

Obec Velká Hled'sebe

Změny č. 1 - 12 Územního plánu Velká Hled'sebe

ZADÁNÍ

Úprava po projednání ze dne 19.07.2016

Schváleno zastupitelstvem obce Velká Hled'sebe usnesením
č. 5H/16/VIII/2016 ze dne 25.8.2016

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Mariánské Lázně, Stavební úřad,
oddělení územního plánování, Ruská 155, 353 01 Mariánské Lázně

URČENÝ ZASTUPITEL: Miroslav Brož

leden 2016

Obsah zadání změn územního plánu

<u>Úvod – Základní údaje</u>	3
<u>Požadavky na zpracování změn územního plánu</u>	3
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	3
A.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace vydané krajem (širší územní vztahy)	3
A.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů	4
A.3. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch	6
A.3.1. Požadavky na rozvoj území obce	6
A.3.2. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci)	8
A.4. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn	15
A.5. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména 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	16
A.6. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	17
A.7. Další požadavky, požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností	17
A.7.1 Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány	17
A.7.2 Požadavky vyplývající z projednání s veřejností	23
B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	23
C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	24
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	24
E. Případný požadavek na zpracování variantního řešení	24
F. Požadavek na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	24
G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	27

Změny č. 1 - 12 Územního plánu Velká Hleďsebe

ZADÁNÍ

Úvod – základní údaje:

- Územní plán Velká Hleďsebe (dále jen „ÚP“) byl vydán zastupitelstvem obce Velká Hleďsebe dne 9. prosince 2009 pod usnesením č. 4/41/XII/2009, datum nabytí účinnosti - 28. prosince 2009.
- Orgánem příslušným k vydání těchto změn je zastupitelstvo obce Velká Hleďsebe.
- Záměr pořídit změnu č. 1 (paní Nachtmanová – lokalita u Rivierey) byl schválen zastupitelstvem obce Velká Hleďsebe dne 24.09.2014 pod usnesením č. 4/53/IX/2014.
- Záměr pořídit změnu č. 2 (manželé Bělohlávkovi – lokalita u Rivierey) byl schválen zastupitelstvem obce Velká Hleďsebe dne 24.09.2014 pod usnesením č. 4/53/IX/2014.
- Záměr pořídit změnu č. 3 (pan Karlovec – lokalita u areálu Správy a údržby silnic KK) byl schválen zastupitelstvem obce Velká Hleďsebe dne 24.09.2014 pod usnesením č. 4/53/IX/2014.
- Záměr pořídit změnu č. 4 (paní Brožová – lokalita u Rivierey) byl schválen zastupitelstvem obce Velká Hleďsebe dne 24.09.2014 pod usnesením č. 4/53/IX/2014.
- Záměr pořídit změnu č. 5 (manželé Jelínkovi – lokalita u Rivierey) byl schválen zastupitelstvem obce Velká Hleďsebe dne 24.09.2014 pod usnesením č. 4/53/IX/2014.
- Záměr pořídit změnu č. 6 (paní Řeháková – lokalita u Rivierey) byl schválen zastupitelstvem obce Velká Hleďsebe dne 24.09.2014 pod usnesením č. 4/53/IX/2014.
- Záměr pořídit změnu č. 7 (paní Plichtová – lokalita u Rivierey) byl schválen zastupitelstvem obce Velká Hleďsebe dne 24.09.2014 pod usnesením č. 4/53/IX/2014.
- Záměr pořídit změnu č. 8 (pan Novotný – lokalita u silničního obchvatu silnice I/21) byl schválen zastupitelstvem obce Velká Hleďsebe dne 24.09.2014 pod usnesením č. 4/53/IX/2014.
- Záměr pořídit změnu č. 9 (pan Kromichal – lokalita u Malé Hleďsebe) byl schválen zastupitelstvem obce Velká Hleďsebe dne 04.03.2015 pod usnesením č. 9A/6/III/2015.
- Záměr pořídit změnu č. 10 (lokalita – areál bývalých kasáren) byl schválen zastupitelstvem obce Velká Hleďsebe dne 24.09.2014 pod usnesením č. 4/53/IX/2014.
- Záměr pořídit změnu č. 11 (lokalita – areál bývalých kasáren) byl schválen zastupitelstvem obce Velká Hleďsebe dne 24.09.2014 pod usnesením č. 4/53/IX/2014.
- Záměr pořídit změnu č. 12 (soulad územního plánu se stavebním zákonem) byl schválen zastupitelstvem obce Velká Hleďsebe dne 24.09.2014 pod usnesením č. 4/53/IX/2014.
- Jako určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem při pořizování těchto změn byl stanoven zastupitelstvem obce Velká Hleďsebe usnesením č. 4/10/VII/2015 ze dne 23.07.2015 pan Miroslav Brož.
- Pořizovatelem: dokumentace těchto změn územního plánu je Městský úřad Mariánské Lázně, Stavební úřad, oddělení územního plánování, Ruská 155, 353 01 Mariánské Lázně

Požadavky na zpracování změn územního plánu

- 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

A.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace vydané krajem (širší územní vztahy)

Pořizovatel po prověření souladu s výše uvedenými dokumenty konstatuje:

- Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1, schválené vládou České republiky dne 15. dubna 2015 usnesením č. 276, nevyplývají pro řešení změny žádné požadavky. Území řešená změnami nejsou součástí žádné rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti, ani plochy nebo koridoru pro dopravní a technickou infrastrukturu vymezené v Politice územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1.
- Z územně plánovací dokumentace vydané krajem - „Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje“, vydané dne 16.09.2010 usnesením č. ZK 223/09/10, která nabyla účinnosti dne 16.10.2010, nevyplývají pro řešení změny žádné zvláštní požadavky. Území řešená změnami se nacházejí v nadmístní rozvojové oblasti regionálního významu RO4 Mariánské Lázně – Kynžvart (která je součástí nadmístní rozvojové osy OR2 Cheb – Lázně Kynžvart – Mariánské Lázně), ve specifické oblasti lázeňství – SL2 Mariánské Lázně a ve specifické oblasti rekreace a cestovního ruchu – SR2 Mariánskolázeňsko a Dyleňský les. Z výše uvedených záležitostí nevyplývají pro řešení změny ÚP žádné zvláštní požadavky. V Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje je vymezena plocha nadmístního významu – Průmyslová zóna Velká Hleďsebe – Klimentov [10], která byla určena k transformaci z části na výrobní zónu. V této ploše je řešena změna č. 11. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětná změna rozšiřuje pouze funkční využití u části plochy pouze o možnost skladování a nakládání s odpady, nepředpokládáme že předmětná změna bude mít negativní vliv na tento záměr vyplývající ze Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje.

V Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje jsou pro celé správní území obce Velká Hleďsebe vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

- VPS D.11 – přeložka silnice I/21 Drmoul - Velká Hleďsebe
- VPS D.85 – silniční napojení průmyslové zóny Velká Hleďsebe – Klimentov
- VPO U.80 – regionální biocentrum RBC 1107 (Hamrníky)
- VPO U.117 – nadregionální biokoridor NRBK 51 (Kladská – Mnišský les – K50) a stanovená Ochranná zóna nadregionálního biokoridoru.

Tyto veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou pro správní území obce Velká Hleďsebe stanoveny. VPS D.85 a VPO U.117 zasahují do území řešených změnami č. 10 a 11. Výše uvedené VPS a VPO však budou při řešení jednotlivých změn plně respektovány.

- Změnami nejsou dotčeny vazby na základní síť regionální technické a dopravní infrastruktury, krajinné vazby ani limity využití území nadmístního významu včetně vymezení regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability.
- Změnami nejsou dotčeny širší územní vztahy. Změny nemají vliv ani na koordinaci využívání území a z těchto pohledů se jeví navrhované změny jako nepodstatné. Význam a funkce obce ve struktuře osídlení se změnami nezmění. Ze širších vztahů nevyplývají žádné požadavky na řešení změny. Předmětné změny svým řešením nemohou zasáhnout do sousedních územních obvodů. Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že z hlediska dalších širších územních vztahů není nutné pro řešení změny stanovovat zvláštní požadavky.

A.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

V současné době je zpracována třetí úplná aktualizace územně analytických podkladů k 31.12.2014. Z územně analytických podkladů vyplývají zejména požadavky na respektování limitů využití území.

- Obecné požadavky pro řešení změn č. 1 - 12 ÚP:

Při řešení těchto změn budou respektovány stávající přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, limity využití území, zvláště chráněná území a jejich ochranná pásma. Uvažované využití území musí být v souladu s požadavky na ochranu ovzduší k zabezpečení jeho odpovídající kvality, v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek.

- Při návrhu změny č. 1 ÚP (paní Nachtmanová – lokalita u Rivieri) je nutné respektovat zejména:
 - Ochranné pásmo II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Mariánské Lázně
 - Přírodní park Český les
 - Ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru K52 Kladská – Diana - Čerchov
 - Ochranné pásmo VN – venkovního vedení elektrické sítě 1 – 35 kV
 - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR
- Při návrhu změny č. 2 ÚP (manželé Bělohávkovi – lokalita u Rivieri) je nutné respektovat zejména:
 - Ochranné pásmo II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Mariánské Lázně
 - Přírodní park Český les
 - Ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru K52 Kladská – Diana - Čerchov
 - Ochranné pásmo VN – venkovního vedení elektrické sítě 1 – 35 kV
 - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR
- Při návrhu změny č. 3 ÚP (pan Karlovec – lokalita u areálu Správy a údržby silnic KK) je nutné respektovat zejména:
 - Ochranné pásmo II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Mariánské Lázně
 - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR
- Při návrhu změny č. 4 ÚP (paní Brožová – lokalita u Rivieri) je nutné respektovat zejména:
 - Ochranné pásmo II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Mariánské Lázně
 - Přírodní park Český les
 - Ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru K52 Kladská – Diana - Čerchov
 - Ochranné pásmo VN – venkovního vedení elektrické sítě 1 – 35 kV
 - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR
- Při návrhu změny č. 5 ÚP (manželé Jelínkovi – lokalita u Rivieri) je nutné respektovat zejména:
 - Ochranné pásmo II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Mariánské Lázně
 - Přírodní park Český les
 - Ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru K52 Kladská – Diana - Čerchov
 - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR
- Při návrhu změny č. 6 ÚP (paní Řeháková – lokalita u Rivieri) je nutné respektovat zejména:
 - Ochranné pásmo II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Mariánské Lázně
 - Přírodní park Český les
 - Ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru K52 Kladská – Diana - Čerchov
 - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR
- Při návrhu změny č. 7 ÚP (paní Plichtová – lokalita u Rivieri) je nutné respektovat zejména:
 - Ochranné pásmo II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Mariánské Lázně
 - Přírodní park Český les
 - Ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru K52 Kladská – Diana - Čerchov
 - Ochranné pásmo VN – venkovního vedení elektrické sítě 1 – 35 kV
 - Ochranné pásmo lesa
 - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR
- Při návrhu změny č. 8 ÚP (pan Novotný – lokalita u silničního obchvatu silnice I/21) je nutné respektovat zejména:
 - Ochranné pásmo II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Mariánské Lázně

- Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR
- Při návrhu změny č. 9 ÚP (pan Kromichal – lokalita u Malé Hleděsebe) je nutné respektovat zejména:
 - Ochranné pásmo II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Mariánské Lázně
 - Přírodní park Český les
 - Ochranné pásmo VN – venkovního vedení elektrické sítě 1 – 35 kV
 - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR
- Při návrhu změny č. 10 ÚP (lokalita – areál bývalých kasáren) je nutné respektovat zejména:
 - Ochranné pásmo II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Mariánské Lázně
 - Ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru K52 Kladská – Diana - Čerchov
 - Ochranné pásmo VN – venkovního vedení elektrické sítě 1 – 35 kV
 - Nadregionální biokoridor Kladská – Mnišský les – K 50
 - Záplavové území Q 100 Kosového potoka
 - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR
- Při návrhu změny č. 11 ÚP (lokalita – areál bývalých kasáren) je nutné respektovat zejména:
 - Ochranné pásmo II. stupně II B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Mariánské Lázně
 - Ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru K52 Kladská – Diana - Čerchov
 - Ochranné pásmo lesa
 - Záplavové území Q 100 Kosového potoka
 - Ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR

A.3. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

A.3.1. Požadavky na rozvoj území obce

- Změna č. 1 (paní Nachtmanová – lokalita u Rivieri) nevyvolává nové požadavky na rozvoj území obce neboť území dotčené změnou je malého rozsahu. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází v zastavěném území, p.p.č. 361/1, 368/3 v k.ú. Velká Hleděsebe. Změna si nečiní nároky na další zábory pozemků v nezastavěném území ani na zvětšování zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP.
- Změna č. 2 (manželé Bělohlávkovi – lokalita u Rivieri) nevyvolává nové požadavky na rozvoj území obce neboť území dotčené změnou je malého rozsahu. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází v zastavěném území, p.p.č. 361/8, 363/13, 363/14, st.p.č. 668 v k.ú. Velká Hleděsebe. Změna si nečiní nároky na další zábory pozemků v nezastavěném území ani na zvětšování zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP.
- Změna č. 3 (pan Karlovec – lokalita u areálu Správy a údržby silnic KK) nevyvolává nové požadavky na rozvoj území obce neboť území dotčené změnou je malého rozsahu. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází v zastavěném území, p.p.č. 106/15, 106/17 v k.ú. Velká Hleděsebe. Změna si nečiní nároky na další zábory pozemků v nezastavěném území ani na zvětšování zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP.
- Změna č. 4 (paní Brožová – lokalita u Rivieri) nevyvolává nové požadavky na rozvoj území obce neboť území dotčené změnou je malého rozsahu. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází v zastavěném území, p.p.č. 361/6, 363/9, st.p.č. 674, 909 v k.ú. Velká Hleděsebe. Změna si nečiní nároky na další zábory pozemků v nezastavěném území ani na zvětšování zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP.
- Změna č. 5 (manželé Jelínkovi – lokalita u Rivieri) nevyvolává nové požadavky na rozvoj území obce neboť území dotčené změnou je malého rozsahu. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází v zastavitelné ploše, p.p.č. 366/8, st.p.č. 916 v k.ú. Velká Hleděsebe. Změna si nečiní nároky na další zábory pozemků v nezastavěném území ani na zvětšování zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP.

- Změna č. 6 (paní Řeháková – lokalita u Rivierey) nevyvolává nové požadavky na rozvoj území obce neboť území dotčené změnou je malého rozsahu. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází v zastavěném území, p.p.č. 363/6, st.p.č. 419 v k.ú. Velká Hleďsebe. Změna si nečiní nároky na další zábory pozemků v nezastavěném území ani na zvětšování zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP.
- Změna č. 7 (paní Plichtová – lokalita u Rivierey) nevyvolává nové požadavky na rozvoj území obce neboť území dotčené změnou je malého rozsahu. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází v zastavitelné ploše, část p.p.č. 366/1, část p.p.č. 366/3 v k.ú. Velká Hleďsebe. Změna si nečiní nároky na další zábory pozemků v nezastavěném území ani na zvětšování zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP. Změnou navíc dojde k drobnému zmenšení zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP a k částečnému snížení záboru pozemku.
- Změna č. 8 (pan Novotný – lokalita u silničního obchvatu silnice I/21) nevyvolává nové požadavky na rozvoj území obce neboť území dotčené změnou je malého rozsahu. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází v zastavitelné ploše, p.p.č. 398/12 v k.ú. Velká Hleďsebe. Změna si nečiní nároky na další zábory pozemků v nezastavěném území ani na zvětšování zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP.
- Změna č. 9 (pan Kromichal – lokalita u Malé Hleďsebe) vyvolává nové požadavky na rozvoj území obce. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází v nezastavěném území na p.p.č. 707/1, 707/2, 707/3, 710/1, 710/3, 719/11, 846, 876/3 v k.ú. Malá Hleďsebe. Změna si činí nároky na nové zábory pozemků v nezastavěném území a dokonce na vymezení nových zastavitelných ploch. Změnou je požadováno prověření vymezení plochy pro výukový golfový areál o přibližné výměře 10,5 ha na p.p.č. 707/1, 707/2, 707/3, 710/1, 710/3, 719/11, 846, 876/3 v k.ú. Malá Hleďsebe. Změnou je dále požadováno prověření vymezení dvou menších zastavitelných ploch. Vymezení první zastavitelné plochy bude prověřeno na částech p.p.č. 846 a 707/1 v k.ú. Malá Hleďsebe. V této ploše je požadováno vytvoření dětské - juniorské golfové akademie pro 120 osob, s umístěním: objektu pro internátní ubytování – 120 lůžek, objektu pro výuku, objektu pro stravování, objektu univerzální sportovní haly – pro míčové hry, objektu pro technické zázemí a zemědělskou techniku, parkoviště s 60 parkovacími místy. Vymezení druhé zastavitelné plochy bude prověřeno na p.p.č. 719/11 a 876/3 v k.ú. Malá Hleďsebe. V této ploše je požadováno vytvoření areálu výuky golfu pro veřejnost, s umístěním: klubovny, šatny, občerstvení, parkoviště s 40 parkovacími místy. Dále bude prověřena možnost vymezení zastavitelné plochy pro kryté stanoviště pro odpal o rozměrech 6 x 80 m na části p.p.č. 707/2 a 846 v k.ú. Malá Hleďsebe. Zásobování objektů pitnou vodou bude ze stávajícího vodovodního řádu. Odkanalizování objektů bude provedeno lokálním způsobem. Zásobování elektrickou energií bude provedeno posílením transformační soustavy. Změnou je dále požadováno vymezení větší nezastavitelné plochy, na zbývajících pozemcích, pouze pro výukový golfový areál – hřiště, devítijamkové hřiště pro krátkou hru, cvičná jamkoviště a bankery, plocha odpaliště. Pro závlahu areálu je uvažováno s vlastními studnami a s retencí dešťové vody. Předpokládaná maximální denní průchodnost v sezónních měsících je 160 osob. Vytvoření výukového golfového areálu je ojedinělým záměrem tohoto druhu v řešeném území, pro který nejsou ve stávajícím územním plánu vymezeny žádné plochy, které by tomuto účelu odpovídaly. Od původního záměru investora řešit plochy pro výukový golfový areál i v navazujícím správním území obce Drmoul, bylo dne 25.01.2016 investorem upuštěno.
- Změna č. 10 (lokalita – areál bývalých kasáren) nevyvolává nové požadavky na rozvoj území obce. Území dotčené změnou je většího plošného rozsahu. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází v zastavěném území – část p.p.č. 186/2 (včetně souvisejících stavebních pozemků) a částečně v zastavitelné ploše – část p.p.č. 186/43 v k.ú. Klimentov. Změna si nečiní nároky na další zábory pozemků v nezastavěném území ani na zvětšování zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP.
- Změna č. 11 (lokalita – areál bývalých kasáren) nevyvolává nové požadavky na rozvoj území obce neboť území dotčené změnou je malého rozsahu. Území dotčené požadavkem

na změnu ÚP se nachází v zastavěném území, část p.p.č. 220/1, st.p.č. 515, 516, 517, 518, 519, 520 v k.ú. Klimentov. Změna si nečiní nároky na další zábory pozemků v nezastavěném území ani na zvětšování zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP.

- Změna č. 12 (soulad územního plánu se stavebním zákonem) se týká uvedení stávajícího Územního plánu Velká Hleďsebe do souladu se stavebním zákonem v platném znění. Tato změna neřeší nové požadavky na rozvoj území obce, ani si nečiní nároky na další zábory pozemků v nezastavěném území ani na zvětšování zastavitelných ploch.

A.3.2. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí)

- Obecné požadavky pro řešení změn č. 1 – 12 ÚP:
 - Změny nevyvolávají dopady na základní urbanistickou koncepci rozvoje obce, stanovenou platným ÚP a proto zůstává bez zásahů.
 - Změny ÚP navazují na tuto urbanistickou koncepci a budou ji dále rozvíjet. Změnami dojde pouze k drobné úpravě předmětných ploch s rozdílným způsobem využití v řešených lokalitách.
 - V rámci zpracování následující etapy dokumentace změn ÚP bude proto ve vazbě na urbanistickou koncepci platného ÚP posouzena a prověřena vhodnost požadavků a navrženo optimální řešení.
 - V rámci zpracování návrhu řešení dokumentace změn, pokud to bude potřeba, projektant rovněž prověří a případně do řešení zapracuje i další okolní plochy související se změnami navrhovaným řešením.
 - Změny ÚP nemají vliv na územní systém ekologické stability.
 - Projektant prověří, zda změny ÚP budou mít dopad na zábor půdního fondu, oproti „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL“ v platném ÚP. V případě potřeby bude v potřebném rozsahu, jako součást územně plánovací dokumentace změn ÚP zpracováno „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL“ včetně textové, tabulkové a grafické části v souladu se zvláštními právními předpisy.
- Další požadavky pro řešení změny č. 1 (paní Nachtmanová – lokalita u Rivieri)
 - Změna se týká plochy s pozemky p.p.č. 361/1 a 368/3 v k.ú. Velká Hleďsebe, obec Velká Hleďsebe. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází na severozápadě obce Velká Hleďsebe u koupaliště Riviera.
 - Konkrétně má být umožněno následující:
Změna zařazení p.p.č. 361/1 a 368/3 v k.ú. Velká Hleďsebe – z plochy s rozdílným způsobem využití RI – Plochy rekreace individuální na plochu s rozdílným způsobem využití BV – Plochy bydlení vesnického. V souladu s § 46 písm. d) stavebního zákona, je požadavek změny ÚP odůvodněn možností realizace stavby pro trvalé bydlení.
 - V rámci zpracování této změny projektant prověří možnost vymezení vhodné plochy s rozdílným způsobem využití, příp. specifické plochy, ve které by bylo umožněno obojí, tedy rekreace i bydlení, neboť je nutné zohlednit stávající stav zástavby. Uvedené pozemky jsou v přímém sousedství stávající plochy RH – Plochy rekreace hromadné.
 - V rámci zpracování následující etapy dokumentace změn ÚP bude proto ve vazbě na urbanistickou koncepci platného ÚP posouzena a prověřena vhodnost požadavku a navrženo optimální řešení.
 - V rámci zpracování návrhu řešení změny, pokud to bude potřeba, projektant rovněž prověří a případně do řešení zapracuje i další okolní plochy související se změnou navrhovaným řešením.
 - Předpokládaný rozsah změnou řešeného území: pro další etapu pořizování doporučuje pořizovatel vymežit rozsah změnou řešeného území tak, aby v něm byly zahrnuty p.p.č. 361/1 a 368/3.

- Další požadavky pro řešení změny č. 2 (manželé Bělohlávkovi – lokalita u Rivieri)
 - Změna se týká plochy s pozemky p.p.č. 361/8, 363/13, 363/14 a st.p.č. 668 v k.ú. Velká Hled'sebe, obec Velká Hled'sebe. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází na severozápadě obce Velká Hled'sebe u koupaliště Riviera.
 - Konkrétně má být umožněno následující
Změna zařazení p.p.č. 361/8, 363/13, 363/14 a st.p.č. 668 v k.ú. Velká Hled'sebe – z ploch s rozdílným způsobem využití RI – Plochy rekreace individuální a PZ – Plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně na plochu s rozdílným způsobem využití BV – Plochy bydlení vesnického. V souladu s § 46 písm. d) stavebního zákona, je požadavek změny ÚP odůvodněn možnostmi realizace stavby pro trvalé bydlení.
 - V rámci zpracování této změny projektant prověří možnost vymezení vhodné plochy s rozdílným způsobem využití, příp. specifické plochy, ve které by bylo umožněno obojí, tedy rekreace i bydlení, neboť je nutné zohlednit stávající stav zástavby. Uvedené pozemky jsou v přímém sousedství navržené plochy RH.1 Plocha rekreace hromadné – autokemp.
 - V rámci zpracování následující etapy dokumentace změn ÚP bude proto ve vazbě na urbanistickou koncepci platného ÚP posouzena a prověřena vhodnost požadavku a navrženo optimální řešení.
 - V rámci zpracování návrhu řešení změny, pokud to bude potřeba, projektant rovněž prověří a případně do řešení zapracuje i další okolní plochy související se změnou navrhovaným řešením.
 - Předpokládaný rozsah změnou řešeného území: pro další etapu pořizování doporučuje pořizovatel vymežit rozsah změnou řešeného území tak, aby v něm byly zahrnuty p.p.č. 361/8, 363/13, 363/14 a st.p.č. 668.

- Další požadavky pro řešení změny č. 3 (pan Karlovec – lokalita u areálu Správy a údržby silnic KK)
 - Změna se týká plochy s pozemky p.p.č. 106/15 a 106/17 v k.ú. Velká Hled'sebe, obec Velká Hled'sebe. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází u areálu Správy a údržby silnic Karlovarského kraje.
 - Konkrétně má být umožněno následující:
Změna zařazení p.p.č. 106/15 a 106/17 v k.ú. Velká Hled'sebe – z plochy s rozdílným způsobem využití TI – Plochy technické infrastruktury na plochu s rozdílným způsobem využití BV – Plochy bydlení vesnického. V souladu s § 46 písm. d) stavebního zákona, je požadavek změny ÚP odůvodněn plánovanou výstavbou garáže s dílnou v zázemí stávajícího rodinného domu, což by na stávající ploše TI (Plochy technické infrastruktury) nebylo možné. Uvedené pozemky jsou v přímém sousedství stávající plochy BV – Plochy bydlení vesnického.
 - V rámci zpracování následující etapy dokumentace změn ÚP bude proto ve vazbě na urbanistickou koncepci platného ÚP posouzena a prověřena vhodnost požadavku a navrženo optimální řešení.
 - V rámci zpracování návrhu řešení změny, pokud to bude potřeba, projektant rovněž prověří a případně do řešení zapracuje i další okolní plochy související se změnou navrhovaným řešením.
 - Předpokládaný rozsah změnou řešeného území: pro další etapu pořizování doporučuje pořizovatel vymežit rozsah změnou řešeného území tak, aby v něm byly zahrnuty p.p.č. 106/15 a 106/17.

- Další požadavky pro řešení změny č. 4 (paní Brožová – lokalita u Rivieri)
 - Změna se týká plochy s pozemky p.p.č. 363/9, 361/6 a st.p.č. 674, 909 v k.ú. Velká Hled'sebe, obec Velká Hled'sebe. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází na severozápadě obce Velká Hled'sebe u koupaliště Riviera.
 - Konkrétně má být umožněno následující:

Změna zařazení p.p.č. 363/9, 361/6 a st.p.č. 674, 909 v k.ú. Velká Hled'sebe – z ploch s rozdílným způsobem využití RI – Plochy rekreace individuální a PZ – Plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně na plochu s rozdílným způsobem využití BV – Plochy bydlení vesnického. V souladu s § 46 písm. d) stavebního zákona, je požadavek změny ÚP odůvodněn možnostmi realizace stavby pro trvalé bydlení.

- V rámci zpracování této změny projektant prověří možnost vymezení vhodné plochy s rozdílným způsobem využití, příp. specifické plochy, ve které by bylo umožněno obojí, tedy rekreace i bydlení, neboť je nutné zohlednit stávající stav zástavby. Uvedené pozemky jsou v přímém sousedství stávající plochy RI – Plochy rekreace individuální a navržené plochy RH.1 - Plochy rekreace hromadné – autokemp.
- V rámci zpracování následující etapy dokumentace změn ÚP bude proto ve vazbě na urbanistickou koncepci platného ÚP posouzena a prověřena vhodnost požadavku a navrženo optimální řešení.
- V rámci zpracování návrhu řešení změny, pokud to bude potřeba, projektant rovněž prověří a případně do řešení zapracuje i další okolní plochy související se změnou navrhovaným řešením.
- Předpokládaný rozsah změnou řešeného území: pro další etapu pořizování doporučuje pořizovatel vymežit rozsah změnou řešeného území tak, aby v něm byly zahrnuty p.p.č. 363/9, 361/6 a st.p.č. 674, 909.

- Další požadavky pro řešení změny č. 5 (manželé Jelínkovi – lokalita u Rivieri)

- Změna se týká plochy s pozemky p.p.č. 366/8 a st.p.č. 916 v k.ú. Velká Hled'sebe, obec Velká Hled'sebe. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází na severozápadě obce Velká Hled'sebe u koupaliště Riviera.
- Konkrétně má být umožněno následující:
Změna zařazení p.p.č. 366/8 a st.p.č. 916 v k.ú. Velká Hled'sebe – z ploch s rozdílným způsobem využití RI – Plochy rekreace individuální na plochu s rozdílným způsobem využití BV – Plochy bydlení vesnického. V souladu s § 46 písm. d) stavebního zákona, je požadavek změny ÚP odůvodněn možnostmi realizace stavby pro trvalé bydlení.
- V rámci zpracování této změny projektant prověří možnost vymezení vhodné plochy s rozdílným způsobem využití, příp. specifické plochy, ve které by bylo umožněno obojí, tedy rekreace i bydlení, neboť je nutné zohlednit stávající stav zástavby. Uvedené pozemky jsou v přímém sousedství navržené plochy RI – Plochy rekreace individuální.
- V rámci zpracování následující etapy dokumentace změn ÚP bude proto ve vazbě na urbanistickou koncepci platného ÚP posouzena a prověřena vhodnost požadavku a navrženo optimální řešení.
- V rámci zpracování návrhu řešení změny, pokud to bude potřeba, projektant rovněž prověří a případně do řešení zapracuje i další okolní plochy související se změnou navrhovaným řešením.
- Předpokládaný rozsah změnou řešeného území: pro další etapu pořizování doporučuje pořizovatel vymežit rozsah změnou řešeného území tak, aby v něm byly zahrnuty p.p.č. 366/8 a st.p.č. 916.

- Další požadavky pro řešení změny č. 6 (paní Řeháková – lokalita u Rivieri)

- Změna se týká plochy s pozemky p.p.č. 363/6 a st.p.č. 419 v k.ú. Velká Hled'sebe, obec Velká Hled'sebe. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází na severozápadě obce Velká Hled'sebe u koupaliště Riviera.
- Konkrétně má být umožněno následující:
Změna zařazení p.p.č. 363/6 a st.p.č. 419 v k.ú. Velká Hled'sebe – z ploch s rozdílným způsobem využití RI – Plochy rekreace individuální na plochu s rozdílným způsobem využití BV – Plochy bydlení vesnického. V souladu s § 46 písm. d) stavebního zákona, je požadavek změny ÚP odůvodněn možnostmi realizace stavby pro trvalé bydlení.
- V rámci zpracování této změny projektant prověří možnost vymezení vhodné plochy s rozdílným způsobem využití, příp. specifické plochy, ve které by bylo umožněno

obojí, tedy rekreace i bydlení, neboť je nutné zohlednit stávající stav zástavby. Uvedené pozemky jsou v přímém sousedství navržené plochy RH.1 - Plochy rekreace hromadné – autokemp.

- V rámci zpracování následující etapy dokumentace změn ÚP bude proto ve vazbě na urbanistickou koncepci platného ÚP posouzena a prověřena vhodnost požadavku a navrženo optimální řešení.
- V rámci zpracování návrhu řešení změny, pokud to bude potřeba, projektant rovněž prověří a případně do řešení zapracuje i další okolní plochy související se změnou navrhovaným řešením.
- Předpokládaný rozsah změnou řešeného území: pro další etapu pořizování doporučuje pořizovatel vymezit rozsah změnou řešeného území tak, aby v něm byly zahrnuty p.p.č 363/6 a st.p.č. 419.

- Další požadavky pro řešení změny č. 7 (paní Plichtová – lokalita u Rivieri)

- Změna se týká plochy s pozemky - část p.p.č. 366/1, část p.p.č. 366/3 v k.ú. Velká Hled'sebe, obec Velká Hled'sebe. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází na severozápadě obce Velká Hled'sebe u koupaliště Riviera.
- Konkrétně má být umožněno následující:
Změna zařazení části p.p.č. 366/1 v k.ú. Velká Hled'sebe – z plochy s rozdílným způsobem využití OS.1 – Plochy občanského vybavení sportu – cyklokros na plochu s rozdílným způsobem využití BV – Plochy bydlení vesnického. Zároveň bude provedena změna zařazení části p.p.č. 366/3 v k.ú. Velká Hled'sebe – z plochy OS.1 – Plochy občanského vybavení sportu – cyklokros na plochu s rozdílným způsobem využití Plochy zemědělské – orná půda. V souladu s § 46 písm. d) stavebního zákona, je požadavek změny ÚP odůvodněn možnostmi realizace stavby pro trvalé bydlení a odstraněním zbytkové plochy OS.1 (Plochy občanského vybavení sportu – cyklokros).
- V rámci zpracování této změny projektant prověří možnost vymezení vhodné plochy s rozdílným způsobem využití, příp. specifické plochy, ve které by bylo umožněno obojí, tedy rekreace i bydlení, neboť je nutné zohlednit stávající stav zástavby. Uvedené pozemky jsou v přímém sousedství navržené plochy RI – Plochy rekreace individuální a stávající plochy – Plochy zemědělské – orná půda.
- V rámci zpracování následující etapy dokumentace změn ÚP bude proto ve vazbě na urbanistickou koncepci platného ÚP posouzena a prověřena vhodnost požadavku a navrženo optimální řešení.
- V rámci zpracování návrhu řešení změny, pokud to bude potřeba, projektant rovněž prověří a případně do řešení zapracuje i další okolní plochy související se změnou navrhovaným řešením.
- Předpokládaný rozsah změnou řešeného území: pro další etapu pořizování doporučuje pořizovatel vymezit rozsah změnou řešeného území tak, aby v něm byly zahrnuty části p.p.č 366/1 a 366/3, v rámci vymezených stávajících zastavitelných ploch.

- Další požadavky pro řešení změny č. 8 (pan Novotný – lokalita u silničního obchvatu silnice I/21)

- Změna se týká plochy s pozemkem p.p.č. 398/12 v k.ú. Velká Hled'sebe, obec Velká Hled'sebe. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází na západě obce Velká Hled'sebe u silničního obchvatu silnice I/21.
- Konkrétně má být umožněno následující:
Změna zařazení p.p.č. 398/12 v k.ú. Velká Hled'sebe – z ploch s rozdílným způsobem využití DI – Plochy dopravní infrastruktury na plochu s rozdílným způsobem využití BV – Plochy bydlení vesnického. V souladu s § 46 písm. d) stavebního zákona, je požadavek změny ÚP odůvodněn možnostmi využití předmětné plochy vlastníka v maximální možné míře jako jednoho celku, s možnostmi realizace zástavby odpovídající funkčnímu využití BV (Plochy bydlení vesnického).

- V rámci zpracování následující etapy dokumentace změn ÚP bude proto ve vazbě na urbanistickou koncepci platného ÚP posouzena a prověřena vhodnost požadavku a navrženo optimální řešení.
 - Projektant prověří, zda požadované odstranění části místní obslužné komunikace nebude mít negativní vliv na dopravní koncepci řešeného území, případně navrhne jiné optimální řešení, tak aby nebyla narušena dopravní koncepce.
 - V souvislosti s požadavkem na odstranění části místní obslužné komunikace na p.p.č. 398/12, prověří projektant také vhodnost ponechání či odstranění celé plánované místní obslužné komunikace, která je v ÚP vymezena jako veřejně prospěšná stavba W-D.15. (Obslužná komunikace Velká Hled'sebe – západ). Při řešení této změny by nemělo dojít k situaci, při níž by byla vypuštěna plocha DI pouze na pozemku žadatele změny a nenavazující části DI na pozemcích ostatních vlastníků by zůstaly ponechány. Tuto záležitost je nutné řešit komplexně s přihlédnutím k zajištění dopravní obslužnosti v okolí řešené změny.
 - Předmětný pozemek je v přímém sousedství navržených ploch BV – Plochy bydlení vesnického a SV – Plochy smíšené obytné vesnického typu a stávající plochy DI – Plochy dopravní infrastruktury.
 - V rámci zpracování návrhu řešení změny, pokud to bude potřeba, projektant rovněž prověří a případně do řešení zapracuje i další okolní plochy související se změnou navrhovaným řešením.
 - Předpokládaný rozsah změnou řešeného území: pro další etapu pořizování doporučuje pořizovatel vymežit rozsah změnou řešeného území tak, aby v něm byla zahrnuta p.p.č 398/12.
- Další požadavky pro řešení změny č. 9 (pan Kromichal – lokalita u Malé Hled'sebe)
 - Změna se týká plochy s pozemky p.p.č. 707/1, 707/2, 707/3, 710/1, 710/3, 719/11, 846, 876/3 v k.ú. Malá Hled'sebe, obec Malá Hled'sebe. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází východně od sídla Malá Hled'sebe.
 - Konkrétně má být umožněno následující:
Změna zařazení p.p.č. 707/1, 707/2, 707/3, 710/1, 710/3, 719/11, 846, 876/3 v k.ú. Malá Hled'sebe – z ploch s rozdílným způsobem využití – Plochy zemědělské – orná půda, Plochy zemědělské – trvalý travní porost, Plochy vodní a vodohospodářské – vodoteč, vodní plocha, mokřina, DI – Plocha dopravní infrastruktury na plochu s rozdílným způsobem využití OS – Plochy občanského vybavení sportu. V souladu s § 46 písm. d) stavebního zákona, je požadavek změny ÚP odůvodněn záměrem na vytvoření golfového areálu.
 - Změnou je požadováno prověření vymezení plochy pro výukový golfový areál o přibližné výměře 10,5 ha na p.p.č. 707/1, 707/2, 707/3, 710/1, 710/3, 719/11, 846, 876/3 v k.ú. Malá Hled'sebe. Změnou je dále požadováno prověření vymezení dvou menších zastavitelných ploch. Vymezení první zastavitelné plochy bude prověřeno na částech p.p.č. 846 a 707/1 v k.ú. Malá Hled'sebe. V této ploše je požadováno vytvoření dětské - juniorské golfové akademie pro 120 osob, s umístěním: objektu pro internátní ubytování – 120 lůžek, objektu pro výuku, objektu pro stravování, objektu univerzální sportovní haly – pro míčové hry, objektu pro technické zázemí a zemědělskou techniku, parkoviště s 60 parkovacími místy. Vymezení druhé zastavitelné plochy bude prověřeno na p.p.č. 719/11 a 876/3 v k.ú. Malá Hled'sebe. V této ploše je požadováno vytvoření areálu výuky golfu pro veřejnost, s umístěním: klubovny, šatny, občerstvení, parkoviště s 40 parkovacími místy. Dále bude prověřena možnost vymezení zastavitelné plochy pro kryté stanoviště pro odpal o rozměrech 6 x 80 m na části p.p.č. 707/2 a 846 v k.ú. Malá Hled'sebe. Zásobování objektů pitnou vodou bude ze stávajícího vodovodního řádu. Odkanalizování objektů bude provedeno lokálním způsobem. Zásobování elektrickou energií bude provedeno posílením transformační soustavy. Změnou je dále požadováno vymezení větší nezastavitelné plochy, na zbývajících pozemcích, pouze pro výukový golfový areál – hřiště, devítijamkové hřiště pro krátkou hru, cvičná jamkoviště

a bankery, plocha odpaliště. Pro závlahu areálu je uvažováno s vlastními studnami a s retencí dešťové vody. Předpokládaná maximální denní průchodnost v sezónních měsících je 160 osob. Vytvoření výukového golfového areálu je ojedinělým záměrem tohoto druhu v území řešeném stávajícím územním plánem, pro který nejsou ve stávajícím územním plánu vymezeny žádné plochy, které by tomuto účelu odpovídaly. Od původního záměru investora řešit plochy pro výukový golfový areál i v navazujícím správním území obce Drmoul, bylo dne 25.01.2016 investorem upuštěno.

- V rámci zpracování následující etapy dokumentace změn ÚP bude proto ve vazbě na urbanistickou koncepci platného ÚP posouzena a prověřena vhodnost požadavku změny ÚP a navrženo optimální řešení, také pro případ zásahu do struktury členění ploch s rozdílným způsobem využití platného ÚP v souvislosti s vymezením nových zastavitelných ploch.
 - Změna funkční plochy je navrhována v rámci území, které je v ÚP vymezeno jako nezastavěné území, změna si činí nároky na další zábory pozemků v nezastavěném území a vymezení nových zastavitelných ploch.
 - V rámci zpracování návrhu řešení změny, pokud to bude potřeba, projektant rovněž prověří a případně do řešení zapracuje i další okolní plochy související se změnou navrhovaným řešením.
 - Předpokládaný rozsah změnou řešeného území: pro další etapu pořizování doporučuje pořizovatel vymezení rozsah změnou řešeného území tak, aby v něm byly zahrnuty p.p.č. 707/1, 707/2, 707/3, 710/1, 710/3, 719/11, 846, 876/3.
 - Vytvoření výukového golfového areálu je ojedinělým záměrem tohoto druhu v území řešeném stávajícím územním plánem, pro který nejsou ve stávajícím územním plánu vymezeny žádné plochy, které by tomuto účelu odpovídaly.
- Další požadavky pro řešení změny č. 10 (lokalita – areál bývalých kasáren)
 - Změna se týká plochy s pozemky v areálu bývalých kasáren – část p.p.č. 186/2 (včetně souvisejících stavebních pozemků) a část p.p.č. 186/43 v k.ú. Klimentov. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází v severní části sídla Klimentov, v areálu bývalých kasáren.
 - Konkrétně má být umožněno následující:
Změna zařazení pozemků v areálu bývalých kasáren – část p.p.č. 186/2 (včetně souvisejících stavebních pozemků) a část p.p.č. 186/43 v k.ú. Klimentov – z ploch s rozdílným způsobem využití BV – Plochy bydlení vesnického, SM – Plochy smíšené obytné městského typu, OV – Plochy občanského vybavení, DI – Plochy dopravní infrastruktury, OS – Plochy občanského vybavení sportu, OL – Plochy občanského vybavení lázeňského, PV – Plochy veřejných prostranství, PZ – Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, PZ.1 – Plochy veřejných prostranství zeleně sídelní – lesopark, OX.1 – Plochy občanského vybavení komerční – amfiteátr, BM – Plochy bydlení městského na plochy s rozdílným způsobem využití SM – Plochy smíšené obytné městského typu, VD – Plochy výroby drobné a řemeslné, VP – Plochy výroby průmyslové, DI – Plochy dopravní infrastruktury, PZ – Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, PZ.1 – Plochy veřejných prostranství zeleně sídelní – lesopark.
Změnou je dále požadováno vymezení plochy vhodné pro obecní komunitní kompostišť. V souladu s § 46 písm. d) stavebního zákona, je požadavek změny ÚP odůvodněn efektivnějším využitím výše uvedených pozemků, které budou lépe vyhovovat a rychleji reflektovat požadavkům budoucích investorů.
 - V rámci zpracování následující etapy dokumentace změn ÚP bude proto ve vazbě na urbanistickou koncepci platného ÚP posouzena a prověřena vhodnost požadavku a navrženo optimální řešení.
 - Projektant zároveň prověří možnost vymezení plochy vhodné pro obecní komunitní kompostišť, s maximálním množstvím uložené hmoty do 150 t za rok, v blízkosti stávající plochy s rozdílným způsobem využití VP.1, konkrétně východním směrem od této plochy.

- Projektant navrhne nejjednodušší řešení, s minimem ploch s rozdílným způsobem využití, které však budou mít široké spektrum funkčního využití.
 - V rámci zpracování návrhu řešení změny, pokud to bude potřeba, projektant rovněž prověří a případně do řešení zapracuje i další okolní plochy související se změnou navrhovaným řešením.
 - Předpokládaný rozsah změnou řešeného území: pro další etapu pořizování doporučuje pořizovatel vymežit rozsah změnou řešeného území tak, aby v něm byly zahrnuty: část p.p.č. 186/2, 186/43, p.p.č. 957, 958, 959, 981, 982, 983, 984, st.p.č. 58, 59, 315/1, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 611, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623.
- Další požadavky pro řešení změny č. 11 (lokalita – areál bývalých kasáren)
 - Změna se týká plochy s pozemky část p.p.č. 220/1, st.p.č. 515, 516, 517, 518, 519, 520 v k.ú. Klimentov. Území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází v severní části sídla Klimentov, v areálu bývalých kasáren.
 - Konkrétně má být umožněno následující:
Rozdělení stávající plochy VP.1 – Plochy výroby průmyslové – nadregionální, na p.p.č. 220/1 (včetně souvisejících stavebních pozemků) v k.ú. Klimentov, s vyčleněním nové plochy VP.2 s tím, že funkční využití plochy s rozdílným způsobem využití VP.2 bude stejné jako u stávající plochy VP.1 a bude dále rozšířeno o možnost „skladování a nakládání s odpady“. V souladu s § 46 písm. d) stavebního zákona, je požadavek změny ÚP odůvodněn možností využít část výše uvedené plochy k možnosti skladování a nakládání s odpady.
 - Záměrem změny je zařízení pro sběr a výkup odpadů a překládací stanice odpadů. Věcně se jedná pouze o shromažďování odpadů převzatých od fyzických i právnických osob před jejich dopravou na zařízení mající oprávnění k jejich využití či odstranění odpadů. Odpady v tomto zařízení nebudou tříděny ani odstraňovány, či jakýmkoliv způsobem využívány.
 - V rámci zpracování následující etapy dokumentace změn ÚP bude proto ve vazbě na urbanistickou koncepci platného ÚP posouzena a prověřena vhodnost požadavku a navrženo optimální řešení.
 - V rámci zpracování návrhu řešení změny, pokud to bude potřeba, projektant rovněž prověří a případně do řešení zapracuje i další okolní plochy související se změnou navrhovaným řešením.
 - Předpokládaný rozsah změnou řešeného území VP.2: pro další etapu pořizování doporučuje pořizovatel vymežit rozsah změnou řešeného území tak, aby v něm byly zahrnuty část p.p.č. 220/1, st.p.č. 515, 516, 517, 518, 519, 520.
 - Další požadavky pro řešení změny č. 12 (soulad územního plánu se stavebním zákonem)
 - Změna se týká uvedení stávajícího Územního plánu Velká Hleďsebe do souladu se stavebním zákonem v platném znění.
 - Jedná se o změny vyplývající z novely stavebního zákona č. 350/2012 Sb., článku II odst. 4 tzv. „Přechodných ustanovení“. Dle výše uvedeného je potřeba z dosud platného územního plánu vypustit takové části dokumentace, které dle předmětné novely již nemohou být její součástí. Projektantem bude provedena kontrola celého ÚP ve všech souvislostech a zjištěné nedostatky budou řešeny v úpravě ve všech souvisejících kapitolách textové části ÚP a také ve všech souvisejících výkresech i v jejich legendách.
 - Konkrétně se bude jednat např. o úpravu ve vymezení předkupního práva. Předkupní právo bude vymezeno pouze u veřejně prospěšných staveb plošného charakteru a u veřejných prostranství. Pro veřejně prospěšné stavby, u kterých postačí zřízení věcného břemene se předkupní právo již nevymezuje (jedná se zejména o prvky liniové

technické infrastruktury (elektrické vedení, vodovody, kanalizace, plynovody atd.). K veřejně prospěšným opatřením typu ÚSES se již předkupní právo nevymezuje. V souladu s § 46 písm. d) stavebního zákona, je požadavek změny ÚP odůvodněn uvedením stávajícího územního plánu do souladu se stavebním zákonem v platném znění.

A.4. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

- V rámci pořizování změny č. 7 (paní Plichtová – lokalita u Rivierey) bude prověřena vhodnost vypuštění plochy OS.1 – plochy občanského vybavení sportu – cyklokros, která je vymezena ÚP na částech p.p.č. 366/1 a 366/3 v k.ú. Velká Hleděsebe.

- V rámci pořizování změny č. 8 (pan Novotný - lokalita u silničního obchvatu silnice I/21) bude prověřena vhodnost vypuštění části, nebo celé místní obslužné komunikace – plochy DI – Plochy dopravní infrastruktury, která je vymezena ÚP jako veřejně prospěšná stavba W-D.15. (Obslužná komunikace Velká Hleděsebe – západ).

Ve výše uvedené místní obslužné komunikaci bylo plánováno také uložení některých liniových prvků technické infrastruktury. Pokud dojde k vypuštění části nebo celé místní obslužné komunikace, bude nutné zvážit také jiné uložení nebo vypuštění těchto původně navržených liniových prvků technické infrastruktury. V ploše místní obslužné komunikace jsou vymezeny tyto prvky liniové technické infrastruktury:

- W-VO.2. Vodovod Velká Hleděsebe – západ
- W-PL.2. STL plynovod Velká Hleděsebe – západ
- W-KA.3. Dešťová kanalizace Velká Hleděsebe – západ
- W-KA.4. Splašková kanalizace Velká Hleděsebe – západ

- V rámci pořizování změny č. 9 (pan Kromichal – lokalita u Malé Hleděsebe) bude prověřena vhodnost vypuštění dvou rybníků u sídla Malá Hleděsebe – Plochy vodní a vodohospodářské – vodoteč, vodní plocha, mokřina, které jsou vymezeny ÚP na části p.p.č. 707/1 a 846 v k.ú. Malá Hleděsebe. Projektant zároveň prověří vhodnost ponechání prvku liniové technické infrastruktury W-EL.4. – Vedení VN Malá Hleděsebe, včetně trafostanic, který je vymezen na p.p.č. 846 v k.ú. Malá Hleděsebe.

- V rámci pořizování změny č. 10 (lokalita – areál bývalých kasáren) bude prověřena vhodnost vypuštění:

- Plochy OV – plochy občanského vybavení - P-OV.1. Školský areál k.ú. Klimentov, který je vymezen ÚP na části p.p.č. 186/2, st.p.č. 608, 609, 611 v k.ú. Klimentov.
- Plochy OV – plochy občanského vybavení na části p.p.č. 186/2, část st.p.č. 542, st.p.č. 541, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553.
- Plochy OL – plochy občanského vybavení lázeňského – P-OV.2. Areál pro seniory k.ú. Klimentov, který je vymezen ÚP na části p.p.č. 186/2, st.p.č. 582 a části st.p.č. 570 v k.ú. Klimentov.
- Plochy OX.1 – plochy občanského vybavení komerční – amfiteátr – P-OV.3. Amfiteátr k.ú. Klimentov který je vymezen ÚP na části p.p.č. 186/2, st.p.č. 538, 539, 540, 542, část st.p.č. 546 v k.ú. Klimentov.
- Plochy PV – plochy veřejných prostranství – P-VP.6. Veřejné prostranství – Klimentov, která je vymezena ÚP na části p.p.č. 186/2, st.p.č. 605 v k.ú. Klimentov.
- Plochy OS – plochy občanského vybavení sportu – P-R.2. Sportovní plocha k.ú. Klimentov, která je vymezena ÚP na části p.p.č. 186/2 a 186/43, st.p.č. 607 v k.ú. Klimentov.

V rámci pořizování změny č. 10 bude prověřena vhodnost ponechání:

- Plochy PZ – plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně – P-VP.7. „Veřejné prostranství – veřejné zeleně – Klimentov“, která je vymezena ÚP na části p.p.č. 957 a 186/2, st.p.č. 58, 59 v k.ú. Klimentov.
- Části plochy PZ.1 – plochy veřejných prostranství zeleně sídelní – lesopark – P-VP.8. Veřejné prostranství zeleně sídelní - lesopark – Klimentov, u které prověří projektant její vymezení pouze na části p.p.č. 186/2 v k.ú. Klimentov.

- Plochy DI – plochy dopravní infrastruktury – W-D.3. Přeložka komunikace III/2114 Klimentov, která je vymezena ÚP na části p.p.č. 186/2 a 220/1 v k.ú. Klimentov.
- Plochy DI – plochy dopravní infrastruktury – W-D.4. Obslužná komunikace v areálu bývalých kasáren Klimentov, která je vymezena ÚP na části p.p.č. 186/2, st.p.č. 613 v k.ú. Klimentov. U této plochy DI projektant prověří možnost jejího vymezení v souladu se stávajícím stavem a její protažení a napojení až k ploše DI – VPS W-D.3.
- Plochy DI – plochy dopravní infrastruktury – W-D.6. Cyklistická trasa sever – jih – Klimentov – Velká Hleďsebe, která je vymezena v ÚP na části p.p.č. 186/2 a 186/43, st.p.č. 586, 588, části st.p.č. 568 v k.ú. Klimentov. U této plochy DI projektant prověří možnost úpravy závěrečného úseku předmětné cyklistické trasy, konkrétně se bude jednat o napřímení trasy od st.p.č. 586 k p.p.č. 186/38 (která je ve stávajícím ÚP částečně vymezena jako plocha dopravní infrastruktury – DI), vše v k.ú. Klimentov.
- Prvek liniové technické infrastruktury – vodovod – W-VO.5. Vodovod Klimentov – východ, který je vymezen v ÚP na části p.p.č. 186/2 a 220/1 v k.ú. Klimentov.
- Prvek liniové technické infrastruktury – STL plynovod – W-PL.5. STL plynovod Klimentov – východ, který je vymezen na části p.p.č. 186/2, st.p.č. 541 v k.ú. Klimentov.
- Prvek liniové technické infrastruktury – dešťová kanalizace – W-KA.9. Dešťová kanalizace Klimentov – východ, který je vymezen na části p.p.č. 186/2 a 220/1, části st.p.č. 541, 561, 563, 568, 587 v k.ú. Klimentov.
- Prvek liniové technické infrastruktury – splašková kanalizace – W-KA.10. Splašková kanalizace Klimentov – východ, který je vymezen na části p.p.č. 186/2 a 220/1, části st.p.č. 541, 561, 563, 568, 587 v k.ú. Klimentov.
- Prvek liniové technické infrastruktury – vedení VN – W-EL.1. Vedení VN Klimentov, včetně trafostanic, který je vymezen na části p.p.č. 186/2, 206/2, 655/3 v k.ú. Klimentov.
- V rámci pořizování změny č. 11 (lokalita – areál bývalých kasáren) bude prověřena vhodnost ponechání:
 - Plochy DI – plochy dopravní infrastruktury – W-D.3. Přeložka komunikace III/2114 Klimentov, která je vymezena ÚP na části p.p.č. 220/1 v k.ú. Klimentov.
 - Prvek liniové technické infrastruktury – vodovod – W-WO.5. Vodovod Klimentov – východ, který je vymezen ÚP na části p.p.č. 220/1 v k.ú. Klimentov.
 - Prvek technické infrastruktury – výměňiková stanice – W-TE.2. Výměňiková stanice Klimentov, která je vymezena ÚP na části p.p.č. 220/1 v k.ú. Klimentov
 - Prvek technické infrastruktury – výtlačná kanalizace, včetně čerpací stanice – W-KA.13. Výtlačná kanalizace Klimentov – sever, včetně čerpací stanice, který je vymezen ÚP na části p.p.č. 220/1 v k.ú. Klimentov.
- Okolí změnami řešených území je vybaveno stávající dopravní i technickou veřejnou infrastrukturou, a proto kromě výše uvedeného se nestanovují další požadavky na řešení veřejné infrastruktury.

A.5. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména 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

- Základní koncepce uspořádání krajiny nemůže být řešením změn č. 1 – 8 a 10 - 12 dotčena, protože změnami řešená území se nachází částečně v zastavěném území a částečně ve stávajících zastavitelných plochách.
- Výše uvedené změny nemají vliv na územní systém ekologické stability.
- Změna č. 9 vyvolává nové požadavky na rozvoj území obce, neboť území dotčené požadavkem na změnu ÚP se nachází v nezastavěném území. Změna si činí nároky na nové zábory pozemků v nezastavěném území, dokonce na vymezení nových zastavitelných ploch. Změnou je požadováno prověření vymezení plochy pro výukový golfový areál o přibližné výměře 10,5 ha na p.p.č. 707/1, 707/2, 707/3, 710/1, 710/3, 719/11, 846, 876/3 v k.ú. Malá Hleďsebe. Změnou je dále požadováno prověření vymezení dvou menších zastavitelných ploch. Vymezení první zastavitelné plochy bude prověřeno na částech p.p.č. 846 a 707/1 v k.ú. Malá Hleďsebe. V této

ploše je požadováno vytvoření dětské - juniorské golfové akademie pro 120 osob, s umístěním: objektu pro internátní ubytování – 120 lůžek, objektu pro výuku, objektu pro stravování, objektu univerzální sportovní haly – pro míčové hry, objektu pro technické zázemí a zemědělskou techniku, parkoviště s 60 parkovacími místy. Vymezení druhé zastavitelné plochy bude prověřeno na p.p.č. 719/11 a 876/3 v k.ú. Malá Hled'sebe. V této ploše je požadováno vytvoření areálu výuky golfu pro veřejnost, s umístěním: klubovny, šatny, občerstvení, parkoviště s 40 parkovacími místy. Dále bude prověřena možnost vymezení zastavitelné plochy pro kryté stanoviště pro odpal o rozměrech 6 x 80 m na části p.p.č. 707/2 a 846 v k.ú. Malá Hled'sebe. Zásobování objektů pitnou vodou bude ze stávajícího vodovodního řadu. Odkanalizování objektů bude provedeno lokálním způsobem. Zásobování elektrickou energií bude provedeno posílením transformační soustavy. Změnou je dále požadováno vymezení větší nezastavitelné plochy, na zbývajících pozemcích, pouze pro výukový golfový areál – hřiště, devítijamkové hřiště pro krátkou hru, cvičná jamkoviště a bankery, plocha odpaliště. Pro závlahu areálu je uvažováno s vlastními studnami a s retencí dešťové vody. Předpokládaná maximální denní průchodnost v sezónních měsících je 160 osob. Vytvoření výukového golfového areálu je ojedinělým záměrem tohoto druhu v území řešeném stávajícím územním plánem, pro který nejsou ve stávajícím územním plánu vymezeny žádné plochy, které by tomuto účelu odpovídaly. Od původního záměru investora řešit plochy pro výukový golfový areál i v navazujícím správním území obce Drmoul, bylo dne 25.01.2016 investorem upuštěno.

- Projektant prověří, zda změnou č. 9 nebude dotčena základní koncepce uspořádání krajiny.
- Pokud by změnou č. 9 měla být dotčena základní koncepce uspořádání krajiny, prověří a navrhne projektant nejvhodnější řešení, které bude mít minimální dopad na tuto koncepci uspořádání krajiny, případně navrhne jiné vhodnější řešení.
- Změna č. 9 nemá vliv na územní systém ekologické stability.

A.6. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- Obecné požadavky pro řešení změn č. 1 - 12 ÚP:
Při řešení těchto změn budou respektovány stávající přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, limity využití území, zvláště chráněná území a jejich ochranná pásma. Uvažované využití území musí být v souladu s požadavky na ochranu ovzduší k zabezpečení jeho odpovídající kvality, v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek.
- Konkrétní limity využití území týkající se jednotlivých změn ÚP jsou uvedeny v kap. A.2. viz. výše.

A.7. Další požadavky, požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností

A.7.1. Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány

Krajský úřad Karlovarského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství – Ochrana přírody a krajiny

Jako dotčený orgán vyloučil významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (NATURA 2000).

Krajský úřad Karlovarského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství – Posuzování vlivů na životní prostředí

Dotčený orgán požaduje u změny č. 9 (pan Kromichal - lokalita u Malé Hled'sebe) posouzení vlivu na životní prostředí.

Na základě dohody bylo s dotčeným orgánem dohodnuto, že v další etapě pořizování – tj. v návrhu změn, budou změny č. 1 – 12 ÚP Velká Hled'sebe rozděleny – 1.) na balíček

změn č. 1 – 8 a 10 – 12, u kterých není vyžadováno posouzení vlivu na životní prostředí; 2.) na změnu č. 9 (pan Kromichal – lokalita u Malé Hleděsebe), u které je vyžadováno posouzení vlivu na životní prostředí.

Pozn.: Vyhodnocení stanoviska dotčeného orgánu – Krajský úřad Karlovarského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství – Posuzování vlivu na životní prostředí je uvedeno níže v této kapitole.

V této kapitole jsou dále uvedeny pouze požadavky dotčených orgánů, a připomínky ostatní veřejnosti, které požadují provedení úpravy tohoto návrhu zadání územního plánu.

Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Praha

Vyjádření DO ve zkráceném znění:

Ministerstvo obrany – Česká republika, jehož jménem na základě Rozkazu ministra obrany č. 39/2011 Věstníku MO, Zabezpečení výkonu působnosti ve věcech územního plánování a stavebního řádu v platném znění, jedním, souhlasí s předloženým „Návrhem zadání změn č. 1 – 12 územního plánu“ Velká Hleděsebe za předpokladu respektování a zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části:

- jev 103 (Ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání, podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby):

- větrných elektráren
- výškových staveb
- venkovního vedení VVN a VN
- základnových stanic mobilních operátorů

V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Vzhledem k tomu, že ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR se dotýkají celého správního území požadujeme zapracovat tento limit do grafické části např. formou následující textové poznámky pod legendu koordinačního výkresu. „Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR“.

Je nutné dodržet ustanovení § 175, zákona č. 183/2006 Sb., viz příloha „Vyjmenované druhy staveb“.

Pozn.: přílohou tohoto vyjádření jsou „Vyjmenované druhy staveb“ pro které je k vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení, v souladu s ustanovením § 175 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) vždy nutné souhlasné stanovisko SEM Praha.

Vyhodnocení:

Požadavek bude částečně akceptován.

Územní plánování neumísťuje konkrétní stavby ani zařízení, to je záležitostí navazujících správních úkonů – územního rozhodnutí, příp. stavebního povolení. Územní plán stanovuje zejména základní koncepci rozvoje území obce a vymezuje zastavitelné plochy, ve kterých budou konkrétní stavby a zařízení umístovány.

V koordinačním výkresu, případně v koordinačních výkresech jednotlivých změn bude uvedena poznámka – „Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany ČR“, čímž bude tento limit plně respektován.

Krajský úřad Karlovarského kraje – Odbor regionálního rozvoje

Vyjádření DO ve zkráceném znění:

Ad.3) Součástí změn ÚP bude dle ust. § 58 odst. 3 stavebního zákona aktualizace zastavěného území. V grafické části Změn ÚP bude hranice zastavěného území zakreslena pro celé správní území obce.

Vyhodnocení:

Ad.3)

Požadavek bude akceptován.

V rámci zpracování tzv. právního stavu po vydání změn územního plánu provede projektant aktualizaci zastavěného území – tzn. revizi a případnou úpravu hranice zastavěného území, v celém správním území obce Velká Hleďsebe.

Městský úřad Mariánské Lázně, odbor životního prostředí – Ochrana ZPF

Vyjádření DO ve zkráceném znění:

Ad.2) Pro záměr je nutno odůvodnit zejména nezbytnost požadavku na rozsáhlý zábor ZPF pro účely ploch a staveb nového golfového areálu.

Vyhodnocení:

Ad.2)

Požadavek bude akceptován.

V dalším stupni pořizování předmětných změn ÚP prověří projektant v případě potřeby u změny č. 9 vhodnost doplnění odůvodnění nezbytnosti požadavku na rozsáhlý zábor ZPF pro účely ploch a staveb výukového golfového areálu.

Krajský úřad Karlovarského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství – Ochrana ZPF

Vyjádření DO ve zkráceném znění:

Ad.2) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond změny č. 1 – 12 bude zpracováno dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) a s ohledem na postup k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu při zpracování a projednávání územně plánovací dokumentace vyplývající z vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, Metodickému doporučení z července 2011 k „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ ve věstníku MŽP č. 8-9/ září 2011.

Ad.3) Ve vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond návrhu změny č. 1 – 12 požaduje krajský úřad uvést číslování lokalit této změny v návaznosti na platný Územní plán Velká Hleďsebe, poslední lokalitu č. 176 s funkčním využitím plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně, tj. lokalita č. 177, 178, 179, 180 atd. Požadavek číslování se týká pouze zemědělského půdního fondu, části odůvodnění. Do grafické části Výkres předpokládaných záborů půdního fondu nebo jiné grafické části této změny požaduje Krajský úřad uvést čísla p.p.č.

Ad.8) Podle § 5 odst. 1 téhož zákona platí, že aby ochrana zemědělského půdního fondu byla při územně plánovací činnosti prováděná podle zvláštních právních předpisů zajištěna, jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů povinni řídit se zásadami této ochrany (§ 4), navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

Ad.9) Zejména u záměru plochy OS (plochy občanského vybavení a sportu) je nezbytné, aby v textové části odůvodnění byly uvedeny varianty, jejich srovnání s výsledným řešením a náležitě zdůvodnění navrženého řešení. Dále upozornujeme na nutnost odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní.

Vyhodnocení:

Ad.2)

Požadavek bude akceptován.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond u změn č. 1 – 12 ÚP Velká Hleďsebe bude zpracováno dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, dle vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, dle Metodického doporučení z července 2011 k „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v územním plánu“ ve věstníku MŽP č. 8-9/ září 2011.

Ad.3)

Požadavek bude částečně akceptován.

Ve vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, bude u změn č. 1 – 12 ÚP Velká Hleďsebe uvedeno číslování jednotlivých lokalit předmětných změn v návaznosti na platný Územní plán Velká Hleďsebe, ve kterém je poslední lokalitou záboru ZPF – lokalita č. 176 s funkčním využitím PZ. V další etapě pořizování změn ÚP nebudou do grafické části, do výkresu „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ doplněna pozemková parcelní čísla, neboť doplnění pozemkových parcelních čísel do předmětného výkresu není požadováno žádným právním předpisem ani metodickým doporučením.

Ad.8)

Požadavek bude akceptován.

V dalším stupni pořizování předmětných změn ÚP projektant prověří navrzení a zdůvodnění takové řešení, která je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných zájmů nevýhodnější. Projektant zároveň vyhodnotí předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a v případě potřeby je srovná s jiným možným řešením.

Ad.9)

Požadavek bude akceptován.

V dalším stupni pořizování změn č. 1 – 12 ÚP Velká Hleďsebe, prověří projektant u změny č. 9 v textové části odůvodnění vhodnost uvedení varianty záměru, jejich srovnání s výsledným řešením a zdůvodnění navrženého řešení.

Krajský úřad Karlovarského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství – Posuzování vlivů na životní prostředí

Vyjádření DO ve zkráceném znění:

Na základě obsahu návrhu zadání Změny č. 1 – 12 Územního plánu Velká Hleďsebe Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vyžaduje dle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) posouzení Změny č. 1 – 12 Územního plánu Velká Hleďsebe na životní prostředí.

Odůvodnění:

Změna č. 9 Územního plánu Velká Hleďsebe spočívá ve změně funkčního využití z plochy zemědělské – orná půda, trvalý travní porost, plochy vodní a vodohospodářské – vodoteč, vodní plocha, mokřina a DI plochy dopravní infrastruktury na OS plochy občanského vybavení sportu (výstavba golfového areálu s výměrou min. 10,5 ha). Změna č. 11 Územního plánu Velká Hleďsebe spočívá ve vyčlenění části plochy VP.1 výroby průmyslové – nadregionální na VP.2 s tím, že funkční využití bude stejné, ale bude dále rozšířeno o možnost skladování a nakládání s odpady – sběrný dvůr.

Uvedené řešení může stanovit rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (Změna č. 9 – kategorie II, bod 10.10 – Sportovní areály na ploše nad 1 ha, golfová hřiště, motokrosová, cyklokrosová a cyklotrialová areály mimo území chráněná podle zvláštních právních předpisů, Změna č. 11 – kategorie II, bod 10.1 – Zařízení k odstraňování nebo průmyslovému využívání odpadů). Ostatní záměry nestanovují rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí je třeba zpracovat osobou oprávněnou dle § 19 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, a to přiměřeně v rozsahu přílohy stavebního zákona a přílohy č. 5 Vyhl. Č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Vzhledem k tomu, že se jedná o návrhy záměrů, které by mohly závažně ovlivnit životní prostředí, mělo by se vyhodnocení vlivů na životní prostředí zaměřit zejména na vyhodnocení vlivu územního plánu na vlivy na krajinný ráz, rostliny a živočichy, ekosystémy, půdu, krajinu, přírodní zdroje, na ovlivnění imisní situace v dané lokalitě, hlukovou situaci, a zejména na rozsah vlivů koncepce vzhledem k zasaženému území a populaci a opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů.

Vyhodnocení:

Krajský úřad Karlovarského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství – úsek posuzování vlivů na životní prostředí, jako příslušný dotčený orgán vyžaduje posouzení změn č. 1 – 12 Územního plánu Velká Hleďsebe na životní prostředí. Ačkoliv se dle platné legislativy – zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, týká posuzování vlivů na ŽP pouze změn č. 9 (pan Kromichal – lokalita u Malé Hleďsebe) a č. 11 (lokalita – areál bývalých kasáren), je z důvodu pořizování všech změn v jednom balíčku požadováno posouzení vlivů na ŽP celého balíčku změn (tedy změn 1 – 12 ÚP Velká Hleďsebe), i když ostatní změny nemají souvislost se změnami č. 9 a 11 a nemají vliv na životní prostředí.

U změny č. 9, u které je požadováno prověření vymezení plochy pro výukový golfový areál o přibližné výměře 10,5 ha, je požadavek na posuzování vlivů na životní prostředí zcela evidentní a opodstatněný.

U záměru změny č. 11, ve které je požadováno rozdělení stávající plochy VP.1 – plochy výroby průmyslové – nadregionální, s vyčleněním nové plochy VP.2 s tím, že funkční využití plochy s rozdílným způsobem využití VP.2 bude stejné jako u stávající plochy VP.1 a bude dále rozšířeno o možnost „skladování a nakládání s odpady“, není požadavek na posuzování vlivů na životní prostředí bez získání upřesňujících hodnot a požadavků zcela jednoznačný.

V souvislosti s požadavkem na posuzování vlivů na životní prostředí u změny č. 11 ÚP se pořizovatel dotázal dotčeného orgánu, zda a za jakých podmínek by bylo možné se vyhnout výše uvedenému posuzování vlivů. Dotčený orgán sdělil pořizovateli že lze a zároveň předal pořizovateli metodický pokyn Ministerstva životního prostředí – „*Metodický výklad bodu 10.1 a 10.2 kategorie I a bodu 10.1 kategorie II přílohy č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 100/2001 Sb.“)*“, dle kterého lze určit, zda předmětný záměr změny spadá do posuzování vlivů na ŽP.

V souvislosti s výše uvedeným svolal pořizovatel dne 27.04.2016 jednání, které se konalo na Městském úřadu Mariánské Lázně. Jednání se zúčastnili: zástupci pořizovatele – pan Jan Černý, Bc. Miroslav Novotný; zástupci obce Velká Hleďsebe – Ing. Jaroslava Brožová – Lampertová (starostka obce), Miroslav Brož (určený zastupitel); žadatelé o předmětnou změnu č. 11 ÚP – společnost Marius Pedersen a.s. – zastoupená Ing. Vitem Sloupem a Miladou Kraslovou.

Na tomto jednání zejména:

- Pořizovatel sdělil přítomným, že je požadováno posouzení vlivu změn č. 9 a 11 na ŽP.
- Pořizovatel poukázal na možnost tzv. rozdělení změn v další etapě pořizování změn ÚP na dva balíčky – 1.) balíček – změny, u kterých není nutné posouzení vlivů na ŽP; 2.) balíček – změny s posouzením vlivu na ŽP.
- S výše uvedeným bodem (rozdělením dokumentace) souhlasili zástupci obce Velká Hleďsebe.
- Pořizovatel se dále dotázal přítomných, zda chtějí zkusit projednat, zda změna č. 11 ÚP má vliv na ŽP či nikoliv, zda nepřekračuje limity záměru pro posuzování vlivů na ŽP.

- Všichni přítomní vyslovili souhlas s možností projednání.
- Zástupce společnosti Marius Pedersen a.s. – Ing. Vít Sloup navrhl, že navštíví DO (přibližně do 14 dní od tohoto jednání) a sdělí DO konkrétně a podrobně, co je změnou č. 11 ÚP požadováno, tzn., že podá vysvětlení a doplní podklady. Dále zástupce výše uvedené společnosti sdělí pořizovateli výsledek tohoto předjednání.

V návaznosti na výše uvedené jednání:

- Dne 04.05.2016 zástupce společnosti Marius Pedersen a.s. – Ing. Vít Sloup předjednal se zástupcem DO výše uvedenou problematiku a vysvětlil DO, že záměrem změny č. 11 ÚP je – **zařízení pro sběr a výkup odpadů a překládací stanice odpadů. Věcně se jedná pouze o shromažďování odpadů převzatých od fyzických i právnických osob před jejich dopravou na zařízení mající oprávnění k jejich využití či odstranění odpadů. Odpady v tomto zařízení nebudou tříděny ani odstraňovány, či jakýmkoliv způsobem využívány.**
- Zástupce výše uvedené společnosti – Ing. Vít Sloup sdělil dne 06.05.2016 pořizovateli, že DO jeho vysvětlení akceptoval a je ochoten upustit od požadavku na posuzování vlivu změny č. 11 ÚP na ŽP.
- Dne 09.05.2016 pořizovatel telefonicky hovořil s DO, který potvrdil, že u změny č. 11 ÚP již na základě vysvětlení a poskytnutých podkladů nevyžaduje posouzení vlivů na ŽP.
- Dne 11.05.2016 doplnil Ing. Vít Sloup podklady také pořizovateli.

Na základě výše uvedeného bude Návrh zadání v souvisejících kapitolách upraven takto:

- V podkapitole A.3.2. – Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci), bude u dalších požadavků pro řešení změny č. 11 doplněno následující : „Záměrem změny je zařízení pro sběr a výkup odpadů a překládací stanice odpadů. Věcně se jedná pouze o shromažďování odpadů převzatých od fyzických i právnických osob před jejich dopravou na zařízení mající oprávnění k jejich využití či odstranění odpadů. Odpady v tomto zařízení nebudou tříděny ani odstraňovány, či jakýmkoliv způsobem využívány.

- V kapitole F. – Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení, bude doplněno následující: „V další etapě pořizování – tj. v návrhu změn budou změny č. 1 – 12 ÚP Velká Hleďsebe rozděleny – 1.) na balíček změn č. 1 – 8 a 10 – 12, u kterých není vyžadováno posouzení vlivu na životní prostředí; 2.) na změnu č. 9 (pan Kromichal – lokalita u Malé Hleďsebe), u které je vyžadováno posouzení vlivu na životní prostředí“.

- V kapitole F. – Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení, bude doplněno následující: „pro samostatnou dokumentaci změny č. 9 (etapa – Návrh pro společné jednání) - (pan Kromichal – lokalita u Malé Hleďsebe) bude zpracováno posouzení vlivu na životní prostředí, včetně vyhodnocení vlivu předmětné změny na udržitelný rozvoj území“.

Dále zde bude uvedeno: „Vzhledem k tomu, že se jedná o záměr, který by mohl závažně ovlivnit životní prostředí, bude vyhodnocení vlivů na životní prostředí zaměřeno zejména na vyhodnocení vlivu změny územního plánu na vlivy na krajinný ráz, rostliny a živočichy, ekosystémy, půdu, krajinu, přírodní zdroje, na ovlivnění imisní situace v dané lokalitě, hlukovou situaci, a zejména vlivu koncepce vzhledem k zasaženému území a populaci a opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů“.

Dále bude uvedeno: „Vyhodnocení vlivů na životní prostředí bude zpracováno osobou oprávněnou dle § 19 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, a to přiměřeně v rozsahu přílohy stavebního zákona, v platném znění, a přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění“.

- V kapitole G. – Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, bude doplněno následující: „U změny č. 9 (pan Kromichal – lokalita u Malé Hleďsebe) bude zpracováno posouzení vlivu na životní prostředí, včetně vyhodnocení vlivu předmětné změny na udržitelný rozvoj území“.

Dále zde bude uvedeno: „Vzhledem k tomu, že se jedná o záměr, který by mohl závažně ovlivnit životní prostředí, bude vyhodnocení vlivů na životní prostředí zaměřeno zejména na vyhodnocení vlivu změny územního plánu na vlivy na krajinný ráz, rostliny a živočichy, ekosystémy, půdu, krajinu, přírodní zdroje, na ovlivnění imisní situace v dané lokalitě, hlukovou situaci, a zejména vlivu koncepce vzhledem k zasaženému území a populaci a opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů“.

Dále bude uvedeno: „Vyhodnocení vlivů na životní prostředí bude zpracováno osobou oprávněnou dle § 19 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, a to přiměřeně v rozsahu přílohy stavebního zákona, v platném znění, a přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění“.

Pozn.: Dne 13.07.2016 bylo na náš úřad doručeno vyjádření Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství s Č.J.: 2129/ZZ/16 ze dne 12.07.2016, ve kterém DO sděluje, že nebude u změn č. 1 – 8 a 10 – 12 Územního plánu Velká Hleďsebe vyžadovat posuzování vlivů na životní prostředí. U změny č. 9 ÚP Velká Hleďsebe vyžaduje DO posouzení vlivu této změny na životní prostředí.

A.7.2. Požadavky vyplývající z projednání s veřejností

Marius Pedersen a.s., Chocovice 20, 351 34 Skalná

Připomínka ve zkráceném znění:

Strana 13: Další požadavky pro řešení změny č. 11 (lokalita – areál bývalých kasáren). V textu je navrhováno rozdělení stávající plochy VP.1 s vyčleněním nové plochy VP.2 s tím, že způsob využití VP.2 bude rozšířen o možnost „skladování a nakládání s odpady – sběrný dvůr“.

Z pohledu současného nájemce se kterým má Klimentovská a.s. uzavřeno „Smlouvu o smlouvě budoucí“ na budoucí odprodej v areálu bývalých kasáren pronajatých nemovitostí žádáme o úpravu textu – vyškrtnutí způsob využití „sběrný dvůr“ (zůstane pouze „skladování a nakládání s odpady“).

Zdůvodnění žádosti:

Způsob využití „skladování a nakládání s odpady“ v sobě zahrnuje i provozování sběrného dvora. Způsob využití „skladování a nakládání s odpady – sběrný dvůr“ omezuje nakládání s odpady pouze na provozování sběrného dvora, v důsledku čehož by se další dnes zde prováděné činnosti (třídění odpadů, překládání odpadů, zpětný odběr pneumatik, elektroodpadu, olejů ...) dostaly do nesouladu s aktualizovaným územním plánem.

Vyhodnocení:

Požadavek bude akceptován.

V návrhu zadání bude v textu týkajícím se změny č. 11 ÚP Velká Hleďsebe nahrazeno stávající sousloví „skladování a nakládání s odpady – sběrný dvůr“ novým souslovím „skladování a nakládání s odpady“.

B. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

- Přestože se v rámci pořizování dokumentace těchto změn nepředpokládá nutnost vymezení ploch a koridorů územních rezerv, projektant toto prověří. V případě, že se objeví nutnost vymezení plochy či koridoru územní rezervy, bude přesně vyspecifikováno případné budoucí využití takových ploch či koridorů včetně podmínek pro prověření.
- Plochy nebo koridory územních rezerv budou v dokumentaci změn vymezeny, pokud se v průběhu zpracování návrhu dokumentace změn prokáže jejich nezbytnost k naplnění rozvojových cílů nebo ochrany a rozvoje hodnot řešeného území.

- Z nadřazených dokumentací PÚR ve znění Aktualizace č. 1 ani ZÚR KK pro zpracování těchto změn žádný požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nevyplývá.

C. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanačí, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo překupní právo

- V souvislosti s výše uvedenou kapitolou A.4. projektant prověří vhodnost ponechání či odstranění stávajících veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a veřejných prostranství, které se nacházejí v území řešených změn.
- V rámci pořizování změny č. 10 u VPS – W-D.4. „Obslužná komunikace v areálu bývalých kasáren Klimentov“, která je vymezena ÚP na části p.p.č. 186/2 a st.p.č. 613 v k.ú. Klimentov, projektant prověří možnost jejího vymezení v souladu se stávajícím stavem a její protažení a napojení až k ploše DI – VPS W-D.3. Projektant prověří nezbytnost ponechání této plochy jako VPS, neboť se jedná o skutečný stav.
- V rámci pořizování změny č. 10 u VPS – W-D.6. „Cyklistická trasa sever – jih – Klimentov - Velká Hleďsebe“, která je vymezena v ÚP na části p.p.č. 186/2 a 186/43, st.p.č. 586, 588, části st.p.č. 568 v k.ú. Klimentov, projektant prověří možnost úpravy závěrečného úseku předmětné cyklistické trasy, konkrétně se bude jednat o napřímení trasy od st.p.č. 586 k p.p.č. 186/38 (která je ve stávajícím ÚP částečně vymezena jako plocha dopravní infrastruktury – DI), vše v k.ú. Klimentov.
- V území ostatních řešených změn není uvažováno s vymezením nových veřejně prospěšných staveb či veřejně prospěšných opatření, proto se nestanovují žádné požadavky.
- V území ostatních řešených změn není uvažováno s novými asanačními zásahy a není třeba stanovit zvláštní požadavky.

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

- Přestože se v rámci pořizování dokumentace těchto změn nepředpokládá nutnost vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, projektant toto prověří.
- Pokud projektant vymezí plochy a koridory, ve kterých změny ve využití území budou podmíněny vydáním regulačního plánu, pak bude součástí návrhu této dokumentace změn i Zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 aktuálního znění vyhlášky č.500/2006 Sb. Zároveň bude stanoveno, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu bude stanovena přiměřená lhůta pro jeho vydání.
- Pokud projektant vymezí plochy a koridory, ve kterých změny ve využití území budou podmíněny zpracováním územní studie, pak bude dokumentace těchto změn obsahovat podmínky pro její pořízení a přiměřenou lhůtu pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

E. Případný požadavek na zpracování variant řešení

Území řešených změn není komplikované, není proto třeba plochy prověřovat zpracováním variant. Žádný dotčený orgán nepožadoval zpracování variant řešení.

F. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Další stupeň dokumentace (návrh) bude zpracován takto:

- V další etapě pořizování – tj. v návrhu změn budou změny č. 1 – 12 ÚP Velká Hleďsebe rozděleny – 1.) na balíček změn č. 1 – 8 a 10 – 12, u kterých není vyžadováno posouzení vlivu na životní prostředí; 2.) na změnu č. 9 (pan Kromichal – lokalita u Malé Hleďsebe), u které je vyžadováno posouzení vlivu na životní prostředí“. První balíček změn (změny č. 1 – 8 a 10 – 12) bude

projektantem zpracován okamžitě. Zpracování druhého balíčku (změna č. 9) bude předcházet posouzení vlivu na životní prostředí a vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území, což bude trvat déle, proto bude dokumentace změny č. 9 projektantem zpracována samostatně.

- Pro samostatnou dokumentaci změny č. 9 (etapa – Návrh pro společné jednání) - (pan Kromichal – lokalita u Malé Hleďsebe) bude zpracováno posouzení vlivu na životní prostředí, včetně vyhodnocení vlivu předmětné změny na udržitelný rozvoj území.
Vzhledem k tomu, že se jedná o záměr, který by mohl závažně ovlivnit životní prostředí, bude vyhodnocení vlivů na životní prostředí zaměřeno zejména na vyhodnocení vlivu změny územního plánu na vlivy na krajinný ráz, rostliny a živočichy, ekosystémy, půdu, krajinu, přírodní zdroje, na ovlivnění imisní situace v dané lokalitě, hlukovou situaci, a zejména vlivu koncepce vzhledem k zasaženému území a populaci a opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů.
- Vyhodnocení vlivů na životní prostředí bude zpracováno osobou oprávněnou dle § 19 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, a to přiměřeně v rozsahu přílohy stavebního zákona, v platném znění, vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v rozsahu přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.
- Zpracovaná dokumentace posouzení vlivu na životní prostředí u změny č. 9 bude zpracována samostatně a nebude svázána do jednoho svazku spolu s územně plánovací dokumentací – tzn. že nebude svázána s textovou částí výroku, odůvodnění a poučení územního plánu.
- Zpracovaná dokumentace vyhodnocení předpokládaných vlivů u změny č. 9 územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracována samostatně a nebude svázána do jednoho svazku spolu s územně plánovací dokumentací – tzn. že nebude svázána s textovou částí výroku, odůvodnění a poučení územního plánu.
- V textové části odůvodnění změny č. 9 územního plánu bude uvedeno, že dokumentace posouzení vlivu na životní prostředí u změny č. 9 a dokumentace vyhodnocení předpokládaných vlivů u změny č. 9 územního plánu na udržitelný rozvoj území, jsou přílohy dokumentace změny č. 9 územního plánu.
- Po obsahové stránce musí dokumentace změn vycházet z původní územně plánovací dokumentace s respektováním principů jejího vydání formou opatření obecné povahy. Dokumentace změn musí být dělena na vlastní změny, obsahující pokyny pro rozhodování v území, druhou část bude tvořit odůvodnění.
- Při zpracování, projednání a vydání změn ÚP bude dodržen postup dle stavebního zákona v platném znění a zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“) ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“) ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- Územně plánovací dokumentaci změn projektant zpracuje již pro další etapu pořizování po formální stránce **jako opatření obecné povahy** v souladu se stavebním zákonem za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění a § 171- 174 aktuálního znění správního řádu.
- Obsah a rozsah textové části dokumentace vlastních změn ÚP bude při respektování výše uvedeného zpracován podle přílohy č. 7 aktuálního znění vyhlášky č. 500/2006 Sb.
- Případné dopady do oblastí vymezených VPS či VPO budou pro změnami řešená území reflektovány jak v textové, tak grafické části.
- Grafická část dokumentace vlastních změn ÚP bude zpracována v rozsahu měněných částí ÚP a v návaznosti na původní ÚP. Bude zachována návaznost na grafické zpracování původního ÚP, tzn. dodržení legendy pro grafické znázornění regulativů, užití shodného názvosloví apod.
 - Výkres základního členění území bude zpracován v měřítku 1:5 000 pouze pro území řešené změnou, doporučený formát A4 a pouze tehdy, budou-li vymezeny nové zastavitelné plochy, plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody

o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu.

- Hlavní výkres změny, bez limitů využití území, bude zpracován v měřítku 1:5 000, pouze pro území řešené změnou, doporučený formát A4.
- Vzhledem ke skutečnosti, že změnami ÚP dojde ke změně Hlavního výkresu, který je rovněž zpracován v detailech jednotlivých sídel (Detail hlavního výkresu sídla Velká Hleďsebe, Detail hlavního výkresu sídla Malá Hleďsebe, Detail hlavního výkresu areálu bývalých kasáren), nebude požadováno zpracování hlavního výkresu změn v detailech jednotlivých sídel, ale postačí pouze zpracování Hlavního výkresu změny, s uvedením (v popisce výkresu), že tento výkres zároveň mění konkrétní detail Hlavního výkresu např. „Detail hlavního výkresu sídla Velká Hleďsebe“.
- Výkres koncepce dopravní infrastruktury bude zpracován v měřítku 1 :5 000, pouze pro území řešené změnou, doporučený formát A4.
- Výkres koncepce technické infrastruktury bude zpracován v měřítku 1 : 5 000, pouze pro území řešené změnou, doporučený formát A4.
- Výkres veřejně prospěšných staveb opatření a asanací bude zpracován v měřítku 1:5 000, pouze pro území řešené změnou, doporučený formát A4.
- Obsah a rozsah textové části odůvodnění změn ÚP bude zpracován podle přílohy č. 7 aktuálního znění vyhlášky č. 500/2006 Sb., dle aktuálního znění správního řádu a stavebního zákona.
- V případě potřeby bude jako součást územně plánovací dokumentace změn zpracována dokumentace vyhodnocující předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL, včetně textové a tabulkové části vyhodnocení dopadů v souladu se zvláštními právními předpisy. Součástí této tzv. zemědělské přílohy bude také tabulka vyhodnocující v souhrnu úbytky či přírůstky ZPF a PUPFL tzv. „Přehled navrhovaného odnětí půdy ze ZPF podle funkčního využití lokality“ celkem dle ÚP, včetně zpracovaných změn. Dojde tím k posouzení celkových záborů zemědělské půdy a tedy i sledování nárůstu již vymezených zastavitelných ploch.
- V dalším stupni pořizování předmětných změn ÚP prověří projektant v případě potřeby u změny č. 9 vhodnost doplnění odůvodnění nezbytnosti požadavku na rozsáhlý zábor ZPF pro účely ploch a staveb výukového golfového areálu.
- Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond u změn č. 1 – 12 ÚP Velká Hleďsebe bude zpracováno dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, dle vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu, dle Metodického doporučení z července 2011 k „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v územním plánu“ ve věstníku MŽP č. 8-9/ září 2011.
- Ve vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, bude u změn č. 1 – 12 ÚP Velká Hleďsebe uvedeno číslování jednotlivých lokalit předmětných změn v návaznosti na platný Územní plán Velká Hleďsebe, ve kterém je poslední lokalitou záboru ZPF – lokalita č. 176 s funkčním využitím PZ.
- V dalším stupni pořizování předmětných změn ÚP projektant prověří navrzení a zdůvodnění takové řešení, která je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných zájmů nevhodnější. Projektant zároveň vyhodnotí předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a v případě potřeby je srovná s jiným možným řešením.
- V dalším stupni pořizování změn č. 1 – 12 ÚP Velká Hleďsebe, prověří projektant u změny č. 9 v textové části odůvodnění vhodnost uvedení varianty záměru, jejich srovnání s výsledným řešením a zdůvodnění navrženého řešení.
- Grafická část odůvodnění dokumentace změn ÚP bude v případě potřeby obsahovat
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000, doporučený formát A4, vše v rozsahu pouze pro území řešené změnou.
- Grafická část odůvodnění dokumentace změny ÚP bude obsahovat „Koordinační výkres“ v měřítku 1:5 000, doporučený formát A4, vše v rozsahu pouze pro území řešené změnou.
- Grafická část odůvodnění dokumentace změny ÚP bude obsahovat orientační schéma ÚPD změny v měřítku 1 : 25 000, formátu A4, na kterém bude ve zjednodušeném podkladu katastrální mapy plošně znázorněno místo řešené změnou.

V popisce bude uveden název „Orientační schéma“. Schéma má sloužit pouze pro rychlejší orientaci při lokalizaci této změny.

V legendě výkresu bude popsáno, o jakou změnu se jedná.

- Oba dva balíčky územně plánovací dokumentace změn budou provedeny v počítačovém (digitálním) zpracování s archivními CD nosiči i v plnobarevném tisku – jako klasická dokumentace v listinné podobě.
- Každá etapa pořizování bude zpracována a předána v tištěné podobě (v počtu 3 paré) a zároveň v digitální podobě na CD nosiči (v počtu 1 paré) a to včetně dokumentace SEA a NATURA 2000, pokud by byly zpracovány. Textová část bude ve formátu MS Office Word (*.doc, verze 97 a vyšší), tabulková část ve formátu *.xls, grafická část ve vektorové podobě ve formátu *.dgn nebo *.shp a zároveň také v rastrové podobě ve formátu *.pdf, a to ve standardu „1:1“ (tzn. co vidím v tištěné podobě, vidím přesně stejně v digitální podobě), formátu EPS (rozlišení 300 DPI, minimální barevná hloubka 256 barev). Pro vektorový formát doporučujeme: typ ShapeFile, kde atributová data budou součástí ShapeFile, součástí budou metadatové informace o dané vrstvě v ISO 19115 a budou předány také projektové soubory (*.mxd, *.apr, apod.)
- Dokončená kompletní územně plánovací dokumentace změn ÚP bude zpracována a předána 4x v listinném vyhotovení a 1x na CD nosiči ve struktuře a formátech, jak je uvedeno v předchozím odstavci.
- V souladu s ustanovením § 55 odst. 5 ve spojení s § 165 odst. 1 stavebního zákona je nezbytné zpracovat po každé změně ÚP vyhotovení „úplného znění“ ÚP zahrnujícího právní stav po vydání změny. To znamená, že je nutno vyhotovit úplné znění textové části a z grafické části se vyhotoví ty výkresy, které jsou změnou dotčeny. Toto vyhotovení „úplného znění“ pořizovatel opatří záznamem o účinnosti a včetně vydané územně plánovací dokumentace změn předá stavebnímu úřadu, krajskému úřadu, úřadu územního plánování a obci, pro kterou je územně plánovací dokumentace pořízena.

V rámci zpracování tzv. právního stavu po vydání změn územního plánu provede projektant aktualizaci zastavěného území – tzn. revizi a případnou úpravu hranice zastavěného území, v celém správním území obce Velká Hleďsebe.

Protože podoba „právní stav ÚP po vydání změny“ je po formální stránce obdobou úplného znění zákona, vyhotovení zahrnující právní stav po vydání změny bude obsahovat:

- Výrok:

- Textová část bude zpracována dle části I. odst. 1), případně 2) Přílohy č. 7 vyhlášky (tzv. výrok), tj. půjde o znění „původního“ ÚP, v podobě „úplného znění“, tj. se zapracováním „změn“ vyplývajících z vydané změny tak, aby se staly integrální součástí textu.
- Grafická část výroku bude zpracována dle části I. odst. 3) Přílohy č. 7 vyhlášky, tj. půjde o výkresy „původního“ ÚP, se zapracováním „změny“ vyplývajících z vydané změny tak, aby se staly integrální součástí výkresů.

- Odůvodnění:

- Textová část odůvodnění nebude zpracována.
- Z grafické části odůvodnění bude zpracován pouze koordinační výkres se zapracováním „změny“ vyplývajících z vydané změny tak, aby se stala integrální součástí výkresu.

- Rovněž vyhotovení „úplného znění“ ÚP zahrnujícího právní stav po vydání změny bude zpracováno a předáno v tištěné podobě v počtu 4 paré a v elektronické podobě na CD nosiči v počtu 1 paré ve struktuře a formátech, jak je uvedeno výše.

G. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

- V území řešeném změnami se nenachází evropsky významná lokalita či ptačí oblast, území NATURA 2000. Řešené změny proto nemohou mít významný (negativní) vliv na tyto plochy.
- V území řešeném změnami se nevyskytují registrované významné krajinné prvky, které by mohly být provedením změn ohroženy.

- V území řešeném změnami se nevyskytují jiná zvláště chráněná území, která by mohla být provedením změn ohrožena.
- Změny č. 1 – 8 a 10 - 12 si nečiní nároky na další zábory pozemků v nezastavěném území ani na zvětšování zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP.
- Pouze změna č. 9 si činí nároky na další zábory pozemků v nezastavěném území a dokonce na vymezení nových zastavitelných ploch. Změnou je požadováno prověření vymezení plochy pro výukový golfový areál o přibližné výměře 10,5 ha na p.p.č. 707/1, 707/2, 707/3, 710/1, 710/3, 719/11, 846, 876/3 v k.ú. Malá Hled'sebe. Změnou je dále požadováno prověření vymezení dvou menších zastavitelných ploch. Vymezení první zastavitelné plochy bude prověřeno na částech p.p.č. 846 a 707/1 v k.ú. Malá Hled'sebe. V této ploše je požadováno vytvoření dětské - juniorské golfové akademie pro 120 osob, s umístěním: objektu pro internátní ubytování – 120 lůžek, objektu pro výuku, objektu pro stravování, objektu univerzální sportovní haly – pro míčové hry, objektu pro technické zázemí a zemědělskou techniku, parkoviště s 60 parkovacími místy. Vymezení druhé zastavitelné plochy bude prověřeno na p.p.č. 719/11 a 876/3 v k.ú. Malá Hled'sebe. V této ploše je požadováno vytvoření areálu výuky golfu pro veřejnost, s umístěním: klubovny, šatny, občerstvení, parkoviště s 40 parkovacími místy. Dále bude prověřena možnost vymezení zastavitelné plochy pro kryté stanoviště pro odpal o rozměrech 6 x 80 m na části p.p.č. 707/2 a 846 v k.ú. Malá Hled'sebe. Zásobování objektů pitnou vodou bude ze stávajícího vodovodního řadu. Odkanalizování objektů bude provedeno lokálním způsobem. Zásobování elektrickou energií bude provedeno posílením transformační soustavy. Změnou je dále požadováno vymezení větší nezastavitelné plochy, na zbývajících pozemcích, pouze pro výukový golfový areál – hřiště, devítijamkové hřiště pro krátkou hru, cvičná jamkoviště a bankery, plocha odpaliště. Pro závlahu areálu je uvažováno s vlastními studnami a s retencí dešťové vody. Předpokládaná maximální denní průchodnost v sezónních měsících je 160 osob. Vytvoření výukového golfového areálu je ojedinělým záměrem tohoto druhu v území řešeném stávajícím územním plánem, pro který nejsou ve stávajícím územním plánu vymezeny žádné plochy, které by tomuto účelu odpovídaly. Od původního záměru investora řešit plochy pro výukový golfový areál i v navazujícím správním území obce Drmoul, bylo dne 25.01.2016 investorem upuštěno.
- Protože území řešených změn není komplikované a s ohledem na nevelký rozsah navrhovaných změn (s výjimkou změny č. 10, která má větší plošný rozsah ale nemá požadavky na nový zábor pozemků, ani na zvětšování zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP), není důvod k jejich prověřování zpracováním variant (viz kapitola E. tohoto zadání).
- Předmětné změny by měly pouze přiměřeně upravit funkční plochy dle nových podmínek a požadavků na využití. Požadavky na změny ÚP (s výjimkou změny č. 9) nenavrhují v řešených plochách aktivity uvedené v příloze č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.
- Ačkoliv změna č. 9 navrhuje v řešené lokalitě výukový golfový areál, nepředpokládáme významný negativní vliv této změny na životní prostředí, ani na udržitelný rozvoj území. Předpokládáme, že realizace výukového golfového areálu zlepší okolí sídla Malá Hled'sebe lepší péčí o dosud méně udržované pozemky.
- Z výše uvedených důvodů lze tedy předpokládat, že změny č. 1 – 8 a 10 - 12 nemohou mít významný negativní vliv na životní prostředí ani na evropsky významné lokality či ptačí oblasti, území NATURA 2000. Proto se domníváme, že nebude nutné stanovení dalších požadavků či posouzení vlivu navrhovaných změn ÚP na životní prostředí.
- V rámci projednání návrhu zadání uplatnil dotčený orgán u změny č. 9 (pan Kromichal – lokalita u Malé Hled'sebe) požadavek na posouzení vlivu na životní prostředí.
- U změny č. 9 (pan Kromichal – lokalita u Malé Hled'sebe) bude zpracováno posouzení vlivu na životní prostředí, včetně vyhodnocení vlivu předmětné změny na udržitelný rozvoj území. Vzhledem k tomu, že se jedná o záměr, který by mohl závažně ovlivnit životní prostředí, bude vyhodnocení vlivů na životní prostředí zaměřeno zejména na vyhodnocení vlivu změny územního plánu na vlivy na krajinný ráz, rostliny a živočichy, ekosystémy, půdu, krajinu, přírodní zdroje, na ovlivnění imisní situace v dané lokalitě, hlukovou situaci, a zejména vlivu koncepce vzhledem k zasaženému území a populaci a opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů.

- Vyhodnocení vlivů na životní prostředí bude zpracováno osobou oprávněnou dle § 19 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, a to přiměřeně v rozsahu přílohy stavebního zákona, v platném znění, vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno v rozsahu přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.
- Zpracovaná dokumentace posouzení vlivu na životní prostředí u změny č. 9 bude zpracována samostatně a nebude svázána do jednoho svazku spolu s územně plánovací dokumentací – tzn. že nebude svázána s textovou částí výroku, odůvodnění a poučení územního plánu.
- Zpracovaná dokumentace vyhodnocení předpokládaných vlivů u změny č. 9 územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracována samostatně a nebude svázána do jednoho svazku spolu s územně plánovací dokumentací – tzn. že nebude svázána s textovou částí výroku, odůvodnění a poučení územního plánu.

ZPRACOVAL: Městský úřad Mariánské Lázně, Stavební úřad,
oddělení územního plánování, Ruská 155, 353 01 Mariánské Lázně

Pod odborným vedením vypracoval: Bc. Miroslav Novotný

DATUM: 19.07.2016

URČENÝ ZASTUPITEL:
Miroslav Brož

.....
Jan Černý
vedoucí oddělení územního plánování