec s rozšířenou působností
parc. č. - parcelní číslo
p.p.č. - pozemek parcelní číslo
PÚR ČR - Politika územního rozvoje České republiky
RD - rodinný dům
ROS - rozvojová osa
SOB - specifická oblast
SZ - stavební zákon
ÚAP - územně analytické podklady
ÚP - územní plán
ÚPD - územně plánovací dokumentace
ÚSES - územní systém ekologické stability
VPO - veřejně prospěšné opatření
VPS - veřejně prospěšná stavba
ZO - Zastupitelstvo obce
ZP - zastavitelná plocha
ZPF - zemědělský půdní fond
ZÚR KK - Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje