

# Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí

náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 14, 350 20 Cheb

---

Č.j: MUCH 21868/2014/Jón  
Spis. zn.: KSÚ 4005/2013  
Vyřizuje: Ing. Alena Jónová  
E-mail: jonova@cheb.cz  
Telefon: 354 440 144

Cheb, dne: 25.03.2014

## ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ODRAVA ZA OBDOBÍ 2009-2013

Návrh zprávy o uplatňování je zpracovaný v souladu s ustanovením § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, ve spolupráci s místostarostou obce Pavlem Gabrielem určeným pro spolupráci s pořizovatelem usnesením Zastupitelstva obce Odrava č. 5/6/2013 ze dne 01. 07. 2013.

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, Náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 14, 350 20 Cheb

BŘEZEN 2014

## Úvod

Územní plán (dále jen „ÚP“) Odrava byl vydán usnesením Zastupitelstva obce Odrava č. 170 ze dne 14. 10. 2009 a nabyl účinnosti dne 30. 10. 2009. Jeho zpracovatelem byla Ing. arch. Alexandra Kasková. ÚP Odrava řeší správní území obce Odrava, které je tvořeno pěti katastrálními územími – k.ú. Odrava, Obilná, Dobroše, Mostov a Potočiště. ÚP Odrava je k nahlédnutí na Obecním úřadu Odrava a na Městském úřadu Cheb, odboru stavebním a životního prostředí (náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 14, kancelář č. 34) a na webových stránkách obce Odrava. Hlavní výkres a textová část opatření obecné povahy je k nahlédnutí také na adrese [www.cheb.cz](http://www.cheb.cz) pod odkazem „Radnice - Městský úřad - Odbor stavební a životního prostředí - Dokumenty - Platné územní plány“.

Zastupitelstvo obce Odrava dále usnesením č. 171 ze dne 14. 10. 2009 rozhodlo o pozastavení udělování souhlasů k pořizování změn ÚP Odrava s výjimkou změn, na nichž by byl veřejný zájem s tím, že případné změny ÚP Odrava budou v budoucnu projednány v souladu s § 55 odst. 1 stavebního zákona jako součást zprávy o uplatňování ÚP Odrava (dále jen „zpráva“).

V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za čtyři roky.

Pořizovatel před zahájením prací na návrhu zprávy vyzval obec Odravu k zaslání požadavků a podnětů na případnou změnu ÚP Odrava (dále jen „změna ÚP“). Pořizovatel ve spolupráci s místostarostou obce Pavlem Gabrielem, zastupitelem určeným pro spolupráci s pořizovatelem, vycházel při přípravě návrhu zprávy z Politiky územního rozvoje ČR 2008, Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, platného ÚP Odrava, Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Cheb, předaných záměrů obce a dalších podkladů.

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

Vyhodnocení uplatňování ÚP Odrava je zpracováno v rozsahu textové části výroku opatření obecné povahy podle jednotlivých kapitol. Na závěr každé kapitoly jsou stanoveny požadavky na změnu ÚP, pokud během uplatňování vyplynula potřeba změny. Během uplatňování ÚP Odrava byly vydány Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen „ZÚR KK“) jakožto nadřazená územně plánovací dokumentace a vstoupil v platnost zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé související zákony (dále jen „novela stavebního zákona“). Při naplňování ÚP Odrava od doby jeho vydání nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Územní rozvoj obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

#### **1. Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo vymezeno ke dni 15. 06. 2008.

*Změnou ÚP bude aktualizováno zastavěné území dle současného stavu pro celé území obce.*

#### **2. Koncepce rozvoje území obce, ochrana rozvoje jeho hodnot**

Základní koncepce rozvoje území obce ani ochrana rozvoje jeho hodnot stanovená v ÚP Odrava se nemění. Navrhovaný charakter jednotlivých sídel bude i nadále zachován.

#### **3. Urbanistická koncepce, včetně zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Urbanistická koncepce rozvoje území obce ani návrh systému sídelní zeleně se v zásadě nemění. ÚP Odrava vymezil plochy stabilizované a plochy změn - zastavitelné a přestavbové plochy a územní rezervy. Pořizovatel na základě podkladů (územní souhlasy, územní rozhodnutí, stavební povolení a kolaudační rozhodnutí), terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí vyhodnotil využití rozvojových ploch. V k.ú. Obilná byla zcela využita

zastavitelná plocha OB-R1 (dostavba proluky u trafostanice určená pro rekreaci), v k.ú. Dobroše byla zcela využita zastavitelná plocha DO-D1 (kruhový objezd, v ÚP Odrava uvedeno jako otočka autobusu u Dobroše), částečně byly využity plochy DO-B1 (přestavba zahrádkářské kolonie na plochu bydlení) a DO-B2 (přestavba zemědělské usedlosti), v k.ú. Potočistě byla zcela využita zastavitelná plocha PO-O3 (sportovní areál Kartarena Ypsilonka), částečně byla využita plocha PO-B1 (dostavba proluk v centrální části osady), dále byly realizovány plochy MO-D1 a DO-D3 v k.ú. Mostov a Dobroše (cyklostezka Cheb-Sokolov). Tato cyklostezka byla realizována i přes řeku Ohři směrem do Nebanic v plochách smíšených nezastavěného území. Na stavbu ČOV v Odravě je vydáno stavební povolení, situování ČOV neodpovídá ploše OD-T1 vymezené pro stavbu ČOV v ÚP Odrava.

*Změnou ÚP bude prověřeno zařazení ploch OB-R1, DO-D1, PO-O3, MO-D1 a DO-D3 a částí ploch DO-B1, DO-B2 a PO-B1 do ploch stabilizovaných. Zastavitelná plocha OD-T1 bude vymezena dle platných rozhodnutí stavebního úřadu. Vzhledem k minimálnímu využití navržených ploch, které dokazuje jejich nadhodnocený rozsah neodpovídající přirozenému vývoji a potřebám, bude prověřena úprava rozsahu či vypuštění ploch OD-S3, PO-S1, PO-O1, PO-P1, PO-P2, PO-B2, PO-B3, DO-B3, DO-S1, DO-B4 a MO-O1. Zároveň budou prověřeny nové zastavitelné plochy, podrobněji viz kapitola E. této zprávy, bod a) 1. urbanistická koncepce.*

#### **4. Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro jejich umístění**

##### **4.1 Dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravní infrastruktury se nemění, s přeložkou I/21 jako nadmístním záměrem ze ZÚR KK se v ÚP Odrava uvažuje, je však nyní vymezena jako stavba dopravní infrastruktury, resp. stavby OB-D1, OB-D2, PO-D2 a PO-D3, nikoli jako koridor v šířce 300 m, jak požadují ZÚR KK. Záměr přeložky silnice II/606 v prostoru Lipoltova, která dle ZÚR KK zasahuje do správního území obce Odrava, není v ÚP Odrava zpracován. Na území obce byla realizována cyklostezka Ohře, Cheb-Sokolov.

*Změna ÚP vymezí koridor pro dopravní infrastrukturu na základě zpracované studie v celkové šířce 300 m nebo v proměnné šířce minimálně v šíři budoucího silničního ochranného pásma, kde bude plánovaná přeložka silnice I/21 umístěna. Změna ÚP prověří, zda přeložka silnice II/606 zasahuje do správního území obce Odrava, v případě kladného výsledku vymezí, v koordinaci se zpracovávaným návrhem ÚP Tuřany, koridor pro dopravní infrastrukturu v celkové šířce 200 m, kde bude plánovaná přeložka silnice II/606 umístěna. Cyklostezka Ohře, Cheb-Sokolov bude stabilizována.*

##### **4.2 Technická infrastruktura**

Koncepce technické infrastruktury se nemění. Kanalizace v Odravě je realizována, ČOV v Odravě se realizuje. V ÚP Odrava nejsou obsaženy nadmístní záměry ze ZÚR KK – vedení VVN 110 kV – propojení mezi TR Drmoul a stávající trasou propojení TR Vítkov -TR Jindřichov a záměr výstavby VTL plynovodu Dobroše-Návrší, pro něž ZÚR KK požadují vymežit koridory v šířce 200 m.

*Změnou ÚP bude aktualizována kapitola 4.2.1. textové části územního plánu vzhledem k realizované kanalizační síti a ČOV v Odravě. Kapitola 4.2.2 textové části územního plánu bude aktualizována a doplněna o záměr vedení VVN 110 kV. Změna ÚP vymezí koridor pro technickou infrastrukturu v celkové šířce 200 m, kde bude plánovaná stavba vedení VVN 110 kV umístěna. Kapitola 4.2.3. textové části územního plánu bude aktualizována a doplněna o záměr výstavby VTL plynovodu Dobroše-Návrší. Změna ÚP vymezí koridor pro technickou infrastrukturu v celkové šířce 200 m, kde bude plánovaná stavba VTL plynovodu Dobroše-Návrší umístěna.*

##### **4.3 Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury**

ÚP Odrava nenavrhuje žádné takové plochy, v průběhu uplatňování nevyplýnula potřeba změny.

#### 4.4 Veřejná prostranství

ÚP Odrava navrhuje plochy veřejných prostranství buď s komunikačním koridorem a veřejnou shromažďovací plochou PVk nebo s veřejnou zelení PVz. V průběhu uplatňování nevyplývala potřeba změny.

#### 5. **Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, propustnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.**

Koncepce uspořádání krajiny se nemění. ÚP Odrava navrhl v kulturní krajině opatření nestavební povahy ke snížení ohrožení způsobeného přírodními i civilizačními vlivy, k ochraně nebo rozvoji přírodního dědictví i k ochraně a rozvoji kulturního dědictví, v průběhu uplatňování nevyplývala potřeba změny tohoto vymezení. ÚP Odrava vymezil nadregionální a regionální prvky územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“), které svým značením odpovídají ZÚR KK, pouze regionální biokoridor 996 Lažanský les – Trpeš není v ÚP Odrava vymezen. Dále ÚP Odrava vymezuje biokoridor místní č. 1 a biocentrum místní č. 1.

*Změnou ÚP budou prověřeny požadavky na prostorovou a funkční regulaci prvků ÚSES stanovené pro vymezení nadregionálních a regionálních prvků ÚSES v ZÚR KK. Bude prověřeno, zda regionální biokoridor 996 Lažanský les – Trpeš zasahuje do správního území obce Odrava.*

#### 6. **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití (hlavní využití) pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněného přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu**

V ÚP Odrava vymezené typy ploch s rozdílným způsobem využití postačují pro rozhodování v území, není třeba definovat nové. Obsah kapitoly bude doplněn dle platného znění stavebního zákona.

*Změnou ÚP budou upraveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Na základě zkušeností z praxe a metodických doporučení budou podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití upraveny tak, že bude určeno pouze jedno hlavní využití a přehodnoceno použití a definice podmíněně přípustných využití. Jako podmínka nebude uváděn souhlas dotčeného orgánu – uvedené podmínky budou věcně nikoli procesní. Podmínka bude vždy přesně určena. Dále budou na základě platného znění stavebního zákona prověřeny všechny nezastavitelné plochy a bude stanoveno, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona. Bude prověřeno stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).*

#### 7. **Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

ÚP Odrava vymezuje veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Veřejně prospěšné stavby D3 (cyklostezka Cheb-Sokolov – rozvojové plochy MO-D1, DO-D3) a D5 (otočka autobusu u Dobroše – rozvojová plocha DO-D1) byly realizovány. Veřejně prospěšné stavby D1, D2, D7 a D8 (plochy dopravní infrastruktury OB-D1, OB-D2, PO-D2 a PO-D3) odpovídají trase veřejně prospěšné stavby D07 (přeložka silnice I/21 v prostoru Jesenice) ze ZÚR KK, neodpovídají však požadavku ZÚR KK, aby pro VPS dopravní infrastruktury byl v územním plánu vymezen koridor. Veřejně prospěšné stavby D44, E07, P05 ze ZÚR KK nejsou v ÚP Odrava obsaženy. Veřejně prospěšná opatření k založení vymezených prvků ÚSES X2.2. (X2.2.1, X2.2.2., X2.2.3. a X2.2.4.) s možností vyvlastnění odpovídají částem veřejně prospěšných opatření U54, U112 a U590 ze ZÚR KK. Regionální biokoridor 996 Lažanský les – Trpeš jako veřejně prospěšné opatření U591 není v ÚP Odrava vymezen.

*Změnou ÚP budou prověřeny všechny stavby a opatření s možností vyvlastnění s ohledem na jejich potřebu a jejich realizaci. Změna ÚP zapracuje veřejně prospěšné stavby, resp. koridory pro umístění těchto staveb, a veřejně prospěšná opatření dle ZÚR KK. Veřejně prospěšné stavby, pro něž změna ÚP vymezení koridor, a veřejně prospěšná opatření budou navrhovány pouze s možností vyvlastnění.*

## **8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

ÚP Odrava vymezil veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, které dle § 101 stavebního zákona ve znění platném v době vydání ÚP Odrava zařadil do skupiny s předkupním právem. Právě toto vymezení se ukázalo největším problémem při uplatňování ÚP Odrava. Předkupní právo v tomto rozsahu vyznačené v katastru nemovitostí nadměrně zatěžovalo vlastníky pozemků.

Dne 19. 09. 2012 byla schválena novela stavebního zákona, s účinností ode dne 01. 01. 2013, která kromě dalších změn zásadně přehodnotila ustanovení § 101 stavebního zákona týkající se výčtu záležitostí, pro které lze vymežit v územně plánovací dokumentaci předkupní právo.

Na základě ustanovení čl. II Přejímací ustanovení bodu 9. novely stavebního zákona, které se dotýká vydaných územních plánů nebo regulačních plánů s vymezeným předkupním právem, zaslala obec Odrava příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na výmaz předkupního práva, které je v rozporu s novelou stavebního zákona. Předkupní právo k pozemkům určeným pro veřejně prospěšné opatření a předkupní právo k pozemkům určeným pro veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou postačí zřízení věcného břemene (liniové stavby veřejné technické infrastruktury), bylo vymazáno.

Veřejně prospěšné stavby D3 a D5 byly realizovány. Veřejně prospěšné stavby D1, D2, D7 a D8, které odpovídají trase veřejně prospěšné stavby D07 (přeložka silnice I/21 v prostoru Jesenice) budou nahrazeny koridorem pro VPS dopravní infrastruktury, která bude navržena pouze s možností vyvlastnění (viz předchozí kapitola).

*Změnou ÚP bude opraveno vymezení předkupního práva na základě podkladů předaných katastrálnímu úřadu. Předkupní právo k pozemkům určeným pro veřejně prospěšné opatření a předkupní právo k pozemkům určeným pro veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou postačí zřízení věcného břemene (liniové stavby veřejné technické infrastruktury), bude z ÚP Odrava vymazáno. Vymezení předkupního práva ponechané po této redukci bude prověřeno s ohledem na realizaci některých veřejně prospěšných staveb (viz předchozí kapitola) a aktuální potřebu vymezení předkupního práva (rozsah bude konzultován s obcí Odrava). U veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, bude uvedeno, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, jakých parcelních čísel pozemků se týká a jakého katastrálního území.*

## **9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

ÚP Odrava vymezuje plochy rezerv R1 a R5 pro plochy výroby – lehký průmysl - VL, R2 pro plochy smíšené obytné venkovského typu - SV, R3 pro veřejné prostranství s centrální místní komunikací – PVk a R4 pro plochu bydlení individuálního venkovského typu – BV, vše v k.ú Obilná. Dle ÚP Odrava mohou být územní rezervy do zastavitelných ploch převedeny řádnou změnou ÚP, a to pouze v případě využití všech dosud vymezených zastavitelných ploch příslušných funkcí v dané lokalitě, k čemuž dosud nedošlo. Plochy rezerv nebudou tedy změnou ÚP převáděny na plochy zastavitelné. V případě zachování ploch rezerv v ÚP Odrava je třeba napravit chybu v zakreslení plochy územní rezervy R1 určené pro plochu výroby, která byla zakreslena nad rámec stanovisek a připomínek uplatněných v průběhu projednání ÚP Odrava. Plocha územní rezervy R1 chybně zasahuje až k sídlu Obilná a přímo sousedí s plochami vymezenými ÚP Odrava jako plochy bydlení (SV, BV). Dokumentace byla s touto chybou vydána s tím, že do doby projednání zprávy o uplatňování ÚP Odrava zastupitelstvo obce zastavilo udělování souhlasů se změnami ÚP Odrava mimo těch, na kterých by byl veřejný zájem. To bránilo otevření rezervy. V usnesení č. 164 ze dne 21. 09. 2013, kterým zastupitelstvo obce projednalo

a schválilo II. úpravu návrhu ÚP Odrava, zároveň stanovilo, že při další změně ÚP Odrava bude upravena územní rezerva R1 z důvodu, že je zakreslena nad rámec požadavků Zastupitelstva obce Odrava.

*Změnou ÚP bude prověřena účelnost zachování ploch rezerv R1-R5. V případě zachování bude upravena plocha R1 dle podkladů a požadavků obce Odrava (část rezervy R1 sousedící přímo se sídlem Obilná bude převedena do územní rezervy pro bydlení).*

**10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

ÚP Odrava takové plochy a koridory nevymezuje, v průběhu uplatňování nevyplýnula potřeba změny.

**11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu**

ÚP Odrava takové plochy a koridory nevymezuje, v průběhu uplatňování nevyplýnula potřeba změny.

**12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

V ÚP Odrava je rozvoj obce řešen v jedné etapě bez udání časového horizontu, v průběhu uplatňování nevyplýnula potřeba změny.

**13. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

ÚP Odrava takové stavby nevymezuje, v průběhu uplatňování nevyplýnula potřeba změny.

**14. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 177 odst. 1 stavebního zákona**

ÚP Odrava vymezuje zastavitelnou plochu OD-S3, pro kterou nelze uplatnit zkrácené řízení podle § 177 odst. 1 stavebního zákona. Plocha nebyla dosud využita.

*Změnou ÚP bude tato kapitola vypuštěna. Po novele stavebního zákona není již vymezování těchto ploch obsahem územního plánu.*

**B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,**

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností (dále jen „ÚAP ORP“) Cheb byly vydány 31. 12. 2008 a následně aktualizovány k 31. 12. 2010 a k 31. 12. 2012. ÚAP pro území obce identifikovaly tento problém k řešení: chybí ČOV, kanalizační síť není napojena na ČOV. Tento problém je již v ÚP Odrava řešen, v současné době je kanalizace realizována, na stavbu ČOV je vydáno stavební povolení.

Podstatnou změnou v limitech je nařízením vlády č. 371/2009 Sb. ze dne 26. 10. 2009 vyhlášená evropsky významná lokalita Ramena Ohře, která zasahuje na území obce Odrava.

Z kontroly dle podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje území bylo zjištěno, že v limitech uvedených v ÚP Odrava dále chybí památný strom Mostovský dub, vodohospodářsky zranitelná oblast (k.ú Odrava, Mostov, Dobroše), CHOPAV - chráněné oblasti přirozené akumulace vody Chebská pánev a Slavkovský les.

*Změnou ÚP bude doplněna do dokumentace evropsky významná lokalita Ramena Ohře a další chybějící limity.*

## **C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,**

V současné době je platným dokumentem Politika územního rozvoje (dále jen „PÚR“) ČR 2008, schválená Vládou ČR dne 20. 07. 2009 usnesením č. 929. ZÚR KK byly vydány usnesením ZK č. 223/09/10 ze dne 16. 09. 2010, tedy až po vydání ÚP Odrava, a územní plán s nimi musí být uveden do souladu. Na základě usnesení č. ZK 275/09/12 ze dne 13.09.2012 byla schválena Zpráva o uplatňování ZÚR KK, na jejímž základě bude pořízena aktualizace ZÚR KK. Dle zprávy o uplatňování ZÚR KK se v místě neuvažuje se změnou koncepce řešení a dle přílohy zprávy o uplatňování ZÚR KK obec Odrava neuplatnila v průběhu přípravy, zpracovávání a projednávání žádné návrhy na aktualizaci ZÚR KK.

Z PÚR ČR 2008 vyplývá, že řešené území se nenachází v rozvojové ani specifické oblasti a území není dotčeno žádnými koridory ani plochami dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu. Územím prochází rozvojová osa republikového významu OS7. Z upřesnění v ZÚR KK vyplývá, že správní území obce Odrava je vlivem této osy dotčeno. Zařazením do této osy se předpokládá rozvoj území a potřeba zastavitelných ploch, kterých je dle vyhodnocení v kapitole D. vymezen dostatek. Lze konstatovat, že ÚP Odrava je v souladu s PÚR ČR 2008.

ZÚR KK dále v návaznosti na nadregionální osu OS7 vymezují nadmístní rozvojovou osu regionálního významu OR2: Cheb – Lázně Kynžvart – Mariánské Lázně a obsahují podmínky pro rozhodování o změnách v území v nadregionálních rozvojových osách. Obec Odrava bude touto osou dotčena prakticky až po realizaci přeložky silnice I/21.

ZÚR KK vymezují v území obce Odrava (k.ú. Obilná a Potočiště) specifickou oblast zemědělství SZ3 (Chebsko) a požadují zajištění územních předpokladů pro stabilizaci a rozvoj zemědělské činnosti, propojení hospodářských aktivit s nabídkou služeb v oblasti rekreace a koordinaci využití území v případě lokalizace nových velkoplošných sportovních a sportovně rekreačních zařízení. V ÚP Odrava jsou plochy vhodné pro zemědělství vymezeny přímo jako plochy zemědělské NZ nebo jako plochy smíšené nezastavěného území NSzx zemědělské smíšené s další funkcí. Všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby byly řádně projednány s orgánem ochrany ZPF.

ZÚR KK vymezují v území obce Odrava veřejně prospěšné stavby: D07, D44, E07, P05 a veřejně prospěšná opatření: U54, U112, U590, U591.

### **C. 1. Veřejně prospěšné stavby řešené v rámci ZÚR KK týkající se správního území obce Odrava: D07; D44; E07; P05**

**D07** – přeložka silnice I/21 v prostoru Jesenice

Se záměrem přeložky I/21 se v ÚP Odrava uvažuje, je však nyní vymezena jako stavba dopravní infrastruktury, resp. stavby OB-D1, OB-D2, PO-D2 a PO-D3, nikoli jako koridor.

*Změna ÚP vymezí, v koordinaci se zpracovávanými návrhy ÚP Tuřany a ÚP Cheb, koridor pro dopravní infrastrukturu na základě zpracované studie v celkové šířce 300 m nebo v proměnné šířce minimálně v šíři budoucího silničního ochranného pásma, kde bude plánovaná přeložka silnice I/21 umístěna.*

**D44** - přeložka silnice II/606 v prostoru Lipoltova (v souvislosti s realizací R6)

Záměr přeložky silnice II/606 v prostoru Lipoltova není v ÚP Odrava zpracován.

*Změna ÚP prověří, zda přeložka silnice II/606 zasahuje do správního území obce Odrava, v případě kladného výsledku vymezí, v koordinaci se zpracovávaným návrhem ÚP Tuřany, koridor pro dopravní infrastrukturu v celkové šířce 200 m, kde bude plánovaná přeložka silnice II/606 umístěna.*

**E07** - vedení VVN 110 kV – propojení mezi TR Drmoul a stávající trasou propojení TR Vítkov -TR Jindřichov

Záměr výstavby vedení VVN 110 kV není v ÚP Odrava zpracován.

*Změna ÚP vymezí, v koordinaci se zpracovávaným návrhem ÚP Tuřany, koridor pro technickou infrastrukturu v celkové šířce 200 m, kde bude plánovaná stavba vedení VVN 110 kV umístěna.*

**P05** – záměr výstavby VTL plynovodu Dobroše-Návrší

Záměr výstavby VTL plynovodu Dobroše-Návrší není v ÚP Odrava zpracován.

*Změna ÚP vymezí, v koordinaci se zpracovávaným návrhem ÚP Tuřany, koridor pro technickou infrastrukturu v celkové šířce 200 m, kde bude plánovaná stavba VTL plynovodu Dobroše-Návrší umístěna.*

## **C. 2. Veřejně prospěšná opatření řešená v rámci ZÚR KK týkající se správního území obce Odrava: U54; U112; U590; U591**

**U54** – 1162 Trpeš – regionální biocentrum k vymezení

ÚP Odrava tento prvek ÚSES vymezuje jako regionální biocentrum funkční, lokalizace odpovídá ZÚR KK, a jako opatření k ochraně nebo rozvoji přírodního dědictví – vymezení prvků ÚSES X2.1. s možností uplatnění předkupního práva, které bylo po novele stavebního zákona vymazáno z katastru nemovitostí.

*Změnou ÚP budou prověřeny požadavky na prostorovou a funkční regulaci stanovené pro vymezení prvků ÚSES regionální úrovně k vymezení v ZÚR KK. V případě nezměněného vymezení bude vypuštěno vymezení regionálního biocentra jako VPO, neboť se jedná o funkční prvek ÚSES. V případě doplnění regionálního biocentra částí k založení, bude tato část vymezena jako VPO pouze s možností vyvlastnění.*

**U112** – 40 Amerika-Svatošské skály – nadregionální biokoridor

ÚP Odrava tento prvek ÚSES vymezuje jako nadregionální biokoridor funkční - vodní a nivní osu, lokalizace odpovídá ZÚR KK, a ochrannou zónu, a jako opatření k ochraně nebo rozvoji přírodního dědictví – vymezení prvků ÚSES X2.1. s možností uplatnění předkupního práva. Jeho část nad Mostovem vymezuje jako VPO k založení vymezených prvků ÚSES X2.2.1 s možností vyvlastnění a zároveň s možností uplatnění předkupního práva. Předkupní právo bylo po novele stavebního zákona vymazáno z katastru nemovitostí.

*Změnou ÚP budou prověřeny požadavky na prostorovou a funkční regulaci, zejména na šířku ochranné zóny, stanovené pro vymezení nadregionálních biokoridorů v ZÚR KK. V případě nezměněného vymezení bude vypuštěno vymezení nadregionálního biokoridoru jako veřejně prospěšného opatření pro jeho funkční část. Část nadregionálního biokoridoru k založení bude vymezena jako VPO pouze s možností vyvlastnění.*

**U590** – 995 Trpeš-K 40 - regionální biokoridor k vymezení

ÚP Odrava tento prvek ÚSES vymezuje jako regionální biokoridor nefunkční, lokalizace odpovídá ZÚR KK, a jako opatření k ochraně nebo rozvoji přírodního dědictví – vymezení prvků ÚSES X2.1. s možností uplatnění předkupního práva. Jeho části nad Odrou, u Obilné po pravé straně řeky Odry a u Obilné po levé straně řeky Odry vymezuje jako veřejně prospěšná opatření k založení vymezených prvků ÚSES X2.2.2., X2.2.3. a X2.2.4. s možností vyvlastnění a zároveň s možností uplatnění předkupního práva. Předkupní právo bylo po novele stavebního zákona vymazáno z katastru nemovitostí.

*Změnou ÚP budou prověřeny požadavky na prostorovou a funkční regulaci stanovené pro vymezení prvků ÚSES regionální úrovně k vymezení v ZÚR KK. V případě nezměněného vymezení bude vypuštěno vymezení regionálního biocentra jako VPO pro jeho funkční část. Části regionálního biokoridoru k založení budou vymezeny jako VPO pouze s možností vyvlastnění.*

**U591** – 996 Lažanský les – Trpeš - regionální biokoridor k vymezení



ÚP Odrava tento prvek ÚSES nevymezuje.

Změnou ÚP bude prověřeno, v koordinaci se zpracovávaným návrhem ÚP Tuřany, zda tento prvek ÚSES zasahuje do správního území obce Odrava. V případě kladného výsledku bude vymezen v souladu s požadavky na prostorovou a funkční regulaci stanovenými pro vymezení prvků ÚSES regionální úrovně k vymezení v ZÚR KK. Části regionálního biokoridoru k založení budou vymezeny jako VPO pouze s možností vyvlastnění.

#### **D. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,**

Plochy bydlení, plochy smíšené, plochy občanského vybavení a plochy výrobní byly využity pouze minimálně nebo vůbec a není proto prokázána potřeba vymezení ploch nových. Vzhledem k záměrům na vymezení nových zastavitelných ploch je zároveň navrženo vypuštění či úprava některých ploch nyní v ÚP Odrava vymezených.

Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch v jednotlivých katastrálních územích:

#### **k.ú. ODRAVA**

<b>Plocha</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>využito m<sup>2</sup></b>	<b>využito %</b>
<b>Plochy bydlení</b>			
OD - B1	22038	0	0
OD - B2	3672	0	0
<b>Celkem</b>	<b>25710</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Plochy občanského vybavení</b>			
OD - O1	1656	0	0
<b>Celkem</b>	<b>1656</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Plochy výrobní</b>			
OD – V2	9288	0	0
<b>Celkem</b>	<b>9288</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Plochy veřejných prostranství</b>			
OD – P2	1812	0	0
OD – P3	2413	0	0
<b>Celkem</b>	<b>4225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Plochy smíšené obytné</b>			
OD – S2*	2160	0	0
OD - S3	21416	0	0
OD - S4	1950	0	0
<b>Celkem</b>	<b>25526</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Plochy technické infrastruktury</b>			
OD – T1	602	0	0
<b>Celkem</b>	<b>602</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* - plocha přestavby

V k.ú. Odrava vymezuje ÚP Odrava rozvojové plochy pro bydlení OD-B1 a OD-B2 o celkové výměře 2,5710 ha, plochu občanského vybavení OD-O1 o výměře 0,1656 ha, plochu výrobní OD-V2 o výměře 0,9288 ha, plochy veřejných prostranství OD-P2 a OD-P3 o celkové výměře 0,4225 ha, plochy smíšené obytné OD-S2 – OD-S4 o celkové výměře 2,5526 ha a plochy technické infrastruktury OD-T1 o výměře 0,0602 ha. Z celkové výměry rozvojových ploch pro uvedené funkce je využito 0 %. Na stavbu ČOV je vydáno stavební povolení na základě územního rozhodnutí vydaného před vydáním ÚP Odrava. Plocha OD–T1 bude vymezena dle dokumentace pro stavební povolení.

## k.ú. OBILNÁ

Plocha	m <sup>2</sup>	využito m <sup>2</sup>	využito %
<b>Plochy bydlení</b>			
OB – B1	11143	0	0
OB – B2	12289	0	0
<b>Celkem</b>	<b>23432</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Plochy rekreace</b>			
OB - R1	374	374	100
<b>Celkem</b>	<b>374</b>	<b>374</b>	<b>100</b>
<b>Plochy výrobní</b>			
OB – V1	162646	0	0
<b>Celkem</b>	<b>162646</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Plochy smíšené obytné</b>			
OB – S1	12018	0	0
<b>Celkem</b>	<b>12018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Plochy technické infrastruktury</b>			
OB – T1	602	0	0
<b>Celkem</b>	<b>602</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Plochy dopravní infrastruktury</b>			
OB – D1	16538	0	0
OB – D2	593	0	0
OB – D3	9354	0	0
<b>Celkem</b>	<b>26485</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

V k.ú. Obilná vymezuje ÚP Odrava rozvojové plochy pro bydlení OB-B1 a OB-B2 o celkové výměře 2,3432 ha, plochu rekreace OB-R1 o výměře 0,0374 ha, plochu výrobní OB-V1 o výměře 16,2646 ha, plochu smíšenou obytnou OB-S1 o výměře 1,2018 ha, plochu technické infrastruktury OB-T1 o výměře 0,0602 ha a plochy dopravní infrastruktury OB-D1 - OB-D3 o celkové výměře 2,6485 ha. Z uvedených rozvojových ploch je využita pouze zastavitelná plocha OB-R1, rozvojové plochy rekreace jsou tedy v k.ú. Obilná využity na 100%, z celkové výměry rozvojových ploch pro ostatní funkce je využito 0 %.

## k.ú. MOSTOV

Plocha	m <sup>2</sup>	využito m <sup>2</sup>	využito %
<b>Plochy bydlení</b>			
MO – B1	1217	0	0
MO – B2	2009	0	0
MO – B3	6086	0	0
<b>Celkem</b>	<b>9312</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Plochy občanského vybavení</b>			
MO – O1	28093	0	0
MO – O2	6163	0	0
<b>Celkem</b>	<b>34256</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Plochy dopravní infrastruktury</b>			
MO – D1*	7060	7060	100

MO – D2	2568	0	0
<b>Celkem</b>	<b>9628</b>	<b>7060</b>	<b>73</b>

\* - plocha přestavby

V k.ú. Mostov vymezuje ÚP Odrava rozvojové plochy pro bydlení MO-B1 – MO-B3 o celkové výměře 0,9312 ha, plochy občanského vybavení MO-O1 a MO-O2 o celkové výměře 3,4256 ha a plochy dopravní infrastruktury MO-D1 a MO-D2 o celkové výměře 0,9628 ha. Z uvedených rozvojových ploch je využita pouze přestavbová plocha MO-D1 – cyklostezka Cheb-Sokolov. Z celkové výměry rozvojových ploch dopravní infrastruktury je využito 73%, z celkové výměry rozvojových ploch pro ostatní funkce je využito 0 %. Vzhledem k minimálnímu využití navržených ploch, které dokazuje jejich nadhodnocený rozsah neodpovídající přirozenému vývoji a potřebám, doporučuje pořizovatel prověřit redukci zastavitelných ploch, zejména rozsáhlé plochy MO-O1.

## k.ú. DOBROŠE

Plocha	m <sup>2</sup>	využito m <sup>2</sup>	využito %
<b>Plochy bydlení</b>			
DO – B1(část *)	15239	5291	35
DO – B2 *	3554	1189	33
DO – B3	22253	0	0
DO – B4	13622	0	0
<b>Celkem</b>	<b>54668</b>	<b>6480</b>	<b>11</b>
<b>Plochy veřejných prostranství</b>			
DO – P1	504	0	0
<b>Celkem</b>	<b>504</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Plochy smíšené obytné</b>			
DO – S1	16332	0	0
<b>Celkem</b>	<b>16332</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Plochy dopravní infrastruktury</b>			
DO – D1	776	776	100
DO – D2	3083	0	0
DO – D3 *	3247	3247	100
<b>Celkem</b>	<b>7106</b>	<b>4023</b>	<b>57</b>

\* - plocha přestavby

V k.ú. Dobroše vymezuje ÚP Odrava rozvojové plochy pro bydlení DO-B1 – DO-B4 o celkové výměře 5,4668 ha, plochu veřejných prostranství DO-P1 o výměře 0,0504 ha, plochu smíšenou obytnou DO-S1 o výměře 1,6332 ha a plochy dopravní infrastruktury DO-D1 – DO-D3 o celkové výměře 0,7106 ha. Z uvedených rozvojových ploch jsou částečně využity pouze zastavitelné a přestavbové plochy DO-B1 a DO-B2, z celkové výměry rozvojových ploch bydlení je využito 11%. Dále jsou využity plochy dopravní infrastruktury DO-D1 a DO-D3, z celkové výměry rozvojových ploch dopravní infrastruktury je využito 57%, z celkové výměry rozvojových ploch pro ostatní funkce je využito 0 %. Vzhledem k minimálnímu využití navržených ploch, které dokazuje jejich nadhodnocený rozsah neodpovídající přirozenému vývoji a potřebám, doporučuje pořizovatel prověřit redukci zastavitelných ploch zejména v jižní části sídla – zastavitelné plochy DO-B3, DO-B4 a DO-S1.

## k.ú. POTOČIŠTĚ

Plocha	m <sup>2</sup>	využito m <sup>2</sup>	využito %
<b>Plochy bydlení</b>			
PO – B1	10460	2292	22
PO – B2	50157	0	0
PO – B3	29181	0	0
<b>Celkem</b>	<b>89798</b>	<b>2292</b>	<b>3</b>
<b>Plochy občanského vybavení</b>			
PO – O1	19596	0	0
PO – O2 *	120955	0	0
PO – O3	51684	51684	100
<b>Celkem</b>	<b>192235</b>	<b>51684</b>	<b>27</b>
<b>Plochy veřejných prostranství</b>			
PO – P1	1014	0	0
PO – P2	6774	0	0
PO – P3	2910	0	0
PO – P4	1181	0	0
<b>Celkem</b>	<b>11879</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Plochy smíšené obytné</b>			
PO – S1	17431	0	0
<b>Celkem</b>	<b>17431</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Plochy dopravní infrastruktury</b>			
PO – D2	998	0	0
PO – D3	300	0	0
<b>Celkem</b>	<b>1298</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* - plocha přestavby

V k.ú. Potočiště vymezuje ÚP Odrava rozvojové plochy pro bydlení PO-B1 – PO-B3 o celkové výměře 8,9798 ha, plochy občanského vybavení PO-O1 – PO-O3 o celkové výměře 19,2235 ha, plochy veřejných prostranství PO-P1 – PO-P4 o celkové výměře 1,1879 ha, plochu smíšenou obytnou PO-S1 o výměře 1,7431 ha a plochy dopravní infrastruktury DO-D2 a DO-D3 o celkové výměře 0,1298 ha. Z uvedených rozvojových ploch je částečně využita pouze zastavitelná plocha PO-B1, z celkové výměry rozvojových ploch bydlení jsou využita 3 %. Dále je využita plocha občanského vybavení PO-O3 – sportovní areál Kartarena Ypsilonka, z celkové výměry rozvojových ploch občanského vybavení je využito 27%, procentuální využití ploch je však zkresleno rozsáhlou zatím nevyužitou přestavbovou plochou bývalého vojenského areálu PO-O2. Z celkové výměry rozvojových ploch pro ostatní funkce je využito 0 %. Vzhledem k minimálnímu využití navržených ploch, které dokazuje jejich nadhodnocený rozsah neodpovídající přirozenému vývoji a potřebám, doporučuje pořizovatel prověřit redukci zastavitelných ploch zejména v jižní části sídla – zastavitelné plochy PO-S1, PO-O1, PO-P1, PO-P2, PO-B2 a PO-B3.

### E. Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny,

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, ke kterým došlo v průběhu uplatňování ÚP Odrava:

- 1)** bude aktualizováno zastavěné území dle současného stavu,
- 2)** bude prověřeno zařazení ploch OB-R1, DO-D1, PO-O3, MO-D1 a DO-D3 a částí ploch DO-B1, DO-B2 a PO-B1 do ploch stabilizovaných,
- 3)** zastavitelná plocha OD-T1 bude vymezena dle platných rozhodnutí stavebního úřadu,
- 4)** bude prověřeno zařazení již využitě zastavitelné plochy OB-R1 do stabilizovaných ploch BV – požadavek obce Odrava,
- 5)** bude prověřeno zařazení usedlosti Obilná č.p. 6 do stabilizovaných ploch BV (nyní stabilizovaná plocha RI) – požadavek obce Odrava,
- 6)** bude prověřeno zařazení p.p.č. 560/25 a části p.p.č. 560/1, k.ú. Potočiště, do stabilizovaných ploch BV (nyní stabilizovaná plocha RI) – požadavek obce Odrava.

Bude prověřena redukce zastavitelných ploch, vzhledem k minimálnímu využití v ÚP Odrava navržených ploch:

- 7)** bude prověřena úprava rozsahu či vypuštění ploch PO-S1, PO-O1, PO-P1, PO-P2, PO-B2, PO-B3, DO-B3 a DO-S1,
- 8)** bude prověřeno vypuštění ploch DO-B4 a MO-O1.

Změnou ÚP budou upraveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, že:

- 9)** bude určeno pouze jedno hlavní využití,
- 10)** bude přehodnoceno použití a definice podmíněčně přípustných využití. Jako podmínka nebude uváděn souhlas dotčeného orgánu – uvedené podmínky budou věcné nikoli procesní. Podmínka bude vždy přesně určena,
- 11)** budou prověřeny všechny nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití a bude stanoveno, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,
- 12)** bude prověřeno stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

Budou prověřeny požadavky na změny, které k prověření doporučilo zastupitelstvo obce:

- 13)** lokalita v návaznosti na sportovní areál Kartarena – požadavek Kartarena s.r.o. na vymezení zastavitelné plochy pro OV – občanské vybavení sport na části p.p.č. 106/5, k.ú. Potočiště – záměr rozšířit již využitou plochu PO-O3, v ochranném pásmu rychlostní silnice R6,
- 14)** lokalita východně od Odravy – požadavek p. Radka Behiny na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na p.p.č. 113/10, k.ú. Odrava – parcela se nachází při komunikaci, přes kterou navazuje na zastavitelnou plochu OD-B1,
- 15)** lokalita zastavitelné plochy OD-S3 v k.ú. Odrava – požadavek p. Petra Houšky na zmenšení zastavitelné plochy OD-S3 na max. 0,5 ha s tím, že zmenšená zastavitelná plocha bude vymezena dle poskytnutých podkladů v návaznosti na nemovitosti žadatele,
- 16)** lokalita přestavbové plochy DO-B1 – požadavek p. Evy Zoltárové na zrušení plochy asanace u p.p.č. 3/8 a 3/10, k.ú. Dobroše,
- 17)** lokalita přestavbové plochy DO-B1 – západní část – požadavek obce Odrava vymezit dle stavu jako zahrádkářskou kolonii vzhledem ke špatnému přístupu,
- 18)** lokalita stabilizované plochy PVz – p.p.č. 179/2 a části p.p.č. 179/4, k.ú. Obilná – požadavek Ing. Pavly Satkové na vymezení zastavitelné plochy pro bydlení BV – lokalita v zastavěném území navazuje na stabilizovanou plochu BV, v ochranném pásmu lesa.

Budou prověřeny požadavky na změny, které vplynuly z projednání návrhu zprávy:

- 19)** kromě prověření ploch uvedených již v bodě 7) a 8) bude prověřena úprava rozsahu či vypuštění ploch OD-V2, OD-B1 a MO-D2 - požadavek Ing. Luďka Dolejše,
- 20)** bude prověřeno vymezení ploch nyní v ÚP Odrava vymezených jako stabilizované plochy na p.p.č. 198/27, 198/28 a 210/4, k.ú. Obilná, (stabilizovaná plocha NT) a p.p.č. 33/3, 33/4 a 33/9, k.ú. Odrava, (stabilizovaná plocha SV v zastavěném území) - požadavek Ing. Luďka Dolejše,

- 21)** bude prověřeno vymezení p.p.č. 357/16, 357/17, 357/26, 659/36, 659/35 a st. p. 72/2, k.ú. Odrava, případně budou prověřeny podmínky využití ploch VD s ohledem na záměr dle poskytnutých podkladů v podané připomínce žadatele Ing. Ludka Dolejše.

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

Budou zapracovány změny, ke kterým došlo v průběhu uplatňování ÚP Odrava:

- 22)** koncepce vodního hospodářství bude aktualizována vzhledem k realizované kanalizační síti a ČOV v Odravě,  
**23)** bude stabilizována cyklostezka Ohře, Cheb-Sokolov v realizovaném rozsahu, tedy i část v ÚP Odrava nyní nevymezená (přes řeku Ohři směrem do Nebanic v plochách smíšených nezastavěného území).

Změna ÚP zapracuje, v koordinaci se zpracovávanými návrhy ÚP Cheb a ÚP Tuřany, záměry ze ZÚR KK:

- 24)** vymezí koridor pro dopravní infrastrukturu v celkové šířce 300 m nebo v proměnné šířce pro stavbu přeložky silnice I/21 v prostoru Jesenice označené v ZÚR KK jako veřejně prospěšná stavba D07. Podkladem pro vymezení koridoru bude zpracovaná studie "Přeložka silnice I/21 Cheb-hráz Jesenické přehrady" (Pragoprojekt, a.s., 06/2001). Po projednání studie byla k další přípravě jako výsledná varianta doporučena "upravená varianta C1". Šíře koridoru (dle ZÚR KK 300 m) může být dle této studie zpřesněna a může být proměnná. Koridor bude zahrnovat silniční stavbu silnice I/21 i všechny související objekty a zařízení, které jsou součástí stavby přeložky. "Upravená varianta C1" bude osou vymezeného koridoru a v nejužších místech šířka koridoru neklesne pod šířku budoucího OP silnice I. třídy, tzn. 50 m na obě strany od osy komunikace,  
**25)** prověří, zda přeložka silnice II/606 v prostoru Lipoltova označená v ZÚR KK jako veřejně prospěšná stavba D44 zasahuje do správního území obce Odrava. V případě kladného výsledku vymezí koridor pro dopravní infrastrukturu v celkové šířce 200 m, případně jej na základě charakteru území zpřesní,  
**26)** vymezí koridor pro technickou infrastrukturu v celkové šířce 200 m pro stavbu vedení VVN 110 kV – propojení mezi TR Drmoul a stávající trasou propojení TR Vítkov -TR Jindřichov označené v ZÚR KK jako veřejně prospěšná stavba E07, případně jej na základě charakteru území zpřesní,  
**27)** vymezí koridor pro technickou infrastrukturu v celkové šířce 200 m pro stavbu VTL plynovodu Dobroše-Návrší označené v ZÚR KK jako veřejně prospěšná stavba P05, případně jej na základě charakteru území zpřesní.

## **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 umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona),**

Z hlediska ochrany přírody a krajiny bude změna ÚP respektovat stávající prvky ÚSES, památné stromy, významné krajinné prvky ze zákona i registrované i další krajinnou zeleň. Nově zastavitelné plochy budou navrhovány mimo tyto prvky.

Změnou ÚP budou prověřeny požadavky na prostorovou a funkční regulaci prvků ÚSES stanovené pro vymezování nadregionálních a regionálních prvků ÚSES v ZÚR KK u prvků, které ÚP Odrava vymezil ještě před vydáním ZÚR KK:

- 28)** 1162 Trpeš – regionální biocentrum,  
**29)** 995 Trpeš-K 40 – regionální biokoridor,  
**30)** 40 Amerika-Svatošské skály – nadregionální biokoridor – prověřit zejména šířku ochranné zóny a její rozsah v celém správním území.

Změnou ÚP bude dále prověřeno, v koordinaci se zpracovávaným návrhem ÚP Tuřany, zda chybějící prvek ÚSES zasahuje do správního území obce Odrava:

- 31)** 996 Lažanský les – Trpeš - regionální biokoridor k vymezení. V případě kladného výsledku bude vymezen v souladu s požadavky na prostorovou a funkční regulaci stanovenými pro vymezování prvků

## ÚSES regionální úrovně k vymezení v ZÚR KK.

Změnou ÚP budou upraveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území s ohledem na ustanovení § 18 stavebního zákona – viz body **11)** a **12)**.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu změna ÚP:

- 32)** navrhne nové zastavitelné plochy v návaznosti na současnou zástavbu v území tak, aby co nejméně narušovaly organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,
- 33)** bude zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany využívat pro nezemědělské využití pouze v případech, kdy záměr vyžadující odnětí zemědělské půdy ze ZPF nelze uskutečnit na půdách III., IV. nebo V. třídy ochrany, a toto řádně odůvodní,
- 34)** vyhodnotí předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF v souladu s ustanoveními § 4 a § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a s ustanovením § 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, a její přílohou č. 3 a za použití Společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP (aktualizace srpen 2013).

Z hlediska ochrany pozemků určených k plnění funkce lesa změna ÚP:

- 35)** vyhodnotí předpokládané důsledky navrhovaného řešení na PUPFL.

Z hlediska ochrany nerostných surovin:

- 36)** změna ÚP bude respektovat při vymezení rozvojových ploch limity území a bude navrhovat řešení, která jsou z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější, avšak s ohledem na rozsah výhradního ložiska hnědého uhlí Odravská pánev, které na správní území obce Odrava zasahuje pouze svou okrajovou částí, nebude pokud možno omezován rozvoj obce. V případě návrhu zastavitelných ploch v ploše výhradních ložisek nerostných surovin bude změna ÚP obsahovat odůvodnění jednotlivých lokalit z hlediska ochrany nerostného bohatství (dle § 15 odst. 1 horního zákona), tedy odůvodnění převahy jiného obecného zájmu nad ochranou a využitím nerostného bohatství.

Pokud budou v průběhu zpracovávání změny ÚP zjištěny další nesrovnalosti v ÚP Odrava, změna ÚP je prověřit v souladu se základní koncepcí a právními předpisy.

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

Změnou ÚP:

- 37)** bude prověřena účelnost zachování ploch rezerv R1-R5.

V případě zachování ploch rezerv změna ÚP:

- 38)** upraví plochu R1 dle podkladů a požadavků obce Odrava (část rezervy R1 sousedící přímo se sídlem Obilná bude převedena do územní rezervy pro bydlení).

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

Změnou ÚP:

- 39)** bude opraveno vymezení předkupního práva na základě podkladů předaných katastrálnímu úřadu. Předkupní právo k pozemkům určeným pro veřejně prospěšné opatření a předkupní právo k pozemkům určeným pro veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou postačí zřízení věcného břemene (liniové stavby veřejné technické infrastruktury), bude z ÚP Odrava vymazáno,
- 40)** budou prověřeny všechny veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění s ohledem na jejich potřebu a jejich realizaci,
- 41)** budou prověřeny všechny v ÚP Odrava ponechané veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství s možností předkupního práva s ohledem na jejich potřebu a jejich realizaci. Rozsah předkupního práva pro obec Odrava bude konzultován s obcí Odrava. Bude uvedeno, v čí prospěch je předkupní právo

zřizováno, jakých parcelních čísel pozemků se týká a jakého katastrálního území,

**42)** budou prověřeny všechny plochy asanace s možností vyvlastnění.

Změna ÚP zapracuje veřejně prospěšné stavby, resp. koridory pro umístění těchto staveb, a veřejně prospěšná opatření dle ZÚR KK. Budou navrhovány pouze s možností vyvlastnění:

**43)** VPS D07 – přeložka silnice I/21 v prostoru Jesenice,

**44)** VPS D44 – přeložka silnice II/606 v prostoru Lipoltova (v souvislosti s realizací R6),

**45)** VPS E07 – vedení VVN 110 kV – propojení mezi TR Drmoul a stávající trasou propojení TR Vítkov -TR Jindřichov,

**46)** VPS P05 – záměr výstavby VTL plynovodu Dobroše-Návrší,

**47)** VPO U54 – 1162 Trpeš – regionální biocentrum k vymezení. V případě nezměněného vymezení bude vypuštěno vymezení regionálního biocentra jako VPO, neboť se jedná o funkční prvek ÚSES. V případě doplnění regionálního biocentra částí k založení, bude tato část vymezena jako VPO,

**48)** VPO U112 – 40 Amerika-Svatošské skály – nadregionální biokoridor. V případě nezměněného vymezení bude vypuštěno jeho vymezení jako veřejně prospěšného opatření pro jeho funkční část. Jako VPO bude vymezena pouze část nadregionálního biokoridoru k založení,

**49)** VPO U590 – 995 Trpeš-K 40 – regionální biokoridor k vymezení. V případě nezměněného vymezení bude vypuštěno vymezení regionálního biocentra jako VPO pro jeho funkční část. Jako VPO budou vymezeny části regionálního biokoridoru k založení,

**50)** VPO U591 – 996 Lažanský les-Trpeš – regionální biokoridor k vymezení. V případě vymezení budou části regionálního biokoridoru k založení vymezeny jako VPO.

**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,**

Neuplatňují se.

**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. Změna ÚP bude zpracována v rozsahu měněných částí ÚP Odrava. Bude obsahovat textovou a grafickou část v rozsahu stanoveném přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

#### **Obsah změny ÚP:**

Textová část změny ÚP bude vypracována v souladu s § 43 odst. 6 stavebního zákona, § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a její přílohou č. 7, a bude obsahovat zejména vymezení zastavěného území, koncepci rozvoje území, urbanistickou koncepci včetně vymezení zastavitelných ploch, koncepci veřejné infrastruktury, stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití a vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření a asanací v rozsahu měněných částí ÚP Odrava; dále pak údaje o obsahu textové a grafické části (údaje o počtu listů a o počtu výkresů). Změnou ÚP bude z výrokové části ÚP Odrava vypuštěna kapitola 14. „Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 177 odst. 1 stavebního zákona“, neboť po novele stavebního zákona není již vymezení těchto ploch obsahem územního plánu.

Grafická část bude členěna na výkresy, které jsou obsaženy ve výrokové části ÚP Odrava. V grafické části bude nad čistým mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy zpracováno jen to, co se mění, a bude vydána v tomto rozsahu a měřítku:

- Výkres základního členění území 1:5 000
- Hlavní výkres 1:5 000
- Výkres koncepce uspořádání krajiny 1:5 000



- Výkres koncepce veřejné infrastruktury 1:5 000
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5 000

### **Obsah odůvodnění změny ÚP:**

Změna ÚP bude respektovat limity území, do dokumentace bude doplněna evropsky významná lokalita „Ramena Ohře“ a další chybějící limity (památný strom Mostovský dub, vodohospodářsky zranitelná oblast (k.ú Odrava, Mostov, Dobroše), CHOPAV - chráněné oblasti přirozené akumulace vody Chebská pánev a Slavkovský les)

Textová část odůvodnění změny ÚP bude vypracována přiměřeně a v souladu s § 43 odst. 6 stavebního zákona, § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a její přílohou č. 7 a § 53, odst. 4 a 5 stavebního zákona. Nad obvyklý rámec bude obsahovat bod „Textová část územního plánu s vyznačením změn“, zařazený jako první.

Grafická část odůvodnění změny ÚP bude zpracována v tomto rozsahu a vydána v měřítku:

- Koordinační výkres 1:5 000
- Výkres širších vztahů 1:50 000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1:5 000

Pro jednotlivé etapy změny ÚP jsou stanoveny následující počty tištěného vyhotovení + datový nosič:

- Návrh změny ÚP ke společnému jednání 3x
- Návrh změny ÚP k veřejnému projednání 2x
- Čistopis změny ÚP k vydání 4x

**Digitální podoba** bude odevzdávána na datovém nosiči ve formátu „pdf“ ve standardu „1:1“, (to znamená, co vidím v tištěné podobě, vidím přesně stejně v digitální podobě), textové části dokumentací budou ve formátu MS Office Word (\*.doc, verze 97 a vyšší). V případě získání dotace budou data v digitální podobě odevzdávána dle aktuálních pravidel poskytovatele dotace. Není požadováno zpracování v datovém modelu Minis 2.2, neboť ÚP Odrava nebyl v tomto datovém modelu zpracován. Po vydání změny ÚP bude pořizovateli předán datový nosič se zdrojovými daty ve formátu \*.shp a \*.mxd.

Po vydání změny bude zpracována dokumentace právního stavu ÚP Odrava po vydání změny ÚP.

### **g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území.**

Změna ÚP nebude obsahovat vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, neboť dotčený orgán (odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Karlovarského kraje) ve svém stanovisku k návrhu zprávy neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí a vyloučil významný vliv na evropsky významné lokality či ptačí oblasti.

Do řešeného území zasahuje lokalita soustavy NATURA 2000 Ramena Ohře.

Ve změně ÚP se předpokládá především uvedení do souladu se ZÚR KK zapracováním koridorů pro nadmístní záměry veřejné infrastruktury a prověřením nadregionální a regionální úrovně ÚSES, dále předpokládá rozšíření sportovního areálu Kartarena a přehodnocení v ÚP Odrava navržených zastavitelných ploch vzhledem k jejich minimálnímu využití. Požadované nové zastavitelné plochy budou vymezovány v návaznosti na již vymezené zastavitelné plochy. Změna ÚP neuvažuje s návrhem ploch pro fotovoltaické ani větrné elektrárny. Žádný ze záměrů nezasahuje do lokality soustavy NATURA 2000 a pořizovatel nepředpokládá negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

### **F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚP na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,**

Změna ÚP nebude obsahovat vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, neboť dotčený orgán (odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Karlovarského kraje) ve svém stanovisku k návrhu zprávy neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí a vyloučil významný vliv na evropsky významné lokality či ptačí oblasti.

Do řešeného území zasahuje lokalita soustavy NATURA 2000 Ramena Ohře. Tato Evropsky významná lokalita (dále jen „EVL“) byla vyhlášena až po vydání ÚP Odrava a není tudíž v územním plánu zapracována, změnou ÚP bude jako limit do ÚP Odrava doplněna. Ve správním území obce Odrava je EVL Ramena Ohře vymezena jako tok řeky Ohře a zasahuje tak až na hranici zastavěného území sídla Mostov, dále jako tok řeky Odry severně od rychlostní silnice R6 a zasahuje tak až na hranici zastavěného území sídla Odrava, a dále je vymezena severně od realizované cyklostezky Dobroše-Hlinová a zasahuje tak až na hranici zastavěného území sídla Hlinová. V této EVL se nacházejí pouze stávající objekty technického vybavení pro jímání vody. ÚP Odrava v této lokalitě nevyhradil žádné zastavitelné plochy, ani změnou ÚP nebudou v této lokalitě zastavitelné plochy vymezovány.

Obec se nachází v rozvojové ose OS7 vymezené v PÚR ČR 2008 a upřesněné v ZÚR KK. Z nejvýznamnějších záměrů vymezených v ÚP Odrava pořizovatel uvádí zastavitelnou plochu výroby OB-V1 jako navrhovanou výrobní zónu o rozloze 16,2646 ha, která je od EVL vzdálena minimálně 2 km a je od ní oddělena rychlostní silnicí R6, v jejíž blízkosti v území bez přírodních hodnot je vhodně situována. Menší plocha výroby OD-V2 o rozloze 0,9288 ha navržená jako rozšíření průmyslové zóny Odrava-jih je od EVL vzdálena 0,2 km a je od ní rovněž oddělena rychlostní silnicí R6. Dále ÚP Odrava vymezuje rozsáhlou plochu přestavby bývalého vojenského areálu určenou pro občanské vybavení. Na území obce nejsou vymezeny plochy pro fotovoltaické ani větrné elektrárny, ani změna ÚP s návrhem těchto ploch neuvažuje.

Ve změně ÚP se předpokládá především uvedení do souladu se ZÚR KK zapracováním koridorů pro nadmístní záměry veřejné infrastruktury a prověřením nadregionální a regionální úrovně ÚSES, dále předpokládá rozšíření sportovního areálu Kartarena a přehodnocení v ÚP Odrava navržených zastavitelných ploch vzhledem k jejich minimálnímu využití. Požadované nové zastavitelné plochy budou vymezovány v návaznosti na již vymezené zastavitelné plochy. Žádný z těchto záměrů nezasahuje do lokality soustavy NATURA 2000 a pořizovatel nepředpokládá negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

#### **G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny ÚP, je-li zpracování variant vyžadováno,**

Neuplatňují se.

#### **H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písm. A) až D) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,**

Z výše uvedených skutečností nevyplývá potřeba pořízení nového územního plánu. Požadované změny a uvedení do souladu se ZÚR KK lze dle předběžného vyhodnocení provést změnou platného ÚP Odrava. Pokud z projednání vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu, bude kapitola doplněna.

#### **I. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,**

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly zjištěny, ani změnou ÚP se nepředpokládají.

#### **J. Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje.**

Pokud bude změnou ÚP zjištěno, že některý nadmístní záměr uvedený v ZÚR KK nezasahuje do správního území obce Odrava, bude v ní uveden návrh na aktualizaci ZÚR KK.

### **Závěr**

Návrh zprávy byl v souladu s § 55 odst. 1 stavebního zákona zaslán za použití § 47 odst. 2 dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly do 30 dnů od obdržení návrhu zprávy uplatnit u pořizovatele vyjádření s požadavky na obsah návrhu zprávy vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatnil krajský úřad jako příslušný úřad podle

zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí u pořizovatele stanovisko a sousední obce mohly uplatnit podněty. Dále byl návrh zprávy zveřejněn veřejnou vyhláškou s možností k ní do 15 dnů od doručení podat u pořizovatele písemné připomínky. Na základě výsledku projednání byl návrh zprávy upraven a předložen zastupitelstvu obce k projednání a ke schválení.

Na základě schválené zprávy, jejíž součástí jsou pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny, bude zahájen proces pořízení návrhu změny č. 1 ÚP Odrava a dále bude postupováno v rozsahu této změny obdobně podle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.