

## B.10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Vyhodnocení a návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných ke konceptu územního plánu (převzato z „Návrhu pokynů pro zpracování etapy Návrh územního plánu Velká Hleďsebe“, schváleny v zastupitelstvu obce Velká Hleďsebe, č. Usn. 2/32/XI/2008 z 6.11.2008)

### Námítky dotčených vlastníků pozemků a staveb ke konceptu Územního plánu Velká Hleďsebe

#### Marcela Nachtmannová, Libušina 5, 353 01 Mariánské Lázně

Námítky ve zkráceném znění:

- 1) V konceptu ÚP je p.p.č. 368/3, k.ú. Velká Hleďsebe, začleněn do zóny hromadné rekreace, tudíž klidové zóny určené k odpočinku. To je v protikladu s návrhem plochy pro motokros (P-R.2.), vzdálené 200-250 m od uvedeného pozemku. Tímto dojde ke znehodnocení plochy vlivem hluku a prašnosti od provozování sportovní činnosti a zároveň k omezení dalšího rozvoje rekreační činnosti v této lokalitě.

#### Vyhodnocení námitek a návrh rozhodnutí:

Námítku **bereme na vědomí**. Prověřením ÚPD bylo zjištěno, že plocha, která je jinak v celé dokumentaci určena k funkčnímu využití pro terénní cyklokros RS 1 – Plochy občanského vybavení sportu – cyklokros, byla nedopatřením označena ve výkresu VPS a textové části A.8.1.1 – Rekreace-sport, jako plocha P-R.2 – Sportovní plocha – motokros k.ú. V.H. Projektant v rámci zpracování etapy NÁVRH opraví předmětné části ÚPD pojednávající o VPS z motokros na cyklokros.

- 2) V současné době, dle platného ÚP, je lokalita zařazena do zóny s individuální rekreací. Změnou ÚP je lokalita P-R.1. vč. p.p.č. 368/3 zařazena do zóny hromadné rekreace – koupaliště Riviéra, avšak bez vymezení bližších vztahů a návazností ke koupališti. Tímto návrhem je omezena vlastníkům pozemků ve výše uvedené zóně jakákoliv investiční činnost.

Zařazení p.p.č. 368/3 do lokality s vymezením VPS a VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo (rekreace a sport P-R.1.) omezuje zásadním způsobem stávající vlastnická práva. Domnívám se, že zařazení zóny rekreace do VPS a opatření není vhodné, jelikož v oboru rekreace se jedná o čistě podnikatelskou činnost za účelem výdělků.

#### Vyhodnocení námitek a návrh rozhodnutí:

- V tomto bodě námitka **nemůže být akceptována**, není oprávněná. Funkční využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené v ÚP představuje základní funkční regulaci, která je určující pro zpracování navazujících dokumentací a pro rozhodování v území. V podrobnosti odpovídající územnímu plánu jsou možnosti využití definovány v textové části A.6.1.2, kde pro předmětné plochy jsou stanoveny základní funkce a druhy staveb a zařízení, které v něm je možno umísťovat takto:

#### RH – Plochy rekreace hromadné (varianta A)

Tato plocha je vymezena pro koupaliště a související vybavenost. Přípustné je zde umísťovat aquaparky, tábořiště a související vybavenost. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.

#### RH – Plochy rekreace hromadné (varianta B)

Jsou určeny pro rekreaci hromadnou – rekreační areály a střediska. Přípustné je zde umísťovat stavby pro volnočasové aktivity, rekreaci, relaxaci, regeneraci, koupaliště, aquaparky, tábořiště, stavby ubytovacích zařízení a související vybavenost a sport včetně souvisejících služeb. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.

#### ZS – Plochy zeleně sídelní (varianta A)

Jsou určeny pro nezastavitelné plochy sídelní zeleně včetně vodních ploch s funkcí okrasnou a relaxační. Na těchto plochách je přípustné umísťovat stavby doplňkových vybavení. Nepřípustné jsou ostatní účely využití.

- V tomto bodě námitka **nemůže být akceptována**, není oprávněná. Územní plán je dlouhodobá plánovací dokumentace, která se snaží území zhodnotit a rezervuje území pro budoucí účelné využití. Nikomu neukládá žádnou povinnost něco provádět (realizovat), pouze lokalizuje právo změny v území. Omezuje snad pouze očekávání vlastníka, neomezuje však vlastnická práva. Vymezení funkčního využití pozemku v ÚP nemění nic na vlastnickém právu a na tom, že i nadále nemůže s pozemkem disponovat nikdo jiný než vlastník nebo ten, komu vlastník toto právo svěří.
- Také v plochách pro rekreaci a sport mohou být umístěny stavby a zařízení různé občanské vybavenosti např. rekreačního, sportovního či obchodního charakteru. V našem případě je jako VPS vymezena plocha P-R.1 pro koupaliště Riviera a je zde samozřejmě počítáno s plochami pro přiměřený rozvoj, dovybavení a zázemí areálu tohoto zařízení občanské vybavenosti. Není podstatné zda investorem realizace (vlastníkem) je obecní, státní nebo soukromý sektor. Protože ne všechny druhy staveb a zařízení občanské vybavenosti (veřejné infrastruktury) musí být v ÚP vymezeny jako VPS, tento bod námítky **bereme na vědomí**. Projektant v rámci zpracování etapy NÁVRH záležitost prověří. Pokud bude

souhlasit obec Velká Hleděsebe, navrhuje se plochu P-R.1 – koupaliště Riviera vyřadit z veřejně prospěšných staveb.

### **Jiří Kříž, Bezručova 278, Velká Hleděsebe**

Námítky ve zkráceném znění:

- 1) V konceptu ÚP je p.p.č. 368/1, 368/2 k.ú. Velká Hleděsebe, začleněn do zóny hromadné rekreace, tudíž klidové zóny určené k odpočinku. To je v protikladu s návrhem plochy pro motokros (P-R.2.), vzdálené 200-250 m od uvedeného pozemku. Tímto dojde ke znehodnocení plochy vlivem hluku a prašnosti od provozování sportovní činnosti a zároveň k omezení dalšího rozvoje rekreační činnosti v této lokalitě.
- 2) V současné době, dle platného ÚP, je lokalita zařazena do zóny s individuální rekreací. Změnou ÚP je lokalita P-R.1. vč. p.p.č. 368/1, 368/2 zařazena do zóny hromadné rekreace – koupaliště Riviéra, avšak bez vymezení bližších vztahů a návazností ke koupališti. Tímto návrhem je omezena vlastníkům pozemků ve výše uvedené zóně jakákoliv investiční činnost.

Zařazení p.p.č. 368/1, 368/2 do lokality s vymezením VPS a VPO, pro které lze uplatnit předkupní právo (rekreace a sport P-R.1.) omezuje zásadním způsobem stávající vlastnická práva. Domnívám se, že zařazení zóny rekreace do VPS a opatření není vhodné, jelikož v oboru rekreace se jedná o čistě podnikatelskou činnost za účelem výdělků.

Vyhodnocení námitek a návrh rozhodnutí:

**Viz výše**, protože námitka p. Kříže je zcela totožná s předchozí námitkou pí Nachtmannové a týká se dvou sousedních pozemků ve stejné ploše.

### **DINERO INVEST s.r.o., Sokolská 11, 779 00 Olomouc**

Námítky ve zkráceném znění:

Jako vlastník pozemků p.č. 389/9, 389/26 a 641/8 vše v k.ú. Velká Hleděsebe, uplatňujeme v zákonné lhůtě námítky k projednávanému konceptu ÚP Velká Hleděsebe.

Z projednávaných dvou variant konceptu ÚP doporučujeme ke schválení variantu funkčního využití SV (plochy smíšeného využití vesnického typu) na pozemku 389/9.

Vzhledem k navrhovanému dopravnímu napojení bude pozemek p.č. 389/9 zpřístupněn jedinou možnou obslužnou komunikací vedenou po pozemcích obce přes navrhovanou obytnou část. Pokud by byl ÚP určen funkčním využitím jako VD (plochy výroby drobné a řemeslné) byla by doprava do výrobního areálu vedena právě přes obytnou funkci. Napojení pozemku ze strany výroby znemožňují majetkoprávní vztahy.

Vyhodnocení námitek a návrh rozhodnutí:

Námítku **bereme na vědomí**. Projektant v rámci zpracování etapy NÁVRH požadavek prověří. Pokud bude souhlasit obec Velká Hleděsebe, bude projektant řešit tuto část sídla dle požadavku jako SV – Plochy smíšeného využití vesnického typu a to i v případě, že bude zvolena jiná varianta konceptu.

- **Mimo zákonnou lhůtu nebyly žádné námítky uplatněny.**

### **Vyhodnocení a návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci řízení o upraveném a posouzeném Návrhu územního plánu – řešeno dle zákona č. 183/2006 Sb. /stavební zákon/)**

Nejpozději při veřejném projednání mohli námítky proti návrhu územního plánu podat vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti.

**V zákonné lhůtě byly v řízení o návrhu územního plánu uplatněny následující námítky:**

#### **Věra Plichtová, Sportovní 259, Drmoul**

**Námítka ve zkráceném znění:** Jako majitelka dotčených pozemků žádám o změnu OS 1 na RI u pozemku p.p.č. 366/1 a to z důvodu, že budu chtít tento pozemek využívat k individuální rekreaci mé i mé rodiny a zároveň zde budu chtít vybudovat zázemí určené k individuální rekreaci.

#### **Vyhodnocení námítky:**

Koncepce rozvoje obce Velká Hleděsebe počítá s předmětnou plochou pro vybudování areálu pro cykloturistiku a související vybavení. Tento plánovaný areál spolu se stávajícím koupalištěm Riviéra a navrženými plochami pro rekreaci hromadnou v blízkém okolí tak vytvoří rozlehlou plochu pro různorodé pobytové i nepobytové rekreační využití obyvatel Velké Hleděsebe i obyvatel s širokého okolí a je z hlediska urbanistické koncepce pro správní území obce nezbytná. Jedná se tedy o nezanedbatelný veřejný zájem, a z tohoto důvodu byla tato plocha vyčleněna jako plocha veřejně prospěšná (výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanační a textová část opatření obecné povahy).

Zařazení této plochy do ploch rekreace individuální by narušilo koncepci rozvoje obce Velká Hleděsebe a veřejně prospěšné záměry obce.

**Námítka nebude akceptována.**

**Marcela Nachtmanová, Libušina 5, Mariánské Lázně**

*Tato námitka sice byla na úřad územního plánování doručena v termínu, ale vzhledem k nepřesnostem v námitce obsažených bylo výžádáno upřesnění. Dále je tedy rozebráno pouze upravené znění námitky.*

**Námitka ve zkráceném znění:** Jakož vlastníků pozemků p.č. 361/1 a 368/3 v k.ú. Velká Hleďsebe, které mají být návrhem Úp dotčeny podotýkám, že návrh zasahuje do mých vlastnických práv negativním způsobem, neboť jsem tyto pozemky obdržela od Pozemkového fondu jako restituční náhradu. Tyto pozemky jsem přijala na základě sdělení obce Velká Hleďsebe, že předmětné pozemky jsou v Úp zařazeny do ploch rekreace a sportu a v souladu s platnou vyhláškou č.1/1996 o závazných částech Úp je toto území určeno pro umístování staveb pro individuální rekreaci. Dle platného ÚPN SÚ je lokalita zařazena do zóny s individuální rekreací. V návrhu nového územního plánu jsou předmětné pozemky zařazeny do ploch hromadné rekreace RH – koupaliště Riviera. Restituční náhradu jsem přijala za účelem vybudování rekreační chaty na vlastním pozemku v klidové zóně Velké Hleďsebe. Návrh Úp mi znemožňuje využívat vlastní pozemky dle vlastního uvážení a potřeb. Na základě výše uvedeného požaduji, aby pozemky p.č. 361/1 a 368/3 v k.ú. Velká Hleďsebe byly ponechány v zóně individuální rekreace.

**Vyhodnocení námitky:**

Na ústním jednání bylo dohodnuto, že výše zmíněné pozemky jsou umístěny ve vazbě na stávající plochy rekreace individuální, jsou přístupné stávající komunikací a jejich zařazení do ploch rekreace individuální nenaruší plánovanou koncepci rozvoje ani zachování plánovaného rekreačně sportovního areálu. Předmětné pozemky nejsou v Úp vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Bylo dohodnuto, že z důvodu dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů bude námitce vyhověno. **Námitka bude akceptována.**

**V rámci zákonné lhůty ani po této lhůtě nebyly uplatněny žádné další námitky.**

## **B.11. Vyhodnocení připomínek**

**Vyhodnocení připomínek uplatněných ke konceptu územního plánu (převzato z „Návrhu pokynů pro zpracování etapy Návrh územního plánu Velká Hleďsebe“, schváleny v zastupitelstvu obce Velká Hleďsebe, č. Usn. 2/32/XI/2008 z 6.11.2008)**

**Jaroslav Sokol, V Lučinách 364/5, 360 06 Karlovy Vary**

Jako budoucí možný vlastník pozemků p.č. 389/1, 389/3, 389/13, 399/8, 438/2, 641/2 a 642/5 k.ú. Velká Hleďsebe žádám, aby uvedené pozemkové parcely a další v uvedené lokalitě byly v Návrhu ÚP Velká Hleďsebe zahrnuty do rozvojových rekreačních ploch.

**Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí:**

Požadavku **nemůže být vyhověno**. Bohužel se jedná o pozemky zcela oddělené od sídla plánovanou přeložkou silnice I/21. Tento plánovaný obchvat obce brání návaznosti na sídlo. Předmětné pozemky nejsou ani v návaznosti na lokalitu Riviéra a navržené plochy rekreace v jejím okolí. Také je zde převážně orná půda, což může zkomplikovat projednání s DO v další etapě pořizování. Z hlediska urbanistické koncepce je tento požadavek nevhodný.

**Bc. Čestmír Hlavnička, Klimentov 162, Velká Hleďsebe**

Jako vlastník p.p.č. 366/8 k.ú. Velká Hleďsebe podávám tímto žádost, aby i tato pozemková parcela byla začleněna do území RI – individuální rekreace. To vše v souladu s ostatními sousedními pozemkovými parcelami začleněnými do stejného území RI. Tento pozemek by byl v budoucnu využíván právě k účelům rekreace.

**Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí:**

Připomínku **bereme na vědomí**. Projektant v rámci zpracování etapy NÁVRH požadavek posoudí. Bude-li řešení reálné přičlení plochu p.p.č. 366/8 k sousedním plochám RI – Plochy rekreace individuální. Upozorňujeme, že požadované zvětšení zastavitelných ploch může v další etapě pořizování zkomplikovat projednání s DO ochrany přírody a krajiny a ochrany ZPF.

**Ing. Jiří Sekáč, V Lukách 155, 353 01 Mariánské Lázně**

Žádám o změnu návrhu ÚP Velká Hleďsebe na pozemku p.č. 333/12 z plánovaného účelu výstavby rodinných domů na stávající účel – lehkou průmyslovou výstavbu a to z titulu vlastníka nemovitosti. Již za stávajícího stavu jsem učinil přípravné kroky vedoucí k budoucímu využití pozemku, jemuž více vyhovuje v současné chvíli platný územní plán.

**Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí:**

Připomínku **bereme na vědomí**. Projektant v rámci zpracování etapy NÁVRH požadavek prověří, posoudí vhodnost včlenění požadovaného funkčního využití do původně navržených ploch SV – Plochy smíšeného využití vesnického typu. Bude-li řešení reálné, bude požadavku vyhověno.

**Český zahrádkářský svaz, ZO Velká Hleďsebe, Pohraniční stráž 246**

Jako kompenzaci za výhledově končící zahrádkářskou osadu Pohoda v Klimentově navrhujeme vyčlenění části pozemků p.č. 186/38 a 186/43 v k.ú. Klimentov jako rozvojové území pro umístění zahrádkářské osady. Navrhovaný rozsah v situaci. Navrhujeme plochu cca 1,5 ha.

**Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí:**

Připomínku **bereme na vědomí**. Projektant v rámci zpracování etapy NÁVRH požadavek prověří, posoudí vhodnost či nutnost zvětšení ploch RZ – Plochy zahrádkářských osad dle požadavku připomínky, na úkor stávající navržené plochy BV – Plochy bydlení vesnického. Nedojde-li zvětšením ploch RZ ke kolizi se záměry obce Velká Hleďsebe na využití areálu bývalých kasáren a pokud bude obec souhlasit, navrhuje se požadavku vyhovět.

**JUDr. Jarmila Kolářová, Vinohradská 17, 120 00 Praha 2**

Připomínky ve zkráceném znění:

Jsem vlastníci těchto pozemků v předmětném k.ú. – 87/1, 87/3, 87/8, 88/9, 88/10, 88/11. Územní plán tyto pozemky řeší jako nezastavitelné pozemky z hlediska funkčního využití požadují, aby na těchto pozemcích bylo možno realizovat výstavbu bytových domů.

Již v roce 1998 bylo vydáno pro tento účel stavební povolení stavebním úřadem v Mar. Lázních. Vynaloženo bylo několik milionů Kč (cca 16 mil.) na vypracování příslušného projektu, který byl schválen. Stavební povolení bylo vydáno i pro přístupovou cestu, která vede přes cizí pozemek. Řešení tohoto problému je zdlouhavé a je hlavní příčinou proč se stavbou nebylo – přes zde uvedené dosud započato.

Jedná se o výstavbu cca 10 bytových domů. Nadále trváme na uskutečnění shora uvedeného projektu, který má značný význam pro tuto lokalitu.

**Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí:**

Připomínku **bereme na vědomí**. Vzhledem k tomu, že kdysi již v tomto území došlo k vydání správních rozhodnutí pro realizaci záměrů žadatele a záměr je u hranice katastrálního území se sousední obcí, kde téměř bezprostředně navazuje na skutečně zastavěné území sídla Hamrníky (Mariánské Lázně), projektant v rámci zpracování etapy NÁVRH prověří ve všech souvislostech vhodnost požadavku připomínky. Nedojde-li akceptováním požadavku ke kolizi se záměry obce Velká Hleďsebe na využití předmětného území, navrhuje se požadavku vyhovět. Upozorňujeme, že požadované zvětšení zastavitelných ploch může v další etapě pořizování zkomplikovat projednání s DO ochrany přírody a krajiny a ochrany ZPF.

**Společnost WVH, a.s., Bělohradská 17, 140 00 Praha 4**

Připomínky ve zkráceném znění:

Shora uvedená společnost je vlastníkem pozemků p.č. 87/11, 88/2, 88/13 v k.ú. Velká Hleďsebe. Tyto pozemky úzce souvisí s pozemky p.č. 87/1, 87/8, 88/9, 88/10 a 88/11, pro které bylo již stavebním úřadem v Mar. Lázních v roce 1998 vydáno stavební povolení. Toto povolení bylo vydáno za účelem výstavby bytových domů. Pro tento záměr je vypracován stavební projekt.

Shora uvedené pozemky mají být částečně jako součást shora uvedeného projektu též zastavěny a hlavně mají znamenat zachování zelené plochy pro tyto budovy.

Žádáme, aby původní rozhodnutí stavebního úřadu bylo respektováno.

**Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí:**

Připomínku **bereme na vědomí**. Vzhledem k tomu, že kdysi již v tomto území došlo k vydání správních rozhodnutí pro realizaci záměrů žadatele a záměr je u hranice katastrálního území se sousední obcí, kde téměř bezprostředně navazuje na skutečně zastavěné území sídla Hamrníky (Mariánské Lázně), projektant v rámci zpracování etapy NÁVRH prověří ve všech souvislostech vhodnost požadavku připomínky. Nedojde-li akceptováním požadavku ke kolizi se záměry obce Velká Hleďsebe na využití předmětného území, navrhuje se požadavku vyhovět. Upozorňujeme, že požadované zvětšení zastavitelných ploch může v další etapě pořizování zkomplikovat projednání s DO ochrany přírody a krajiny a ochrany ZPF.

**Petice proti změnám ÚP v k.ú. Malá Hleďsebe**

Tento způsob uplatnění požadavků je mimo legislativní rámec procesu pořizování a projednávání ÚP. Proto může být použitá forma podání brána pouze jako připomínka.

Připomínky ve zkráceném znění:

- 3) ÚP podstatně zvětšuje zastavitelné území pro výstavbu RD v Malé Hleďsebi. Většina těchto objektů má být umístěna na zemědělské půdě, zcela mimo centrum obce a bez jakékoliv vazby na stávající zástavbu. Jde o objekty, které svým počtem a vzhledem vytvoří dojem městské zahuštěné zástavby, čímž znehodnotí tradiční ráz Malé Hleďsebe.

Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí:

- Přípomínku **pouze bereme na vědomí**. Územní plán je dlouhodobá plánovací dokumentace, která se snaží území zhodnotit a rezervuje území pro budoucí účelné využití. Nikomu neukládá žádnou povinnost něco provádět (realizovat), pouze lokalizuje právo změny v území.

Prioritou při tvorbě ÚP je dosažení vyváženosti mezi ochranou složek životního prostředí, hospodářským rozvojem a sociální soudržností společnosti. Mezi základní úkoly a činnosti územního plánování patří také navrhnout využití zdrojů a rezerv území pro jeho společensky nejefektivnější urbanistický rozvoj. Proto nelze vždy přistoupit na rozličné restriktivní požadavky a na rušení navržených řešení. Je nezbytné dohodnout se na kompromisu.

- Při návrhu předmětných ploch s rozdílným způsobem využití projektant vycházel z požadavku schváleného zadání. Úkolem bylo, mimo jiné, prověřit možnost rozvoje bydlení např. v jižní části obce za stávající zástavbou. Plochy v této části obce byly shledány vhodnými pro navržené účely. Nově navržené zastavitelné plochy bezprostředně navazují na zastavěné území sídla, nejedná se o samostatné lokality, ale budoucí součást sídla. V centru sídla Malá Hleďsebe je v současné době málo ploch pro zástavbu.
- V bezprostředním okolí sídla se vyskytuje **pouze** zemědělská půda a z těchto důvodů nebylo možno pro rozvoj využít jiné (tzv. ostatní) plochy.

Každý rozvoj obce, který se v případě ÚP připravuje minimálně na 12 – 15 let, musí mít zákonitě dopad na pozemky související se současně zastavěným územím obce a mnohdy se jedná právě o dopad na pozemky ZPF. Jinak však žádný rozvoj možný není, byť by byl obcí sebevíce požadován.

Můžeme Vás ubezpečit, že plochy pro rozvoj obce projektant navrhoval zcela přiměřeně časovému horizontu pořizovaného ÚP a se snahou zachovat vyváženost mezi základními složkami tzv. udržitelného rozvoje území. Připomínáme, že tato problematika nikdy není uzavřena bez nezbytného projednání s příslušnými správními úřady - DO, které hájí např. přírodu a krajinu, životní prostředí, pozemky LPF či ZPF, atd.

Rozsah předpokládaného záboru např. ZPF tedy může být vždy pouze takový, jaký byl autorizovanými projektanty navržen a nebo bude korespondovat se závěry dohádovacích jednání mezi pořizovatelem, projektantem a kompetentním správním úřadem. To vše samozřejmě za předpokladu, že obec na zachování určitých rozvojových záměrů trvá.

- ÚPD je možné charakterizovat jako závaznou směrnici pro rozhodování veřejné správy o možnostech změn v území, která není ani projektem ani povolením k provedení stavby. ÚP je druhem ÚPD, které nepřísluší konkrétně umísťovat jednotlivé stavby na jednotlivých pozemcích (jako např. v dokumentaci pro územní rozhodnutí). Funkční využití území řeší v plochách a k nim stanovuje základní urbanistické regulativy.

ÚP v žádném případě neurčuje počty objektů ani vzhled zástavby. Také v tomto území neurčuje městskou zahuštěnou zástavbu, naopak určuje v sídle plochy bydlení vesnického, kde je stanoveno např. minimální procento ozelenění pozemku 60%.

Vzhled staveb a estetiku krajiny je možno úspěšně řešit v navazujících dokumentacích a v příslušných správních řízeních.

- 4) Výstavbou se více jak ztrojnásobí počet obyvatel a samozřejmě tak vzroste počet automobilů a provoz na příjezdové komunikaci. Občané předpokládají, že bude nejdříve provedena dlouhá léta slibovaná výstavba všech inž. sítí, nových komunikací a rekonstrukce stávající příjezdové komunikace.

Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí:

Přípomínku **pouze bereme na vědomí**. Rozvoj je navržen dle s dotčenými orgány a veřejností projednaného a v ZO Velká Hleďsebe schváleného zadání. ÚP není realizační dokumentace, ale dlouhodobý územně plánovací dokument, který pouze vytváří předpoklady a možnosti, a rezervuje území pro budoucí účelné využití. Samotná realizace investičních akcí a pořadí priorit je v kompetenci jiných subjektů.

Požadavku by bylo možné částečně vyhovět doporučením varianty A konceptu, která je v rozsahu navržených ploch menší.

Dále viz také vyhodnocení k bodu 1) petice.

- 5) Některé ze zastavěných ploch totálně zabrání panoramatickým výhledům do okolí z nemovitostí, které byly citlivě zasazeny do krajiny již začátkem minulého století. Takový způsob rozvoje Malé Hleďsebe je nutné zastavit, neboť uskutečnění těchto záměrů by postupně vedlo až k znehodnocení rázu této lokality.

Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí:

**Nemůže být akceptováno**. Rozvoj je navržen dle s dotčenými orgány a veřejností projednaného a v ZO Velká Hleďsebe schváleného zadání.

Můžeme Vás ubezpečit, že plochy pro rozvoj obce projektant navrhoval zcela přiměřeně časovému horizontu pořizovaného ÚP a se snahou zachovat vyváženost mezi základními složkami tzv. udržitelného rozvoje území. Připomínáme, že tato problematika nikdy není uzavřena bez nezbytného projednání s příslušnými správními úřady - DO, které hájí např. přírodu a krajinu, životní prostředí, pozemky LPF či ZPF, atd.

Dále viz také vyhodnocení k bodu 1) petice.

- 6) Další výstavbu v Malé Hleďsebi považují za nesystémový a nekoncepční návrh zastavitelných ploch. Dále jsou vyjádřeny obavy ze zastavení těchto ploch domky neodpovídajícího typu. Je žádáno o úplné zastavení výstavby uvedených rodinných domků mimo stávající zastavitelnou plochu.

Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí:

**Nemůže být akceptováno.** Upozorňujeme, že Koncept ÚP je zpracován autorizovaným odborníkem ing. arch. Miroslavem Míkou, projektová kancelář MARKANT Mar. Lázně a respektuje požadavky Zadání pro zpracování ÚP, které bylo projednáno nejen s DO, ale také s veřejností a schváleno v ZO Velká Hleďsebe.

Urbanistická koncepce je navržena a popsána v textové části A.3 – „Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“ a odůvodněna v textové části odůvodnění B.3 – „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.“

Dále viz také vyhodnocení k bodu 1) petice.

- 7) Výzva pořizovateli ÚP k nalezení řešení pro zastavení výstavby RD mimo stávající zastavitelnou plochu.

Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí:

Taková výzva **nemůže být akceptována**, pořizovatel i projektant se při pořizování ÚP musí řídit především příslušnými ustanoveními stavebního zákona, zejména částmi, které se zabývají cíli a úkoly územního plánování a schváleným zadáním.

To vše samozřejmě za předpokladu, že obec na zachování určitých rozvojových záměrů trvá.

Dále viz také vyhodnocení k bodu 1) petice.

### **Kryštof Petr, Klimentov 121, Velká Hleďsebe**

Průvodní dopis:

V příloze zasíláme kopii připomínek předaných v r. 2007 OÚ Velká Hleďsebe. Žádáme, aby byly objektivně posouzeny a přiměřeně k projednávanému stupni ÚPD začleněny.

Připomínky občanů ve zkráceném znění:

- Požadují komunikační oddělení stávající zástavby, obytná zóna „Bezejmenné ulice a přilehlých uliček“ (mezi ulicemi Klimentovská a Pohraniční stráž) od zástavby nové. Jedná se o lokalitu „Pod Lesem“ s plánovanou výstavbou rodinných domů.
- Současně vyjadřují jednoznačný nesouhlas s komunikačním řešením dne 14.03.2007 zveřejněného **návrhu regulačního plánu** nové výstavby, který nejjednodušším způsobem řeší potřeby vlastníků nových pozemků.

Vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí:

**Požadavky nemohou být akceptovány.** Týkají se jiného druhu ÚPD – Regulačního plánu, který byl dle údajů připomínky projednáván 14.03.2007. Tehdy měly být výše uvedené záležitosti u pořizovatele uplatněny. Konkrétní návrhy této podrobnosti nepřísluší řešit územnímu plánu. Jedná se o zcela jinou podrobnost dokumentace. ÚP se může zabývat pouze řešením koncepčních záležitostí tak, aby byla řešena základní dostupnost navržených území. Veškeré požadavky větší podrobnosti je třeba řešit jinými druhy ÚPD, které jsou k tomu určeny.

**V rámci zákonné lhůty ani po této lhůtě nebyly uplatněny žádné další připomínky.**

**Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci řízení o upraveném a posouzeném Návrhu územního plánu – řešeno dle zákona č. 183/2006 Sb. /stavební zákon/**

Nejpozději při veřejném projednání mohl každý uplatnit své připomínky.

**Uplatněné připomínky:**

V zákonné lhůtě byly uplatněny následující připomínky:

**Obec Velká Hleďsebe**

– obec Velká Hleďsebe žádá o:

1. O změnu části *plochy rekreace hromadné (RH)* – pozemků v k.ú. Velká Hleďsebe, a to pozemků p.p.č. 331/4, 358, 360/2, 361/1, 368/1, 368/2, 368/3, 368/4 a pozemků st.p.č. 457, 458, 472, 473, 474, 475 a 596 (areál koupaliště Riviéra) na *plochu rekreace hromadné – koupaliště (RH.2)*. Tato plocha bude vymezena pro koupaliště, veřejné ubytování a stravování a související vybavenost (kultura, sport, infrastruktura turistického ruchu, apod.), bude zde přípustné umísťovat aquaparky, tábořiště a související vybavenost, dále bude přípustné, aby stavební objekty zasahovaly i do sousedících vodních ploch. Nepřípustné budou ostatní druhy využití. Regulativy prostorového využití: maximální procento zastavění pozemku 40 %, minimální procento ozelenění pozemku 50 % (v obou případech se regulativy týkají pouze p.p.č., ale ne výše uvedených st.p.č.), maximální podlažnost 3 + podkroví. Důvodem je zachování vysokého podílu zeleně v areálu určeném k rekreaci a respektování měřítka stávajících objektů.
2. O úpravu *plochy rekreace hromadné- autokemp (RH.1)*, aby plocha byla vymezena pro autokemp, veřejné ubytování a související vybavenost, bude zde přípustné umísťovat tábořiště, jiné formy veřejného ubytování a související vybavenost. Nepřípustné budou ostatní druhy využití. Regulativy prostorového využití: maximální procento zastavění pozemku 40 %, minimální procento ozelenění pozemku 50 %, maximální podlažnost 2 + podkroví.
3. O změnu *plochy výroby průmyslové (VP)* v severní části bývalých kasáren Klimentov na *plochu výroby průmyslové (VP.1)*. Tato plocha bude vymezena pro zařízení průmyslové výroby, skladů a ostatních výrobních odvětví s možností komerčních aktivit (nákupní centra), společné areály více firem s výrobní a skladovací funkcí. Z hlediska využití zde budou přípustné aktivity montážních a skladovacích areálů, strojírenská, stavební, elektrotechnická, textilní, polygrafická, dřevozpracující a potravinářská výroba, dále je možné využití pro výzkumná zařízení, datové archivy, veřejné čerpací stanice pohonných hmot, sklady, zařízení pro výrobu energií (např. fotovoltaická zařízení), veřejné ubytování a stravování a komerční zařízení prodeje. Negativní účinky a vlivy z provozování staveb a zařízení zhoršující kvalitu životního prostředí nad přípustnou míru se nesmí projevit mimo hranice plochy. Nepřípustné budou ostatní druhy využití. Regulativy prostorového využití: maximální podlažnost 3 + podkroví, v případě halových objektů bude maximální podlažnost nahrazena pouze maximální výškou objektu do 15 metrů. Důvodem je respektování prostorových nároků objektů projektovaného technoparku.
4. O změnu u všech *ploch výroby drobné a řemeslné (VD)* – vypustit přípustnost veřejných čerpacích stanic pohonných hmot. Důvodem je potenciální rušivý vliv veřejných čerpacích stanic pohonných hmot na navazující plochy použitelné pro bydlení.
5. O změnu části stabilizované plochy *plochy rekreace zahrádkářských osad (RZ)* na části pozemku p.p.č. 186/43 v k.ú. Klimentov na *plochu bydlení vesnického (BV)*. Důvodem je dokončení uliční zástavby v návaznosti na stávající finské domky.
6. O změnu východní části *plochy technické infrastruktury (TI)* na pozemku st.p.č. 451 v k.ú. Velká Hleďsebe (bývalý vepřín u hřbitova) na *plochu výroby specifické (VX)*.
7. O změnu *plochy zemědělské – TTP* pro pozemky p.p.č. 399/2 a 399/4 v k.ú. Velká Hleďsebe na *plochu veřejná zeleň*.
8. O vypuštění plochy změn *plochy bydlení vesnického (BV)* na pozemcích ve vlastnictví Obce Velká Hleďsebe navazujících na lokální biocentrum ÚSES č. 01 mezi stávající stezkou Velká Hleďsebe – Klimentov Schlosshotel a jihovýchodním okrajem zahrádkářské osady Pohoda. Plocha je pro zástavbu nevhodná zejména z důvodu umístění stávajících inženýrských sítí, především kanalizace (hlavní řad, škrťací trať, odlehčovací komora, odlehčovací řad) a budoucího začlenění pozemků do nezastavěné zelené osy obce.
9. O doplnění textové části u *ploch zemědělských – TTP, ploch zemědělských – orná, a ploch smíšených obytných vesnického typu (SV)* tak, aby v uvedených plochách bylo možno umísťovat rovněž zařízení pro retenci vody v krajině a stavby a zařízení pro podporu ekologické stability krajiny (mokřad, polder, tůň, apod.).
10. O doplnění textové části u *ploch smíšených obytných vesnického typu (SV)* tak, aby zde bylo možno umísťovat rovněž veřejnou zeleň a zařízení pro retenci vody a stavby a zařízení pro podporu ekologické stability krajiny (mokřad, polder, tůň, apod.), popř. vytvořit samostatnou plochu s uvedenými druhy využití (prioritními) pro areál Kovo Velká Hleďsebe.
11. O zrušení *plochy dopravní infrastruktury (DI)* – slepá ulice na jihovýchodním okraji lokálního biocentra ÚSES č. 01. Navazující pozemky jsou již zastavěny stavbami se zajištěnou dopravní obsluhou, není zde prostor pro umístění dalších staveb, které by vyžadovaly navrhovanou obslužnou komunikaci.
12. O opětovné zvážení začlenění ploch u autobazaru (proti prádelně) do *plochy občanského vybavení (OV)*.
13. O opětovné zvážení rozšíření *plochy bydlení vesnického (BV)* severovýchodně až severozápadně od budovy základní školy.
14. O změnu části stabilizované plochy *plochy rekreace zahrádkářských osad (RZ)* na části pozemku p.p.č. 186/43 v k.ú. Klimentov na *plochu bydlení vesnického (BV)*. Důvodem je dokončení uliční zástavby v návaznosti na stávající finské domky.
15. O zrušení *plochy dopravní infrastruktury (DI)* východně od okružní křižovatky „kasárna – technopark jih“, a to „bulváru“ vedoucího směrem západ – východ. Důvodem je prioritní fixace trasy komunikace do Valů vedoucí mezi

areálem budoucího techoparku a zbývající částí areálu kasáren (s možností směrové úpravy „bulváru“ v návaznosti na konečné umístění a technické parametry okružní křižovatky)

**16.** O změnu části *plochy dopravní infrastruktury (DI)* u budovy č.p. 147 v Klimentově (nová ubytovna u stávajícího vjezdu do kasáren) a u budovy bývalé vojenské závodní kuchyně na *plochu veřejných prostranství zeleně sídelní (PZ)*.

**Vyhodnocení připomínek:**

Na ústním jednání ze dne 23.11.2009 bylo dohodnuto, že požadavky 1., 2., 4., 5., 6., 9., 10., 11., 12., 13., 14. a 16. nebudou na základě doplňujících a upřesňujících informací v rámci Úp řešeny.

**Ad3.** Plocha výroby průmyslové v severní části řešeného území bude vyčleněna jako specifická plocha výroby VP.1, přičemž do přípustného využití nebude doplňována možnost umísťování chemického průmyslu, čerpacích stanic pohonných hmot a zařízení na výrobu energií (např. fotovoltaické zařízení).

Do funkční charakteristiky plochy VP.1. bude oproti VP doplněna možnost umísťování veřejného ubytování a stravování, přičemž veřejné ubytování a stravování bude vydefinováno tak, aby bylo jasné, že se jedná pouze o takový druh služby, který bude přímo souviset s hlavní funkcí funkční plochy.

Pro plochu VP.1. budou platit následující regulativy prostorového uspořádání: maximální podlažnost 3p+p a u halových objektů bude maximální podlažnost nahrazena pouze maximální výškou objektů do 15m. Výše zmíněné prostorové regulativy vychází ze stávajícího stavu předmětného území.

K předmětnému požadavku jsme obdrželi kladné stanovisko od Krajské hygienické stanice Karlovarského kraje.

**Připomínka bude částečně akceptována.**

**Ad7.** Pozemek p.p.č. 399/4 nebude v rámci požadavku řešen. Pozemek p.p.č. 399/2 bude přeřazen z „ploch zemědělských – TTP“ do „ploch veřejných prostranství zeleně sídelní“ (PZ). K předmětnému požadavku jsme obdržely kladné stanovisko od dotčeného orgánu na úseku ochrany ZPF. Touto změnou nebude narušena navržená koncepce řešení. Zároveň bude předmětný pozemek zařazen do veřejně prospěšných staveb. V souvislosti s tímto požadavkem bylo dohodnuto, že bude změněn název plochy s rozdílným způsobem využití z „ploch veřejných prostranství zeleně sídelní“ na „plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně“.

**Připomínka bude částečně akceptována.**

**Ad8.** Vzhledem k tomu, že výstavba nových objektů není v těchto plochách z důvodu vedení stávajících inženýrských sítí možné a z hlediska vymezeného záplavového území vhodná, budou předmětné pozemky přeřazeny ze zastavitelných ploch „ploch bydlení vesnického (BV)“ do „ploch veřejných prostranství zeleně sídelní (PZ)“ (viz. bod. 7. plochy veřejné zeleně).

**Připomínka bude akceptována.**

**Ad15.** Předmětná komunikace bude v dalším stupni Úp odstraněna a začleněna do „ploch smíšených obytných vesnického typu (SV)“. Z hlediska v současnosti nejasného umístění této komunikace je vhodnější toto řešení ponechat podrobnějším nástrojům územního plánování nebo následujícím správním rozhodnutím. Možnost umísťování obslužných komunikací je řešena v textové části Úp: „Ve všech zastavěných území a zastavitelných plochách přípustné umísťovat komunikace vozidlové sloužící pro obsluhu tohoto území a plochy pěšího provozu.“

**Připomínka bude akceptována.**

**DINERO INVEST s.r.o., Sokolská 584/11, Olomouc**

**Připomínka ve zkráceném znění:** Jako vlastník pozemků p.č. 389/9, 389/26 a 641/8 v k.ú. Velká Hleďsebe požadujeme, aby východní část pozemku p.č. 641/9, který je ve vlastnictví České republiky, byla zařazena do funkční plochy DI (dopravní infrastruktura), tak jako její západní část (jak je vyznačeno v příloze připravovaného regulačního plánu Husova-Kollárova). Důvodem je zajištění přístupu a dopravního napojení pozemku s parcelní číslem 389/9, který je v našem vlastnictví.

**Vyhodnocení připomínky:**

V Úp není možné a účelné plošně vymezovat jednotlivé oblužné komunikace rámci funkčních ploch. Úp umožňuje ve všech zastavěných území a zastavitelných plochách (kam spadá i předmětné území) přípustné mimojiné umísťování komunikací vozidlových sloužících pro obsluhu tohoto území a plochy pěšího provozu (obsaženo v textové části opatření obecné povahy).

Pro plošné vymezování a upřesňování těchto komunikací slouží jiné nástroje územního plánování (např. Regulační plán), případně jiné správní úkony (např. Územní rozhodnutí).

V předmětném území se současně zpracovává regulační plán Husova-Kollárova (dále jen RP). Tento RP je již ve fázi návrhu po společném jednání, tzn. je projednán s dotčenými orgány. Ve výše zmíněném RP je komunikace řešena dle požadavku uplatňovatele připomínky a předpokládá se, že již zůstane ve své ploše zafixována.

Nicméně v dalších stupních projednávání RP (veřejné projednání) může uplatňovatel připomínky svůj požadavek efektivněji uplatnit, v případě, že v projednáváné dokumentaci objeví nějaké nesrovnalosti. Lhůty, ve kterých může uplatňovatel podávat své připomínky, budou oznámeny veřejnou vyhláškou na úřední desce obce, pro kterou je RP pořizován a na úřední desce pořizovatele dokumentace (MěÚ Mariánské Lázně).

**Připomínka nebude v Úp akceptována.**



**Cintl Tomáš, Malá Hleďsebe, Kopp Pavel, Malá Hleďsebe 1, Malý Jiří Mariánské Lázně**

**Připomínka ve zkráceném znění:** požadujeme, aby před započítím výstavby v sídle Malá Hleďsebe, v souladu s rozšířenou plochou pro výstavbu byly vyřešeny kapacitně přístupové komunikace a inženýrské sítě (plyn, voda, kanalizace, el. přípojka). Tuto podmíněnou investici žádáme zohlednit v projednávaném Úp Velká Hleďsebe. Zároveň žádáme dopracovat Úp o dopravní obslužnost v Malé Hleďsebi.

**Vyhodnocení připomínky:**

Úp řeší koncepci technické infrastruktury v celém správní území obce Velká Hleďsebe. V rámci koncepce technické infrastruktury je řešeno napojení sídla Malá Hleďsebe na vodovod, kanalizaci, plynovod a řeší i zasobování sídla elektrickou energií. Řešení inženýrských sítí do větších podrobností není Úp umožněno, toto řeší možná následující správní rozhodnutí.

V rámci návrhu Úp je přístupová komunikace do sídla Malá Hleďsebe řešena jako plocha dopravní infrastruktury. V rámci koncepce dopravní infrastruktury Úp vymezuje plochy koridory, které jsou určeny pro vedení komunikací. Šířka koridoru pro vedení předmětné komunikace je dostatečně široká a umožňuje tak zkapacitnění stávající komunikace. Zda a jakým způsobem bude komunikace zkapacitněna není možné řešit v rámci územního plánu. Technický stav komunikací je předmětem dalších správních rozhodnutí.

Dopravní obslužnost v sídle Malé Hleďsebe je v Úp řešena takto: přístupová komunikace do Malé Hleďsebe je v Úp vymezena (viz grafická část), podrobnější řešení samotného sídla není účelné a předmětem Úp, z tohoto důvodu je obslužnost území řešena v textové části opatření obecné povahy a to takto: „ve všech zastavěných územích a zastavitelných plochách je přípustné mimojiné umístování komunikací vozidlových sloužících pro obsluhu tohoto území a plochy pěšího provozu. Jaké komunikace a kudy budou přesně vedeny je tedy náležitostí podrobnějších nástrojů územního plánování (např. Regulační plán), případně následujících správních rozhodnutí.

**Připomínka nebude akceptována.**

**Pausar Vlastimil, Ruská 155/3, Mariánské Lázně**

**Připomínka ve zkráceném znění:** Ve stávajícím Úp obce Velká Hleďsebe se počítá s cykloturistickými trasami propojující obec Drmoul, oblast Panského Vrchu, Riviéry a středu obce. S ohledem na rozvoj hipoturistiky a zprůchodnění katasru pro tyto účely žádám, aby tyto stezky byly dimenzovány pro tyto účely. Rovněž žádám, aby bylo zahrnuto do Úp propojení Riviéry s Valy v obdobném rozsahu. Rovněž požaduji za podstatné zajištění obslužnosti přilehlých pozemků pro zemědělskou techniku. Toto opatření by zajistilo propojení regionu Kosového potoka s oblastí Slavkovského lesa.

**Vyhodnocení připomínky:**

Úp neřeší technické parametry navrhovaných ploch dopravní infrastruktury a nespécifikuje využití ploch dopravní infrastruktury, to je předmětem dalších správních úkonů.

Úp pouze vymezuje plochy dopravní infrastruktury (DI), které jsou určeny např. pro dopravní obslužná zařízení a koridory pro dopravní silniční síť, jsou to plochy ve kterých je přípustné umístit stavby pro dopravu, parkoviště, překladiště, veřejná prostranství, pěší komunikace, cyklistické stezky a trasy.

Úp dle svých legislativních možností řeší pouze vedení páteřních tras dopravní infrastruktury, přičemž ale umožňuje ve všech zastavěných územích a zastavitelných plochách umístit např. komunikace vozidlové sloužící pro obsluhu jednotlivých území a plochy pěšího provozu, v nezastavěném území, pak umožňuje umístování např. pozemních komunikací.

Zda budou cykloturistické trasy určeny i pro hipoturistiku, zda a jak bude umístěna hipostezka z Riviéry do Valů a zpřístupnění jednotlivých pozemků bude řešeno v podrobnějších nástrojích Úp (regulační plán), v komplexních pozemkových úpravách nebo v navazujících správních rozhodnutí (např. Územní rozhodnutí).

**Připomínka nebude akceptována.**

**V rámci zákonné lhůty ani po této lhůtě nebyly uplatněny žádné další připomínky.**

**B.12. Počet výkresů odůvodnění územního plánu**

	Měřítko
B.1. - Koordinační výkres	1 : 5 000
B.2. - Širší vztahy	1 : 50 000
B.3. - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

**Poučení:**

Proti územnímu plánu obce Velká Hleďsebe vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád).

.....  
místostarosta obce

.....  
starosta obce