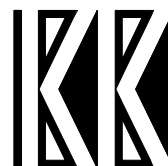


KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: posta@kadleckk.cz, www.kadleckk.cz



ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ ŽANDOV

Textová část Změny č. 1 ÚP

Textová část Odůvodnění Změny č. 1 ÚP

Záznam o účinnosti Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov

Správní orgán, který změnu vydal: ***Zastupitelstvo obce Dolní Žandov***

Datum nabytí účinnosti změny:

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Titul, jméno, příjmení: ***Ing. Jaroslav Šínka***

Funkce: ***vedoucí odboru stavebního a životního prostředí***

Razítko, podpis:

Květen 2018

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ ŽANDOV

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí

ZPRACOVATEL:

Firma Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o., Praha 8, Chaberská 3

Projektant:

Ing. arch. Daniela Binderová

Grafické zpracování v digitální podobě:

Kateřina Benáková

OBSAH textové části:

Preambule opatření obecné povahy	5
I. Textová část Změny č. 1 ÚP	6
1. Vymezení zastavěného území	6
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	6
3. Urbanistická koncepce	6
4. Koncepce veřejné infrastruktury	8
5. Koncepce uspořádání krajiny	9
6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	10
7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	22
8. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	23
9. Stanovení kompenzačních opatření	24
10. Plochy a koridory územních rezerv	24
11. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	24
12. Rozsah dokumentace	25
II. Grafická část Změny č. 1 ÚP	25
III. Textová část Odůvodnění Změny č. 1 ÚP	26
Úvod	26
1. Základní údaje o zakázce	26
1.1. Identifikační údaje obce.....	26
1.2. Smluvní zajištění zakázky.....	26
1.3. Právní předpisy v oblasti územního plánování.....	26
1.4. Průběh zpracování Změny č. 1 územního plánu.....	26
2. Způsob provedení	26
2.1. Podklady řešení	26
2.2. Digitální zpracování Změny č. 1 územního plánu.....	27
A. Náležitosti dle správního řádu a výsledek přezkoumání souladu územního plánu	27
1. Náležitosti dle správního řádu	27
1.1. Postup při pořízení Změny č. 1 ÚP.....	27
1.1.1. Zpráva o uplatňování.....	27
1.1.2. Návrh	29
1.2. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí	30
1.3. Uplatněné připomínky	31
1.3.1. Společné jednání o návrhu Změny č. 1 ÚP	31
1.3.2. Veřejné projednání návrhu Změny č. 1 ÚP.....	34
2. Výsledek přezkoumání souladu územního plánu	35
2.1. Přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	35
2.1.1. Politika územního rozvoje ČR	35
2.1.2. Územně plánovací dokumentace kraje	39
2.2. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu	

nezastavěného území.....	43
2.2.1. Cíle územního plánování	43
2.2.2. Úkoly územního plánování	44
2.3. Přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	45
2.4. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	46
2.4.1. Společné jednání o návrhu Změny č. 1 ÚP	46
2.4.2. Veřejné projednání návrhu Změny č. 1 ÚP.....	64
2.4.3. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání	71
B. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	75
C. Stanovisko krajského úřadu	75
D. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno	75
E. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty.....	76
1. Vymezení zastavěného území	76
2. Koncepce rozvoje území obce a ochrana a rozvoj hodnot území.....	77
2.1. Koncepce rozvoje území obce.....	77
2.2. Ochrana a rozvoj hodnot území.....	77
2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot	77
2.2.2. Ochrana archeologických hodnot	78
2.2.3. Ochrana přírodních hodnot	78
2.2.4. Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury	79
2.2.5. Ochrana vod a vodních zdrojů	79
2.2.6. Ochrana nerostných surovin.....	80
2.2.7. Hygienická ochranná pásma	80
2.2.8. Ochrana zvláštních zájmů	80
3. Urbanistická koncepce	81
3.1. Změny stabilizovaných ploch.....	81
3.2. Měněné dříve vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby	81
3.3. Nově vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby	82
4. Koncepce veřejné infrastruktury	83
4.1. Dopravní infrastruktura.....	84
4.2. Technická infrastruktura	84
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury.....	85
4.4. Veřejná prostranství.....	85
5. Koncepce uspořádání krajiny	85
5.1. Změny plochy změn v krajině.....	85
5.2. Změny vymezení ÚSES.....	86
6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	86
7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	87
8. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	88
9. Stanovení kompenzačních opatření	89
10. Plochy a koridory územních rezerv	89
11. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	89
12. Rozsah dokumentace	90
12.1. Rozsah dokumentace Změny č. 1 ÚP	90
12.2. Rozsah dokumentace úplného znění.....	90
F. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	90
1. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území	90
2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	90
G. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	93
H. Vyhodnocení splnění požadavků zadávací dokumentace	93

1. Vyhodnocení splnění požadavků Zadání	93
2. Úprava dokumentace po společném jednání	96
3. Úprava dokumentace po veřejném projednání	98
I. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	99
J. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	99
1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond	99
1.1. Vyhodnocení záboru ZPF dle BPEJ a druhů pozemků	99
1.2. Odůvodnění záborů ZPF	102
2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na pozemky určené k plnění funkcí lesa	104
K. Návrh řešení civilní a požární ochrany	104
1. Civilní ochrana	104
2. Požární ochrana	105
L. Výrok ÚP Dolní Žandov s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 1 ÚP ..	106
M. Nejčastěji užívané zkratky	107
IV. Grafická část Odůvodnění Změny č. 1 ÚP	108
V. Poučení	108

PREAMBULE OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Dolní Žandov, příslušné podle § 6 odst. 5. písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním úřadu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4, § 54 odst. 2 a § 55 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v souladu s § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,

vydává

jako opatření obecné povahy č.

Změnu č. 1 Územního plánu Dolní Žandov,
který byl vydán usnesením zastupitelstva obce Dolní Žandov dne
21. 12. 2009 jako opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 7. 1. 2010.

Změna č. 1 Územního plánu Dolní Žandov obsahuje textovou a grafickou část.

I. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 1 ÚP

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Název kapitoly se mění na: „1. Vymezení zastavěného území“.

Text kapitoly se ruší a nahrazuje textem: „V území je stanovena tzv. hranice zastavěného území (ZÚ). Hranice ZÚ se vymezuje k 1. 10. 2017. Průběh hranice je zobrazen ve výkrese č. A1. Základní členění území, v měřítku 1 : 10 000.“

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Název kapitoly se mění na: „2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“.

V podkapitole 2.2.1. *Ochrana historických a architektonických hodnot:*

- se v části 2) Kostely, kaple a kapličky se za text: „Kaple sv. Kříže v Úbočí“ doplňuje text „(pam. č. 101673)“, za text: „Kaple v Podlesí“ se doplňuje text: „(pam. č. 101664)“, za text: „Poutní kaple Panny Marie nad Javořinou“ se doplňuje text: „(pam. č. 101638)“ a na konec části se doplňují nová odrážka: „• Zřícenina kaple sv. Kříže u Dolního Žandova. Možnost revitalizace a zpřístupnění plochy.“,
- se v části 4) Stavby lidové architektury za text: „24 a 36,“ doplňuje text: „haltýř (pam. č. 105068)“,
- se v části 6) Smírčí kříže za text: „Smírčí kříž u Úbočí“ doplňuje text: „(pam. č. 105605)“.

V podkapitole 2.2.2. *Ochrana přírodních hodnot:*

- se ruší věta: „se v první řadě realizuje formou právní ochrany prvků přírody a jednotlivých lokalit.“; následující věta se nahrazuje textem: „Územní plán nad rámec právní ochrany prvků přírody provádí ochranu ekosystémů formou vymezení ploch pro územní systém ekologické stability.“

V podkapitole 2.3.1. *Plochy s rozdílným způsobem využití:*

- v bodě 11) se text: „Smíšené obytné území“ mění na text: „Smíšené obytné plochy“,
- v bodě 17) se text: „Smíšená výroba“ mění na text: „Smíšené výrobní plochy“,
- v bodě 22) se text: „Smíšené nezastavěné plochy“ mění na text: „Smíšené plochy nezastavěného území“.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

(včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

Název kapitoly se doplňuje o podtitul: „(včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)“.

V kap. 3.3. *Plochy přestavby:*

- se mění nadpis „Smíšená výroba“ na „Smíšené výrobní plochy“.

V kap. 3.4. *Zastavitelné plochy:*

v podkap. **Bydlení venkovské BV:**

- v odst. uvozeném „BV 19“ se text: „Přístup k ploše bude zajištěn po navržené komunikaci v rámci navrženého veřejného prostranství VP 6.“ mění na text: „Přístup k ploše bude zajištěn po stávající komunikaci.“,

- ruší se text: „BV 25: Přístup k ploše bude zajištěn po navržené komunikaci v trase historické cesty v rámci navrženého veřejného prostranství VP 9. Hranice plochy je na jižní straně vymezena hranicí plochy pro lokální biocentrum a na severní ochranným pásmem železnice. Případné protihluková opatření budou řešena na náklady stavebníka a mimo vlastní pozemek dráhy.“
- za text: „BV 51 —“ se vkládá text:

začátek textu

BV 52: —

BV 53: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. silnice. Plochu je třeba doplnit komunikací (KU 3, případně lze trasu korigovat s ohledem na místní podmínky). Plochu bude třeba v dalších stupních předprojektové a projektové přípravy posoudit z hlediska hlukové zátěže.

BV 54: Hranice plochy je vymezena hranicí záplavového územím. Plochu je třeba doplnit obslužnou komunikací (KU 5, trasu lze korigovat s ohledem na místní podmínky).

BV 55: —

BV 56: Umístění staveb v ploš bude respektovat požadavky ochrany vodního zdroje – prameniště Brtná.

BV 57: —

BV 59: Umístění staveb v ploše je limitováno o.p. silnice a pásmem při správě toku. Pro umístění stavby v o.p. lesa je třeba povolení správce lesa.

BV 60: —

BV 61: —

BV 62: Pro umístění stavby v o.p. lesa je třeba povolení správce lesa.

BV 63: —

BV 64: Pro umístění stavby v o.p. lesa je třeba povolení správce lesa.

konec textu

v podkap. **Rekreace rodinná (RR):**

- se ruší celý odstavec uvozený textem „RR 3:“,
- na konec podkap. se doplňuje text:
„RR 7: Pro umístění stavby v o.p. lesa je třeba povolení správce lesa.“

v podkap. **Veřejná prostranství VP:**

- se ruší celý odstavec uvozený textem „VP 6:“,
- v odstavci uvozeném textem: „VP 9“ se ruší text: „BV 25“ a následující čárka,
- na konec podkap. se doplňuje text: „VP 13: Veřejné prostranství pro umístění ochranné zeleně.“

v podkap. **Veřejná prostranství – zeleň (VZ):**

- se na závěr doplňuje text: „VZ 2: Veřejné prostranství pro umístění odpočívky. Při realizaci bude respektována stávající kulturní hodnota – kamenicky ztvárněná Boží muka.“

v podkap. **Zemědělská výroba ZV:**

- se ruší celý odstavec uvozený textem „ZV 1:“,

v podkap. **Smíšená výroba:**

- se mění nadpis na „Smíšené výrobní plochy“.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(včetně podmínek pro její umíst'ování)

Název kapitoly se mění na: „4. *Koncepce veřejné infrastruktury*“.

Název kapitoly se doplňuje o podtitul: „(včetně podmínek pro její umíst'ování)“.

V kap. 4.1. *Dopravní infrastruktura*:

v podkap. **Silnice**:

- se text: „DK 101 a DK 102“ mění na text: „DK 101, DK 102 a DK 103“,
- se text: „BV 2, BV 4 a BV 11“ mění na text: „BV 2, BV 4, BV 11 a BV 53“.

v podkap. **Komunikace**:

- nadpis se doplňuje o slovo „místní“,
- se text: „KM 1 až KM 10, KM 12: v rámci ploch VP 1 až VP 10, VP 12“ mění na text: „KM 1 až KM 5, KM 8 až KM 10, KM 12, KM 13: v rámci ploch VP 1 až VP 5, VP 8 až VP 10, VP 12“.

v podkap. **Komunikace účelové**:

- se ruší celý odstavec uvozený textem „KU 1:“,
- na konec podkap. se doplňuje text:

začátek textu

KU 3: Určena k obsluze plochy BV 53.

KU 5: Určena k obsluze plochy BV 54.

konec textu

Podkap. **Železniční doprava** se ruší celá včetně nadpisu.

V kap. 4.2. *Technická infrastruktura*:

v podkap. **Vodní nádrže**:

- se text: „31“ mění na „28“,
- text v závorce „VH“ se mění na „VH 2 až VH 4, VH 6 až VH 12“.

v podkap. **Kanalizace a čištění odpadních vod – Ostatní sídla**

- se ruší věta: „Brtná bude napojena na v současné době budovanou biologickou dvoustupňovou ČOV s kapacitou 15 EO.“ a nahrazuje větou: „Část Brtné ve stávajícím rozsahu zůstane napojena na soukromou ČOV.“,
- v následující větě se za text: „V Salajně, Podlesí a Úbočí“ vkládá text: „a zbylé části Brtné“.

V kap. 4.4. *Veřejná prostranství*:

v podkap. **Veřejná prostranství (VP)**:

- na konec textu se doplňuje věta: „Plocha VP 13 je vymezena pro ochrannou zeleň a případnou komunikaci.“

v podkap. **Veřejná prostranství – zeleň (VZ)**:

- na konec textu se doplňuje věta: „Plocha VZ 2 je vymezena jako odpočívka při cyklistické trase.“

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

(včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně)

Název kapitoly se doplňuje o podtitul: „(včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně)“.

V kap. 5.1. *Základní koncepce uspořádání krajiny:*

- se třetí věta prvního odstavce ruší a nahrazuje se textem: „Tento základní charakter krajiny zůstane zachován, do budoucna bude podporováno využití zemědělské půdy, např. k pastvě dobytka. Pěstování netradičních plodin je možné pouze mimo území CHKO Slavkovský les.“

- se text: „VH 1 až VH 12“ mění na text: „VH 2 až VH 4, VH 6 až VH 12“.

V kap. 5.2. *Územní systém ekologické stability:*

v podkap. **Regionální biocentra:**

- se na začátek podkapitoly doplňuje text:
„RBC 1123 – Lažanský les: Vymezit plochy pro spontánní vývoj, podporovat přirozenou obnovu, omezovat smrk a modřín ve prospěch listnáčů, borovice a jedle.
RBC 1124 – Zámecký park: Zachovat přirozený charakter porostů.“

v podkap. **Lokální biocentra:**

- se ruší celý odstavec uvozený textem „LBC 3“;
- se ruší celý odstavec uvozený textem „LBC 4“.

v podkap. **Regionální biokoridory:**

- se za text: „RBK 993“ doplňuje text: „Studánka – Kladská“;
- se za text: „RBK 997“ doplňuje text: „Trpeš – Černý rybník“;
- se jako třetí odstavec se vkládá text: „RBK 1033 Lažanský les – Dyleň: V umělých smrčinách zvýšit podíl listnáčů a podporovat přirozenou obnovu domácích dřevin, vymezit plochy pro spontánní vývoj, nenarušovat vodní režim.“;
- se za text: „RBK 1034“ doplňuje text: „Černý rybník – Zámecký park“.

v podkap. **Lokální biokoridory:**

- se ruší celý odstavec uvozený textem „LBK 1“;
- se ruší celý odstavec uvozený textem „LBK 2“;
- na konec podkap. se vkládá text: „LBK 34: Zachovat stávající porosty olšin, navazující louky šetrně využívat.“.

V kap. 5.4. *Plochy v krajině s navrženou změnou využití:*

v podkap. **Vodní a vodohospodářské plochy (VH)**

- ruší se text i s nadpisem.

v podkap. **Přírodní plochy (PP) a Smíšené nezastavěné plochy (SN)**

- se text „Smíšené nezastavěné plochy“ mění na text: „Smíšené plochy nezastavěného území (SN)“.

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

(stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití))

Název kapitoly se doplňuje o podtitul: „(stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití))“.

V kap. 6.1. *Základní ustanovení* se za text: „Změny v území, které vymezené škále“ vkládá text: „hlavních,“.

Za kap. 6.1. se vkládá nová podkapitola 6.2. *Společná pravidla pro využití ploch* ve znění:

*** začátek textu ***

A. Celé území

A1) Na celém správním území obce je nepřipustné provádět:

- větrné elektrárny,
- těžbu nerostů,
- stavby pro obchod a halové sklady nad 2500 m² zastavěné plochy jednoho stavebního objektu,
- výstavbu a rozšiřování chat a zahrádkářských chat, mimo zastavěné a zastavitelné plochy,
- velkoplošné stavby a zařízení pro reklamu.

A2) Pro účely tohoto územního plánu se definují:

- pozemkem (parcelou) může být míněn také soubor sousedících pozemků (parcel) nebo jejich částí, v majetku téhož vlastníka, zpravidla pod společným oplocením,
- plochy hygienické ochrany – plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport nebo rekreaci,
- nerušící výroba – výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou.

B. Zastavěné území a zastavitelné plochy

B1) Umístování staveb vedlejších, veřejných prostranství a zeleně

V zastavěném území a zastavitelných plochách mohou být umístěny:

a) Ve všech druzích ploch:

- komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší,
- odstavná a parkovací stání pro funkci plochy,
- sítě a koncová zařízení technické infrastruktury,
- veřejná prostranství,
- veřejná a ochranná zeleň,
- zahrady.

Tyto stavby a využití mohou být v území umístěny i samostatně, bez majetkového nebo provozního vztahu k hlavnímu využití, pokud s ním nejsou v rozporu.

b) V plochách bydlení (BV, BK), smíšených obytných plochách (SB) a plochách rekreace (RR):

- vedlejší stavby (kůlny, skleníky, bazény, garáže pro obsluhu plochy apod.)
- oplocení.

Budova rodinného domu může být doplněna stavbou či stavbami vedlejšími, s využitím k účelům hospodářským (chov drobného domácího zvířectva, domácí dílna, apod.). Pozemek rodinného domu nebo rodinné rekreace může být využíván jako dvůr, zahrada hospodářská i zahrada okrasná.

c) V plochách občanského vybavení (OV, OS, OH) a plochách výroby a skladování a plochách smíšených výrobních (ZV, SV, SVo):

- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- garáže pro obsluhu plochy,
- oplocení.

B2) Odstavování vozidel

Odstavná a parkovací stání

Potřeby parkování obyvatel (tj. plochy BV, BK, SB) a rekreatantů (plochy RR) budou řešeny na vlastním pozemku.

Potřeby parkování a odstavování vozidel zaměstnanců a zákazníků (plochy RH, OV, OS, OH, SB, DD, ZV, SV, SVo) bude řešeno na vyhrazených plochách na vlastním pozemku, v rámci uvedené plochy, případně na souvisejících plochách VP.

Samostatná parkoviště pro osobní automobily – pouze v plochách VP, DP, DG (viz kap. 6.3.9. a 6.3.14.)

Samostatná parkoviště a odstavné plochy pro nákladní automobily a autobusy – pouze v plochách SV (viz kap. 6.3.17.)

Další ustanovení jsou uvedena u jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití.

C. Nezastavěné území

C1) Stavby, zařízení a využití v nezastavěném území:

Umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území (tj. týká se ploch vodních a vodohospodářských, zemědělských, lesních, přírodních a smíšených nezastavěného území) pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:

V celém nezastavěném území mimo plochy PP je možno umístit'ovat stavby:

- pro vodní hospodářství,
- pro ochranu přírody a krajiny,
- pro snižování nebezpečí ekolog. a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- pro veřejnou dopravní infrastrukturu,
- pro veřejnou technickou infrastrukturu,
- pro účely rekreace a cestovního ruchu (cyklistické stezky, hygienická zařízení a informační centra pro turistický ruch).

Umísťování staveb pro zemědělství a lesnictví je stanoveno u jednotlivých druhů ploch.

V celém nezastavěném území je dále možno umístit'ovat opatření:

- protierozní opatření,
- vodní plochy a toky,
- zeleň.

C2) Oplocení v nezastavěném území se přípouští:

- u pozemků dle Katastru nemovitostí vedených jako zahrada nebo ovocný sad,
- oplocení nestavebního charakteru u pastvin (patevní ohradníky) a tréninkových ploch pro koně (ohrazené výběhy) v rámci ploch SN, ZO, ZT, ZZ.

Oplocování nesmí zahrnout komunikace (nesmí dojít ke snížení průchodnosti krajiny) a plochy pro ÚSES.

C3) Zalesnění

Výsadba porostů lesního typu (zalesnění) je možná do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch; zalesnění ZPF pouze na půdách III. až V. třídy ochrany.

C4) Změny druhu pozemků ZPF

Změna druhu pozemku v rámci ZPF, který *navazuje na zastavěné území*, na zahrady, ovocný sad, trvalý travní porost, příp. na ostatní plochy (např. neplodná) – bez omezení. Změny druhu pozemku *bez návaznosti na zastavěné území* jsou umožněny pouze na trvalý travní porost nebo na ostatní plochy (např. neplodná).

Další ustanovení jsou uvedena u jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití.

*** konec textu ***

Podkapitola 6.2. se mění na 6.3. a její název se mění na „Společná pravidla prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch“.

Obsah kapitoly 6.3. *Společná pravidla prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch* se ruší a nahrazuje textem:

*** začátek textu ***

6.3.1. Výšková regulace zástavby

Památková zóna lidové architektury Salajna

Nová výstavba, dostavba stavebních objektů: Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví

Sídla v CHKO (Podlesí, Úbočí, Manský dvůr), Salajna mimo PZLA

Nová výstavba, dostavba stavebních objektů:

Min. výška zástavby: 1 NP + podkroví

Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví

Horní Žandov, Dolní Žandov, Brtná a ostatní lokality

Nová výstavba, dostavba stavebních objektů:

Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví, mimo:

- rekreace rodinné a rekreace – zahrádkové kolonie: pouze 1 NP + podkroví
- objekty na náměstí v Dolním Žandově – 3 NP + podkroví
- hospodářské, skladovací a výrobní objekty max. 10 m.

6.3.2. Charakter a struktura zástavby

Charakter zástavby:

Nová výstavba, dostavba stavebních objektů v PZLA Salajna, v CHKO Slavkovský les a v historickém jádru sídla Dolní Žandov bude respektovat převažující charakter okolní zástavby (jako např. měřítko, hmoty, sklonitosti střech apod.).

Struktura zástavby:

Památková zóna lidové architektury Salajna

Nová výstavba, dostavba stavebních objektů:

Každý obytný objekt či areál bude koncipován jako samostatně stojící, obklopen plochami ZPF nebo zelení. Vzdálenost areálů od historických objektů a od sebe navzájem bude min. 50 m vzdušnou čarou mezi zdmi v místě nejbližšího přiblížení. (Netýká se plochy BV 34, kde zástavba naváže na řadovou výstavbu v ulici k nádraží.)

Max. zastavěná plocha jednoho areálu (včetně dvora) 1000 m².

Půdorys budov: obdélníkový, příp. skládající se z více obdélníků; obdélníky budou skládány do čtverců, tvaru U nebo L, křídla možno spojovat dotykem nebo s odstupem; minimální poměr stran křídla 1 : 2.

Sídla v CHKO (Podlesí, Úbočí, Manský dvůr), Salajna mimo PZLA

Při dostavbách v prolukách a v plochách navazujících na již existující zástavbu bude nová výstavba respektovat převažující strukturu okolní zástavby (jako např. orientace staveb, orientace hřebene, stavební čára apod.), a to buď dle historické parcelace, dle orientace stávajících staveb v území, příp. v lokalitách bez vztahu k již existující zástavbě dle vrstevnic.

Půdorys budov: obdélníkový, minimální poměr stran 1 : 2.

Horní Žandov, Dolní Žandov, Brtná a ostatní lokality

V zastavěném území: rostlá nebo bodová.

V zastavitelných plochách: bodová.

Řadová zástavba se připouští pouze při dostavbě proluk stávající řadové zástavby (historické jádro sídla Dolní Žandov).

Pravidla prostorového uspořádání staveb v nezastavěném území jsou uvedena u jednotlivých druhů ploch s rozdílným způsobem využití nezastavěného území.

6.3.3. Intenzita využití pozemků

Pravidla pro uspořádání území určují limitní hodnoty pro rozdělení ploch do tří složek:

- max. zastavěná plocha, min. plocha zeleně a případný zbytek tvoří zpevněné plochy.
- zastavěná plocha pozemku – ve smyslu § 2, odst. (7) stavebního zákona, s výjimkou staveb, které nejsou budovami; tyto se započítávají mezi zpevněné plochy (viz níže),
- plocha zeleně – podíl ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP v rámci oplocení plochy k celkové ploše pozemku,
- zpevněné plochy – plochy komunikací a chodníků, parkovišť, manipulační plochy, sportovní plochy (bez budov) apod.; do zpevněných ploch se pro účely ÚP započítávají i plochy zatravnovacích tvárníc a plochy mobilní zeleně umístěné na zpevněné ploše.

Intenzita využití pozemků je uvedena u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

*** konec textu ***

Následující kap. 6.3. *Ustanovení pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití* se nově označuje 6.4. a všechny podkapitoly se přečíslovávají (např. z 6.3.1. na 6.4.1. atd.).

V podkapitole 6.4.1. *Bydlení kolektivní (BK)*,

- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se ruší odrážky:
 - bydlení v bytových domech
 - odstavná a parkovací stání
 - komunikace místní, účelové a pěší
 - sítě a zařízení technické infrastruktury
 - zeleň (veřejná, ochranná apod.)
 - zahrady
 - se na závěr doplňují odrážky:
 - stavby pro veřejné stravování
 - stavby pro maloobchod, služby
 - řadové garáže pro obsluhu plochy
- ruší se celý odstavec nadepsaný „Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby“
- v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se text: „přípustné a podmíněně přípustné“ mění na text: „hlavní a přípustné“,
 - v části nadepsané Pravidla uspořádání území:
 - se text: „Max. plocha zastavění:“ mění na text: „Max. zastavěná plocha pozemku:“.

V podkapitole 6.4.2. *Bydlení venkovské (BV)*

- v části nadepsané Hlavní využití:
 - se za text: „Bydlení“ doplňuje text: „v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu“
- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se ruší odrážky:
 - bydlení v rodinných domech
 - odstavná a parkovací stání
 - komunikace místní, účelové a pěší
 - sítě a zařízení technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
 - zeleň (veřejná, ochranná apod.)
 - zahrady
 - se text: „objekty rodinné rekreace“ nahrazuje textem: „stavby rodinné rekreace“,
 - se text: „objekty integrovaného záchranného systému“ nahrazuje textem: „stavby integrovaného záchranného systému“,
 - se za odrážku: „zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní“ doplňuje odrážka:
 - zahrádkové osady – pouze mimo území CHKO Slavkovský les
- v části nadepsané Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se slovo: „Podmínečně“ mění na slovo „Podmíněně“,
 - se ruší text od „Podmínkou je, že“, až po „pro obytné plochy“,
 - se za text: „podnikatelská činnost (služby, nerušící výroba)“ vkládá text: „– pouze za předpokladu, že plochy hygienické ochrany v ploše a v návazném území nebudou ohroženy hlukem, prachem a zápachem z provozu a obslužné dopravy“
 - se ruší odrážky:

- plochy pro chov a výcvik koní
- zahrádkové osady
- zahradnictví
- v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se za text: „jiné využití než“ doplňuje text: „hlavní“ a čárka,
- v části nadepsané Pravidla uspořádání území:
 - se text: „Max. plocha zastavění:“ mění na text: „Max. zastavěná plocha pozemku:“.

V podkapitole 6.4.3. *Rekreace hromadná (RH)*

- v části nadepsané Hlavní využití:
 - se za slovo „zařízeních“ doplňuje text: „(např. autokempy, stanové a chatové kempy)“,
- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se ruší odrážky:
 - stavby a plochy pro přechodné ubytování (autokempy, stanové a chatové kempy)
 - odstavná a parkovací stání
 - komunikace místní, účelové a pěší
 - sítě a zařízení technické infrastruktury
 - zeleň (veřejná, ochranná, apod.)
 - se text: „objekty integrovaného záchranného systému“ nahrazuje textem: „stavby integrovaného záchranného systému“,
 - se na závěr doplňují odrážky:
 - trvalé bydlení správce či majitele
 - zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní pro funkci plochy
- ruší se celý odstavec nadepsaný „Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby“
- v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se text: „přípustné a podmíněně přípustné“ mění na text: „hlavní a přípustné“,
- v části nadepsané Pravidla uspořádání území:
 - se text: „Max. plocha zastavění:“ mění na text: „Max. zastavěná plocha pozemku:“.

V podkapitole 6.4.4. *Rekreace rodinná (RR)*

- ruší se celý odstavec nadepsaný „Přípustné využití území, činnosti a stavby“
- v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
 - slovo „přípustné“ se mění na slovo „hlavní“,
- v části nadepsané Pravidla uspořádání území:
 - se text: „Max. plocha zastavění:“ mění na text: „Max. zastavěná plocha pozemku:“.

V podkapitole 6.4.5. *Rekreace – zahrádkové kolonie (RZ)*

- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
 - ruší se odrážky:
 - odstavování vozidel pouze na vyhrazeném pozemku
 - komunikace místní, účelové a pěší
 - zeleň (veřejná, ochranná, apod.)
 - zahrady
 - sítě technické infrastruktury, mimo stromové porosty
- v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
 - text: „přípustné“ se mění na „hlavní a přípustné“,
- v části nadepsané Pravidla uspořádání území:
 - se text: „Max. plocha zastavění:“ mění na text: „Max. zastavěná plocha pozemku:“.

V podkapitole 6.4.6. *Občanské vybavení (OV)*

- v části nadepsané Hlavní využití:

- se doplňují odrážky:
 - školství – předškolní zařízení, školy a jiné plochy pro výchovu
 - zdravotnictví, zařízení hygienické služby
 - sociální péče
 - církevní stavby
 - veřejná správa
 - administrativa – finančnictví, pošta, apod.
 - stavby integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
 - zařízení kulturní – kulturní domy, multifunkční zařízení, apod.
 - sportovní stavby a zařízení
 - stavby pro přechodné ubytování
 - stavby pro veřejné stravování
 - stavby pro maloobchod
- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se ruší obsah části a nahrazuje se odrážkami:
 - podnikatelská činnost (služby, nerušící výroba)
 - trvalé bydlení
 - ruší se celý odstavec nadepsaný „Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby“
 - v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se text: „přípustné a podmíněně přípustné“ mění na text: „hlavní a přípustné“,
 - v části nadepsané Pravidla uspořádání území:
 - se text: „Max. plocha zastavění:“ mění na text: „Max. zastavěná plocha pozemku:“.

V podkapitole 6.4.7. *Občanské vybavení – sport (OS)*

- v části nadepsané Hlavní využití:
 - se za slovo „sportovní“ vkládá slovo „stavby“ a čárka.
- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se ruší obsah části a nahrazuje se odrážkami:
 - stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hygienické zařízení, šatny apod.)
 - trvalé bydlení správce nebo majitele
 - stavby pro přechodné ubytování
 - stavby pro veřejné stravování pro obsluhu plochy
 - stavby pro maloobchod a služby pro obsluhu plochy
 - ruší se celý odstavec nadepsaný „Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby“
 - v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se text: „přípustné a podmíněně přípustné“ mění na text: „hlavní a přípustné“,
 - v části nadepsané Pravidla uspořádání území:
 - se text: „Max. plocha zastavění:“ mění na text: „Max. zastavěná plocha pozemku:“.

V podkapitole 6.4.8. *Občanské vybavení – hřbitov (OH)*

- v části nadepsané Hlavní využití:
 - se za slovo „pohřbívání“ vkládá text: „(márnice, hrobky apod.)“,
- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se ruší obsah části a nahrazuje se odrážkou:
 - zařízení kulturní a církevní pro obsluhu plochy
 - v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se text: „přípustné“ mění na text: „hlavní a přípustné“,
 - v části nadepsané Pravidla uspořádání území:
 - se text: „Max. plocha zastavění:“ mění na text: „Max. zastavěná plocha pozemku:“.

V podkapitole 6.4.9. *Veřejná prostranství (VP)*

- v části nadepsané Hlavní využití:
 - se za slovo „plochy“ vkládá čárka a text: „zahrnující plochy pro shromažďování obyvatel, komunikace a plochy veřejně přístupné zeleně“,
- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se ruší obsah části a nahrazuje se odrážkami:
 - stavby pro obchod a služby (např. prodejny občerstvení, tisku, apod.)
 - účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky)
 - sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
 - parkoviště pro osobní automobily
- v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se text: „přípustné“ mění na text: „hlavní a přípustné“,
- v části nadepsané Pravidla uspořádání území:
 - se text: „Max. plocha zastavění:“ mění na text: „Max. zastavěná plocha pozemku:“.

V podkapitole 6.4.10. *Veřejná prostranství – zeleň (VZ)*

- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se ruší obsah části a nahrazuje se odrážkami:
 - účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky)
 - sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)
 - vodní plochy a toky
- v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se text: „přípustné“ mění na text: „hlavní a přípustné“,
- v části nadepsané Pravidla uspořádání území:
 - se text: „Max. plocha zastavění:“ mění na text: „Max. zastavěná plocha pozemku:“.

V podkapitole 6.4.11. *Smíšené obytné území (SB)*

- se název mění na „Smíšené obytné plochy (SB)“
- v části nadepsané Hlavní využití:
 - se za slovo „bydlení“ vkládá text: „doplňené nerušícími funkcemi“,
- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se ruší odrážky:
 - bydlení (v bytových a rodinných domech)
 - odstavná a parkovací stání
 - komunikace místní, účelové a pěší
 - sítě a zařízení technické infrastruktury
 - zeleň (veřejná, ochranná apod.)
 - zahrady
 - se text: „objekty rodinné rekreace“ nahrazuje textem: „stavby rodinné rekreace“,
 - se text: „objekty integrovaného záchranného systému“ nahrazuje textem: „stavby integrovaného záchranného systému“,
- v části nadepsané Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se slovo: „Podmínečně“ mění na slovo „Podmíněně“,
 - se ruší text od „Podmínkou je, že“, až po „pro obytné plochy“,
 - se ruší odrážka:
 - zařízení kulturní
 - se za text: „podnikatelská činnost (služby, nerušící výroba)“ vkládá text: „– pouze za předpokladu, že plochy hygienické ochrany v ploše a v návazném území nebudou ohroženy hlukem, prachem a zápachem z provozu a obslužné dopravy“.
- v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se text: „přípustné“ mění na text: „hlavní a přípustné“,
- v části nadepsané Pravidla uspořádání území:

- se text: „Max. plocha zastavění:“ mění na text: „Max. zastavěná plocha pozemku:“.

V podkapitole 6.4.12. *Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)*

- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- se ruší obsah části a nahrazuje se odrážkami:
 - doprovodné chodníky a pěší trasy
 - cyklistické trasy
- v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- se text: „přípustné“ mění na text: „hlavní a přípustné“.

V podkapitole 6.4.13. *Dopravní infrastruktura – dráha (DD)*

- v části nadepsané Hlavní využití:
- se ruší text a nahrazuje textem: „Plochy pro železniční dopravu a související pozemky dráhy, včetně plochy pro odstavování vozidel železniční dopravy, železniční zařízení a stavby související se železniční dopravou, vlečky, plochy pro nakládku a vykládku a související manipulační plochy.“
- ruší se celý odstavec nadepsaný „Přípustné využití území, činnosti a stavby“
- v části nadepsané Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:
- se slovo: „Podmínečně“ mění na slovo „Podmíněně“,
- se ruší text „Podmínkou je, že“ a dále text od: „nesmí být v rozporu“ až po „prachem a zápachem“,
- se text: „objekty integrovaného záchranného systému“ nahrazuje textem: „stavby integrovaného záchranného systému“,
- v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- se text: „přípustné“ mění na text: „hlavní“,
- v části nadepsané Pravidla uspořádání území:
- se text: „Max. plocha zastavění:“ mění na text: „Max. zastavěná plocha pozemku:“.

V podkapitole 6.4.14. *Dopravní infrastruktura (DP, DG)*

- se název mění na „Dopravní infrastruktura – parkoviště a garáže (DP, DG)“,
- v části nadepsané Hlavní využití:
- se za slovo „parkoviště“ vkládá text: „pro osobní automobily“,
- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- se ruší obsah části a nahrazuje se odrážkou:
 - parkoviště pro osobní automobily v plochách DG
- ruší se celý odstavec nadepsaný „Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby“,
- v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- se text: „přípustné a podmínečně přípustné“ mění na text: „hlavní a přípustné“,
- v části nadepsané Pravidla uspořádání území:
- se text: „Max. plocha zastavění:“ mění na text: „Max. zastavěná plocha pozemku:“.

V podkapitole 6.4.15. *Technická infrastruktura (TI)*

- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- se ruší obsah části a nahrazuje se odrážkou:
 - administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- ruší se celý odstavec nadepsaný „Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby“,
- v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- se text: „přípustné a podmínečně přípustné“ mění na text: „hlavní a přípustné“,
- v části nadepsané Pravidla uspořádání území:
- se text: „Max. plocha zastavění:“ mění na text: „Max. zastavěná plocha pozemku:“.

V podkapitole 6.4.16. *Zemědělská výroba (ZV)*

- v části nadepsané Hlavní využití:
 - se za slovo „zemědělská“ vkládá text: „neživočišná“,
- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se ruší obsah části a nahrazuje se odrážkami:
 - nerušící nezemědělská výroba
 - zahradnictví
 - v části nadepsané Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se slovo: „Podmínečně“ mění na slovo „Podmíněně“,
 - v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se text: „přípustné“ mění na text: „hlavní, přípustné“
 - v části nadepsané Pravidla pro uspořádání území:
 - se ruší text: „Odstavování vozidel pouze na vyhrazených plochách na vlastním pozemku.“,
 - v části nadepsané Pravidla uspořádání území:
 - se text: „Max. plocha zastavění:“ mění na text: „Max. zastavěná plocha pozemku:“.

V podkapitole 6.4.17. *Smíšená výroba (SV, SV-o)*

- se název mění na „Smíšené výrobní plochy (SV, SVo)“
- v části nadepsané Hlavní využití:
 - se za slovo „okolí“ vkládá text: „– lehký průmysl, řemeslné dílny a opravy, apod.“,
 - se ruší následující odstavec uvozený slovy: „SVo 1 („s omezením“):“
- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se ruší obsah části a nahrazuje se odrážkami:
 - sklady
 - podnikatelská činnost (služby, stavebnictví apod.)
 - plocha pro fotovoltaické elektrárny – pouze plochy SV 1 a SVo 1
 - zemědělská neživočišná výroba
 - administrativa (veřejná správa, pošta apod.)
 - stavby občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury
 - stavby pro maloobchod, služby
 - stavby pro veřejné stravování
 - čerpací stanice pohonných hmot – pouze mimo plochy SV 2 a SV 3
 - parkoviště a odstavné plochy pro nákladní dopravu a autobusy, areály autodopravy – pouze v průmyslovém areálu v Dolním Žandově (p.p.č. 296/2, 296/21 k.ú. Dolní Žandov a sousedící parcely)
 - řadové garáže
 - zahradnictví
 - trvalé bydlení majitele nebo správce
 - v části nadepsané Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se slovo: „Podmínečně“ mění na slovo „Podmíněně“,
 - se ruší obsah části a nahrazuje se odrážkou:
 - skladovací plochy pod širým nebem či v otevřených přístřešcích – *pouze za předpokladu, že při manipulaci nebudou narušovány návazné plochy hygienické ochrany hlukem, prachem a zápachem*
 - v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se text: „přípustné“ mění na text: „hlavní, přípustné“.
 - v části nadepsané Pravidla pro uspořádání území:
 - se doplňuje text: „SVo 1 („s omezením“): Část lokality SV 1 v ochranném pásmu silnice I. třídy a v územní rezervě pro odstranění bodových závad na napojení silniční sítě na silnici I. třídy. V území nebudou umístovány budovy, je zde možno umísťovat komunikace, manipulační a parkovací plochy, zeleň, prodej pod širým nebem (např.

- zahradnické výrobky) apod.“;
- v části nadepsané Pravidla uspořádání území:
- se text: „Max. plocha zastavění.“ mění na text: „Max. zastavěná plocha pozemku.“.

V podkapitole 6.4.18. *Vodní a vodohospodářské plochy (VH)*

- v části nadepsané Hlavní využití:
- se za slovo „toky“ vkládá čárka a slovo: „mokřady“;
- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- se ruší odrážky:
 - vodní plochy a toky
 - mokřady
 - sítě technické infrastruktury, pouze mimo stromové porosty; přes vodní toky vedeny nejkratším směrem
- v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- se text: „přípustné“ mění na text: „hlavní a přípustné“.

V podkapitole 6.4.19. *Zemědělské plochy (ZO, ZT, ZZ)*

- se název mění na „Zemědělské plochy – orná půda, trvalé travní porosty, zahrady a sady (ZO, ZT, ZZ)“;
- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- se ruší obsah části a nahrazuje se textem:

„V celém území:

 - liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
 - vodní plochy a toky
 - stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením, protierozní opatření
 - stavby pro zemědělství související s chovem zemědělských zvířat (např. přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky apod.) a související dopravní a technická infrastruktura
 - včelíny, včelnice a včelníky

Pouze mimo území *CHKO Slavkovský les*:

 - výsadba porostů lesního typu
 - rychle rostoucí dřeviny na ZPF
 - stavby pro zemědělství – stavby pro úschovu techniky a nářadí“
- v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
- se text: „přípustné“ mění na text: „hlavní a přípustné“;
- v části nadepsané Pravidla pro uspořádání území:
- se ruší text: „Změny druhu pozemku (kultury) v rámci zemědělského půdního fondu nejsou omezeny. Hospodaření na plochách ÚSES – omezit hnojení, kosit 1 – 2 × ročně.“;
- před slovo: „objektu“ se vkládá slovo: „stavebního“;
- na závěr se doplňuje text: „Ostatní stavby v nezastavěném území – 1 NP, max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu 25 m².“

V podkapitole 6.4.20. *Lesní plochy (LE)*

- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
- se ruší obsah části a nahrazuje se odrážkami:
 - stavby, které jsou součástí PUPFL a slouží lesnímu hospodářství – např. zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pastviny a políčka pro zvěř

- lesní školky, stavby a zařízení sloužící k ochraně lesních porostů a protierozní ochraně
- v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se text: „přípustné“ mění na text: „hlavní a přípustné“,
 - ruší se věta: „Hospodaření na plochách biokoridorů podléhá režimu ÚSES.“
- doplňuje se nová část Pravidla pro uspořádání území:
 - „Max. hladina zástavby: 1 NP, u staveb lesního hospodářství (např. skladování sena) je možné 1 NP + podkroví.
 - Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu 25 m².“

V podkapitole 6.4.21. Přírodní plochy (PP)

- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se ruší obsah části a nahrazuje se odrážkami:
 - „V celém území:
 - přirozené louky, příbřežní porosty, zeleň solitérní a liniová, náletová zeleň,
 - vodní plochy a toky, mokřady
 - liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
 - zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra
 - ze staveb uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona se připouští pouze stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu – komunikace účelové, pěší a cyklistické
 - Pouze mimo území CHKO Slavkovský les:
 - lesy, výsadba porostů lesního typu; na území CHKO se připouští pouze na plochách PUPFL
 - rychle rostoucí dřeviny na ZPF
 - stavby pro zemědělství – stavby pro úschovu techniky a nářadí“
- v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se text: „přípustné“ mění na text: „hlavní a přípustné“,
 - doplňuje se odrážka: „je zakázáno provádět stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability nebo znesnadnily realizaci ÚSES“
 - doplňuje se nadpis části „Pravidla pro uspořádání území:“ následovaný textem „Umístování budov nebo oplocení je vyloučeno.“ před text: „Hospodaření na plochách biocenter podléhá režimu ÚSES.“

V podkapitole 6.4.22. Smíšené nezastavěné plochy (SN)

- se název mění na „Smíšené plochy nezastavěného území (SN)“
- v části nadepsané Hlavní využití:
 - se doplňují odrážky:
 - trvalé travní porosty – zemědělská produkce
 - přirozené louky, příbřežní porosty, zeleň solitérní a liniová,
 - vodní plochy a toky, mokřady
 - liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- v části nadepsané Přípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se ruší obsah části a nahrazuje se odrážkami:
 - „V celém území:
 - stavby, zařízení a jiná opatření sloužící k protierozní ochraně
 - zvláštní režim hospodaření (plochy pro biokoridory – bude provedeno zatravnění nebo výsadba dřevin, změna na TTP nebo ostatní plochy)
 - stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zaplavením – na území CHKO pouze mimo ploch pro ÚSES, mimo ploch cenných biotopů a kromě míst výskytu chráněných rostlin a živočichů

- nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby – účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty)
 - stavby pro zemědělství související s chovem zemědělských zvířat (např. přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky apod.) a související dopravní a technická infrastruktura – na území CHKO pouze v zastavěném území
 - stavby, které jsou součástí PUPFL a slouží lesnímu hospodářství – např. zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pastviny a políčka pro zvěř
 - včelíny, včelnice a včelníky
- Pouze mimo území CHKO Slavkovský les:*
- lesy, výsadba porostů lesního typu; na území CHKO se připouští pouze na plochách PUPFL
 - lesní školky, stavby a zařízení sloužící k ochraně lesních porostů; na území CHKO se připouští pouze na plochách PUPFL
 - rychle rostoucí dřeviny na ZPF
 - stavby pro zemědělství – stavby pro úschovu techniky a nářadí“
- v části nadepsané Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
 - se text: „přípustné“ mění na text: „hlavní a přípustné“,
 - doplňuje se nová část „Pravidla pro uspořádání území:“ s textem:
 - Stavby určené zemědělství (přístřešky pro dobytek a koně na pastvě, úschova krmiva, podestýlky, techniky a nářadí apod.) – stavby o 1 NP, max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu 500 m².
 - Ostatní stavby v nezastavěném území – 1 NP, u staveb lesního hospodářství (např. skladování sena) je možné 1 NP + podkroví. Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu 25 m².

7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Název kapitoly se mění na: „7. *Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit*“.

Ruší se celý text kapitoly a nahrazuje novým textem:

*** začátek textu***

7.1. Veřejně prospěšné stavby

Dopravní infrastruktura

č. VPS	označení	využití
S1	VP 1	komunikace místní
S2	VP 2	komunikace místní
S3	VP 3	komunikace místní
S4	VP 4	komunikace místní
S5	VP 5	komunikace místní
S9	VP 9	komunikace místní
S10	VP 10	komunikace místní
S12	VP 12	komunikace místní

Technická infrastruktura

č. VPS	označení	využití
S15	—	Doplnění páteřních vodovodních řadů, včetně dvou čerpacích stanic
S16	—	Doplnění páteřních kanalizačních řadů, včetně čerpací stanice
S17	TS 1N	Výstavba trafostanice včetně přívodního vedení
S19	TS 3N	Výstavba trafostanice včetně přívodního vedení
S20	TS 4N	Výstavba trafostanice včetně přívodního vedení
S23	TS 7N	Výstavba trafostanice včetně přívodního vedení
S24	TS 8N	Výstavba trafostanice včetně přívodního vedení
S26	—	koridor vedení VVN 110 kV – propojení mezi TR Drmoul a stávající trasou propojení TR Vítkov – TR Jindřichov

Čísla S6, S7, S8, S11, S13, S14, S18, S21, S22, S25 jsou neobsazena.

7.2. Veřejně prospěšná opatření

Plochy územního systému ekologické stability k založení

č. VPO	označení	využití
O1a	PP 1	LBC 19 – část k založení
O1b	SN 1	LBK 13 – část k založení
O1c	SN 2	LBK 9 – část k založení
O1d	SN 3	LBK 7 – část k založení

*** konec textu***

8. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

(s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona)

Doplňuje se celá nová kapitola č. 8 včetně nadpisu:

*** začátek textu***

8. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

8.1. Veřejně prospěšné stavby

Dopravní infrastruktura

č. VPS	označení	využití	k.ú.	p.č.
S1	VP 1	komunikace místní	Dolní Žandov	1803/1, 1803/7, 1803/9, 1803/10, 1803/11
S2	VP 2	komunikace místní	Dolní Žandov	1719, 2192, 1716/1, 2191/2
S3	VP 3	komunikace místní	Dolní Žandov	1698
S5	VP 5	komunikace místní	Dolní Žandov	2142/5
S9	VP 9	komunikace místní	Horní Žandov	7/2, 268/4, 1178/1, 1178/3
S10	VP 10	komunikace místní	Horní Žandov	18/1
S12	VP 12	komunikace místní	Úbočí u D. Žandova	199/1

Předkupní právo se vymezuje ve prospěch:

Obec Dolní Žandov: S1, S2, S3, S5, S9, S10, S12.

8.2. Veřejná prostranství

Veřejná prostranství – sídelní zeleň

č. VPO	označení	využití	k.ú.	p.č.
O2	VZ 1	plocha veřejné zeleně	Dolní Žandov	48/1, 48/2, 50/1, 50/3 část, 59/1, 60/1 část
O3	VZ 2	plocha veřejné zeleně	Salajna	61/1, 50/1, 50/2, 50/3

Předkupní právo se vymezuje ve prospěch:

Obec Dolní Žandov: O2, O3.

*** konec textu***

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

(podle § 50 odst. 6 stavebního zákona)

Doplňuje se celá nová kapitola 9. včetně nadpisu:

„9. Stanovení kompenzačních opatření

Kompenzační opatření ve smyslu § 50, odst. 6 stavebního zákona nejsou stanovena.“

10. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV

(a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření)

- Mění se číslo kapitoly z „8.“ na „10.“,
- Název kapitoly se doplňuje o podtitul: „(a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření)“,
- text: „DK 101 a DK 102“ se mění na „DK 101, DK 102 a DK 103“ ve dvou výskytech.

11. PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

(a dále stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti)

- Mění se číslo kapitoly z „9.“ na „11.“,
- mění se název kapitoly na: „11. Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“,
- název kapitoly se doplňuje o podtitul: „(a dále stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti)“,
- za text: „SV 1“ se doplňuje text: „+ SVo 1“,
- za text: „SVo 1“ se vkládá nový odstavec: „Součástí plochy BV 13 bude pás ochranné zeleně chránící před vlivy Průmyslového areálu Dolní Žandov.“,
- text: „2014“ se mění na text: „2020“.

12. ROZSAH DOKUMENTACE

(tj. údaj o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části)

Textová kapitola „Rozsah dokumentace“

- Ruší se kap. „10. Rozsah dokumentace“.

ROZSAH DOKUMENTACE ZMĚNY Č. 1 ÚP

Textová část:

108 stran

Grafická část:

- Řešení Změny č. 1 ÚP zahrnuje 5 výkresů.
- Odůvodnění Změny č. 1 ÚP zahrnuje 4 výkresy.
- Seznamy jsou uvedeny v části II. a IV.

II. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 1 ÚP

Grafická část Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov obsahuje následující výkresy v měřítkách:

A1. Základní členění území	1 : 10 000
A2a. Hlavní výkres (sever)	1 : 5 000
A2b. Hlavní výkres (jih)	1 : 5 000
A3a. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace (sever)	1 : 5 000
A3b. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace (jih)	1 : 5 000

III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP

ÚVOD

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZAKÁZCE

1.1. Identifikační údaje obce

Kraj:	Karlovarský
Obec s rozšířenou působností:	Cheb
Stavební úřad:	Cheb
Obec:	Dolní Žandov
Základní územní jednotka:	Dolní Žandov
Číslo ZÚJ:	554502
Katastrální území:	6
Výměra správního území:	4132,3 ha
Nejnižší nadmořská výška:	470 m n.m. (vyústění Lipoltovského potoka)
Nejvyšší nadmořská výška:	982,6 m n.m. (vrch Lesný)

1.2. Smluvní zajištění zakázky

Podkladem pro zpracování Změny č. 1 územního plánu Dolní Žandov je smlouva o dílo č. 450/2016, na zpracování Změny č. 1 územního plánu Dolní Žandov, uzavřená mezi Obcí Dolní Žandov jako zadavatelem územního plánu a mezi f. Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., Praha 8, Chaberská 3, jako zpracovatelem územního plánu. Pořizovatelem Změny č. 1 územního plánu je Městský úřad Cheb.

1.3. Právní předpisy v oblasti územního plánování

Právní předpisy upravující oblast územně plánovací: zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

1.4. Průběh zpracování Změny č. 1 územního plánu

Na základě ustanovení § 55, odst. 1 stavebního zákona bylo Zadání Změny č. 1 ÚP jakožto součást „Zprávy o uplatňování Územního plánu Dolní Žandov za období 2009 – 2014“ (dále „Zpráva“) projednáno v souladu se stavebním zákonem zastupitelstvem obce Dolní Žandov a schváleno dne 16. 4. 2015 usnesením č. 43/02/2015.

Návrh Změny č. 1 územního plánu byl zpracován v květnu až červenci 2016, upravený návrh v říjnu 2017.

2. ZPŮSOB PROVEDENÍ

2.1. Podklady řešení

Smlouva o dílo č. 450/2016, uzavřená mezi objednatelem – obcí Dolní Žandov a zpracovatelem – Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., na zpracování Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov

Katastrální mapa řešeného území v digitální podobě, ve formátu .dgn (vektORIZOVANÁ)

Databáze SPI KN

Mapové podklady katastrální mapy s vyznačenou hranicí intravilánu

www.mapy.cz

Digitalizovaná sada vrstevnic systému ZABAGED (odpovídá mapám 1 : 10 000)
Základní mapa 1 : 50 000
Letecké snímky a ortofotomapy
Konzultace na MěÚ Cheb a na OÚ Dolní Žandov
Vlastní průzkum v terénu
Schválený územní plán Dolní Žandov, v digitální podobě (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o.
12/2009)
Schválené Zadání Změny č. 1 územního plánu Dolní Žandov (4/2016)

ÚPD a ÚPP – dokumentace pokrývající celé správní území

Územně analytické podklady Karlovarského kraje
Územně analytické podklady ORP Cheb 2012
Územně analytické podklady ORP Cheb 2014
Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje (Ing. arch. Pavel Koubek, UK-24, Praha;
T-mapy; 9/2010)
Aktualizace č. 1 ZÚR KK – návrh (Atelier T-plan, s.r.o., 5/2015)

Dopravní infrastruktura

Mapa silniční sítě
Cyklomapa Karlovarského kraje

Technická infrastruktura

Vedení VVN 110 kV – propojení mezi TR Drmoul a stávající trasou propojení TR Vítkov –
TR Jindřichov

Limity využití území

Územně analytické podklady ORP Cheb
Agentura ochrany přírody a krajiny (EVL Mechové údolí, památný strom v Salajně)
Správa CHKO Slavkovský les (mapování biotopů, požadavky plynoucí z preventivního
hodnocení krajinného rázu CHKO Slavkovský les)
Národní památkový ústav – památkovykatolog.cz (karty nemovitých kulturních památek)
Geofond (poddolovaná území)

2.2. Digitální zpracování Změny č. 1 územního plánu

Změna č. 1 územního plánu Dolní Žandov je zpracována digitálním způsobem
v programu MicroStation, tj. ve formátu .DGN.

Pro zpracování zakázky byly použity digitální katastrální mapy, aktualizované k 1. 5.
2016 v etapě Návrh změny ÚP a opětovně v etapě Upravený návrh změny ÚP k 1. 10. 2017.
Na základě tohoto mapového podkladu byly dále vyhotoveny datové vrstvy Změny č. 1
územního plánu.

A. NÁLEŽITOSTI DLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU A VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. NÁLEŽITOSTI DLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

1.1. Postup při pořízení Změny č. 1 ÚP

1.1.1. Zpráva o uplatňování

Územní plán (dále jen „ÚP“) Dolní Žandov byl vydán usnesením Zastupitelstva obce
Dolní Žandov č. 214/10/2009 ze dne 21. 12. 2009 a nabyl účinnosti dne 7. 1. 2010. Jeho

zpracovatelem byla projekční kancelář KADLEC KK NUSLE, spol. s r.o.

Zastupitelstvo obce Dolní Žandov dále usnesením č. 215/10/2009 ze dne 21. 12. 2009 rozhodlo o pozastavení udělování souhlasů k pořizování změn ÚP Dolní Žandov s výjimkou změn, na nichž by byl veřejný zájem s tím, že případné změny ÚP Dolní Žandov budou v budoucnu projednány v souladu s ustanovením § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) jako součást zprávy o uplatňování územního plánu.

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

Pořizovatel před zahájením prací na návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Dolní Žandov za období 2009 – 2014 (dále jen „zpráva“) vyzval obec Dolní Žandov k zaslání požadavků a podnětů na případnou změnu ÚP Dolní Žandov. Návrh zprávy byl zpracován v souladu s ustanovením § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, ve spolupráci se starostkou obce Ing. Eliškou Stránskou určenou pro spolupráci s pořizovatelem usnesením Zastupitelstva obce Dolní Žandov č. 117/06/2013 ze dne 21. 11. 2013. Pořizovatel vycházel při přípravě návrhu zprávy z Politiky územního rozvoje ČR 2008, Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, platného ÚP Dolní Žandov, Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Cheb, předaných záměrů obce a dalších podkladů.

Návrh zprávy byl projednán v souladu s ustanovením § 55 odst. 1 za použití § 47 odst. 2 stavebního zákona. Pořizovatel zaslal návrh zprávy dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu dopisem č.j. MUCH 81044/2014/Jón ze dne 3. 11. 2014 a vyzval je, aby ve lhůtě do 30 dnů od jeho obdržení uplatnily dotčené orgány vyjádření, ve kterém uvedou své požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů a územně plánovacích podkladů. Ve stejné lhůtě mohly u pořizovatele uplatnit své podněty sousední obce. Krajský úřad Karlovarského kraje jako příslušný úřad podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a Správa CHKO Slavkovský les a krajské středisko Karlovy Vary, Agentura ochrany přírody a krajiny ČR jako příslušný orgán ochrany přírody uplatnily u pořizovatele svá stanoviska.

Pořizovatel současně zajistil zveřejnění návrhu zprávy vyvěšením veřejné vyhlášky č.j. MUCH 85883/2014/Jón ze dne 3. 11. 2014 na úředních deskách Městského úřadu Cheb a Obecního úřadu Dolní Žandov a na internetových adresách www.cheb.cz a <http://www.dolnizandov.cz/urad-obce/> od 6. 11. 2014 do 8. 12. 2014 a vystavením návrhu zprávy v tomto termínu k veřejnému nahlédnutí na odboru stavebním a životního prostředí Městského úřadu Cheb a na Obecním úřadě Dolní Žandov. Návrh zprávy byl rovněž zveřejněn i na výše uvedených úředních deskách umožňujících dálkový přístup.

K projednávanému návrhu zprávy byly uplatněny požadavky Ministerstva dopravy, Správy CHKO Slavkovský les a krajského střediska Karlovy Vary, Agentury ochrany přírody a krajiny ČR a Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, a dále připomínky Ředitelství silnic a dálnic ČR a veřejnosti. V souladu s ustanovením § 55 odst. 1 a za použití § 47 odst. 4 stavebního zákona byly tyto požadavky a připomínky vyhodnoceny a v případě kladného vyhodnocení byly zahrnuty do upraveného návrhu zprávy. Pořizovatel předložil vyhodnocení a upravený návrh zprávy k projednání a případnému schválení Zastupitelstvu obce Dolní Žandov dopisem č.j. MUCH 28715/2015/Jón ze dne 8. 4. 2015.

Zastupitelstvo obce Dolní Žandov projednalo zprávu v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. e) stavebního zákona a schválilo zprávu v souladu s ustanovením § 55 odst. 1 a za použití § 47 odst. 5 stavebního zákona usnesením č. 45/02/2015 ze dne 16. 4. 2015 a zároveň tímto usnesením schválilo pořízení Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov v souladu s pokyny uvedenými ve zprávě. Usnesením č. 46/02/2015 ze dne 16. 4. 2015 Zastupitelstvo obce Dolní Žandov schválilo v souladu s ustanovením § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona žádost o

pořizování Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov Městským úřadem Cheb, odborem stavebním a životního prostředí, jako příslušným úřadem územního plánování dle ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.

Jako projektant byla vybrána projekční kancelář KADLEC KK NUSLE, spol. s r.o.

1.1.2. Návrh

Na základě schválené Zprávy o uplatňování ÚP Dolní Žandov za období 2009 – 2014 byla pořizována dokumentace návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov (dále jen „Změna č. 1 ÚP“). Pořizovatel v souladu s ustanovením § 50 odst. 2 stavebního zákona vyrozuměl dopisem č.j. MUCH 95054/2016/Jón ze dne 9. 11. 2016 dotčené orgány a sousední obce o společném jednání o tomto návrhu, které se konalo na Městském úřadu Cheb dne 5. 12. 2016. Současně je vyzval k uplatnění stanovisek a připomínek ve lhůtě nejpozději do 30 dnů ode dne jednání. Pořizovatel současně zajistil zveřejnění návrhu Změny č. 1 ÚP vyvěšením veřejné vyhlášky č.j. MUCH 94974/2016/Jón ze dne 9. 11. 2016 na úředních deskách Obecního úřadu Dolní Žandov a Městského úřadu Cheb a na úředních deskách umožňujících dálkový přístup na adresách: www.cheb.cz a <http://www.dolnizandov.cz/urad-obce/>. Do návrhu Změny č. 1 ÚP bylo možné nahlížet na Obecním úřadu Dolní Žandov a na Městském úřadu Cheb, odboru stavebním a životního prostředí, a způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese: www.cheb.cz (pod odkazem „Radnice – Územní plánování – Projednávané změny územních plánů“), v termínu od 14. 11. 2016 do 4. 1. 2017. V téže lhůtě bylo možné podat u pořizovatele písemné připomínky.

Po uplynutí výše uvedené lhůty pořizovatel zjistil, že některé dotčené orgány (Krajská veterinární správa pro Karlovarský kraj, Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor kultury, památkové péče, lázeňství a cestovního ruchu, Městský úřad Cheb – odbor stavební a životního prostředí – památková péče, Městský úřad Cheb – odbor stavební a životního prostředí – státní správa silničního hospodářství, Městský úřad Cheb – odbor stavební a životního prostředí – oddělení životního prostředí, Ministerstvo dopravy, Ministerstvo zdravotnictví – Český inspektorát lázní a zřidel, Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV a Státní úřad pro jadernou bezpečnost) ve stanovené lhůtě nevydaly své stanovisko. S ohledem na korektní průběh celého procesu pořízení Změny č. 1 ÚP pořizovatel vyzval tyto dotčené orgány k přijetí odpovědnosti za ochranu veřejných zájmů svěřených jim dle příslušného zákona a opakovaně je žádal o vydání stanoviska do 15 dnů ode dne doručení opakované žádosti o stanovisko.

V souladu s ustanovením § 50 odst. 7 stavebního zákona pořizovatel dále zaslal Krajskému úřadu Karlovarského kraje, odboru regionálního rozvoje, kopie stanovisek a připomínek obdržených v rámci společného jednání a požádal o vydání stanoviska.

Pořizovatel obdržel stanoviska, v nichž dotčené orgány uplatnily připomínky týkající úprav textové a grafické části dokumentace a připomínky veřejnosti. Pořizovatel ve spolupráci s určenou zastupitelkou v souladu s ustanovením § 51 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotil výsledky projednání. Nesouhlasné stanovisko obdržel pořizovatel od Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště, Správa CHKO Slavkovský les (dále jen „AOPK“). Stanoviska dotčených orgánů a následná dohoda s AOPK jsou obsaženy v kapitole A.2.4. „Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů“, v podkapitole A.2.4.1. „Společné jednání o návrhu Změny č. 1 ÚP“. Připomínky uplatněné veřejností jsou obsaženy v kapitole A.1.3. „Uplatněné připomínky“, v podkapitole A.1.3.1. „Společné jednání o návrhu Změny č. 1 ÚP“.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání a výsledků následné dohody s AOPK zajistil pořizovatel úpravu návrhu Změny č. 1 ÚP. Vzhledem k tomu, že krajský úřad neupozornil ve svém stanovisku na nedostatky z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu

s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, bylo zahájeno řízení o Změně č. 1 ÚP dle ustanovení § 52 stavebního zákona.

V souladu s ustanovením § 22 a § 52 odst. 1 stavebního zákona dopisem č.j. MUCH 101086/2017/Jón ze dne 07.12.2017 oznámil pořizovatel veřejné projednání upraveného návrhu Změny č. 1 ÚP obci, dotčeným orgánům a sousedním obcím. Pořizovatel současně zajistil zveřejnění upraveného návrhu Změny č. 1 ÚP vyvěšením veřejné vyhlášky č.j. MUCH 100452/2017/Jón ze dne 07.12.2017 na úředních deskách Obecního úřadu Dolní Žandov a Městského úřadu Cheb a na úředních deskách umožňujících dálkový přístup na adresách: www.cheb.cz a <http://www.dolnizandov.cz/uradobce/>. Do návrhu Změny č. 1 ÚP bylo možné nahlížet na Obecním úřadu Dolní Žandov a na Městském úřadu Cheb, odboru stavebním a životního prostředí, a způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese: www.cheb.cz (pod odkazem „Radnice – Územní plánování – Projednávané změny územních plánů“), v termínu od 11.12.2017 do 17.01.2018.

Veřejné projednání se konalo dne 10.01.2018 v přísálí kulturního domu v Dolním Žandově.

Ve stanoveném termínu byla k vystavenému návrhu územního plánu uplatněna stanoviska – viz kap. A.2.4.2. *Veřejné projednání návrhu Změny č. 1 ÚP*. Dále byly podány námítky a připomínky veřejnosti. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil dle § 53 odst. 1 stavebního zákona výsledky projednání, zpracoval s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 ÚP, které zaslal v příloze dopisu č.j. MUCH 11681/2018/Jón ze dne 07.02.2018 dotčeným orgánům s žádostí o stanovisko k uvedeným návrhům ve lhůtě do 30 dnů od obdržení. Ve stanoveném termínu byla k zaslaným návrhům uplatněna stanoviska – viz kap. A.2.4.3. *Stanoviska dotčených orgánů k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání*. Na základě veřejného projednání a výsledků projednání návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek bylo nutné dokumentaci upravit. Jednalo se o nepodstatné úpravy v grafické i textové části dokumentace. Dále ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona pořizovatel znovu přezkoumal soulad upravené dokumentace s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi, cíli a úkoly územního plánování, požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů, resp. stanovisky dotčených orgánů, a neshledal rozpor.

Takto upravený a ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona pořizovatelem přezkoumaný návrh byl předložen zastupitelstvu k vydání formou opatření obecné povahy.

1.2. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí

Ve stanoveném termínu byla k projednávanému návrhu Změny č. 1 ÚP v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona uplatněna následující námitka:

AGRO & KOMBINÁT Dolní Žandov, spol. s r.o., Ing. Vladimír Tůma – jednatel, Dolní Žandov 218, 350 02 Cheb (podání ze dne 10.01.2018)

Číslo parcely: p.p.č. 252/17, 252/18, k.ú. Dolní Žandov

Text námítky: Žádáme o výmaz předkupního práva pro Obec Dolní Žandov z územního plánu obce (VP – S4).

Odůvodnění: Nelze převést vlastnické právo u výše uvedených parcel.

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění rozhodnutí:

Na základě § 53 odst. 1 stavebního zákona bylo rozhodnuto ve prospěch namítající společnosti.

Námítka nesouhlasí s vymezením předkupního práva pro Obec Dolní Žandov na pozemku p.p.č. 252/18, k.ú. Dolní Žandov, ve vlastnictví společníků AGRO & KOMBINÁT Dolní Žandov, spol. s r.o., a p.p.č. 252/17, k.ú. Dolní Žandov, ve vlastnictví jiných fyzických osob.

Jak namítající uvedli na veřejném projednání, kde byla námítka podána, a jak je uvedeno v odůvodnění námítky, předkupní právo zapsané v katastru nemovitostí brání převodu pozemku.

Předkupní právo na uvedených pozemcích je vymezeno již v platném ÚP Dolní Žandov pro realizaci veřejně prospěšné stavby místní komunikace S4 v rámci veřejného prostranství VP 4, které je navrženo při východním okraji obou výše uvedených parcel. Ve výkrese „Schéma dopravní infrastruktury“ je tato komunikace označena jako ostatní místní komunikace KM 4. Tato nová místní komunikace má zajistit přístup k navrhované zastavitelné ploše bydlení venkovského BV 7.

Územní plány stanovují koncepci veřejné infrastruktury, tj. mimo jiné i koncepci dopravní infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, tj. mimo jiné i rámcovou koncepci přístupnosti jednotlivých zastavitelných ploch.

Návrh Změny č. 1 ÚP v této lokalitě žádnou změnu nenavrhuje.

Předkupní právo je v ÚP Dolní Žandov vymezeno na základě § 101 odst. 1 stavebního zákona. Zároveň je pro případnou realizaci uvedené veřejně prospěšné stavby uvažováno s institutem vyvlastnění podle § 170 odst. 1 stavebního zákona, dle kterého lze odejmout nebo omezit práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření vymezených ve vydané územně plánovací dokumentaci, tj. mimo jiné i pro uskutečnění veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Předkupní právo k pozemkům určeným územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku má zajistit pro stát, kraj a v tomto případě obec jejich včasnou a plynulou majetkoprávní přípravu a zamezit spekulacím s pozemky, které následně komplikují zejména realizaci veřejných investic. Institut zákonného předkupního práva vychází z předpokladu, že pokud platný územní plán nebo regulační plán určuje pozemky pro veřejné účely, nemůže je vlastník využít jinak. Předkupní právo má proto zajistit, aby vlastník nejprve nabídl svůj pozemek ke koupi státu, kraji nebo v tomto případě obci. Vyznačení předkupního práva v územně plánovací dokumentaci je možnost, nikoli povinnost.

Obec Dolní Žandov souhlasí s upuštěním od možnosti získání části předmětných pozemků pro realizaci uvedené veřejně prospěšné stavby místní komunikace formou institutu zákonného předkupního práva a souhlasí s jeho vypuštěním z dokumentace ÚP Dolní Žandov a s jeho výmazem z katastru nemovitostí. Pro případnou realizaci této veřejně prospěšné stavby bude v ÚP Dolní Žandov ponechán institut vyvlastnění.

Úprava dokumentace Změny č. 1 ÚP:

Na základě výše uvedených skutečností je Změnou č. 1 ÚP vypuštěno předkupní právo vyznačené na p.p.č. 252/17 a 252/18, k.ú. Dolní Žandov, vymezené ve prospěch Obce Dolní Žandov pro uskutečnění veřejně prospěšné stavby S4. Institut vyvlastnění pro uskutečnění této veřejně prospěšné stavby je v ÚP Dolní Žandov ponechán.

1.3. Uplatnění připomínky

1.3.1. Společné jednání o návrhu Změny č. 1 ÚP

Pupák Radek (podání ze dne 7. 12. 2016)

Číslo parcely: p.p.č. 1730, 1735/3, 1735/4, k.ú. Dolní Žandov

Text připomínky: Navrhovaná změna územního plánu zahrnuje vytvoření veřejné plochy VP-1r, kde vytváří naprosto bezdůvodně ze soukromé příjezdové účelové komunikace veřejné prostranství. Jedná se o plochu, která slouží jako příjezdová cesta pouze pro lokalitu BV 48. Jelikož pozemky parc.č. 1730, 1735/3 a 1735/4 tvoří jeden funkční celek, kterého je plocha VP-1 r součástí, žádám tímto o vyjmutí navrhované plochy VP-1 z typu veřejného prostranství a jeho změnu jako účelové komunikace pro přístup k lokalitě BV 48.

Odůvodnění: Navrhovaná změna územního plánu zahrnuje vytvoření veřejné plochy

VP-1r, která zcela neúčelně zasahuje na parc.č. 1730, kde vytváří naprosto bezdůvodně ze soukromé příjezdové účelové komunikace veřejné prostranství. Podle platného územního rozhodnutí je parcela 1730 oplocena. Neexistuje žádný důvod, proč by komunikace měla zasahovat i na parc.č. 1730. Celý koncept řešení plochy VP-1 r jako veřejného prostranství je v tomto ohledu bez zjevného záměru a účelu. Během 40 let, kdy byla používána pro příjezd k p.č. 1730, nebyly p.č. 1735/3 a 1735/4 vyjmuty ze ZPF. V současné době probíhá legalizace příjezdové cesty na p.č. 1735/3 a 1735/4, kde dochází k vyjmutí plochy komunikace ze ZPF a legalizaci stávajícího asfaltového povrchu. Kromě p.č. 1730, která je jednou parcelou a tudíž je možné na ni postavit pouze jeden RD, nemůže VP-1r sloužit jako komunikace pro jiné plochy - je obklopena ornou půdou. Změna územního plánu v prostoru VP-1 r je ryze tendenční a maří investici, která je do stávající legalizace účelové komunikace - příjezdové cesty k p.č. 1730 z mé strany vkládána.

Příloha: 2× výřez z hlavního výkresu

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění: Připomínka nesouhlasí s vymezením plochy VP 1-r na p.p.č. 1735/4 v k.ú. Dolní Žandov, z kontextu však vyplývá, že nesouhlasí ani s vymezením plochy VP 1 (vymezenou již v ÚP Dolní Žandov), která je vymezena kromě jiného také na pozemcích téhož vlastníka – p.p.č. 1730, 1735/3.

V ÚP Dolní Žandov je plocha VP 1 vymezena jako přístupová komunikace pro navrhovanou zástavbu, resp. jako veřejné prostranství s místní komunikací pro obsluhu zástavby. Plocha VP 1 v první řadě obsluhuje plochu BV 2, vymezení plochy VP 1 jako veřejné komunikace až po pozemky pana Pupáka je tedy nezbytné. Připomínková část plochy VP 1 a její rozšíření má konkrétně sloužit pro obsluhu plochy BV 48.

Změna č. 1 navrhovala rozšíření VP 1-r z důvodu lepší návaznosti komunikace. Zároveň Změna č. 1 zmenšuje zastavitelnou plochu BV 48 z důvodu redukce dříve vymezených zastavitelných ploch jako kompenzace za zastavitelné plochy nově vymezené Změnou č. 1.

Vlastník pozemku užívá tuto přístupovou komunikaci soukromě a podniká kroky k legalizaci stávající příjezdové účelové komunikace.

Vzhledem ke zmenšení plochy BV 48 a vzhledem k tomu, že kromě pozemků pana Pupáka je zde pouze jeden další vlastník, jehož pozemky jsou přístupné z obecní komunikace, byla v rámci úpravy dokumentace jižní větve plochy VP 1 včetně navrhovaného rozšíření VP 1-r vypuštěna, předmětné části p.p.č. 1730, 1735/3 a 1735/4 byly vymezeny jako plocha Bydlení venkovského (BV) a jsou součástí plochy BV 48.

Ředitelství silnic a dálnic ČR (č.j. 31985-ŘSD-16-11110 ze dne 14. 12. 2016)

Věc: Návrh Zm.č.1 územního plánu Dolní Žandov

ŘSD ČR je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy, pro které vykonává vlastnická práva státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I.třídy, zabezpečuje výstavbu a modernizaci dálnic a silnic I. třídy, spolupracuje s příslušnými orgány státní správy včetně orgánů samosprávy, poskytuje jim podklady a zpracovává vyjádření.

Správním územím obce Dolní Žandov prochází stávající silnice I/21.

Dopisem č.j. 21224-ŘSD-14-11110 z 10.11.2014 zaslalo ŘSD ČR připomínky k Návrhu zprávy o uplatňování ÚP Dolní Žandov, který byl zároveň Návrhem zadání Zm.č.1 ÚP Dolní Žandov.

Připomínky uplatněné v uvedeném dopise byly ze strany pořizovatele akceptovány.

K Návrhu Zm. č. 1 ÚP Dolní Žandov nemá ŘSD ČR, oddělení koncepce a územních plánů Čechy, další připomínky.

Vyhodnocení:

Připomínka konstatuje, že připomínky uplatněné k návrhu zprávy o uplatňování ÚP Dolní Žandov, jejíž součástí byly pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Dolní Žandov, byly ze strany pořizovatele akceptovány a ŘSD ČR, oddělení koncepce a územních plánů Čechy, nemá další připomínky. Připomínka si nevyžádala úpravu dokumentace.

České dráhy, a.s. (č.j. 6803/2016-O32 ze dne 27. 12. 2016)

Dolní Žandov, návrh Změny č. 1 územního plánu

Změnou č. 1 ÚPO Dolní Žandov bude aktualizováno zastavěné území v k. Ú. Dolní Žandov, Horní Žandov a v k.ú. Brtná u Dolního Žandova.

V katastrálním území Dolní Žandov se nacházejí nemovitosti a zařízení ve vlastnictví subjektu České dráhy, a.s. (IČ 70994226), uvedené dle listu vlastnictví č. 61 a evidované v příslušném katastru nemovitostí.

Ochranu dráhy, včetně nemovitostí v ochranném pásmu dráhy (OPD) nebo v sousedství s dráhou upravuje zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách v platném znění a jeho prováděcí vyhlášky, zejména vyhláška č.177/1995 Sb. „stavební a technický řád drah“ v platném znění. Připomínáme, že v OPD lze zřizovat a provozovat stavby a jiné činnosti jen se souhlasem Drážního úřadu, případně Ministerstva dopravy ČR a se souhlasem vlastníka pozemků dráhy a vlastníků sousedních pozemků.

Upozorňujeme, že v současné době probíhá mezi ČD, a.s. a SŽDC, státní organizací úprava majetkoprávních vztahů v železničních stanicích. Jejich případnou úpravu doporučujeme řešit jen v nezbytně nutném rozsahu navrhovaných opatření a nikoliv změnou vlastnictví celých pozemků.

Mimo uvedené není ze strany Českých drah, a.s. k návrhu výše uvedené změny územního plánu Dolní Žandov námitek ani dalších připomínek.

Vyhodnocení:

Pořizovatel bere upozornění Českých drah, a.s. na vědomí, ochranné pásmo dráhy bude respektováno a v dokumentaci návrhu Změny č. 1, resp. samotném Územním plánu Dolní Žandov je uvedeno (koordinální výkres, textová část odůvodnění). Stavby a jiné činnosti v ochranném pásmu dráhy nejsou a priori vyloučené, je však možné je zřizovat a provozovat jen se souhlasem Drážního úřadu, případně Ministerstva dopravy ČR a se souhlasem vlastníka pozemků dráhy a vlastníků sousedních pozemků. Připomínka si nevyžádala úpravu dokumentace.

Mazná Brigita (podání ze dne 30. 12. 2016)

Číslo parcely: St.p.č.16, p.p.č. 256/4, 251, 256/3, 229/3, k.ú. Salajna

Text připomínky: Požadujeme změnu funkčního využití plochy na st.p.č. 16 a p.p.č. 256/4 v k.ú. Salajna (RR) tak, aby bylo možné stavbu využívat pro trvalé bydlení. Přístup ke stavbě je zajištěn přes p.p.č.256/3 a 229/3 v k.ú. Salajna (VP). Požadujeme též zvážit změnu funkčního využití na p.p.č 251 v k.ú. Salajna (SN), na které je umístěna studna jako zdroj pitné vody a další sítě pro stávající objekt. Pozemek je pod oplocením.

Odůvodnění: Důvod změny v užívání je potřeba mé rodiny pro trvalé bydlení a s tím spojená částečná rekonstrukce vodního a topného systému (včetně možnosti čerpání bankovního úvěru)

Záměr změny v užívání stavby pro trvalé bydlení jsem chtěla uskutečnit již v roce 2009, kdy jsem dle informací MěÚ – stavební odbor měla zajistit a doložit přístupovou cestu, přítomnost garáže, nepropustnost jímky, pitnou vodu a dostatečnou světlost.

Pokračování přílohou: počet stran – 1 (doloženo přílohou viz 1 – viz 6)

Příloha k připomínkám k návrhu územního plánu Dolní Žandov:

Dne 11.10.2010 – při kontrole vyplněného tiskopisu Oznámení změny v užívání stavby na MěÚ - stavební odbor mi bylo sděleno, že k původnímu doložení přístupové cesty, garáže, nepropustnosti jímky, pitné vody a dostatečnosti světla je třeba ještě doložit revizi elektro a průkaz energetické náročnosti budovy. (viz.1,2,3,4,)

Dne 27.10.2010 jsem požádala písemně o osobní schůzku vedoucího odboru stavebního úřadu za účelem zjištění přesných informací pro změnu užívání neboť pro jiné oblasti nebyl pro změnu užívání požadavek na průkaz energetické náročnosti budovy (viz.5)

Na osobní schůzce jsem se dozvěděla, že průkaz energetické náročnosti není třeba, ale je nutné pro využívání stavby pro trvalé bydlení mít změnu funkčního využití v územním plánu.

Tato informace mi původně nebyla pracovníci MěÚ Cheb pro příslušnou obec poskytnuta.

Vzhledem k tomu, že územní plán byl již schválen, bylo mi doporučeno, abych v roce 2014 požádala o změnu územního plánu.

V lednu 2014 jsem chtěla požádat o změnu v územním plánování a zjistila jsem, že již nelze změnu uplatnit. Čekala jsem na možnost, kdy je tato změna územního plánu ještě proveditelná a proto podávám tuto připomínku k návrhu územního plánu.

Doložené přílohy:

- Viz 1 – kopie katastrální mapy - nákres parcel
- Viz 2 – oznámení změny v užívání stavby ze dne 11.10.2010
- Viz 3 – kupní smlouva p.p.č. 229/3 + p.p.č. 256/3
- Viz 4 – protokol o zkoušce vodotěsnosti nádrže s vodou ze dne 1.8.2010
- Viz 5 – objednávka pro revizi elektro
- Viz 6 – žádost o osobní schůzku vedoucího stavebního odboru

Vyhodnocení:

Připomínce se vyhovuje.

Připomínka požaduje vymezit st.p.č. 16 a p.p.č. 256/4 v k.ú. Salajna jako plochu určenou pro trvalé bydlení, dále požaduje zvážit vymezení p.p.č. 251, která je s výše uvedenými parcelami pod společným oplocením a jsou na ní situovány studna a sítě pro stávající objekt.

Lokalita se nachází v zastavěném území. Stávající stavba je v katastru nemovitostí zapsána jako stavba pro rekreaci, st.p.č. 16 a p.p.č. 256/4 byly tedy v rámci úpravy dokumentace vymezeny jako přestavbová plocha Bydlení venkovského (BV). Zároveň bylo prověřeno zařazení p.p.č. 251 do ploch BV, i tato parcela je do ploch BV zařazena.

1.3.2. Veřejné projednání návrhu Změny č. 1 ÚP

České dráhy, a.s. (č.j. 131/2018-O32 ze dne 10.01.2018)

Text připomínky: Dolní Žandov, veřejné projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu Změnou č. 1 ÚPO Dolní Žandov bude aktualizováno zastavěné území v k. ú. Dolní Žandov, Horní Žandov a v k. ú. Brtná u Dolního Žandova.

V katastrálním území Dolní Žandov se nacházejí nemovitosti a zařízení ve vlastnictví subjektu České dráhy, a.s. (IČ 70994226), uvedené dle listu vlastnictví č. 61 a evidované v příslušném katastru nemovitostí.

Ochrana dráhy, včetně nemovitostí v ochranném pásmu dráhy (OPD) nebo v sousedství s dráhou upravuje zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách v platném znění a jeho prováděcí vyhlášky, zejména vyhláška č. 177/1995 Sb. „stavební a technický řád drah“ v platném znění.

Ochranné pásmo dráhy (OPD) je územím se zvláštním režimem, jehož využití podléhá souhlasu Drážního správního úřadu. OPD a podmínky využití vyplývají ze zákona č. 266/1994 Sb.

Vyjádření z hlediska dotčení OPD přísluší vlastníku / správci a provozovateli dráhy, kterým je Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, (IČ 70994234).

Upozorňujeme, že v současné době probíhá mezi ČD, a.s. a SŽDC, státní organizací úprava majetkoprávních vztahů v železničních stanicích. Jejich případnou úpravu doporučujeme řešit jen v nezbytně nutném rozsahu navrhovaných opatření a nikoliv změnou vlastnictví celých pozemků.

Mimo uvedené není ze strany Českých drah, a.s. k návrhu výše uvedené změny územního plánu Dolní Žandov námitek ani dalších připomínek.

Vyhodnocení:

Připomínka je akceptována, jedná se o konstatování, doporučení a upozornění.

Odůvodnění: Připomínku stejného obsahu podala společnost České dráhy, a.s. již ve společném jednání (č.j. 6803/2016-O32 ze dne 27. 12. 2016).

Ochranné pásmo železnice (OP = 60m) je jako limit území respektováno a v dokumentaci návrhu Změny č. 1, resp. samotném ÚP Dolní Žandov je uvedeno (Koordinační výkres, Textová část Odůvodnění).

Stavby a jiné činnosti v ochranném pásmu dráhy nejsou a priori vyloučené, je však možné je zřizovat a provozovat jen se souhlasem Drážního úřadu, případně Ministerstva dopravy ČR a se souhlasem vlastníka pozemků dráhy a vlastníků sousedních pozemků. Změna č. 1 ÚP v ochranném pásmu dráhy nové zastavitelné plochy nenavrhuje.

Připomínka si nevyžádala úpravu dokumentace.

2. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU

2.1. Přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

2.1.1. Politika územního rozvoje ČR

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve změně Aktualizace č. 1 (2015), vyplývají pro území obce Dolní Žandov tyto požadavky:

ke kap. 2: Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

úkol	vliv Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov
(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území , struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny , které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity . Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu , v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užité hodnoty.	V řešeném území se uplatňuje více typů krajiny vzhledem k přechodovému charakteru místa (území Českého Lesa, rovinaté ploché údolí kolem toků a území Slavkovského lesa). Schválený ÚP tuto skutečnost respektoval a vymezil jednotlivé funkce v území s ohledem na specifčnost území – rovinaté centrální území jako území pro umístění převážujících rozvojových záměrů; podhorská krajina Podlesí a Úbočí pro venkovské funkce, Brtná pro intenzivní pastevectví, Salajna pro turistický ruch (památková zóna), v celém území dostavba proluk stávajících sídel. Kulturní památky jsou vymezeny a respektovány. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci zachovává, stávající hodnoty jsou respektovány.
Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.	Venkovská krajina je stabilizována, v převážné míře netrpí nedostatkem lidských zásahů, výjimkou jsou pouze území dříve využívaná Armádou ČR, nyní opuštěná, jejichž využití je v současné době nevyjasněné na majetkové úrovni.
(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.	Volná krajina je Změnou č. 1 ÚP zasažena minimálně, primární sektor je stabilizovaný, zemědělská půda je respektována, plochy pro ÚSES jsou korigovány s ohledem na vývoj v území a návaznost na sousední obce.
(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhovat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.	Územní plán prostorově-sociální segregaci nenavrhuje ani nepodporuje. Nové plochy jsou rozděleny na více menších ploch jak v prolukách, tak po obvodu sídel, aby došlo k lepšímu srůstání nové zástavby se starou.
(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.	Zachování komplexnosti pohledu je v tomto případě garantováno zvažováním možností území a zařaditelnosti jednotlivých záměrů, jejich rozmístění v prostoru a způsob využití, při zvážení ochrany známých hodnot. Požadavky obyvatel území se projevují zapracováním dílčích požadavků do ÚP Změnou č. 1 ÚP.
(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území , zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a	Změna č. 1 ÚP byla navržena se zohledněním koordinace všech územních složek, vzhledem k převážně venkovskému prostředí řešeného území

úkol	vliv Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov
následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.	nejsou požadavky na koordinaci tak komplexní, jako i větších měst.
(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.	V původním ÚP byly navrženy plochy v několika typech ploch s rozdílným způsobem využití (plochy smíšené výrobní, občanského vybavení a plochy hromadné rekreace); ve všech těchto plochách je možno vytvářet nové pracovní příležitosti v místě. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci nemění.
(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.	Řešené území obsahuje sídla různé velikosti venkovského charakteru. Rozvoj území je rozdělen přiměřeně mezi všechna sídla v území se zohledněním jejich velikosti a potenciálu rozvoje.
(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.	Významná část změn řešených Změnou č. 1 ÚP je situována v zastavěném území, a to jak ve formě zástavby proluk, tak ploch přestavby. Nové plochy jsou navrženy Změnou č. 1 ÚP převážně v zastavěném území. Zároveň se tím chrání i nezastavěná krajina. Další rozvoj je navržen tak, aby v krajině nevznikaly solitéry zástavby.
(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území , lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.	Nové záměry jsou umístěny organicky v návaznosti na stávající plochy stejného druhu, převážně v zastavěném území. Zvláště chráněná území a plochy Natura 2000 jsou respektovány. Plochy těžby se nevymezují. Plochy mimo zastavěné území a dříve vymezené zastavitelné plochy jsou umísťovány tak, aby nedocházelo k zásahu do ploch ochrany přírody a krajiny a jejich hodnot, včetně ploch pro územní systém ekologické stability. Plochy pro ÚSES byly do ÚP zapracovány v předchozí etapě, Změnou č. 1 se doplňují a upřesňují. Krajinný ráz bude i nadále tvořen plochami kompaktní zástavby obce s převažující funkcí obytnou, krajiny zemědělské a krajiny lesů. Změna č. 1 ÚP stávající koncepci nemění.
(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny .	Změna č. 1 ÚP umísťuje novou liniovou stavbu technické infrastruktury – koridor VVN 110 kV, který však nebrání migraci. Volná krajina je co do propustnosti stabilizována. Ke srůstání sídel nedochází.
(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností , s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilych pro nenáročné formy	V území se nachází dostatek ploch veřejné zeleně v zástavbě. Krajina navazující na sídla je tvořena smíšenou krajinou lesů a zemědělských ploch, které přechází směrem ke Slavkovskému lesu v lesní masivy; tyto plochy v širším okolí sídel umožňují dostatek pasivní pobytové rekreace obyvatel. Stávající plochy zeleně jsou určeny k zachování. Změna č. 1 ÚP stávající koncepci nemění.

úkol	vliv Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov
krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny .	
(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami , které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).	Plochy rekreace a liniové prvky – cyklistické trasy a stezky byly vymezeny v předchozí etapě ÚP, Změna č. 1 ÚP stávající koncepci nemění.
(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny . Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny ; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.	V ÚP byl prostupnost krajiny řešena. Změna č. 1 ÚP stávající koncepci nemění. K fragmentaci krajiny dojde výstavbou nového vedení VVN 110 kV, které však vychází ze schválených ZÚR Karlovarského kraje.
Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy , mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).	Systém nadřazených dopravních staveb byl řešen v předchozí etapě ÚP, přestavba železniční trati byla realizována, Změna č. 1 ÚP stávající koncepci dopravní infrastruktury nemění. Nové plochy hygienické ochrany jsou navrhovány v dostatečné vzdálenosti od nadřazených dopravních os.
(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os.	Území je dostatečně obslouženo veřejnou autobusovou i železniční dopravou. Změna č. 1 ÚP stávající koncepci nemění.
Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit . Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi , s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).	Rozvoj obce navržený Změnou č. 1 ÚP je možno obsloužit stávajícím systémem veřejné dopravy. Hlavní komunikace sídel zohledňují potřeby průjezdu veřejné autobusové dopravy. Železniční doprava je využívána okrajově. Nové rozvojové plochy nebudou zatíženy hlukem ze stávajících komunikací.
(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů .	Výrobní plochy jsou v ÚP vymezeny již z předchozí etapy ÚP. Změna č. 1 ÚP nově navrhuje liniové prvky ochranné zeleně na dotyku ploch návrhových bydlení a výroby.
(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní .	Území není ohrožováno sesuvy ani erozemi. Záplavové území na tocích není vyhlášeno. Plochy pro rozlivy nebyly vymezeny.

úkol	vliv Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov
Vytvářet podmínky pro zvýšení přírozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.	Problematika byla řešena v předchozí etapě ÚP. Změna č. 1 ÚP stávající koncepci nemění.
(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.	Záplavové území na tocích není vyhlášeno, toky nevybřežují, zástavba není ohrožována.
(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umisťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.	Problematika byla řešena v předchozí etapě ÚP, dostupnost nadřazených sídel je stabilizována. Změna č. 1 ÚP stávající koncepci nemění.
Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.	V řešeném území se neuplatňuje.
Při územně plánovací činnosti stanovit podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy , včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje.	Problematika byla řešena v předchozí etapě ÚP. Změna č. 1 ÚP stávající koncepci nemění. Obec má stabilizovanou silniční síť a zajištěnou obsluhu veřejnou dopravou (železniční i autobusovou). Změna č. 1 ÚP vymezuje územní rezervu pro přestavbu křižovatky na silnici I. třídy.
(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech , včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.	Problematika byla řešena v předchozí etapě ÚP. Změna č. 1 ÚP stávající koncepci nemění. Rozsah veřejné infrastruktury a veřejných prostranství je aktualizován..
(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest , včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.	Problematika byla řešena v předchozí etapě ÚP. Změna č. 1 ÚP stávající koncepci nemění. Veřejná doprava je na území obce dostatečná, zajišťuje obsluhu většiny sídel. Síť pěších a cyklistických cest je stabilizovaná.
(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména Dodávka vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.	Problematika byla řešena v předchozí etapě ÚP. Změna č. 1 ÚP stávající koncepci nemění. Zásobování pitnou vodou a čištění odpadních vod je v ÚP řešeno standardně – skupinový vodovod, kanalizace a ČOV; individuální zásobování a čištění

úkol	vliv Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov v odlehlých částech obce.
(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.	Na území obce se nachází fotovoltaická elektrárna, umístění dalších záměrů je možné v plochách smíšených výrobních. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci nemění.
(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.	Kvalita bytového fondu v obci je uspokojivá, bytové domy jsou v dobrém stavebním stavu, z hlediska celku správného území nelze hovořit o znevýhodněných částech.

ke kap. 3: Rozvojové osy a rozvojové oblasti

Řešené území se nenachází v rozvojové oblasti nebo ose republikového významu.

ke kap. 4: Specifické oblasti

Řešené území není součástí žádné specifické oblasti republikového významu.

ke kap. 5: Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Řešené území není dotčeno žádnými záměry.

ke kap. 6: Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Řešené území není dotčeno žádnými záměry.

ke kap. 7: Další úkoly pro územní plánování

Řešené území není dotčeno.

2.1.2. Územně plánovací dokumentace kraje

V území se uplatňují jako nadřazený územní plán **Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje** (Ing. arch. Pavel Koubek, UK-24, Praha; T-mapy; úprava 2/2010).

ke kap. b. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v Politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí

• Území obce Dolní Žandov se nachází v **nadmístní rozvojové ose regionálního významu OR2: Cheb – Lázně Kynžvart – Mariánské Lázně.**

Požadavky ZÚR KK	Splnění ve Změně č. 1 ÚP
6.1.1 V rozvojových osách je nezbytné minimalizovat negativní dopady změn ve využití území do životního prostředí, na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.	Ochrana hodnot je ve Změně č. 1 ÚP vymezena, změny využití nebudou mít výrazné negativní dopady.

ke kap. c. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

• Území obce Dolní Žandov (k.ú. Dolní Žandov, Horní Žandov a Brtná u Dol. Žandova) se nachází ve **specifická oblast zemědělství SZ2 Mariánskolázeňsko.**

Požadavky ZÚR KK	Splnění ve Změně č. 1 ÚP
7.2 Záměry směřující do specifických oblastí zemědělství je nutné posoudit z hlediska územních dopadů na zemědělskou výrobu. Jedná se především o: 7.2.1 plošně náročné investice, které by mohly způsobit ať přímé či vyvolané trvalé odnětí významnějšího podílu zemědělské půdy v dotčené oblasti (přesahující přirozený plošný rozvoj zemědělské oblasti) nebo výrazněji zhorší organizaci půdního fondu či jeho možnosti zemědělského obhospodařování;	Změny řešené Změnou č. 1 ÚP nevyvolají odnětí významnějšího podílu zemědělské půdy a neztíží hospodaření.
7.2.2 záměry, které by výrazněji zhoršily organizaci půdního fondu například nevhodným členěním pozemků, vytvářením technických bariér omezujících nebo komplikujících hospodaření na zemědělských pozemcích apod.;	Změny řešené Změnou č. 1 ÚP nezpůsobí bariéry a nezhorší organizaci půdního fondu.
7.2.3 všechny záměry směřované do oblasti je nezbytné posoudit z hlediska jejich dopadu na hospodářské obvody jednotlivých zemědělských subjektů a vyvolaných kompenzací.	Zemědělské subjekty v území hospodařící mohou uplatnit připomínky a námitky v rámci projednání návrhu změny.
7.3 Ve specifických oblastech zemědělství budou zajištěny územní předpoklady pro: 7.3.1 stabilizaci obhospodařování půdy a chovu užitkové zvěře na zemědělských farmách; 7.3.2 propojení hospodářských aktivit s nabídkou služeb v oblasti rekreace (např. agroturistika, ...); 7.3.3 koordinaci využití území v případě lokalizace nových velkoplošných sportovních a sportovně rekreačních zařízení (areály zimních sportů, golfová hřiště, ...apod.); 7.3.4 koordinaci zájmů plynoucích z překryvu vymezení jiných specifických oblastí. 7.4 Vymezení těchto oblastí nadmístního významu deklaruje, kde je žádoucí – při dodržení zásad obecné ochrany životního prostředí, přírody a krajiny – dlouhodobou územní stabilizaci zemědělství podporovat důrazněji.	Změna č. 1 ÚP zasahuje do ploch ZPF minimálně; agroturistika byla v území řešena v pův. ÚP; velkoplošná sportovní a sportovně rekreační zařízení se nenavrhují. Do území nezasahuje jiný druh specifické oblasti. Zemědělství je v území stabilizováno.

ke kap. d. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv

ke kap. d.02 Vymezení ploch a koridorů nadmístního významu

ke kap. d.02.2 Plochy a koridory veřejné infrastruktury

ke kap. d.02.2/1.2.1 Železniční doprava – celostátní tratě

- č.170 Praha – Plzeň – Cheb – hranice SRN (Nürnberg); optimalizace koridoru ve stávajícím tělese dráhy (zpřesnění koridoru konvenční železniční dopravy mezinárodního významu C-E 40a dle PÚR ČR 2008). Od vydání ÚP Dolní Žandov již byla realizována.

ke kap. d.02.2/1.4.1 Cykloturistické trasy

- 36 – Boží Dar – Horní Blatná – Pernink – Kraslice – Luby – Skalná (Krušnohorská magistrála) – Františkovy Lázně – Cheb – Lázně Kynžvart dále směr Tachov (Magistrála Český Les). Tato trasa je v ÚP Dolní Žandov vyznačena.

ke kap. d.02.2/2.3 Zásobování elektrickou energií

2.3.2. • Návrh nových vedení

- V rámci soustavy 110 kV je po úpravě na základě dohod navržena nová trasa propojující rozvodnu Drmoul a odbočení od stožáru č. 62 stávající trasy 110 kV mezi rozvodnami Vítkov a Jindřichov. Změnou č. 1 ÚP je toto vedení do ÚP Dolní Žandov doplněno jako koridor pro vedení VVN.

ke kap. d.02.2/4.3.

4.3 Koridory pro sledované záměry staveb technické infrastruktury jsou v ZÚR KK vymezeny v následujících dimenzích:

- nadmístní systémy elektrorozvodů ... 100 m od osy, tj. celkem ... 200 m

ke kap. d.02.3 Návrh regionálního a nadregionálního ÚSES

ke kap. d.02.3/1.2 Regionální úroveň

- Velikost regionálního biocentra – v rozpětí 20 – 30 ha, u mokřadních společenstev dostahuje 10 ha, u lesních společenstev je uvedený minimální parametr vázán na ekologický způsob hospodaření v lesích (podrovní a výběrné). Při zachování holosečí se požadovaná plocha pro biocentrum zdvojnásobuje;
- Šířka regionálního biokoridoru: lesní společenstva a mokřady – 40 m, luční společenstva – 50 m.

V území jsou v ZÚR KK vymezeny prvky NR-R ÚSES:

- RBC 1126 Lažanský Les
- RBC 1125 Černý rybník
- RBC 1124 Zámecký park
- RBK 1033 Lažanský Les – Dyleň
- RBK 997 Trpeš – Černý rybník
- RBK 1034 Černý rybník – Zámecký park
- RBK 993 Studánka – Kladská

Požadavky ZÚR KK	Splnění ve Změně č. 1 ÚP
4.1 Pokud nedojde k vymezení skladebných částí regionální a nadregionální hierarchie ÚSES, /.../	Prvky NR-R ÚSES byly vymezeny do měřítka katastrální mapy v předchozí etapě ÚP, Změnou č. 1 ÚP jsou do území doplněny prvky RBC 1126, RBK 1033 a RBC 1124.
4.2 Zpřesňování regionálního a nadregionálního systému ekologické stability v podrobnější ÚPD provádět v souladu s metodikou vymezení ÚSES /.../ – tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry, a zajištěna jejich funkčnost	Prvky ÚSES byly upřesněny, minimální parametry vyl zachována.
4.3 Skladebné části ÚSES je nutno prioritně vymežovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů vzhledem k jejich nepřemístitelnosti. /.../	V řešeném území se těžba nerostných surovin neuplatňuje.

ke kap. e. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

V řešeném území se uplatňují:

ke kap. e.02./4. přírodní minerální vody – pásmo II. stupně zdrojů přírodních minerálních vod zřídelní struktury Žandovské kyselky

Požadavky ZÚR KK	Splnění ve Změně č. 1 ÚP
4.3 Kvalita a kvantita minerálních vod musí být vždy chráněna proti externím faktorům – např. exploatace ložisek nerostných surovin, stavebních aktivity, specifické aktivity krenotechnické, vliv infrastruktury v okolí vývěrů či lázeňského místa.	Území pásma II. stupně zdrojů přírodních minerálních vod zřídelní struktury Žandovské kyselky nebude Změnou č. 1 ÚP narušeno.

ke kap. e.03./1.1. hmotné kulturní dědictví a kulturní hodnoty (nemovité kulturní památky, památková zóna Salajna, památkově hodnotná sídla, architektonicky hodnotná historická zástavba sídel)

ke kap. e.03 /4. koncepce ochrany a rozvoje kulturních a civilizačních hodnot v území

Požadavky ZÚR KK	Splnění ve Změně č. 1 ÚP
2.1 Stávající potenciál kraje pro lázeňství, rekreaci, cestovní ruch a sport bude chráněn (hodnotná krajina, území ochrany přírody, zdroje přírodních léčivých vod a přírodních minerálních vod a jejich ochranná pásma, lázeňská místa (dle statutu – vnitřní a vnější lázeňská území), městské a venkovské památkové rezervace a zóny, kulturní památky).	Hodnotou řešeného území je krajina a příroda území Slavkovského lesa a Českého lesa, ochranná pásma přírodních léčivých vod a přírodních minerálních vod, památková zóna a kulturní památky. Tyto hodnoty jsou respektovány
2.2 Pro území dotčená těžbou bude v dostatečném předstihu stanovena urbanistická koncepce revitalizace a cílového využití prostoru. /.../	Do řešeného území plochy těžby nezasahují.
2.3 Bude podporováno budování sportovních zařízení a rekreačních areálů způsobem citlivým k ochraně přírody a krajiny v souladu s územně plánovací dokumentací obcí a s ohledem na možnosti řešení dopravní a technické infrastruktury. /.../	Není předmětem řešení ÚP Dolní Žandov ani Změny č. 1 ÚP.
2.4 Individuální pobytová rekreace bude koncentrována ve stávajících územích (zkvalitnění dopravní dostupnosti, občanské vybavenosti, technické vybavenosti, nakládání s odpady). Nebudou zakládána nová střediska individuální pobytové rekreace ve volné krajině /.../	Střediska individuální pobytové rekreace nejsou předmětem řešení ÚP Dolní Žandov ani Změny č. 1 ÚP.
2.5 V krajině bude rekreace, sport a cestovní ruch chápána jako jedna z jejích funkcí, která při zachování zájmů ochrany přírody a krajiny může přinést ekonomickou prosperitu do venkovských oblastí. Bude podporována agroturistika.	V ÚP je podporována pohybová rekreace v krajině (turistické a cykloturistické trasy) a agroturistika, Změna č. 1 ÚP koncepci nemění.

ke kap. f. Vymezení cílových charakteristik krajiny

- Vymezují oblasti se shodným krajinným typem – území obce je zahrnuto do typů:
 - 3M2 – převážná část území (krajiny vrcholně středověké kolonizace, lesozemědělské krajiny, krajiny vrchovin)
 - 3Z2 – severní okraj (krajiny vrcholně středověké kolonizace, zemědělské krajiny, krajiny vrchovin)
 - 6L13 – jihozápadní a východní okraj – Český les, Slavkovský les (krajiny novověké kolonizace, lesní krajiny, krajiny výrazných svahů a skal horských hřebenů)
 - 6L15 – severovýchodní okraj Podlesí – Slavkovský les (krajiny novověké kolonizace, lesní krajiny, krajiny zaříznutých údolí)

Požadavky ZÚR KK	Splnění ve Změně č. 1 ÚP
U jednotlivých krajinných typů chránit a podporovat rozvoj určujících charakteristik území, v dosud nenarušených lokalitách včetně půdorysného typu osídlení, regionálního charakteru venkovské zástavby a převažujícího způsobu obhospodařování zemědělského a lesního půdního fondu. U dominant věnovat pozornost především významným vrchům a ochráně jejich svahů, u krajinných os vodním tokům a ochráně jejich břehů.	Záměry řešené ve Změně č. 1 ÚP do krajiny významněji nezasáhnou.

ke kap. g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- Vymezují veřejně prospěšné stavby a opatření:
 - ke kap. g.01 Veřejně prospěšné stavby / g.01.2 Technická infrastruktura
 - Zásobování elektrickou energií:
 - E.07 Vedení VVN 110 kV – propojení mezi TR Drmoul a stávající trasou propojení TR Vítkov – TR Jindřichov
- Tato VPS byla jako veřejně prospěšná doplněna do ÚP Dolní Žandov Změnou č. 1 ÚP.

ke kap. g.02 Veřejně prospěšná opatření / g.02.1 VPO – přírodní dědictví / ÚSES
U.60 RBC 1126 Lažanský Les
U.65 RBC 1125 Černý rybník
U.71 RBC 1124 Zámecký park
U.597 RBK 1033 Lažanský Les – Dyleň
U.592 RBK 997 Trpeš – Černý rybník
U.598 RBK 1034 Černý rybník – Zámecký park
U.589 RBK 993 Studánka – Kladská

Tyto prvky ÚSES byly v ÚP Dolní Žandov z části vymezeny v předchozí etapě ÚP, avšak nebyly zařazeny jako VPO z důvodů, že žádný z prvků nemá charakter „k založení“, jsou vymezeny na plochách lesů, krajinné zeleně, vodních ploch apod.

ZÚR KK zobrazují v Koordinačním výkrese tyto limity využití území:

- trasa a o.p. silnice I. a III. třídy, trasa železniční tratě, o.p. letiště, cyklotrasa; RR trasy; vesnická památková zóna; vodní plochy a toky, CHOPAV, ochranné pásmo vodních zdrojů, ochranné pásmo zdrojů přírodních minerálních vod; hranici CHKO Slavkovský les, EVL Mechové údolí, RBC a RBK, lesy; poddolovaná území.

Vyhodnocení: Změna č. 1 ÚP Dolní Žandov není v rozporu se ZÚR Karlovarského kraje.

Bylo zahájeno projednání návrhu Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje.

Jedná se předběžně o tyto změny:

- území se zahrnuje do rozvojové oblasti ROS-N2,
- mění se zařazení do typu krajiny.

Pokud dokumentace Aktualizace nabude účinnosti před vydáním Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov, bude změna před vydáním uvedena do souladu s ní.

2.2. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

2.2.1. Cíle územního plánování

ad 1) Předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území

Změna č. 1 ÚP řeší převážně drobné lokality v zastavěném území, které nebudou mít větší význam pro změnu udržitelného rozvoje území. Zpracování dokumentace Vyhodnocení vlivu Změny č. 1 ÚP na udržitelný rozvoj území nebylo dotčeným orgánem požadováno.

ad 2) a 3) Soulad veřejných a soukromých zájmů při rozvoji území a Koordinace zájmů a konkretizace ochrany veřejných zájmů

Změna č. 1 ÚP řeší rozvoj sídla na základě koordinace zjištěných potřeb a možností území na jedné straně a rozvojových záměrů veřejných i soukromých subjektů na straně druhé. Ochrana veřejných zájmů je vyjádřena aktualizací vymezení hodnot území, ploch a liniových prvků veřejné infrastruktury a aktualizací návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření.

ad 4) Ochrana hodnot přírodních, kulturních a civilizačních

Ochrana hodnot byla vymezena již v předchozím znění ÚP, Změnou č. 1 ÚP se seznam hodnot aktualizuje.

ad 5) a 6) Ochrana nezastavěného území

Ochrana nezastavěného území se uplatňuje vymezením zastavitelných ploch primárně v zastavěném území a dále v návaznosti na zastavěné území tak, aby se sídla rozvíjela v ucelených lokalitách s minimalizací zásahů do volné krajiny.

2.2.2. Úkoly územního plánování

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	Zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP vychází ze Zadání Změny ÚP, v rámci přípravných prací byly prověřeny přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území na základě platného ÚP obce, ÚAP ORP Cheb a terénního průzkumu; tyto jsou pak v návrhu Změny č. 1 ÚP respektovány.
b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,	ÚP stanovil koncepci rozvoje území již v předchozím znění ÚP, včetně urbanistické koncepce, zvláště s ohledem na urbanistický charakter zástavby území, na ochranu jak jedinečných, tak typických staveb v území, a na ochranu nezastavěného území a krajiny. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci pouze rozvíjí, doplňuje nově vymezené limity využití území a aktualizuje hodnoty území.
c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,	Změna č. 1 ÚP zpracovala známé záměry v území, které vyhodnotila s ohledem na jejich vhodnost a možnost zapracování do ÚP, s ohledem na ochranu veřejných zájmů (limity využití území, ochrana ZPF, ochrana přírody krajiny) a přihléděla k možnostem napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,	ÚP vymezil požadavky na využívání a prostorové uspořádání území již v předchozím znění ÚP. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci nemění, pouze doplňuje.
e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,	ÚP vymezil podmínky pro provedení změn v území již v předchozím znění ÚP, s uvedením podmínek pro jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci nemění, pouze doplňuje.
f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),	Etapizace nebyla navržena vzhledem k fragmen-tárnímu charakteru navržených ploch (větší počet malých rozvojových ploch, převážně v prolukách).
g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,	V území se neuplatňují žádná ohrožení (záplavy, sesuvy apod.).
h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,	V ÚP byly vymezeny plochy smíšené výrobní s možností zvýšení zaměstnanosti v místě v předchozím znění ÚP. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci nemění.
i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,	Změna č. 1 ÚP rozvíjí dříve navrženou koncepci.
j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	Navržené zastavitelné plochy scelují zástavbu v území s cílem minimalizovat náklady na novou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,	Požadavky CO byly řešeny v ÚP ve stávající struktuře a vybavení území; v Zadání Změny č. 1 ÚP nebyly uplatněny žádné specifické úkoly v oblasti CO pro Změnu č. 1 ÚP.
l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,	V území nebyly vymezeny žádné nové plochy pro asanace. Plochy přestavby byly vymezeny doplňkově dle potřeb území.
m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,	Pro dokumentaci Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivu ÚP na životní prostředí požadováno, kompenzační opatření nebyla stanovena.
n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,	Těžba nerostných surovin se v řešeném území neuplatňuje. Odběr pitné vody z vodních zdrojů je stabilizován.

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Tvorba ÚP je komplexní činnost, která využívá poznatky mnoha oborů; ve Změně č. 1 ÚP byly tyto obory zohledněny.

2.3. Přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 1 ÚP je zpracována podle požadavků stavebního zákona v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Dokumentace Změny č. 1 ÚP je rozdělena na část výrokovou a její odůvodnění tak, jak vyžaduje § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. není pro výrokovou část textové části Změny č. 1 ÚP použita. Textová část je zpracovaná jako výrok, uvedeny jsou pouze ty jevy, které jsou měněny, jednotlivé změny textu jsou popsány stejnou formou, jako se píše změna zákona. Textová část ÚP Dolní Žandov je Změnou č. 1 ÚP doplněna a upravena na základě novely stavebního zákona provedené zákonem č. 350/2012 Sb. a novely prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., provedené vyhláškou č. 458/2012 Sb.

Obsah a struktura výrokové části textové části ÚP Dolní Žandov nebyly Změnou č. 1 ÚP upravovány dle novely prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., provedené vyhláškou č. 13/2018 Sb., která vyšla ve sbírce zákonů dne 29.01.2018, z důvodu, že řízení o návrhu Změny č. 1 ÚP bylo zahájeno přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky. Dle ustanovení bodu 2 čl. II přechodných ustanovení vyhlášky č. 13/2018 Sb. se územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny, u kterých bylo zahájeno řízení o návrhu přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky, dokončí podle dosavadních právních předpisů. Totéž se týká úpravy grafické části výrokové části. Úpravy v obsahu grafické části územního plánu vyvolané vyhláškou č. 13/2018 Sb. reagují zejména na novelu stavebního zákona. Do § 43 odst. 1 stavebního zákona byl novelou vložen požadavek, aby územní plán vymezoval kromě zastavitelných ploch a ploch přestavby také plochy změn v krajině – plochy změn v krajině ÚP Dolní Žandov vymezuje. Obdobně jako zastavitelné plochy a plochy přestavby je však žádoucí, aby tyto plochy změn v krajině byly zobrazeny jak v hlavním výkrese, tak také ve výkrese základního členění – ve výkrese základního členění ÚP Dolní Žandov změny ploch změn v krajině zapracovány nejsou a ve fázi úpravy po veřejném projednání nebylo již toto upravováno. Při nejbližší změně se obsah a struktura výrokové části ÚP Dolní Žandov upraví podle vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Grafická část výrokové části Změny č. 1 ÚP je členěna na výkresy, které jsou obsaženy ve výrokové části ÚP Dolní Žandov, zachováno je i dělení hlavního výkresu a výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací na jižní a severní část. V grafické části je nad čistým mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy zpracováno jen to, co se mění. Grafická část odůvodnění Změny č. 1 ÚP je zpracována dle pokynů pro zpracování návrhu změny v rozsahu zadání změny obsažených ve zprávě o uplatňování – koordinační výkres rozdělený na jižní a severní část, výkres širších vztahů a výkres předpokládaných záborů půdního fondu, který byl z důvodu menšího řešeného území oproti celému správnímu území vytvořen jako výřez a byl doplněn o přehledku znázorněného území v rámci celého správního území obce Dolní Žandov.

V souladu s ustanovením § 172 odst. 5 správního řádu bylo po veřejném projednání návrhu Změny č. 1 ÚP do odůvodnění vloženo rozhodnutí o uplatněných námitkách, včetně jeho odůvodnění a dále pak i informace o způsobu vypořádání připomínek při veřejném projednání, tak jak to vyžaduje správní řád dle ustanovení § 172 odst. 4.

2.4. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 1 ÚP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a respektuje stanoviska dotčených orgánů podle nich uplatněná. V průběhu pořizování byla řešena dohoda s Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR, která uplatnila ve společném jednání nesouhlasné stanovisko. Do této kapitoly je zařazeno i stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování.

2.4.1. Společné jednání o návrhu Změny č. 1 ÚP

Ve stanoveném termínu byla k návrhu Změny č. 1 ÚP uplatněna tato stanoviska:

A) Stanoviska DO bez připomínek

Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech (č.j. KHSKV 14129/2016/HOK/Gal ze dne 02.12.2016)

Návrh změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov

Na základě oznámení Městského úřadu v Chebu, odboru stavebního a životního prostředí doručeného dne 26.2.2015 posoudila Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech jako dotčený orgán ve smyslu § 77 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů ve znění pozdějších předpisů ve spojení s § 4 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů o společném jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Dolní Žandov. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech toto závazné stanovisko:

s návrhem změny č. 1 územního plánu Dolní Žandov **se souhlasí**.

Územní plán Dolní Žandov byl vydán usnesením Zastupitelstva obce Dolní Žandov č. 214/10/2009 ze dne 21. 12. 2009. ÚP Dolní Žandov řeší správní území obce, které je tvořeno šesti katastrálními územími, a to k. ú. Brtná u Dolního Žandova, Dolní Žandov, Horní Žandov, Podlesí u Dolního Žandova, Salajna a Úbočí u Dolního Žandova.

Změna č. 1 vychází ze zprávy o uplatňování územního plánu a po jejím posouzení se zájmy chráněnými orgánem ochrany veřejného zdraví bylo možno vydat souhlasné stanovisko.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Cheb (č.j. SPU 606707/2016 ze dne 05.12.2016)

Stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Cheb, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů a podle § 19 písm. c) zákona č. 139/2001 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému majetku, ve znění pozdějších předpisů, sděluje, že v celém správním území obce Dolní Žandov zahrnující k.ú. Brtná u Dolního Žandova, k.ú. Dolní Žandov, k.ú. Horní Žandov, k.ú. Podlesí u Dolního Žandova, k.ú. Salajna a k.ú. Úbočí u Dolního Žandova neproběhly a v současné době neprobíhají žádné komplexní pozemkové úpravy.

Pro případné zahájení komplexních pozemkových úprav a jejich realizaci v dalším období, především pro bezproblémovou možnost doplnění polní cestní sítě v rámci návrhu společných zařízení, doporučujeme, aby účelové komunikace (vymezené v § 2 odst. 2 písm. d) a v § 7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů) nebyly v územním plánu stanoveny jako plochy dopravní infrastruktury v souladu s § 9 odst. 1, 2 a 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách využití území.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Cheb **nemá žádné připomínky** k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov.

Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského (č.j. SBS/37058/2016/OBÚ-08 ze dne 13.12.2016)

Stanovisko ke společnému jednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov

Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského obdržel dne 14. 11. 2016 Vaše oznámení o konání výše uvedeného jednání dne 5. 12. 2016. Dle § 15 odst. 2 zák. č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), uplatňují Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo průmyslu a obchodu a obvodní báňské úřady stanoviska k územním plánům a k regulačním plánům z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.

Dle § 15 odst. 1 horního zákona jsou orgány územního plánování a zpracovatelé územně plánovací dokumentace povinni při územně plánovací činnosti vycházet z podkladů o zjištěných a předpokládaných výhradních ložiskách poskytovaných jim Ministerstvem životního prostředí České republiky; přitom postupují podle zvláštních předpisů a jsou povinni navrhovat řešení, která jsou z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

Z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství **nemá** Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského ke zveřejněnému návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov **žádné připomínky**.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství (č.j. 3011/DS/16 ze dne 06.12.2016)

Stanovisko ke společnému jednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, obdržel dne 14.11.2016 Oznámení o společném jednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov ve smyslu ustanovení § 50 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, jako příslušný orgán ve věcech silnic II. a III. třídy ve smyslu ustanovení § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, **nemá** ke společnému jednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov **připomínky**.

Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje (č.j. HSKV-3543-2/2016-CH ze dne 06.12.2016)

Koordinované závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva

Název stavby: Návrh Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov

Řešené území: celé správní území obce Dolní Žandov

Předložený druh dokumentace: ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Jméno a příjmení zpracovatele: Kadlec K.K. Nusle, spol.s.r.o.

Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje jako dotčený orgán dle ustanovení § 26 odst. 2 písm. b) a ustanovení § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o PO“) a v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne 14.11.2016 Na základě posouzení dané dokumentace vydává HZS Karlovarského kraje v souladu s ustanovením § 31 odst. 4 zákona o PO **souhlasné koordinované závazné stanovisko**.

Odůvodnění

Posouzená dokumentace specifikovaná v úvodu stanoviska splňuje obsahové náležitosti uvedené ve vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. ve vztahu k přístupovým komunikacím a zdrojům požární vody jakožto veřejně prospěšným stavbám definovaným podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. l) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Předložená dokumentace dále splňuje požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Poučení

Proti obsahu stanoviska nelze podat samostatné odvolání.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR (č.j. MPO 61396/2016 ze dne 03.01.2017)

Věc: Návrh Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona **neuplatňujeme** k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona **připomínky**.

V obci nejsou výhradní ložiska nebo prognózní zdroje vyhrazených nerostů, s návrhem změny **souhlasíme**.

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí – státní správa silničního hospodářství (č.j. MUCH 6620/2017 ze dne 23.01.2017)

Stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, obdržel dne 13.01.2017 Žádost o stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov dle ustanovení § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

K návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov **nemá** Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, státní správa silničního hospodářství, jako příslušný orgán státní správy ve věcech místních a účelových komunikací dle ustanovení § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, **připomínky**.

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Karlovarský kraj (č.j. SVS/2017/009443-K ze dne 19.01.2017)

Stanovisko – Změna č. 1 Územního plánu Dolní Žandov

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Karlovarský kraj (dále jen KVS SVS pro Karlovarský kraj) místně a věcně příslušná podle § 47 odst. 4 a § 49 odst. 1 písm. j) zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen veterinární zákon) vydává z hlediska veterinární péče k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov toto stanovisko:

KVS SVS pro Karlovarský kraj z hlediska veterinární péče **neuplatňuje žádné požadavky**.

Odůvodnění

Žádostí ze dne 11.01.2017, č.j. MUCH 3615/2017/Jón, požádal Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, KVS SVS pro Karlovarský kraj, jako dotčený orgán, o stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov. V předmětné věci z hlediska veterinárního neuplatňujeme žádné požadavky. Vycházíme z toho, že změna územního plánu vychází z místních reálných potřeb.

Ministerstvo zdravotnictví ČR (č.j. MZDR 65862/2016-2/OZD-ČIL-L ze dne 04.01.2017)

Mariánské Lázně, Žandovské kyselky – stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov

Ministerstvo zdravotnictví – Český inspektorát lázní a zřidel (dále jen „inspektorát“), jako dotčený orgán podle § 37 odst. 1 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lázeňský zákon“), k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov (dále jen „Změna ÚP“), sděluje:

Navržený způsob využití ploch řešených Změnou ÚP, které se nacházejí v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Mariánské Lázně (dále jen „OP PLZ“) II. stupně II B a v ochranném pásmu zdrojů přírodních minerálních vod zřidelní struktury Žandovské kyselky (dále jen „OP ZPMV“) II. stupně, není v rozporu s podmínkami ochrany těchto zdrojů ve smyslu § 23 odst. 3 lázeňského zákona a právních předpisů, kterými byla předmětná OP PLZ a OP ZPMV stanovena a v návaznosti na místní geologické podmínky vymezena konkrétní ochranná opatření.

Na základě výše uvedeného **neuplatňuje** inspektorát z hlediska ochrany přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod k návrhu Změny ÚP žádné **požadavky**.

B) Stanoviska DO s připomínkami

Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha (č.j. 91582/2016-8201-OÚZ-LIT ze dne 06.12.2016)

Návrh změny č. 1 územního plánu Dolní Žandov – společné jednání

Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková Praha Vám sděluje, že obdržela žádost o projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Dolní Žandov.

Výše uvedená akce byla posouzena Ministerstvem obrany na základě ustanovení § 6, odst. 1, písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky v platných zněních a resortních předpisů.

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, jedná, **souhlasí s předloženým „Návrhem změny č. 1 územního plánu“ Dolní Žandov za předpokladu respektování a zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části:**

– **jev 081 (zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany)**, který je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu V zájmovém území lze vydat územní rozhodnutí a povolit veškerou nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

– **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 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“.

Vyhodnocení:

Připomínky dotčeného orgánu jsou respektovány, uvedené jevy z ÚAP – jev 081 (zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany) a jev 103 (ochranné pásmo leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany) – byly v rámci úpravy dokumentace jako limity území respektovány a doplněny do dokumentace. Ve stanovisku uvedená forma zapracování tohoto limitu je chápána jako doporučení.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (č.j. 3398/ZZ/16 ze dne 30.12.2016)

DOLNÍ ŽANDOV – jednání o návrhu Změny č. 1 územního plánu – stanovisko

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství obdržel dne 14.11.2016 Oznamení o společném jednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov a k tomuto vydává následující stanovisko:

Ochrana přírody a krajiny (Chochel, DiS./594)

Bez připomínek.

Posuzování vlivů na životní prostředí (Ing. Jandová/307)

Změna č. 1 Územního plánu Dolní Žandov je pořizována na základě Zprávy o uplatňování

Územního plánu Dolní Žandov, která obsahovala pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu. K návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Dolní Žandov bylo Krajským úřadem Karlovarského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství jako dotčeným orgánem dle § 22 písm. b) a e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů vydáno stanovisko zn. 3284/ZZ/14 dne 28. 11. 2014, s tím, že navržené změny nestanoví rámec pro budoucí povolení záměru uvedeného v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a nebudou posuzovány z hlediska vlivů na životní prostředí. Toto stanovisko zůstává nadále v platnosti. K návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov **nemá** Krajský úřad Karlovarského kraje **přípomínky**.

Zákon č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií (Mgr. Krýzlová/295)
Bez připomínek.

Ochrana les. půd. fondu a stát. správa les. hospodářství (Ing. Poláková/415)

Z předloženého oznámení o společném jednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov vyplývá, že tato dokumentace navrhuje zábor PUPFL (pozemky určené k plnění funkcí lesa) na části p.p.č. 1122/1 v k.ú. Dolní Žandov, v rozsahu cca 0,2994 ha (plocha realizace RR 8 – rekreace rodinná).

V souladu s ustanovením § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o lesích“) a vzhledem k výše uvedenému uplatňujeme stanovisko k územně plánovací dokumentaci a **souhlasíme s dotčením těchto lesních pozemků za předpokladu, že budou dodržena příslušná ustanovení zákona o lesích o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa a jejich dotčení bude projednáno a schváleno vlastníkem předmětného lesního pozemku.**

Ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. Nováková/494)

Stanovisko k návrhu Změny č. 1 územního plánu Dolní Žandov

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“) obdržel oznámení Městského úřadu Cheb, odbor stavební a životního prostředí, o termínu a místě společného jednání o návrhu Změny č. 1 územního plánu Dolní Žandov a výzvu pro uplatnění stanoviska ve lhůtě 30 dnů ode dne společného jednání, které se koná dne 5. 12. 2016.

Krajský úřad, orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný dle ustanovení § 13 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), posoudil dokumentaci návrhu Změny č. 1 územního plánu Dolní Žandov podle zákona 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.

Rovněž bylo přihlédnuto ve vzájemných souvislostech k Metodickému pokynu odboru lesa a půdy MŽP ze dne 1. 10. 1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona (dále jen „metodický pokyn“), 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.

Posouzení vycházelo z dokumentace návrhu Změny č. 1 územního plánu Dolní Žandov, jejímž zodpovědným projektantem je Kadlec K. K. Nusle, spol. s r.o., Chaberská 3, 182 00 Praha 8, datum zpracování srpen 2016, stanoviska krajského úřadu k návrhu zadání Změny č. 1 územního plánu Dolní Žandov č.j. 3284/ZZ/14 ze dne 28. 11. 2014. Dále posouzení vycházelo z vyjádření orgánu ochrany zemědělského půdního fondu poskytnutého krajskému úřadu ve smyslu článku II odst. 2 metodického pokynu Městským úřadem Cheb pod č.j. MUCH 107219/16 ze dne 19. 12. 2016.

Krajský úřad příslušný dle ustanovení § 17a písm. a) zákona k návrhu vymezení zastavěného území a rozvojovým plochám (lokalitám) na pozemcích zemědělského půdního fondu řešeným v návrhu Změny č. 1 územního plánu Dolní Žandov na základě posouzení předložené dokumentace, s přihlédnutím ke stanovisku Městského úřadu Cheb uplatňuje podle § 5 odst. 2 zákona následující stanovisko:

Ve výměře předložené k posouzení pro urbanistické záměry všeho druhu je v navrhovaném řešení cca 1,24 ha záboru zemědělského půdního fondu, z toho 1,10 ha je předpokládaný zábor pro funkční využití bydlení, 0,14 ha pro funkční využití dopravní infrastruktura.

Zároveň se ruší dříve navržené zastavitelné plochy či jejich části a navrácí se do zemědělského půdního fondu. Výměra navráceného záboru zemědělského půdního fondu není uvedena.

Lokalita č. 124 – BV 58, 127 – BV 61, 130 – RR7, 131 – RR8 jsou navržené bez záboru zemědělského půdního fondu a proto nejsou předmětem hodnocení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

Lokalita č. 119 – BV 53, 120 – BV 54, 121 – BV 55, 122 – BV 56, 123 – BV 57, 125 – BV 59, 126 – BV 60, 129 – BV 63 navržené pro bydlení v zastavěném území se z hlediska záboru zemědělského půdního fondu nevyhodnocují a proto nejsou předmětem hodnocení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

K lokalitám s navrhovaným zábořem zemědělské půdy poskytl krajskému úřadu ve smyslu článku II odst. 2 metodického pokynu stanovisko Městský úřad Cheb. Jsou to:

v k.ú. Dolní Žandov lokalita č. 118 (BV 18–r) – 0,02 ha, navrhované využití pro bydlení. Jedná se o zemědělskou půdu v druhu orná půda, zařazenou do III. třídy ochrany,

lokalita č. 132 (VP 1–r) – 0,02 ha, navrhované využití změna zemědělské plochy – orná půda na veřejné prostranství – komunikaci. Jedná se o zemědělskou půdu v druhu orná půda, zařazenou do V. třídy ochrany,

lokalita č. 133 (VP 13) – 0,13 ha, navrhované využití změna veřejného prostranství – zeleň na veřejné prostranství – komunikace. Jedná se o zemědělskou půdu v druhu orná půda, zařazenou do V. třídy ochrany,

v k.ú. Podlesí u Dolního Žandova lokalita č. 128 (BV62) – 0,16 ha, navrhované využití rekreace na bydlení. Jedná se o zemědělskou půdu v druhu trvalý travní porost, zařazenou do V. třídy ochrany.

Krajský úřad na základě vyhodnocení předložených podkladů **souhlasí** po projednání s Městským úřadem Cheb **se zařazením lokalit č. 118 (BV 18–r), 132 (VP 1–r), 133 (VP 13), 128 (BV62)**. Lokalitou č. 118 se upravuje (zvětšuje) dříve vymezená zastavitelná plocha BV 18 dle provedené parcelace v území. Lokalitou č. 132 se pro rozšíření komunikace zvětšuje dříve vymezená zastavitelná plocha VP 1.

Zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu (§ 4 zákona) jsou respektovány. Rozvoj území je nejprve navržen v zastavěném území na nezemědělské půdě a zemědělské půdě v zastavěném území. Navrhovaný zábor zemědělské půdy mimo zastavěné území je kompenzován rušením dříve navržené zastavitelné plochy 6 – BV 6, části 4 – BV 4 a navrácí se zpět do zemědělského půdního fondu. **Z tohoto důvodu krajský úřad souhlasí se zařazením výše uvedených lokalit s podmínkou.** Podmínkou je doplnění výměr navrácené zemědělské půdy do textové části „Zároveň se ruší dříve navržené zastavitelné plochy či jejich části a navrácí se do ZPF“ kapitoly Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond na str. 58, 59.

K návrhu vymezení hranice zastavěného území ke dni 1. 5. 2016. Krajský úřad po posouzení grafické části návrhu změny vymezení zastavěného území a údajů katastru nemovitostí žádá o vyřazení některých p.p.č. z návrhu vymezení zastavěného území. Jsou to:

v k.ú. Dolní Žandov: p.p.č. 593/44 část (druh pozemku trvalý travní porost, výměra cca 0,43 ha), 593/46 (trvalý travní porost, výměra cca 0,16 ha), 593/36 (trvalý travní porost, výměra cca 0,04 ha), 1407/5 část (orná půda, výměra cca 0,23 ha)

v k.ú. Podlesí u Dolního Žandova: 419/1 část (trvalý travní porost, výměra cca 0,001 ha), 419/9 (trvalý travní porost, výměra cca 0,10 ha),

v k.ú. Úbočí u Dolního Žandova: 129 (zahrada, výměra cca 0,17 ha).

Zemědělská půda navržená na zařazení do zastavěného území, není v návrhu Změny č. 1 územního plánu Dolní Žandov odůvodněna.

Pro zpracování Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v dalším stupni územního plánu krajský úřad požaduje zachovat stejné označení lokalit.

Ke grafické části Výkres předpokládaných záborů půdního fondu:

Ve výkrese v dalším stupni územního plánu bude znázorněna hranice zastavěného území dle platné ÚPD, dále úseky hranice zastavěného území rušené Změnou č. 1 ÚP a úseky hranice zastavěného území nově vymezené Změnou č. 1 ÚP ke dni 1. 5. 2016. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu M 1:5000 bude zpracován pro celé území obce včetně zachování čísel p.p.č. a druhu pozemku.

Výše uvedené stanovisko bude zpracováno do návrhu dalšího stupně územního plánu.

Stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona se vydává podle části IV. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

Upozornění: V případě změny rozsahu záboru zemědělské půdy (rozšíření ploch na pozemcích

zemědělského půdního fondu) je nutné dopracovat Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu a požádat o stanovisko krajský úřad, orgán ochrany zemědělského půdního fondu.

Odpadové hospodářství (Ing. Vinopalová/285)

Dle ust. § 79 odst. (1) písm. k) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů v platném znění, uplatňuje stanovisko k územním a regulačním plánům obecní úřad s rozšířenou působností, v tomto případě Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí.

Ochrana ovzduší (Mgr. Zemanová/297)

Bez připomínek.

Vodní hospodářství (Ing. Moudrá/581)

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, není z hlediska svých kompetencí na úseku vodního hospodářství daných ust. § 107 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, vodoprávním úřadem příslušným k uplatnění stanoviska k územním plánům obcí.

Tím je v souladu s ust. § 106 vodního zákona v případě územního plánu obce Dolní Žandov Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí.

Vzhledem k výše uvedenému krajský úřad pouze upozorňuje, že se na území sídelního útvaru Dolní Žandov nachází několik rizikových lokalit z hlediska výskytu povodní z přívalových srážek (viz výsledky studie na <http://webmap.kr-karlovarsky.cz/rizikovauzemí/>). Na území sídelního útvaru Dolní Žandov nebylo stanoveno žádné záplavové území vodního toku.

Vyhodnocení:

Za úsek ochrany les. půd. fondu a stát. správa les. hospodářství:

Připomínka se týká plochy RR 8 – rekreace rodinná, která byla v rámci úpravy dokumentace z návrhu Změny č. 1 ÚP vypuštěna (na základě stanoviska Agentury ochrany přírody a krajiny ČR).

Za úsek ZPF:

V textové části byly v rámci úpravy dokumentace doplněny výměry navrácené zemědělské půdy v kapitole „Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond“, odstavec „Rušení dříve navržených záborů ZPF“.

K dalším požadavkům dotčeného orgánu:

Pořizovatel a projektant prověřili zařazení uvedených pozemků do zastavěného území. Vzhledem k tomu, že ZÚ se vymezuje dle postupu dle stavebního zákona (a ne vlastní invencí projektanta), nemůže být nepřítomnost odůvodnění vymezení ZÚ důvodem pro nesouhlas dotčeného orgánu s jeho vymezením. Způsob vymezení ZÚ je dán zákonem a platí pro všechny stejně, tj. dotčený orgán k přezkoumání správnosti vymezení nepotřebuje komentář projektanta, stačí mu znění zákona. V případě nesouhlasu s vymezením má dotčený orgán uvést důvody (s odkazem na znění § 58 stavebního zákona), proč nesouhlasí s konkrétním vymezením v určité lokalitě.

Dle přezkoumání pořizovatele a projektanta uvedené pozemky naplňují dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona definici zastavěného stavebního pozemku, kterým se rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Pro uvedené parcely byl v rámci úpravy dokumentace v tomto smyslu doplněn komentář v textové části v kapitole „Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond“, odstavec „Hranice zastavěného území“.

V grafické části ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu byla v rámci úpravy dokumentace znázorněna hranice zastavěného území dle platného ÚP Dolní Žandov a úseky hranice zastavěného území měněné Změnou č. 1 ÚP.

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu může být zpracován a vydán jako výřez řešeného území, pokud zůstane jednoznačně patrné, které části vydaného výkresu se výřez týká. Výkres tedy lze ponechat zpracovaný pro výřez území, výkres byl v rámci úpravy dokumentace doplněn o přehledku s výřezem znázorněného území v rámci celého správního území obce Dolní Žandov.

Za úsek vodního hospodářství:

Pořizovatel bere upozornění dotčeného orgánu na vědomí, informace byly předány projektantovi a obci, požadavek na úpravu dokumentace nevzniká.

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí – oddělení životního prostředí (č.j. MUCH 5070/2017 ze dne 02.02.2017)

SOUHRNNÉ VYJÁDŘENÍ

z hlediska ochrany životního prostředí k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov
Dne 13.01.2017 nám byla doručena Vaše žádost o vyjádření z hlediska ochrany životního prostředí k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov. Návrh vyhotovila v 08/2016 společnost Kadlec K.K. Nusle, spol. s r. o., Chaberská 230/3, 182/00 Praha 8.

Jako úřad obce s rozšířenou působností podle zvláštních právních předpisů v oblasti ochrany životního prostředí vydáváme k výše uvedenému návrhu následující vyjádření.

Na úseku vodního hospodářství (Ing. Olga Podorská/525):

Jako příslušný vodoprávní úřad podle ustanovení § 104 odst. 2 písm. c) a ustanovení § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů a místně příslušný správní orgán podle ustanovení § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů Vám vydáváme na základě ustanovení § 18 vodního zákona toto vyjádření:

Textovou část (kapitola č. 2.2.7 Hygienická ochranná pásma) i výkresovou část doporučujeme doplnit o pásmo ochrany prostředí mezi ČOV a zástavbou v délce 100 m (viz příloha).

Toto vyjádření nenahrazuje povolení ani souhlas (dle § 17) vodoprávního úřadu vydaný podle vodního zákona a není rozhodnutím podle předpisů o správním řízení.

Na úseku odpadového hospodářství (Ing. Kateřina Vebrová/526):

Jako dotčený orgán veřejné správy podle § 79 odst. 1 písm. k) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů **nemáme** k projednávanému návrhu změny územního plánu **připomínky**.

Na úseku ochrany přírody a krajiny (Ing. Maříková/143), ochrany zemědělského půdního fondu (Ing. Trkovská/532), státní správy lesů (Ing. Dluhošová/516) a ochrany ovzduší (Ing. Sobotka/522) **nemáme** k předloženému návrhu **připomínky**.

Vyhodnocení:

Na úseku vodního hospodářství:

Doporučení dotčeného orgánu je respektováno, v textové části v kapitole „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, ...“ v podkapitole 2.2.7 „Hygienická ochranná pásma“ a v koordinačním výkresu bylo v rámci úpravy dokumentace doplněno pásmo ochrany prostředí mezi ČOV a zástavbou v délce 100 m dle přílohy stanoviska.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor kultury, památkové péče, lázeňství a cestovního ruchu (č.j. 294/KR/17 ze dne 08.02.2017)

Stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor kultury, památkové péče, lázeňství a cestovního ruchu (dále jen „krajský úřad“) obdržel dne 13. 1. 2017 žádost Městského úřadu Cheb, odboru stavebního a životního prostředí o stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov (dále také „ÚP Dolní Žandov“).

Některé z navrhovaných změn se nacházejí na území Vesnické památkové zóny (dále jen VPZ) Salajna, prohlášené Vyhláškou Ministerstva kultury ČR č. 413/2004 Sb., o prohlášení území s historickým prostředím ve vybraných obcích a jejich částech za památkové zóny ze dne 24. 6. 2004. V ust. § 3 cit. vyhlášky jsou uvedeny podmínky pro ochranu těchto památkových zón, které s architektonickými soubory, jednotlivými nemovitými kulturními památkami, uspořádáním pozemků, pozemními komunikacemi, vodními plochami, vodními toky, trvalými porosty a realizovanými kompozičními záměry vykazují významné kulturní hodnoty, se stanovují tyto podmínky ochrany. Konkrétně je zde uvedeno: a) při pořizování územně plánovací dokumentace a jejich změn, jakož i při přípravě dalších opatření musí být respektováno prostorové a funkční uspořádání území a jeho dochovaná urbanistická skladba; b) využití venkovních prostorů a ploch a jednotlivých staveb musí

být v souladu s jejich historickým charakterem a kapacitními a technickými možnostmi; c) veškeré úpravy venkovních prostorů a ploch a jednotlivých staveb a objektů musí směřovat k estetickému, funkčnímu a technickému zhodnocení zóny a k zachování jejich kulturních hodnot; d) při nové výstavbě, přestavbě a modernizaci objektů musí být respektován charakter a měřítko dochované zástavby a její prostorové uspořádání.

Na území VPZ Salajna se nacházejí nemovité kulturní památky (seznam kulturních památek je k dispozici na webových stránkách Národního památkového ústavu <http://www.pamatkovykatolog.cz/>). Celé řešené území je též nutno chápat jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“) i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000, ke které Česká republika přistoupila v roce 2000 a tím přijala odpovědnost za ochranu archeologického dědictví.

Podkladem pro stanovisko krajského úřadu jsou návrh Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov a vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Lokti (dále jen „NPÚ v Lokti“) čj. NPÚ–342/6014/2017 ze dne 25. 1. 2017.

Změnou č. 1 Územního plánu Dolní Žandov se upravují Společná pravidla pro využití ploch.

Ruší se ustanovení, které neodpovídají míře podrobnosti územního plánu (sklony střech, použité materiály apod.) viz § 43, odst. (3) věta druhá stavebního zákona a doplňují se ustanovení o charakteru a struktuře zástavby, které se vyčleňují do nové kapitoly viz příl. č. 7, část I. bod 1) písm. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti novelizované vyhláškou 458/2012 Sb. V platném ÚP Dolní Žandov je podrobnost těchto společných pravidel neodpovídající územnímu plánu. Dále změnou č. 1 ÚP Dolní Žandov se mění funkční využití některých parcel, je to vždy v případě, kdy tyto parcely tvoří funkční celek s již využitou plochou pro bydlení nebo rekreaci. V k.ú. Salajna není změnou č. 1 navrhována žádná nová zastavitelná plocha.

Na základě shromážděných podkladů a znalostí předmětného území **uplatňuje** krajský úřad dle ust. § 11 odst. 3 zákona o státní památkové péči jako dotčený orgán státní památkové péče příslušný dle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona o státní památkové péči **následující požadavky a připomínky** k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov:

Obecný požadavek:

Požadujeme doplnit do textové části návrhu, že celé zájmové území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu zákona o státní památkové péči (§ 22). Tato skutečnost je obsažena v územně analytických podkladech. Upozorňujeme na povinnost vyplývající z § 22 odst. 2 zákona o státní památkové péči. („*Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy stavby povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum. Je-li stavebníkem právnická osoba nebo fyzická osoba, při jejímž podnikání vznikla nutnost záchranného archeologického výzkumu, hradí náklady záchranného archeologického výzkumu tento stavebník; jinak hradí náklady organizace provádějící archeologický výzkum. Obdobně se postupuje, má-li se na takovém území provádět jiná činnost, kterou by mohlo být ohroženo provádění archeologických výzkumů.*“) a dále též na obecná ustanovení Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy (viz. Sbírka mezinárodních smluv č. 99/2000 Sb.m.s.).

Odůvodnění:

Řešené území lze obecně považovat za území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů. Ale i v místech, kde jsou takové nálezy méně pravděpodobné, je nutno vykonávat archeologickou památkovou péči, která by zamezila ničení ojedinělých archeologických nálezů.

Zjistit, že území je bez archeologických nálezů, může pouze odborný archeologický výzkum a nikoliv prohlášení stavebníka nebo stavební činnost. Tento výklad pojmu „území s archeologickými nálezy“ je v souladu s potřebami ochrany archeologického dědictví jako základního prvku poznávání minulosti celého lidstva, tak jak je uvedeno v Úmluvě o ochraně archeologického dědictví Evropy (viz. Sbírka mezinárodních smluv č. 99/2000 Sb.m.s.).

Dále odkazujeme na ust. § 11 odst. 1 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, v platném znění, ve kterém je mj. uvedeno, že **podkladem pro zadání územního plánu jsou územně analytické podklady.** Obsah územně analytických podkladů vymezený v ust. § 4 odst. 2 cit. Vyhlášky je stanoven v části A přílohy č. 1 k této vyhlášce, **kde je mezi sledovanými jevy uvedeno**

i území s archeologickými nálezy (řádek č. 16). Řešené území je i v těchto podkladech kategorizováno na území s archeologickými nálezy I. – IV.

Stanoviska k jednotlivým návrhům změn:

- změna v textové části nově v kapitole 6.3. Společná pravidla prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch

Ke změnám textové části v kapitole 6.3. nemáme námitek.

- pozemek p. č. 186, k.ú. Salajna – přeřazen z plochy bydlení venkovského BV zastavitelné (BV 38) do plochy BV stabilizované

Navržená změna je z hlediska státní památkové péče přípustná. Parcela tvoří funkční celek se st. p. č. 24 k.ú. Salajna a dalšími pozemkovými parcelami, tudíž se jedná o plochy stabilizované (již využitě), tím je způsoben úbytek výměry plochy BV 38.

- pozemek p. č. 1147, k.ú. Salajna – přeřazen ze zemědělských ploch ZT do ploch bydlení venkovského BV stabilizovaných

Navržená změna je z hlediska státní památkové péče přípustná. Parcela tvoří funkční celek se st. p. č. 26 a dalšími pozemkovými parcelami, jedná se tedy o plochy stabilizované (již využitě).

- pozemek p. č. 34, k.ú. Salajna – přeřazen z ploch smíšených nezastavěného území do ploch bydlení venkovského BV stabilizovaných

Navržená změna je z hlediska státní památkové péče přípustná. Parcela tvoří funkční celek se st. p. č. 55/3 k. ú. Salajna, jedná se tedy o plochy stabilizované (již využitě).

- pozemky p. č. 1007 a 277, k.ú. Salajna – přeřazen z plochy bydlení venkovského BV zastavitelné (k využití) do plochy BV stabilizované (již využitě)

Navržená změna je z hlediska státní památkové péče přípustná. Jedná se o příjezdovou komunikaci, navrženou změnou je způsoben úbytek výměry plochy BV 39.

- pozemky p. č. 296 a 318/2 k. ú. Salajna – přeřazen z ploch rodinné rekreace zastavitelné do ploch rodinné rekreace stabilizovaných (již využitých)

Navržená změna je z hlediska státní památkové péče přípustná. Parcela p. č. 296 k. ú. Salajna tvoří funkční celek se st. p. č. 9/2 k. ú. Salajna a pozemek p. č. 318/2 k. ú. Salajna tvoří funkční celek se st. p. č. 61/1 a 61/2 k. ú. Salajna, jedná se tedy o plochy stabilizované (využitě).

- pozemek st. p. č. 114, k.ú. Salajna – změna ze smíšené nezastavěné plochy (SN) na plochu bydlení venkovského (BV)

Navržená změna je z hlediska státní památkové péče přípustná. Řeší lokalitu, která byla platným ÚP Dolní Žandov nesprávně vymezená, plocha je zastavěna rodinným domem čp. 15.

Vyhodnocení:

Požadavek dotčeného orgánu je respektován, v textové části v kapitole „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, ...“ v podkapitole 2.2.2 „Ochrana archeologických hodnot“ bylo v rámci úpravy dokumentace doplněno, že celé zájmové území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu zákona o státní památkové péči (§ 22).

C) Nesouhlasná stanoviska DO

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, regionální pracoviště, Správa CHKO Slavkovský les (č.j. SR/0542/SL/2014 – 9 ze dne 19.12.2016)

Návrh Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov

Dne 14. 11. 2016 jsme od Vás obdrželi oznámení o společném jednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov. Návrh Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov řeší celé správní území obce Dolní Žandov, tj. k.ú. Brtná u Dolního Žandova, Dolní Žandov, Horní Žandov, Podlesí u Dolního Žandova, Salajna a Úbočí u Dolního Žandova.

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR regionální pracoviště Správa CHKO Slavkovský les (dále jen Agentura) jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody a krajiny, který vykonává tuto ochranu, mimo jiné spoluúčastí v procesu územního plánování a stavebního řízení dle § 2, odst. 2, a) a písm. g) zákona č. 114/92 Sb., O ochraně přírody a krajiny (dále jen „zákon“) a podle § 12, odst. 1 zákona k předloženému dokumentu sděluje, že k Návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov má tyto námitky a připomínky:

(Pro větší přehlednost našich připomínek a požadavků je vždy uvedena část Textové zprávy Návrhu ÚP kurzívou.)

3.4. Zastavitelné plochy

Bydlení venkovské (BV)

• Nesouhlasíme s umístěním plochy BV 58 na místě zaniklé stavby mlýna.

Odůvodnění: plocha se nachází na toku Lipoltovského potoka, který je vymezený jako hydrofilní regionální biokoridor RBK 1034. Hranice prvku ÚSES je vedena po hranici pozemku původní stavby mlýna. Od doby zániku se území stabilizovalo a slouží jako funkční prvek ÚSES.

Umístění zástavby do volné krajiny je z hlediska ochrany krajinného rázu a zachování funkčnosti biokoridoru nežádoucí.

Rekreace hromadná (RH)

• Nesouhlasíme s umístěním plochy RR 8

Odůvodnění: plocha se nachází na toku Lipoltovského potoka, který je vymezený jako hydrofilní regionální biokoridor RBK 1034. Pro možnost umístění plochy RR 8 Návrh ÚP změnil vymezení RBK 1034 a odklonil ho od vodního toku. S touto změnou nesouhlasíme, jde o přerušení funkčnosti biokoridoru. ZÚR vymezily RBK 1034 po vodním toku Lipoltovského potoka.

5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

... Tento základní charakter krajiny zůstane zachován, do budoucna bude podporováno využití zemědělské půdy, ať již k pastvě dobytka nebo pěstování netradičních plodin.

• Požadujeme doplnit, že pěstování netradičních plodin se uskuteční pouze mimo území CHKO Slavkovský les.

Odůvodnění: pěstováním těchto plodin by mohlo dojít k ohrožení druhové diverzity a narušení genetické celistvosti populací původních druhů rostlin.

B1) Stavby a využití doplňkového charakteru jsou povoleny v zastavěném území a zastavitelných plochách:

• Požadujeme doplnit ...jsou povoleny v souvisle zastavěném...

Odůvodnění: jedná se o charakteristiku §18 odst. 5 stavebního zákona. Zastavěné území podle zákona je i zaniklá stavba ve volné krajině, která je z důvodu ochrany krajiny nezastavitelná.

6.3.1. Výšková regulace zástavby

Sídla v CHKO

• Požadujeme doplnit minimální výšku zástavby (1NP + podkroví)

Odůvodnění: Maximální a minimální výšková regulace zabezpečuje jedno z hledisek charakteru zástavby daného místa.

6.4.2. Bydlení venkovské (BV)

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zahrádkové osady

• **Požadujeme vyloučit zahrádkové osady v sídlech na území CHKO Slavkovský les**
Odůvodnění: obce na území CHKO Slavkovský les mají takový charakter, že možností umístění zahrádkových osad by došlo k narušení tohoto charakteru a tím vlivu zástavby na krajinný ráz.

6.4.16. Zemědělská výroba (ZV)

Pravidla pro uspořádání území: max. plocha zastavění: 40 %, min. plocha zeleně: 10 %

• **Požadujeme zakonzervování plošného rozvoje zastavitelné plochy ZV ve volné krajině před obcí Úbočí směrem od Dolního Žandova u Boršengrýnského hradu.**

Odůvodnění: Stavba, která tvoří zázemí plochy ZV byla svévolně umístěna do volné krajiny, do nezastavitelného území, které je dle Preventivního hodnocení Krajinného rázu CHKO Slavkovský les zařazeno do pásma zprísněné ochrany krajinného rázu. Další zástavba by měla negativní vliv na krajinný ráz tohoto území.

6.4.17. Smíšené výrobní plochy (SV, SV-o)

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

• čerpací stanice pohonných hmot

• **Požadujeme vyloučit čerpací stanice pohonných hmot z plochy SV2 a SV3**

Odůvodnění: Plocha SV2 přímo navazuje na lokální biokoridor LBC 19 a plocha SV3 přímo navazuje na hydrofilní regionální biokoridor 1034. Provoz stanice pohonných hmot by mohl kontaminovat tyto prvky ÚSES.

6.4.19. Zemědělské plochy – orná půda, trvalé travní porosty, zahrady a sady (ZO, ZT, ZZ)

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

• **Požadujeme vyloučit na území CHKO Slavkovský les – výsadba porostů lesního typu, rychle rostoucí dřeviny na ZPF, stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení pro úschovu techniky a nářadí**

Odůvodnění: tato opatření slouží k dochování stabilizovaného přírodního prostředí, ochranu volné krajiny respektive zachování hodnot krajinného rázu a zachování druhové diverzity a genetické celistvosti populací původních druhů rostlin.

6.4.21. Přírodní plochy (PP)

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

• **Požadujeme vyloučit lesy a výsadbu porostů lesního typu na všech plochách kromě PUFL.**

Odůvodnění: tato opatření slouží k dochování stabilizovaného přírodního prostředí.

6.4.22. Smíšené plochy nezastavěného území (SN)

• **Požadujeme na území CHKO Slavkovský les vyloučit lesy a výsadbu porostů lesního typu na všech plochách kromě PUFL, rychle rostoucí dřeviny na ZPF, stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení pro úschovu techniky a nářadí. Ostatní možné využití pouze mimo prvky ÚSES.**

Pravidla uspořádání území:

Stavby určené zemědělství...

• **Požadujeme vložit v zastavěném území**

Odůvodnění: tato opatření slouží k dochování stabilizovaného přírodního prostředí, ochranu volné krajiny respektive zachování hodnot krajinného rázu.

S ostatními body Návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov, pokud nemají souvislost na naše námítky a připomínky souhlasíme

Vyhodnocení:

Byla řešena dohoda s dotčeným orgánem:

Pořizovatel zaslal dopisem č.j. MUCH 60337/2017/Jón ze dne 19.07.2017 návrh vyhodnocení stanoviska zn. SR/0542/SL/2014-9 a požádal o přehodnocení tohoto stanoviska k lokalitě RR 8:

Změna č. 1 Územního plánu Dolní Žandov – návrh vyhodnocení stanoviska zn. SR/0542/SL/2014-9 a žádost o přehodnocení tohoto stanoviska k lokalitě RR 8

V rámci projednávání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov (dále jen „změny č. 1“) dle ustanovení § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) obdržel pořizovatel Územního plánu (dále jen „ÚP“) Dolní Žandov, Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, příslušný úřad územního plánování dle § 6 písm. c) stavebního zákona, stanoviska dotčených orgánů a sousedních obcí, včetně stanoviska Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Správa CHKO Slavkovský les (dále jen „AOPK ČR“).

Ze stanoviska zn. SR/0542/SL/2014 – 9 ze dne 19.12.2016 vyplynul nesouhlas AOPK ČR se zařazením lokalit BV 58 a RR 8 do návrhu změny č. 1 z důvodu zásahu do regionálního biokoridoru RBK 1034, v případě lokality BV 58 navíc umístované do volné krajiny, byť situované na historické stavební parcele, ale historickým a stavebním vývojem „navrácené“ do přírodní podoby.

Některé další požadavky uplatněné k návrhu změny č. 1 se týkaly záležitostí, které nebyly předmětem změny č. 1, případně byly jejím předmětem, ale jsou v návrhu změny č. 1 řešeny jiným způsobem, než jaký požaduje AOPK ČR ve svém stanovisku. Pořizovatel v rámci vyhodnocení společného jednání předkládá ve snaze dosáhnout dohody návrh vyhodnocení jednotlivých částí tohoto stanoviska včetně doplněného odůvodnění lokality RR 8 s žádostí o přehodnocení stanoviska v tomto bodě. Pro snadnější orientaci jsou předmětné citované části stanoviska AOPK ČR uvedeny kurzivou:

3.4. Zastavitelné plochy

Bydlení venkovské (BV)

• Nesouhlasíme s umístěním plochy BV 58 na místě zaniklé stavby mlýna.

Odůvodnění: plocha se nachází na toku Lipoltovského potoka, který je vymezený jako hydrofilní regionální biokoridor RBK 1034. Hranice prvku ÚSES je vedena po hranici pozemku původní stavby mlýna. Od doby zániku se území stabilizovalo a slouží jako funkční prvek ÚSES.

Umísťování zástavby do volné krajiny je z hlediska ochrany krajinného rázu a zachování funkčnosti biokoridoru nežádoucí.

Navrhujeme toto řešení:

Respektováno, lokalita BV 58 bude z návrhu vypuštěna.

Rekreace hromadná (RH)

• Nesouhlasíme s umístěním plochy RR 8.

Odůvodnění: plocha se nachází na toku Lipoltovského potoka, který je vymezený jako hydrofilní regionální biokoridor RBK 1034. Pro možnost umístění plochy RR 8 Návrh ÚP změnil vymezení RBK 1034 a odklonil ho od vodního toku. S touto změnou nesouhlasíme, jde o přerušování funkčnosti biokoridoru. ZÚR vymezily RBK 1034 po vodním toku Lipoltovského potoka.

Navrhujeme toto řešení:

Lokalita RR 8 bude v návrhu ponechána. Pro přehodnocení Vašeho stanoviska rozšiřujeme odůvodnění uvedené v návrhu změny č. 1. Jedná se o prostranství mezi stávajícími chatami, o proluku, která spolu s již v platném ÚP Dolní Žandov vymezenými stabilizovanými plochami rekreace rodinné tvoří funkční celek, neboť na předmětné části p.p.č. 1122/1, k.ú. Dolní Žandov, která je změnou č. 1 vymezená jako zastavitelná plocha RR 8, se v současné době nacházejí komunikace ke stávajícím chatám apod. Lokalita jako celek je tedy již k rekreaci využívána, nutno říci že kultivovaným způsobem. Zastavitelná plocha RR 8 je vymežována pouze v nezbytně nutném rozsahu pro případné rozšíření a částečně pro legalizaci užívání. Regionální biokoridor je změnou č. 1 upraven z důvodu vymezení lokality RR 8 pouze minimálně nepatrným posunutím jižní hranice biokoridoru na hranici navrhované zastavitelné plochy. Požadavky na prostorovou a funkční regulaci stanovené pro vymežování prvku ÚSES regionální úrovně v Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje jsou dodrženy, oproti původnímu průběhu biokoridoru vymezenému v ÚP Dolní Žandov je v této lokalitě biokoridor dokonce rozšířen z důvodu návaznosti na ÚP Lázně Kynžvart významným posunutím severní hranice biokoridoru.

V podmínkách využití této zastavitelné plochy je v návrhu změny č. 1 uvedeno, že umístění staveb v ploše je limitováno pásmem při správě toku a pro umístění stavby v ochranném pásmu lesa je třeba povolení správce lesa. Krajský úřad Karlovarského kraje, úsek ochrany lesního půdního fondu a státní správy lesního hospodářství, ve svém stanovisku souhlasí s dotčením těchto lesních pozemků za

předpokladu, že budou dodržena příslušná ustanovení zákona o lesích o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa a jejich dotčení bude projednáno a schváleno vlastníkem předmětného lesního pozemku.

5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

... Tento základní charakter krajiny zůstane zachován, do budoucna bude podporováno využití zemědělské půdy, ať již k pastvě dobytka nebo pěstování netradičních plodin.

• **Požadujeme doplnit, že pěstování netradičních plodin se uskuteční pouze mimo území CHKO Slavkovský les.**

Odůvodnění: pěstováním těchto plodin by mohlo dojít k ohrožení druhové diverzity a narušení genetické celistvosti populací původních druhů rostlin.

Navrhujeme toto řešení:

Respektováno, bude doplněno. Jedná se o požadavek týkající se měněné textové části (podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – zemědělské plochy a smíšené plochy nezastavěného území).

B1) Stavby a využití doplňkového charakteru jsou povoleny v zastavěném území a zastavitelných plochách:

• **Požadujeme doplnit ...jsou povoleny v souvisle zastavěném...**

Odůvodnění: jedná se o charakteristiku §18 odst. 5 stavebního zákona. Zastavěné území podle zákona je i zaniklá stavba ve volné krajině, která je z důvodu ochrany krajiny nezastavitelná.

Navrhujeme toto řešení:

Nebude doplňováno. Jedná se o požadavek týkající se měněné textové části. Faktické naplnění tohoto požadavku, který má zajistit ochranu nezastavěného území, je v návrhu změny č. 1 řešeno jinými prostředky. Stavební zákon pracuje s pojmem zastavěné území dle § 58 stavebního zákona, pojem „souvisle zastavěné území“ by se pro účely územního plánování těžko definoval. Do zastavěného území se dle postupu daného v § 58 odst. 2 v návaznosti na § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona zahrnují vně intravilánu i zastavěné stavební pozemky (tedy pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami), avšak jejich možné využití **je dále určeno vymezenou plochou s rozdílným způsobem využití.**

Odstavec B1) v kapitole 6.2. „Společná pravidla pro využití ploch“ dále pokračuje výčtem staveb a využití doplňkového charakteru možných jednak za a) ve všech druzích ploch s rozdílným způsobem využití, jednak za b) a za c) v určených zastavitelných či stabilizovaných plochách, tj. v plochách určených pro zástavbu nebo již využitých se stávající stavbou, v míře určené zastavitelností plochy.

Malá „neobsazená“ zastavěná území (tj. vymezená dle § 58 stavebního zákona, ale není v nich žádná stavba) mimo vymezené zastavěné území samotného sídla a mimo vymezené zastavitelné plochy se dle aktuálního prověření nacházejí v řešeném území v CHKO pouze následující: st.p.č. 62 v k.ú. Podlesí u Dolního Žandova, st.p.č. 3 v k.ú. Úbočí u Dolního Žandova (zde navrhovaná zastavitelná plocha BV 58 bude vypuštěna) a st.p.č. 127 v k.ú. Úbočí u Dolního Žandova. St.p.č. 62 v Podlesí u Dolního Žandova a st.p.č. 127 v k.ú. Úbočí u Dolního Žandova jsou a včetně st.p.č. 3 v k.ú. Úbočí u Dolního Žandova budou vymezeny jako smíšené plochy nezastavěného území. V nich lze dle regulativů v této kapitole uplatnit jen bod B1) a) – komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší; odstavná a parkovací stání pro funkci plochy; sítě a koncová zařízení technické infrastruktury, veřejná prostranství, veřejná a ochranná zeleň, zahrady.

6.3.1. Výšková regulace zástavby

Sídla v CHKO

• **Požadujeme doplnit minimální výšku zástavby (INP + podkroví)**

Odůvodnění: Maximální a minimální výšková regulace zabezpečuje jedno z hledisek charakteru zástavby daného místa.

Navrhujeme toto řešení:

Nebude doplňováno. Jedná se o nový požadavek, přehodnocení výškové regulace zástavby nebylo předmětem změny č. 1. V této kapitole se pouze ruší ustanovení, které neodpovídají míře podrobnosti územního plánu (sklony střech, použité materiály apod.) dle § 43, odst. 3 stavebního zákona, a doplňují se ustanovení o charakteru a struktuře zástavby dle přílohy č. 7, část I. bod 1) písm. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a

způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, které se vyčleňují do nové kapitoly 6.3.2.

6.4.2. Bydlení venkovské (BV)

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zahrádkové osady

- **Požadujeme vyloučit zahrádkové osady v sídlech na území CHKO Slavkovský les**

Odůvodnění: obce na území CHKO Slavkovský les mají takový charakter, že možnosti umístění zahrádkových osad by došlo k narušení tohoto charakteru a tím vlivu zástavby na krajinný ráz.

Navrhujeme toto řešení:

Respektováno, bude vyloučeno. Jedná se o požadavek k měněné textové části.

6.4.16. Zemědělská výroba (ZV)

Pravidla pro uspořádání území: max. plocha zastavění: 40 %, min. plocha zeleně: 10 %

- **Požadujeme zakonzervování plošného rozvoje zastavitelné plochy ZV ve volné krajině před obcí Úbočí směrem od Dolního Žandova u Boršengrýnského hradu.**

Odůvodnění: Stavba, která tvoří zázemí plochy ZV byla svévolně umístěna do volné krajiny, do nezastavitelného území, které je dle Preventivního hodnocení Krajinného rázu CHKO Slavkovský les zařazeno do pásma zprísňené ochrany krajinného rázu. Další zástavba by měla negativní vliv na krajinný ráz tohoto území.

Navrhujeme toto řešení:

Nebude upravováno, jedná se o nový požadavek. Přehodnocení vymezení této plochy nebylo předmětem změny č. 1., ani AOPK ČR v rámci projednání zprávy o uplatňování požadavek neuplatnila. Změnou č. 1 byla předmětná lokalita v rozsahu v ÚP Dolní Žandov navržené zastavitelné plochy přerazena do stabilizovaných ploch. Tím je plocha uvažována jako využitá, v mezích povolené zastavitelnosti je však další výstavba možná. Omezením využití plochy hrozí obci náhrady za změnu v území dle § 102 stavebního zákona.

6.4.17. Smíšené výrobní plochy (SV, SV-o)

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- čerpací stanice pohonných hmot

- **Požadujeme vyloučit čerpací stanice pohonných hmot z plochy SV2 a SV3**

Odůvodnění: Plocha SV2 přímo navazuje na lokální biokoridor LBC 19 a plocha SV3 přímo navazuje na hydrofilní regionální biokoridor 1034. Provoz stanice pohonných hmot by mohl kontaminovat tyto prvky ÚSES.

Navrhujeme toto řešení:

Respektováno, bude upraveno. Jedná se o požadavek k měněné textové i grafické části (podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – smíšené výrobní plochy, vymezení ÚSES).

6.4.19. Zemědělské plochy – orná půda, trvalé travní porosty, zahrady a sady

(ZO, ZT, ZZ)

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- **Požadujeme vyloučit na území CHKO Slavkovský les – výsadba porostů lesního typu, rychle rostoucí dřeviny na ZPF, stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení pro úschovu techniky a nářadí**

Odůvodnění: tato opatření slouží k dochování stabilizovaného přírodního prostředí, ochranu volné krajiny respektive zachování hodnot krajinného rázu a zachování druhové diverzity a genetické celistvosti populací původních druhů rostlin.

Navrhujeme toto řešení:

Respektováno částečně, jedná se o požadavek týkající se měněné textové části, upravované ale místy jen formálně, rozepsáním. Bude upraveno následovně:

- výsadba porostů lesního typu – respektováno, bude vyloučeno;
- rychle rostoucí dřeviny na ZPF – respektováno, bude vyloučeno;
- stavby, které jsou součástí ZPF (z nich: rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy) – **nebude vyloučeno,**

protože tyto stavby jsou součástí ZPF dle § 1, odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Pod tímto odkazem jsou jako přípustné využití uvedeny již v platném ÚP Dolní Žandov;

• stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (z nich: stavby a zařízení pro úschovu techniky a náradí) – respektováno, bude vyloučeno.

6.4.21. Přírodní plochy (PP)

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

• **Požadujeme vyloučit lesy a výsadbu porostů lesního typu na všech plochách kromě PUFL.**

Odůvodnění: tato opatření slouží k dochování stabilizovaného přírodního prostředí.

Navrhujeme toto řešení:

Respektováno, bude vyloučeno. Jedná se o požadavek týkající se měněné textové části.

6.4.22. Smíšené plochy nezastavěného území (SN)

• **Požadujeme na území CHKO Slavkovský les vyloučit lesy a výsadbu porostů lesního typu na všech plochách kromě PUFL, rychle rostoucí dřeviny na ZPF, stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, stavby a zařízení pro úschovu techniky a náradí. Ostatní možné využití pouze mimo prvky ÚSES.**

Navrhujeme toto řešení:

Respektováno částečně, jedná se o požadavek týkající se měněné textové části. Bude upraveno následovně:

- lesy a výsadba porostů lesního typu – respektováno, bude vyloučeno;
- rychle rostoucí dřeviny na ZPF – respektováno, bude vyloučeno;
- stavby, které jsou součástí ZPF (z nich: rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, závlahová a odvodňovací zařízení a závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy) – **nebude vyloučeno, protože tyto stavby jsou součástí ZPF dle § 1, odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů;**
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (z nich: stavby a zařízení pro úschovu techniky a náradí) – respektováno, bude vyloučeno;
- ostatní možné využití pouze mimo prvky ÚSES – požadavek není konkrétní, omezení možných staveb s ohledem na prvky ÚSES bude prověřeno.

Pravidla uspořádání území:

Stavby určené zemědělství...

• **Požadujeme vložit v zastavěném území**

Odůvodnění: tato opatření slouží k dochování stabilizovaného přírodního prostředí, ochranu volné krajiny respektive zachování hodnot krajinného rázu.

Navrhujeme toto řešení:

Respektováno, bude upraveno. Jedná se o požadavek týkající se měněné textové části.

Pořizovatel žádá AOPK ČR o přehodnocení stanoviska zn. SR/0542/SL/2014-9 ze dne 19.12.2016 v tom smyslu, zda s ponecháním lokality RR 8 v návrhu změny č. 1 souhlasí. Dále žádá o sdělení, zda souhlasí s předloženým návrhem vyhodnocení stanoviska.

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Správa CHKO Slavkovský les odpověděla dopisem č.j. SR/0542/SL/2014-11 ze dne 27. 07.2017:

Změna č. 1 Územního plánu Dolní Žandov – návrh vyhodnocení stanoviska zn. SR/0542/SL/2014-9 a žádost o přehodnocení tohoto stanoviska k lokalitě RR 8

Dne 20. 7. 2017 jsme od Vás obdrželi oznámení o společném jednání o návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov.

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR regionální pracoviště Správa CHKO Slavkovský les (dále jen Agentura) jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody a krajiny, který vykonává tuto ochranu, mimo jiné spoluúčastí v procesu územního plánování a stavebního řízení dle § 2, odst. 2, a) a písm. g) zákona č. 114/92 Sb., O ochraně přírody a krajiny (dále jen „zákon“) a podle § 12, odst. 1 zákona k předloženému dokumentu sděluje, že k vyhodnocení připomínek stanoviska zn. SR/0542/SL/2014 – 9 k Návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov má tyto námítky a

připomínky:

Rekreace hromadná RH

• **Nesouhlasíme s ponecháním plochy RR 8 (p. p. č. 1122/1) jako zastavitelné plochy v Návrhu změny č. 1.**

Odůvodnění:

Pozemek p. č. 1122/1 k.ú. Dolní Žandov je mimo zastavěné území roztroušené rekreační zástavby. V území jsou umístěny 3 objekty, z čehož jeden je postaven mimo zastavěné území a mimo stavební pozemek a v regionálním biokoridoru RBK 1034. Souhlasíme s rozšířením zastavěného a zastavitelného území pouze na plochu tohoto objektu. Nesouhlasíme s posunutím hranice RBK 1034 na hranici pozemku 1122/1 a tento pozemek vymezit jako zastavitelné, potažmo zastavěné území. Sloučením roztroušené zástavby by vzniklo souvislé zastavěné území, které dává prostor k umístění dalších objektů a tím také k vytváření sídelního útvaru i přes limity správce toku. Vznik nových sídelních útvarů je na území CHKO zákonem zakázán (§ 26 odst. 1 písm. f zákona 114/92 Sb.). Regionální biokoridor je vymezen ZÚR po vodním toku Lipoltovského potoka s dostatečnou přechodovou plochou. Návrh Změny č. 1 posunuje hranici téměř k vodnímu toku.

Výšková regulace zástavby

• **Požadujeme doplnit minimální výšku zástavby (INP + podkroví)**

Odůvodnění:

Výšková regulace zástavby byla zajištěna udáním sklonu střechy. Akceptujeme fakt, že sklon střechy je nad rámec podrobností územního plánu, ale zabezpečoval charakter zástavby daného místa. Nejedná se o přehodnocení výškové regulace zástavby, pouze o nahrazení nedovolené podrobnosti výškové regulace podrobností dovolenou.

Smíšené plochy nezastavěného území

• **Požadujeme vyloučit v prvcích ÚSES a lokalitách cenných biotopů a míst výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, závlahová a odvodňovací zařízení, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy.**

Mimo prvky ÚSES a lokalit ZCHD a cenných biotopů souhlasíme se stavbami, které jsou součástí ZPF.

Odůvodnění:

Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu jehož cílem je zachování či znovuoobnovení přirozeného genofondu krajiny a zachování či podpoření rozmanitosti původních biologických druhů a jejich společenstev (biodiverzity). Výše uvedenými stavbami by došlo k narušení ekosystémů a jejich vzájemných vazeb a poškození zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

S ostatními body návrhu vyhodnocení stanoviska zn. SR/0542/SL/2014 – 9 souhlasíme.

Ze stanoviska a následné dohody vplynuly tyto závěry:

Zastavitelné plochy BV 58 a RR 8 byly v rámci úpravy dokumentace z návrhu Změny č. 1 ÚP vypuštěny.

Průběh regionálního biokoridoru RBK 1034 byl v rámci úpravy dokumentace v lokalitách vypuštěných zastavitelných ploch BV 58 a RR 8 upraven do podoby v platném ÚP Dolní Žandov.

Výšková regulace zástavby v sídlech v CHKO Slavkovský les byla v rámci úpravy dokumentace doplněna o minimální výšku zástavby INP + podkroví.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití byly v rámci úpravy dokumentace upraveny dle stanoviska a dohody s AOPK ČR následovně:

6.4.2. Bydlení venkovské (BV) – byly vyloučeny zahrádkové osady v sídlech na území CHKO Slavkovský les,

6.4.17. Smíšené výrobní plochy (SV, SV-o) – byly vyloučeny čerpací stanice pohonných hmot v plochách SV2 a SV3,

6.4.19. Zemědělské plochy – orná půda, trvalé travní porosty, zahrady a sady (ZO, ZT, ZZ) – na území CHKO Slavkovský les bylo vyloučeno: výsadba porostů lesního typu, rychle rostoucí dřeviny na ZPF, stavby a zařízení pro úschovu techniky a nářadí,

6.4.21. Přírodní plochy (PP) – byly vyloučeny lesy a výsadba porostů lesního typu na všech plochách kromě PUPFL,

6.4.22. Smíšené plochy nezastavěného území (SN) – na území CHKO Slavkovský les byly vyloučeny lesy a výsadba porostů lesního typu na všech plochách kromě PUPFL, rychle

rostoucí dřeviny na ZPF, stavby a zařízení pro úschovu techniky a nářadí, dále v prvcích ÚSES a lokalitách cenných biotopů a míst výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů byly vyloučeny stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, závlahová a odvodňovací zařízení, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy. Stavby určené zemědělství byly v rámci úpravy dokumentace omezeny na zastavěné území.

Omezení pěstování netradičních plodin pouze mimo území CHKO Slavkovský les se promítlo i do základní koncepce uspořádání krajiny.

D) Stanovisko krajského úřadu

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje (č.j. 221/RR/17 ze dne 03.03.2017)

Stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování dle § 50 odst. 7 stavebního zákona – návrh Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov, ORP Cheb Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje, obdržel dne 10. 2. 2017 žádost o vydání stanoviska k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov (dále jen „Změna ÚP“). Žádost zaslal Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí (dále jen „pořizovatel“), který pořizuje Změnu ÚP v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Přílohou žádosti bylo vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných k návrhu Změny ÚP ve společném jednání.

Základní údaje o Změně ÚP:

Zadání pro zpracování návrhu Změny ÚP bylo zpracováno v rámci Zprávy o uplatňování Územního plánu Dolní Žandov za období 2009 – 2014, která byla schválena Zastupitelstvem obce Dolní Žandov dne 16. 4. 2015. Návrh Změny ÚP zpracovala Ing. arch. Daniela Binderová, autorizovaná architektka v srpnu 2016. Návrh Změny ÚP řeší správní území obce Dolní Žandov, tj. k. ú. Brtná u Dolního Žandova, Dolní Žandov, Horní Žandov, Podlesí u Dolního Žandova, Salajna a Úbočí u Dolního Žandova.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje, jako nadřízený správní orgán územního plánování příslušný dle ust. § 178 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a dle ust. § 7 odst. 1 písm. g) stavebního zákona a v souladu s ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona vydává k návrhu Změny ÚP stanovisko:

1) Z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy nevyplývají pro území obce Dolní Žandov, v rozsahu návrhu Změny ÚP, požadavky návaznosti na sousední obce.

2) Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 vyplývají pro území obce Dolní Žandov:

- republikové priority územního plánování pro zajištění trvale udržitelného rozvoje území
- Návrh Změny ÚP není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1.

3) Z územně plánovací dokumentace vydané krajem, tj. Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje vyplývá pro území obce Dolní Žandov:

- vymezení nadmístní rozvojové osy regionálního významu OR2
- vymezení specifické oblasti zemědělství SZ3 Chebsko
- vymezení vedení pro zásobování elektrickou energií E.07 – Vedení VVN 110kV – propojení mezi TR Drmoul a stávající trasou propojení TR Vítkov – TR Jindřichov
- vymezení regionálně významné cykloturistické trasy 36
- vymezení veřejně prospěšných opatření:

prvky regionálního ÚSES: U.60 (RBC 1126 Lažanský les); U.65 (RBC 1125 Černý rybník); U.71 (RBC 1124 Zámecký park); U.589 (RBK 993 Studánka – Kladská); U.592 (RBK 997 Trpeš – Černý rybník); U.597 (RBK 1033 Lažanský les – Dyleň); U.598 (RBK 1034 Černý rybník – Zámecký park)

Návrh Změny ÚP není v rozporu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje.

Vzhledem k tomu, že stanovisko neobsahuje upozornění na nedostatky z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, lze zahájit řízení o Změně ÚP dle §§ 51 až 53 stavebního zákona.

Připomínky uplatněné dle § 178 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a dle § 171 stavebního zákona – ustanovení o státním dozoru ve věcech územního plánování:

- Požadujeme ve výkresu Základního členění území a Hlavním výkresu vyznačit hranice rušených částí zastavěného území.
- V hlavním výkresu a Koordinačním výkresu požadujeme vypustit zobrazení osy koridoru pro vedení VVN 110 kV TR Drmoul – TR Jindřichov.
- Doporučujeme do hlavního výkresu zapracovat přehledku výřezu území řešeného změnou v rámci celého správního území obce Dolní Žandov.
- Upozorňujeme na následné zajištění vyhotovení územního plánu zahrnující právní stav po vydání této změny v souladu s § 55 odst. 5 stavebního zákona a § 14 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Informujeme, že bylo zahájeno projednání návrhu Aktualizace č. 1 ZÚR KK. Dokumentace návrh Aktualizace č. 1 ZÚR KK je v současné době k nahlédnutí na webové stránce Karlovarského kraje:

http://www.kr-karlovarsky.cz/region/uzem_plan/Stranky/dokum-kraj/A_ZUR_KK_2015_NAVRH.aspx nebo cesta na tutéž stránku: www.kr-karlovarsky.cz □ Témata – Rozvoj regionu a územní plánování □ Region menu – Územní plánování – Dokumentace kraje □ Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje – návrh (CZ).

Vyhodnocení:

V dokumentaci projednávané ve společném jednání byly ve výkrese základního členění území a hlavním výkrese hranice rušených částí zastavěného území vyznačeny, resp. v nich byla znázorněna hranice ZÚ z platného ÚP Dolní Žandov a nově vymezené úseky. Z logiky věci vyplývá, že původní hranice ZÚ v lokalitách nově vymezených úseků se ruší. Pořizovateli se způsob znázornění jevil jako srozumitelný. Požadavek byl předán projektantovi k prověření způsobu znázornění a ten v rámci úpravy dokumentace vyznačení hranice ZÚ upravil dle požadavku krajského úřadu.

V hlavním výkresu a koordinačním výkresu bylo v rámci úpravy dokumentace vypuštěno zobrazení osy koridoru pro vedení VVN 110 kV TR Drmoul – TR Jindřichov.

Hlavní výkres zobrazuje celé správní území obce Dolní Žandov nikoli jen výřez území řešeného změnou.

E) Nevyjádřily se

Níže uvedené dotčené orgány a sousední obce, přestože jim bylo vyrozumění o projednání návrhu Změny č. 1 ÚP doručeno, neuplatnily ve stanoveném termínu žádná stanoviska či připomínky:

Městský úřad Cheb – odbor stavební a životního prostředí – památková péče, nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 00 Cheb 2

Ministerstvo dopravy (IČO – 66003008), nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, P.O. Box 9, 110 15 Praha 1

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV (IČO – 00164801), Školní 5335, 430 01 Chomutov 1

Státní úřad pro jadernou bezpečnost (IČO – 48136069), Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1

Město Březová (IČO – 00259250), náměstí Míru 230, 356 01 Březová

Město Lázně Kynžvart (IČO – 00254029), nám. Republiky 1, 354 91 Lázně Kynžvart

Obec Lipová (IČO – 00254045), Lipová 130, 350 02 Cheb 2

Obec Milíkov (IČO – 00572713), Milíkov 1, 350 02 Cheb 2

Obec Okrouhlá (IČO – 00572691), Okrouhlá 47, 350 02 Cheb 2

Obec Stará Voda (IČO – 00572748), Stará Voda 88, 353 01 Stará Voda

2.4.2. Veřejné projednání návrhu Změny č. 1 ÚP

Ve stanoveném termínu byla k vystavenému návrhu Změny č. 1 ÚP uplatněna tato stanoviska:

A) Stanoviska DO bez připomínek

Městský úřad, odbor stavební a životního prostředí – oddělení životního prostředí (č.j. MUCH 103507/2017 ze dne 21.12.2017)

STANOVISKO k návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov v rámci veřejného projednání podle § 78 odst. 1 písm. k) zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.

Dne 11.12.2017 nám bylo doručeno oznámení Městského úřadu Cheb o veřejném projednání návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov, vč. výzvy k uplatnění stanoviska dotčeného správního orgánu podle zvláštních právních předpisů k řešení, které bylo od předcházejícího společného jednání změněno.

Návrh změny územního plánu vyhotovila v 08/2016 společnost Kadlec K.K. Nusle, spol. s r. o., Chaberská 230/3, 182/00 Praha 8.

V rámci předchozího společného jednání jsme k této změně vydali stanovisko čj. MUCH 5070/2017 ze dne 02.02.2017, a to z hlediska dotčeného orgánu podle zákona o odpadech bez připomínek.

Úprava návrhu z 10/2017 se netýká zájmů sledovaných v působnosti správních orgánů podle zákona o odpadech.

Proto jako dotčený orgán podle § 78 odst. 1 písm. k) a § 79 odst. 3 zákona o odpadech č. 185/2001 Sb. v platném znění s návrhem změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov předkládaným k veřejnému projednání **souhlasíme bez podmínek**.

Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje (č.j. HSKV-4144-2/2017-CH ze dne 13.12.2017)

Koordinované závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva

Název stavby: Upravený návrh Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov

Řešené území: Dolní Žandov

Předložený druh dokumentace: ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Jméno a příjmení zpracovatele : -----

Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje jako dotčený orgán dle ustanovení § 26 odst. 2 písm. b) a ustanovení § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o PO“) a v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne 11.12.2017 Na základě posouzení dané dokumentace vydává HZS Karlovarského kraje v souladu s ustanovením § 31 odst. 4 zákona o PO **souhlasné koordinované závazné stanovisko**.

Odůvodnění

Posouzená dokumentace specifikovaná v úvodu stanoviska splňuje obsahové náležitosti uvedené ve vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. ve vztahu k přístupovým komunikacím a zdrojům požární vody jakožto veřejně prospěšným stavbám definovaným podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. l) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Předložená dokumentace dále splňuje požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Poučení

Proti obsahu stanoviska nelze podat samostatné odvolání.

Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková, Odbor ochrany územních zájmů Praha (č.j. 99237/2017-8201-OÚZ-LIT ze dne 29.12.2017)

Návrh změny č. 1 územního plánu Dolní Žandov – veřejné projednání

Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková Praha Vám sděluje, že obdržela žádost o projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Dolní Žandov.

Výše uvedená akce byla posouzena Ministerstvem obrany na základě ustanovení § 6, odst. 1, písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky v platných zněních a resortních předpisů.

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, jedná **souhlasí** s předloženým „Návrhem změny č. 1 územního plánu“ Dolní Žandov.

Vzhledem k tomu, že SEM Praha neshledala rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy Ministerstva obrany na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, **nemáme k řešení ÚPD připomínek.**

Městský úřad, odbor stavební a životního prostředí – oddělení životního prostředí (č.j. MUCH 4607/2018 ze dne 15.01.2018)

Stanovisko k návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, orgán ochrany přírody a krajiny, příslušný dle ustanovení § 77 odst. 1 písmeno q) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje ve smyslu ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov:

S návrhem změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov **souhlasíme.**

Odůvodnění

Dotčené orgány uplatní stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny.

Vzhledem k tomu, že změny nejsou v rozporu se zájmy ochrany přírody, souhlasíme.

Státní pozemkový úřad (č.j. SPU 022075/2018 ze dne 16. 1. 2018)

Stanovisko k veřejně projednanému návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Cheb, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, a podle § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů sděluje, že k veřejně projednanému návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov **nemá žádné námitky ani připomínky.**

B) Stanoviska DO s připomínkami

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (č.j. 4225/ZZ/17 ze dne 16.01.2017)

DOLNÍ ŽANDOV – veřejné projednání návrhu Změny č. 1 územního plánu – stanovisko Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství obdržel dne 11.12.2017 Oznámení o veřejném projednání návrhu č. Územního plánu Dolní Žandov a k tomuto vydává následující stanovisko:

Ochrana přírody a krajiny (Chochel, DiS./594)

Bez připomínek.

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

K návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov pro veřejné projednání nemáme připomínky. Ke Zprávě o uplatňování Územního plánu Dolní Žandov, jejíž součástí bylo zadání změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov, bylo Krajským úřadem Karlovarského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství jako dotčeným orgánem dle § 22 písm. b) a d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, vydáno stanovisko zn. 3284/ZZ/14 ze dne 28.11.2014, s tím, že **nemá z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí požadavky** na vyhodnocení vlivů Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov na životní prostředí, ani na zpracování variantního řešení. Toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.

Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií (Mgr. Krýzlová/295)

Bez připomínek.

Ochrana les. půd. fondu a stát. správa les. hospodářství (Ing. Lupínek/296)

Nadále **platí stanovisko** vydané Krajským úřadem jako orgánem státní správy lesů: č. j. 3398/ZZ/16 ze dne 30.12.2016.

Ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. Nováková/494)

Stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov pro veřejné projednání Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“) obdržel oznámení č.j. MUCH 101086/2017/Jón ze dne 07.12.2017 Městského úřadu Cheb, odbor stavební a životního prostředí, o termínu a místě veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov a výzvu pro uplatnění stanoviska ve lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se koná dne 10.01.2018.

Krajský úřad, orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný dle ustanovení § 13 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), posoudil dokumentaci Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov, Upravený návrh Změny územního plánu podle zákona 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. Rovněž bylo ve vzájemných souvislostech přihlédnuto k metodickému pokynu MŽP ČR - odboru lesa a půdy ze dne 1. 10. 1996 č. j. OOLP/1067/96, 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.

Posouzení vycházelo z dokumentace Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov, Upravený návrh Změny územního plánu, jejímž projektantem je KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o., datum zpracování říjen 2017, stanoviska k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov č.j. 3398/ZZ/16 ze dne 30.12.2016.

Krajský úřad příslušný dle ustanovení § 17a písm. zákona k upravenému návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov na základě posouzení předložené dokumentace uplatňuje k částem řešení, které byly od společného jednání změněny, z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu následující stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona.

V textové části kapitoly J.1.2. Odůvodnění záborů ZPF na str. 86, 87 byly doplněny výměry nových záborů zemědělského půdního fondu a rušených dříve navržených záborů zemědělského půdního fondu.

K návrhu vymezení zastavěného území datu 01.10.2017. V textové části kapitole J. 1.2. Odůvodnění záborů ZPF na str. 87, 88 bylo projektantem dle požadavku krajského úřadu ve stanovisku č. j. 3398/ZZ/16 doplněno odůvodnění návrhu zemědělské půdy na zařazení do zastavěného území dle § 58 odst. 2 stavebního zákona. Ve výkrese B3. grafické části Výkres předpokládaných záborů půdního fondu byla znázorněna hranice zastavěného území dle platného Územního plánu Dolní Žandov a dále úseky hranice zastavěného území měněné Změnou č. 1 Územního plánu Dolní Žandov ke dni 01.10.2017. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu nebyl dle požadavku zpracován pro celé území obce. Do výkresu byla doplněna přehledka s výřezem znázorněného území v rámci celého správního území obce Dolní Žandov.

Po posouzení grafické části návrhu změny vymezení zastavěného území a zastavěného území odsouhlaseného v platném územním plánu, údajů katastru nemovitostí a snímků Letecké mapy.cz 03, 06, 12, 15 a 16 **krajský úřad nesouhlasí se zařazením p. p. č. 352/14 část, 352/5 část, k.ú. Dolní Žandov do zastavěného území** z důvodu uvedeného pořizovatelem na str. 88 – upřesnění dle skutečného oplocení areálu.

Důvodem je, že dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona se zastavěným stavebním pozemkem rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Tj. oplocení nemusí být nezbytné pro určení průběhu zastavěného území. Šetřením grafické části hlavního výkresu a výkresu předpokládaných záborů půdního fondu platného územního plánu a navrhované změny č. 1 bylo zjištěno, že část stabilizované plochy Sv – smíšená výrobní plocha (p.p.č. 252/5, k.ú. Dolní Žandov, druh pozemku trvalý travní porost) měla být odsouhlasena orgánem ochrany zemědělského půdního fondu jako plocha s předpokládaným záborem zemědělské půdy již v rámci projednávání platného územního plánu. Návrh upřesnění – zvětšení této plochy dle skutečného oplocení areálu současně navrhuje další zvýšení plochy SV – smíšená výrobní plocha na zemědělské půdě jako stabilizované bez odsouhlasení předpokládaného záboru zemědělské půdy orgánem ochrany

zemědělského půdního fondu. Z tohoto důvodu nelze souhlasit s rozšířením zastavěného území a zvýšením stabilizované plochy SV na základě upřesnění dle skutečného oplocení areálu.

Krajský úřad doporučuje uvést plochu SV do souladu se zákonem a vyhláškou MŽP č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu. K upravenému návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov není dalších připomínek.

Části řešení, které byly od společného jednání změněny jsou doplněny dle požadavků uplatněných ve stanovisku č.j. 3398/ZZ/16.

Stanovisko krajského úřadu č. j. 3398/ZZ/16 zůstává nadále v platnosti.

Stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona se vydává podle části IV. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

Odpadové hospodářství (Bc. Mrázová/720)

Dle ust. § 79 odst. (1) písm. k) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje stanovisko k územním a regulačním plánům obecní úřad s rozšířenou působností, v tomto případě Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí.

Ochrana ovzduší (Ing. Jandová/595)

Bez připomínek.

Vodní hospodářství (Ing. Moudrá/581)

Dle ustanovení § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje stanovisko k územním plánům a regulačním plánům jako příslušný vodoprávní úřad obecní úřad obce s rozšířenou působností, v tomto případě Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí.

Vyhodnocení:

Za úsek ochrany ZPF:

Připomínky se týkají drobné úpravy zastavěného území, ke které dochází Změnou č. 1 ÚP. Konkrétně se jedná o rozšíření zastavěného území zahrnutím částí p.p.č. 352/14 a 352/5, k.ú. Dolní Žandov, na základě upřesnění dle skutečného oplocení areálu, se kterým dotčený orgán nesouhlasí. Připomínka se dále týká zařazení části p.p.č. 352/5, k.ú. Dolní Žandov (p.p.č. 252/5 uvedená ve stanovisku je patrně překlep) do zastavěného území, ke kterému došlo již v původním nyní platném ÚP Dolní Žandov.

Dle ustanovení § 58 odst. 3 stavebního zákona se zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou. Obecně platí, že změnu zastavěného území nelze vztáhnout jen k některým změnám ÚP, ale musí být součástí každé změny ÚP. Maximální lhůta pro aktualizaci zastavěného území je spojena se čtyřletým cyklem předložení zprávy o uplatňování ÚP a následným pořízením a vydáním změny ÚP nebo nového ÚP. V tomto případě se změna ÚP pořizovala na základě pokynů pro zpracování návrhu Změny č. 1, které byly součástí Zprávy o uplatňování ÚP Dolní Žandov za období 2009 – 2014. Dále se v tomto případě pořizování změny postupuje v rozsahu této změny obdobně dle ustanovení § 50 až 54 stavebního zákona.

Ve stanovisku uplatněném ve společném jednání č.j. 3398/ZZ/16 dotčený orgán nesouhlasil se zařazením konkrétních pozemků do zastavěného území s odůvodněním, že zemědělská půda navržená na zařazení do zastavěného území, není v návrhu Změny č. 1 ÚP odůvodněna. V předmětné lokalitě však dotčený orgán ve společném jednání připomínku neuplatnil, vymezení zastavěného území v této lokalitě nerozporoval.

V rámci vyhodnocení společného jednání byl nesouhlas dotčeného orgánu s vymezením zastavěného území pořizovatelem vypořádán následovně:

„Pořizovatel a projektant prověřili zařazení uvedených pozemků do zastavěného území. Vzhledem k tomu, že ZÚ se vymezuje dle postupu dle stavebního zákona (a ne vlastní invencí projektanta), nemůže být nepřítomnost odůvodnění vymezení ZÚ důvodem pro nesouhlas dotčeného orgánu s jeho vymezením. Způsob vymezení ZÚ je dán zákonem a platí pro všechny stejně, tj. dotčený orgán k přezkoumání správnosti vymezení nepotřebuje komentář projektanta, stačí mu znění zákona. V případě nesouhlasu s vymezením má dotčený orgán uvést důvody (s odkazem na znění § 58 stavebního zákona), proč nesouhlasí s konkrétním vymezením v určité lokalitě.“

Dle přezkoumání pořizovatele a projektanta uvedené pozemky naplňují dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona definici zastavěného stavebního pozemku, kterým se rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. Pro uvedené parcely bude v tomto smyslu doplněn komentář v textové části v kapitole „Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond“, odstavce „Hranice zastavěného území“.

Projektant v rámci úpravy dokumentace pro veřejné projednání z vlastní iniciativy nad rámec vyhodnocení a pokynů doplnil kompletní odůvodnění rozšíření či zmenšení zastavěného území oproti stavu v platné UPD do kapitoly E.1. „Vymezení zastavěného území“ a do kapitoly J.1.2 „Odůvodnění záborů ZPF“ do odstavce „Hranice zastavěného území (ZÚ)“ doplnil lokality, kde rozšíření zastavěného území zasahuje ZPF. Odůvodnění bylo provedeno v celém rozsahu ploch změn zasahujících do ZPF, nejen u ploch požadovaných dotčeným orgánem. V grafické části ve výkresech znázorňujících zastavěné území a jeho změny (A1., A2a., A2b., B3.) bylo doplněno znázornění rušených částí hranice zastavěného území.

Ve veřejném projednání dotčený orgán ve stanovisku č.j. 4225/ZZ/17 uplatnil nesouhlas se zahrnutím částí p.p.č. 352/14 a 352/5, k.ú. Dolní Žandov, do zastavěného území a se zařazením části p.p.č. 352/5, k.ú. Dolní Žandov, do zastavěného území, ke kterému došlo již v původním nyní platném ÚP Dolní Žandov.

Dle § 4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem. Navazující stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnila podmínky, za kterých bylo původní stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona se ve veřejném projednání dotčené orgány vyjadřují k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. Připomínky k rozšíření zastavěného území v předmětné lokalitě a k vymezení zastavěného území v původním ÚP Dolní Žandov se netýkají částí řešení, které byly od společného jednání změněny, a jsou tudíž v této fázi pořizování Změny č. 1 ÚP bezpředmětné.

Jak je ve stanovisku č.j. 4225/ZZ/17 konstatováno, části řešení, které byly od společného jednání změněny, jsou doplněny dle požadavků uplatněných ve stanovisku č.j. 3398/ZZ/16. Dokumentace nebude dle připomínek uplatněných ve stanovisku č.j. 4225/ZZ/17 upravována.

Případné pochybnosti k vymezení zastavěného území a požadavky na jeho prověření může dotčený orgán uplatnit v rámci nejbližší další pořizované změny ÚP Dolní Žandov.

C) Stanovisko krajského úřadu

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje (č.j. 68/RR/18 ze dne 12. 1. 2018)

Stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování dle § 52 odst. 3 stavebního zákona – návrh Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov, ORP Cheb

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje, obdržel dne 11. 12. 2017 oznámení o konání veřejného projednání upraveného návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov (dále jen „Změna ÚP“), které proběhlo dne 10. 1. 2017. Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí (dále jen „pořizovatel“) pořizuje Změnu ÚP v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Základní údaje o Změně ÚP:

Zadání pro zpracování návrhu Změny ÚP bylo zpracováno v rámci Zprávy o uplatňování Územního plánu Dolní Žandov za období 2009 - 2014, která byla schválena Zastupitelstvem obce Dolní Žandov dne 16. 4. 2015. Návrh Změny ÚP zpracovala Ing. arch. Daniela Binderová, autorizovaná architektka. Návrh změny ÚP byl upraven v říjnu 2017. Návrh Změny ÚP řeší správní území obce Dolní Žandov, tj. k. ú. Brtná u Dolního Žandova, Dolní Žandov, Horní Žandov, Podlesí u Dolního Žandova, Salajna a Úbočí u Dolního Žandova.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje, jako nadřízený správní orgán územního plánování příslušný dle ust. § 178 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a dle ust. § 7 odst. 1 písm. g) stavebního zákona a v souladu s ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona vydává k částem řešení návrhu Změny ÚP, které byly od společného jednání změněny, stanovisko:

K částem řešení návrhu Změny ÚP, které byly od společného jednání změněny, z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem **nemáme připomínek**.

Upozorňujeme na následné zajištění vyhotovení úplného znění územního plánu po vydání této změny. V souladu s § 55c novely stavebního zákona změna ÚP nabývá účinnosti dnem doručení změny ÚP veřejnou vyhláškou a dnem doručení úplného znění. Bez vyhotovení úplného znění po změně ÚP není možné spolehlivě rozhodovat, zejména vydávat územní rozhodnutí, ani pořídit a vydat další navazující změnu ÚP.

Informujeme, že bylo zahájeno projednání návrhu Aktualizace č. 1 ZÚR KK – nyní ve fázi úpravy před veřejným projednáním. Dokumentace návrh Aktualizace č. 1 ZÚR KK je v současné době k nahlédnutí na webových stránkách Karlovarského kraje:

http://www.kr-karlovarsky.cz/region/uzem_plan/Stranky/dokum-kraj/A_ZUR_KK_2015_NAVRH.aspx nebo cesta na tutéž stránku: www.kr-karlovarsky.cz □ Témata – Rozvoj regionu a územní plánování □ Region menu – Územní plánování – Dokumentace kraje □ Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje – návrh (CZ).

D) Nevyjádřily se

Níže uvedené dotčené orgány a sousední obce, přestože jim bylo vyrozumění o projednání návrhu Změny č. 1 ÚP doručeno, neuplatnily ve stanoveném termínu žádná stanoviska či připomínky:

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky (IČO - 62933591), Kaplanova 1931/1, Chodov, 148 00 Praha 414

Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje, územní pracoviště Cheb (IČO - 71009281), Hradební 16, 350 02 Cheb 2

Krajská veterinární správa pro Karlovarský kraj (IČO - 65392221), Kpt. Jaroše 318/4, 360 06 Karlovy Vary 6

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství (IČO - 70891168), Závodní 353/88, 360 21 Karlovy Vary

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor kultury, památkové péče, lázeňství a cestovního ruchu (IČO - 70891168), Závodní 353/88, 360 21 Karlovy Vary

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí - památková péče (IČO - 00253979), náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 00 Cheb 2

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí - státní správa silničního hospodářství (IČO - 00253979), náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20 Cheb

Ministerstvo dopravy ČR, odbor infrastruktury a územního plánu (IČO - 66003008), nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, P.O. Box 9, 110 15 Praha 1

Ministerstvo průmyslu a obchodu (IČO - 47609109), Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Ministerstvo zdravotnictví - Český inspektorát lázní a zřidel (IČO - 00024341), Palackého nám. 4, 128 01 Praha 2

Ministerstvo životního prostředí (IČO - 00164801), Vršovická 65, 100 10 Praha 10

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV (IČO - 00164801), Školní 5335, 430 01 Chomutov 1

Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského, Boženy Němcové 1932, 356 01 Sokolov 1

Státní úřad pro jadernou bezpečnost (IČO - 48136069), Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1

Město Březová (IČO - 00259250), náměstí Míru 230, 356 01 Březová

Město Lázně Kynžvart (IČO - 00254029), nám. Republiky 1, 354 91 Lázně Kynžvart

Obec Lipová (IČO - 00254045), Lipová 130, 350 02 Cheb 2

Obec Milíkov (IČO - 00572713), Milíkov 1, 350 02 Cheb 2

Obec Okrouhlá (IČO - 00572691), Okrouhlá 47, 350 02 Cheb 2

Obec Stará Voda (IČO - 00572748), Stará Voda 88, 353 01 Stará Voda

2.4.3. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání

Ve stanoveném termínu byla k projednávaným návrhům uplatněna níže uvedená stanoviska. Pokud dotčený orgán neuplatnil stanovisko v uvedené lhůtě, má se dle § 53 odst. 1 stavebního zákona za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

A) Stanoviska DO bez připomínek

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí – oddělení životního prostředí (č.j. MUCH 13320/2018 ze dne 13.02.2017)

Stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov – rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek z veřejného projednání podle § 78 odst. 1 písm. k) zákona o odpadech č. 185/2001 Sb.

Dne 08.02.2018 nám byla doručena žádost Městského úřadu Cheb o stanovisko dotčeného správního orgánu podle zvláštních právních předpisů k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov, zpracovaného MěÚ Cheb pod č.j. MUCH 10546/2018/Jón ze dne 07.02.2018. K veřejnému projednání návrhu této změny územního plánu jsme vydali stanovisko č.j. MUCH 103507/2017 ze dne 21.12.2017, a to z hlediska dotčeného orgánu podle zákona o odpadech bez připomínek.

Námitky a připomínky uplatněné v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov se netýkají zájmů sledovaných v působnosti správních orgánů podle zákona o odpadech.

Proto jako dotčený orgán podle § 78 odst. 1 písm. k) a § 79 odst. 3 zákona o odpadech č. 185/2001 Sb. v platném znění na základě § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění s předkládaným návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov souhlasíme bez podmínek.

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Cheb (č.j. SPU 077529/2018 ze dne 14. 2. 2018)

Stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov v průběhu veřejného projednání

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Cheb, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, a podle § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů sděluje, že k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov v průběhu veřejného projednání nemá žádné námitky ani připomínky.

Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje (č.j. HSKV-0523-2/2018-CH ze dne 21.02.2018)

Koordinované závazné stanovisko dotčeného orgánu na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva

Název stavby : Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov

Řešené území: k.ú. Dolní Žandov

Předložený druh dokumentace : ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Jméno a příjmení zpracovatele : -----

Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje jako dotčený orgán dle ustanovení § 26 odst. 2 písm. b) a ustanovení § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o PO“) a v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne 08.02.2018. Na základě posouzení

dané dokumentace vydává HZS Karlovarského kraje v souladu s ustanovením § 31 odst. 4 zákona o PO souhlasné koordinované závazné stanovisko.

Odůvodnění

Posouzená dokumentace specifikovaná v úvodu stanoviska splňuje obsahové náležitosti uvedené ve vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. ve vztahu k přístupovým komunikacím a zdrojům požární vody jakožto veřejně prospěšným stavbám definovaným podle ustanovení § 2 odst. 1 písm. l) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Předložená dokumentace dále splňuje požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje (č.j. 271/RR/18 ze dne 22. 2. 2018)

Stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování dle § 53 odst. 1 stavebního zákona - návrh Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov, ORP Cheb Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje, obdržel dne 8. 2. 2018 výzvu k uplatnění stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov (dále jen „Změna ÚP“).

Výzvu zaslal Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí (dále jen „pořizovatel“), který pořizuje Změnu ÚP v souladu s ust. § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

K výzvě byl předložen Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek z veřejného projednání návrhu Změny ÚP.

Základní údaje o Změně ÚP:

Zadání pro zpracování návrhu Změny ÚP bylo zpracováno v rámci Zprávy o uplatňování Územního plánu Dolní Žandov za období 2009 - 2014, která byla schválena Zastupitelstvem obce Dolní Žandov dne 16. 4. 2015. Návrh Změny ÚP zpracovala Ing. arch. Daniela Binderová, autorizovaná architektka. Návrh změny ÚP byl upraven v říjnu 2017. Veřejné projednání se konalo dne 10. 1. 2018. Návrh Změny ÚP řeší správní území obce Dolní Žandov, tj. k. ú. Brtná u Dolního Žandova, Dolní Žandov, Horní Žandov, Podlesí u Dolního Žandova, Salajna a Úbočí u Dolního Žandova.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje, jako nadřízený správní orgán územního plánování příslušný dle § 178 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a dle § 7 odst. 1 písm. g) stavebního zákona a v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona vydává k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny ÚP stanovisko:

S návrhem rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny ÚP souhlasíme.

Informujeme, že bylo zahájeno řízení o návrhu Aktualizace č. 1 ZÚR KK dle § 39 stavebního zákona. Dokumentace upraveného návrhu Aktualizace č. 1 ZÚR KK pro veřejné projednání je v současné době k nahlédnutí na webových stránkách Karlovarského kraje:

http://www.kr-karlovarsky.cz/region/uzem_plan/Stranky/dokum-kraj/UPD_KK.aspx nebo cesta na tutéž stránku: www.kr-karlovarsky.cz □ Témata – Rozvoj regionu a územní plánování □ Region menu – Územní plánování – Dokumentace kraje □ Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje – upravený návrh pro veřejné projednání.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (č.j. 481/ZZ/18 ze dne 06.03.2018)

DOLNÍ ŽANDOV – Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 1 územního plánu - stanovisko

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství obdržel dne 08.02.2018 Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov v průběhu veřejného projednání a k tomuto vydává následující stanovisko:

Ochrana přírody a krajiny (Zikmundová, Dis./307)

Bez připomínek.

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

K Návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek obdržených při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov nemáme připomínky. Ke Zprávě o uplatňování Územního plánu Dolní Žandov, jejíž součástí bylo zadání změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov, bylo Krajským úřadem Karlovarského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství jako dotčeným orgánem dle § 22 písm. b) a d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, vydáno stanovisko zn. 3284/ZZ/14 ze dne 28.11.2014 s tím, že nemá z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí požadavky na vyhodnocení vlivů Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov na životní prostředí, ani na zpracování variantního řešení. Toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.

Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií (Mgr. Krýzlová/295)

Bez připomínek.

Ochrana les. půd. fondu a stát. správa les. hospodářství (Ing. Poláková/415)

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství dle ustanovení § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňuje stanovisko k územní dokumentaci, pokud tato dokumentace umísťuje rekreační a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL“).

Původní záměr – návrh záboru na části pozemku p. .č. 1122/1 v k. ú. Dolní Žandov (plocha realizace RR8 –rekreace rodinná) byl v rámci úpravy dokumentace z návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov vypuštěn.

Předložená dokumentace k Návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov s výše uvedeným umístováním staveb nepočítá. Bez připomínek.

Ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. Nováková/494)

Stanovisko k Návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov v průběhu veřejného projednání

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“) jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný dle § 13 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), posoudil žádost Městského úřadu Cheb, odbor stavební a životního prostředí č. j. MUCH 11681/2018/Jón ze dne 07.02.2018 o stanovisko k Návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov v průběhu veřejného projednání, uplatněných při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov, které se konalo dne 10.01.2018.

Posouzení vycházelo ze stanoviska krajského úřadu č. j. 3398/ZZ/16 ze dne 30.12.2016, č. j. 4225/ZZ/17 ze dne 16.01.2018 k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov. Dále z Návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov v průběhu veřejného projednání včetně jeho odůvodnění.

Krajský úřad prověřil jmenovité požadavky vzešlé z námitek a připomínek uplatněných při veřejném projednání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov a v souladu s ustanovením §17a písm. a) zákona podle § 5 odst. 2 tohoto zákona uplatňuje s přihlédnutím ke stanovisku krajského úřadu č. j. 3398/ZZ/16 a č. j. 4225/ZZ/17 následující stanovisko:

1. námitka: žádost o výmaz předkupního práva pro Obec Dolní Žandov z územního plánu obce (VP – S4).

Stanovisko: k námitce se krajský úřad nevyjadřuje. Rozhodnutím o námitce pořizovatelem není dotčen zemědělský půdní fond.

2. připomínka: změnou č. 1 bude aktualizováno zastavěné území v k. ú. Dolní Žandov, Horní Žandov, Brtná u Dolního Žandova. Připomínka se týká nemovitostí a zařízení ve vlastnictví společnosti České dráhy a.s., ochranného pásma dráhy, úpravy majetkoprávních vztahů v železničních stanicích.

Stanovisko: k připomínce se krajský úřad nevyjadřuje. Rozhodnutím o připomínce pořizovatelem

není dotčen zemědělský půdní fond.

Stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona se vydává podle části IV. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu.

Odpadové hospodářství (Bc. Mrázová/720)

Dle ust. § 79 odst. (1) písm. k) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje stanovisko k územním a regulačním plánům obecní úřad s rozšířenou působností, v tomto případě Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí.

Ochrana ovzduší (Ing. Jandová/595)

Bez připomínek.

Vodní hospodářství (Ing. Moudrá/581)

Dle ustanovení § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje stanovisko k územním plánům a regulačním plánům jako příslušný vodoprávní úřad obecní úřad obce s rozšířenou působností, v tomto případě Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí.

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Správa CHKO Slavkovský les (č.j. SR/0542/SL/2014 – 14 ze dne 7.3.2018)

STANOVISKO

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, Regionální pracoviště Správa CHKO Slavkovský les (dále jen Agentura) jako věcně a místně příslušný orgán ochrany přírody a krajiny, který vykonává tuto ochranu, mimo jiné, spoluúčastí v procesu územního plánování a stavebního řízení dle § 2, odst. 2 písm. a) a písm. g) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších změn (dále jen „zákon“) podle § 12, odst. 1 zákona vydává ve spojení s § 90 odst. 1 zákona a dle obsahových náležitostí stanovených § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 225/2017 Sb., stavební zákon, toto stanovisko.

Agentura vydává dle § 2, odst. 2 písm. a) a písm. g) zákona a podle § 12, odst. 1 zákona SOUHLAS s Návrhem rozhodnutí o námitkách a připomínkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov v průběhu veřejného projednání (dále jen „Návrh“) doručeným Agentuře dne 8.2.2018.

Agentura nemá připomínky k uplatněné námitce subjektu AGRO & KOMBINÁT Dolní Žandov, spol. s r.o., Dolní Žandov 218, 350 02 Cheb ani k připomínce subjektu České dráhy, a.s., Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1. Agentura souhlasí s Návrhem a jeho vyhodnocením pořizovatelem ve věci Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov.

ODŮVODNĚNÍ

Dne 8.2.2018 Agentura obdržela od Městského úřadu Cheb, odboru stavebního a životního prostředí Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov v průběhu veřejného projednání s výzvou k uplatnění stanoviska.

Věcně a územně se námitka subjektu AGRO & KOMBINÁT Dolní Žandov, spol. s r.o. nevztahuje k území CHKO Slavkovský les, kde je Agentura dotčeným správním úřadem. Vůči připomínce subjektu České dráhy, a.s. a jejímu vyhodnocení nemá Agentura žádné připomínky.

Vliv na přírodu a krajinu v CHKO Slavkovský les posuzuje Agentura ve vztahu k příslušným ustanovením zákona, k dokumentu Preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO Slavkovský les (Klouda; aktualizace 2015) a k výsledkům mapování biotopů v CHKO Slavkovský les.

Z pohledu vyhodnocení možných vlivů na hodnoty krajinného rázu dle § 12 zákona a ostatních veřejných zájmů chráněných zákonem nemá Návrh a jeho vyhodnocení dopad na tyto veřejné zájmy hájené Agenturou.

Proto Agentura souhlasí s předloženým Návrhem a vyhodnocením připomínek.

Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech (č.j. KHSKV 01375/2018/HOK/Gal ze dne 5.3.2018)

Návrh rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov

Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech, Závodní 360/94, 360 21 Karlovy Vary (dále jen „KHS KK“) jako orgán ochrany veřejného zdraví příslušný podle § 77 odst. 1 a § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), podle § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle § 149 zákona č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti Městského úřadu v Chebu, odboru stavebního a životního prostředí ze dne 7.2.2018 ve věci návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov vydává toto:

ZÁVAZNÉ STANOVISKO

KHS KK po posouzení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví s „Návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání návrhu změny č. 1 Územního plánu Dolní Žandov“ souhlasí.

Odůvodnění:

Porizovatel územního plánu vyhodnotil výsledky jeho projednání a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení uplatněných připomínek. Uvedené závěry nejsou v rozporu se zájmy chráněnými orgánem ochrany veřejného zdraví, a proto hygienická služba nemá připomínky.

B. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

(obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí)

- Odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Karlovarského kraje ve svém stanovisku č.j. 3284/ZZ/14 ze dne 28. 11. 2014 jako příslušný orgán dle § 22 písm. b) a e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, a dle § 55 odst. 1, resp. § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k návrhu Zadání Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov stanovil, že není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP na životní prostředí.

- Správa CHKO Slavkovský les a krajské středisko Karlovy Vary, Agentura ochrany přírody a krajiny ČR ve svém stanovisku č.j. SR/0542/SL/2014-3 ze dne 28. 11. 2014 ve smyslu ustanovení §154 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, podle §75 a §78 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s ustanovením §45i odst. 1 téhož zákona stanovuje, že „záměr nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality ani ptačí oblasti (Natura 2000)“, a to z důvodů, že nejsou navrhovány činnosti, které by měly vliv na EVL.

Z toho důvodu nebylo nutno samostatně vyhodnocovat vlivy změny ÚP na udržitelný rozvoj území.

C. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU

(podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)

Jelikož se nezpracovává Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov na udržitelný rozvoj území, nebylo stanovisko požadováno.

D. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO

(s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly)

Stanovisko nebylo požadováno z důvodů výše uvedených v kapitole B a C.

E. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Tato kapitola je zpracována formou textu vysvětlujícího jednotlivá ustanovení Textové části I.

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území bylo aktualizováno v rozsahu celého správního území, jedná se o 17 lokalit rozšíření stávajících zastavěných území a 4 lokality zmenšení zastavěného území.

Při vymezení aktualizace hranice zastavěného území se vycházelo z aktualizované podkladové katastrální mapy (stav k 1. 5. 2016) v etapě Návrh Změny. Rozšíření je zobrazeno ve výkresu č. A1. Výkres základního členění. Hranice byla opětovně prověřena k 1. 10. 2017 v etapě Upravený návrh Změny bez potřeby změny vedení.

Rozšíření zastavěného území bylo provedeno na základě znění § 58, odst. (2) stavebního zákona, a to převážně s uplatněním písm. a), tj. jedná se o nové nebo rozšířené zastavěné stavební pozemky s ohledem na vedení oplocení:

- p.p.č. 1407/5 část k.ú. D. Žandov – zastavěný stavební pozemek se st.p.č. 538 a 372,
- st.p.č. 539, 548, p.p.č. 1803/16, 1803/9, 1803/8 k.ú. D. Žandov – nové zastavěné stavební pozemky,
- st.p.č. 1548/4 k.ú. D. Žandov – nový zastavěný stavební pozemek, ostatní plocha, s realizovanou stavbou (stavba není do KN zatím zapsána),
- p.p.č. 157/11 k.ú. D. Žandov – zastavěný stavební pozemek se st.p.č. 367,
- p.p.č. 157/8, 1708 k.ú. D. Žandov – zastavěný stavební pozemek se st.p.č. 198,
- st.p.č. 555, p.p.č. 593/52 k.ú. D. Žandov – nový zastavěný stavební pozemek,
- p.p.č. 593/36 k.ú. D. Žandov – zastavěný stavební pozemek se st.p.č. 268,
- st.p.č. 561, 563, p.p.č. 593/44 a 593/46 k.ú. D. Žandov jsou zastavěným stavebním pozemkem spolu se st.p.č. 561, 562 a 563 k.ú. D. Žandov, a zároveň zde probíhá výstavba RD (stavba není do KN zatím zapsána),
- p.p.č. 352/14, 352/5 k.ú. D. Žandov – upřesnění hranice dle skutečného oplocení areálu.
- p.p.č. 419/9 k.ú. Podlesí u D. Ž. – zastavěný stavební pozemek se st.p.č. 67,
- p.p.č. 419/1 k.ú. Podlesí u D. Ž. – zastavěný stavební pozemek s realizovanou stavbou na p.p.č. 419/8 (stavba není do KN zatím zapsána),
- p.p.č. 129 k.ú. Úbočí u D. Ž. – zastavěný stavební pozemek se st.p.č. 182,
- p.p.č. 1600/11 část a 1130/4 část, k.ú. Úbočí u D. Ž. – doplnění chybějících částí parcel (vodní a ostatní plocha),
- st.p.č. 1069/16 a 163 k.ú. Úbočí u D. Ž. – nové zastavěné stavební pozemky,
- p.p.č. 678/1 k.ú. Salajna – zastavěný stavební pozemek se st.p.č. 107,
- st.p.č. 114, p.p.č. 680/1 k.ú. Salajna – nově realizovaný zastavěný stavební pozemek;
- st.p.č. 81 k.ú. Horní Žandov – nově realizovaný zastavěný stavební pozemek.

Zmenšení zastavěného území bylo provedeno jako oprava nepřesného vymezení v předchozí etapě u pozemků nebo na základě změny v území:

- p.p.č. 973/2 k.ú. Salajna – pozemek TTP navazující na zastavěnou stavební parcelu, ale není její součástí,
- p.p.č. 203/6 k.ú. Podlesí – pozemek orné navazující na zastavěnou stavební parcelu, ale není její součástí,
- p.p.č. 1122/2 k.ú. Úbočí – lesní pozemek,
- p.p.č. 462/2 část, k.ú. Horní Žandov – vyloučení plochy nově vzniklého rybníka.

2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

2.1. Koncepce rozvoje území obce

Tato kapitola zůstává beze změny, protože Změnou č. 1 ÚP dochází pouze k dílčím změnám ve využití jednotlivých pozemků převážně v prolukách, základní koncepce rozvoje ani ochrana hodnot se nemění.

Mění se názvy ploch z důvodu úpravy znění dle vyhl. č. 501/2006 Sb.:

- „Smíšená výroba“ se mění na „Smíšené výrobní plochy“,
- „Smíšené obytné území“ se mění na „Smíšené obytné plochy“,
- „Smíšené nezastavěné plochy“ se mění na „Smíšené plochy nezastavěného území“.

2.2. Ochrana a rozvoj hodnot území

V rámci Změny č. 1 ÚP byla provedena revize zasahujících limitů využití území s následujícími změnami:

2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot

Památková zóna lidové architektury Salajna (PZLA)

Památková zóna byla vyhlášena dne 24. 7. 2004 vyhláškou Ministerstva kultury č. 413/2004 Sb. „o prohlášení území s historickým prostředím ve vybraných obcích a jejich částech za památkové zóny a určování podmínek pro jejich ochranu“.

Zahrnuje významnou část zástavby místní části Salajna.

Nemovité kulturní památky

18290/4-4	areál kostela sv. Michala (Dolní Žandov)
32684/4-4504	sousoší sv. Antonína Paduánského s Ježíškem (Dolní Žandov)
50733/4-5227	smírčí kříž (u kostela)
19864/4-83	vodní mlýn č.p. 9 (PZLA Salajna)
35557/4-84	venkovská usedlost č.p. 10 (PZLA Salajna)
15551/4-85	venkovská usedlost č.p. 12 (PZLA Salajna)
35785/4-86	areál usedlosti č.p. 13 (PZLA Salajna)
29338/4-87	venkovská usedlost č.p. 16 (PZLA Salajna)
31666/4-88	venkovská usedlost č.p. 18 (PZLA Salajna)
21351/4-91	venkovská usedlost č.p. 24 (PZLA Salajna)
34772/4-93	venkovská usedlost č.p. 36 (PZLA Salajna)
34125/4-5	hrad Borschengrün (Úbočí), zřícenina a archeologické stopy

Následující nemovité kulturní památky nebyly mezi limity využití území ÚP Dolní Žandov uvedeny (jako nemovité kulturní památky; některé nebyly uvedeny vůbec, např. haltýř) a doplňují se do Koordinačního výkresu:

105068	haltýř (PZLA Salajna) – chráněno od 1. 1. 2005
101673	kaple sv. Kříže (Úbočí) – chráněno od 29. 12. 2005
101664	kaple sv. Josefa (Podlesí) – chráněno od 16. 12. 2005
105605	kříž (Dolní Žandov) – chráněno od 23. 4. 2015
101638	kaple Panny Marie (Podlesí) – chráněno od 20. 11. 2005

Poznámka: V ÚAP ORP Cheb je seznam nemovitých kulturních památek z části odlišný. Chybí v něm veškeré památky mimo PZLA Salajna a haltýř; naopak jsou uvedeny dvě, ze kterých již byla památková ochrana sejmuta (č.p. 23 a 25 v Salajně).

Jako další kulturní hodnota, která není nemovitou kulturní památkou, se doplňuje zřícenina kaple sv. Kříže u Dolního Žandova (na p.p.č. 1653).

2.2.2. Ochrana archeologických hodnot

Ve správním území byla od doby schválení ÚP Dolní Žandov vymezena území s archeologickými nálezy a doplňují se do Koordinačního výkresu:

Poř.č.SAS	Název UAN	Kategorie UAN
11-32-03/6	Salajna	II
11-32-04/1	Boršegrýn hrad	I
11-32-04/2	Dolní Žandov	II
11-32-04/3	Brtná	II

Celé zájmové území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu zákona o státní památkové péči, § 22.

2.2.3. Ochrana přírodních hodnot

Do řešeného území zasahují:

Chráněná krajinná oblast (CHKO) Slavkovský les zahrnuje východní část řešeného území. Zákres a zonace beze změny.

Přírodní park Český les zahrnuje západní část řešeného území. Byl vyhlášen Vyhláškou o zřízení oblasti klidu Český les, kterou vydal ONV v Chebu dne 29. 6. 1990. Hranice dle textového znění vyhlášky není jednoznačná, v ÚP D. Žandov byla vyznačena dle tehdy platné dokumentace kraje (ÚP VÚC). V Odůvodnění změny č. 1 ÚP Dolní Žandov se upravuje dle zákresu ÚAP ORP Cheb.

Zvláště chráněná území (včetně o.p. 50 m):

- Přírodní rezervace Lipovka
- Přírodní rezervace Mechové údolí

Natura 2000

Ve správním území byla od doby schválení ÚP Dolní Žandov vymezena evropsky významná lokalita EVL Mechové údolí CZ0410038 systému Natura 2000 a doplňuje se do grafické části odůvodnění.

Jedná se o přírodní komplex v údolí levostranného přítoku Šitbořského potoka, asi 2 km západně od Dolního Žandova, 1 km severozápadně od Brtné. Ojedinelá rašelinná niva se širokým spektrem rašelinných biotopů. Soustředění přechodových rašelinišť, mechových nevápnitých slatinišť, rašelinných borů a navazujících mokřadních biotopů má vzhledem k jedinečnosti nadregionální význam. Na těchto stanovištích rozléhajících se na relativně malé ploše se vyskytuje mnoho významných rostlinných druhů.

Významné krajinné prvky (VKP) ze zákona. Graficky se nevymezují.

Památné stromy

Ve správním území se nachází památný strom:

číslo	název	vyhlášeno	poznámka
105986	Lípa v Salajně	22. 4. 2011	k.ú. Salajna, p.p.č. 1015/2

V grafické části odůvodnění byl jako limit využití území doplněn Změnou č. 1 ÚP.

Ochranné pásmo lesa

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, v § 14, odst. 2) stanovuje omezení, která jsou vázána na území do vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa. Toto území se pro účely ÚP Dolní Žandov označuje jako „ochranné pásmo lesa“, příp. „o.p. lesa“.

Toto ochranné pásmo bylo Změnou ÚP aktualizováno s ohledem na změny ploch lesa dle Katastru nemovitostí.

2.2.4. Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury

Dopravní infrastruktura a její ochranná pásma:

- | | |
|--|----------------------------|
| • ochranné pásmo komunikace I. třídy | 50 m od osy krajního pruhu |
| • ochranné pásmo komunikace II. a III. třídy | 15 m od osy krajního pruhu |
| • ochranné pásmo železnice | 60 m od osy krajní koleje |
| • ochranné pásmo vlečky | 30 m od osy krajní koleje |

Technická infrastruktura a její ochranná pásma:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------|
| • ochranné pásmo vodovodních řadů | 1,5 m od líce potrubí |
| • ochranné pásmo kanalizačních stok | 1,5 m od líce potrubí |
| • ochranné pásmo vedení VN | 7 m a 10 m |
| • ochranné pásmo trafostanic 22 kV | 2 m, 7 m, 20 m, 30 m |
| • ochranné pásmo plynovodu STL | 1 m v zastavěném území |
| • ochranné pásmo sdělovacích vedení | 1,5 m |
| • ochranné pásmo základnové stanice | 200 m |

Tato o.p. zůstávají beze změny.

2.2.5. Ochrana vod a vodních zdrojů

Ochrana vodních toků

Nezastavěné území podél toku, tj. oprávnění při správě toku (též „manipulační pásmo“), v šířce 6 m podél toků.

V řešeném území není vymezeno žádné vyhlášené záplavové území. Na Lipoltovském potoce, který územím protéká, jsou záplavová území stanovena pouze mimo území obce Dolní Žandov (v obci Milíkov a v Lázních Kynžvart).

Chráněná oblast přirozené akumulace vod

Správní území obce Dolní Žandov je součástí chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Slavkovský les. Hranice prochází nejjižnější částí území.

Ochrana vodních zdrojů

Do území zasahují ochranná pásma :

- ochranné pásmo vodních zdrojů I. a II. stupně prameniště Brtná
- ochranné pásmo vodních zdrojů IIb. – nádrž Jesenice – Nebanice

Ochrana přírodních minerálních vod a přírodních léčivých zdrojů

Do území zasahuje:

- Ochranné pásmo II. stupně zdrojů přírodních minerálních vod zřidelní struktury Žandovské kyselky. Pokrývá významnou část správního území.
- Ochranné pásmo II. stupně IIB přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Mariánské Lázně. Pokrývá celé správní území obce.

2.2.6. Ochrana nerostných surovin

V řešeném území se nenacházejí žádné dobývací prostory, chráněná ložisková území ani výhradní ložiska nerostných surovin. Nejsou zde evidována sesuvná území.

Do řešeného území zasahují poddolovaná území:

č.	název	rozsah	surovina	důlní dílo
105	Dolní Žandov 1	plošný	cín-wolframová ruda, radioaktivní suroviny	štola
5190	Dolní Žandov 2	plošný	radioaktivní suroviny	šurfy
5191	Dolní Žandov 3	bodový	radioaktivní suroviny	šurf
5113	Dolní Žandov 4	plošný	radioaktivní suroviny	šurfy
5229	Podleší u Dolního Žandova – Lazy	plošný	železné rudy	šachta, štoly
66	Salajna – Ždírnice	bodový	železné rudy	—
62	Salajna	bodový	železné rudy	—

V takto vymezených území je při projektování staveb třeba postupovat v souladu s § 13 zák. č. 62/1988 Sb. o geologických pracích. V případě realizace záměru stavby v nich je nutný báňský posudek se zařazením staveniště dle ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“. Stavby je třeba navrhnout na základě podrobného inženýrsko-geologického průzkumu a báňského posudku.

Důlní díla:

- 6070 – šurf 133
- 6073 – šurf 134
- 6074 – šurf 11
- 6076 – šurf 4/66 – Dolní Žandov
- 6077 – šurf 130
- 6078 – šurf 129
- 6079 – šurf 26 – Manský dvůr
- 6090 – šurf 4
- 7145 – štola č. 2 (26/2)
- 7146 – šurf 17
- 8856 – štola Krevelová – dolní
- 8857 – bezejmenná I
- 8903 – jáma Krevelová – šachta
- 8904 – štola Krevelová – horní

2.2.7. Hygienická ochranná pásma

Ochranná pásma hřbitova se na základě novely zákona o pohřbnictví ruší.

Změnou č. 1 ÚP se doplňuje opomenutý limit využití území – pásmo ochrany prostředí mezi ČOV a zástavbou, v šíři 100 m.

2.2.8. Ochrana zvláštních zájmů

V území se uplatňuje zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany ČR – koridor.

Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckého zabezpečovacího zařízení Ministerstva obrany ČR. V území je zakázáno budovat stavby nad 30 m výšky nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Rozsah měněných ploch je zobrazen ve výkresech č. A2a. Hlavní výkres (sever) a A2b. Hlavní výkres (jih).

3.1. Změny stabilizovaných ploch

Úkolem Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov je mimo jiné aktualizace skutečného stavu, tj. úprava zařazení jednotlivých pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití, a to v kategorii stabilizovaných ploch. Jejich zapracování do ÚP zajistí návaznost právního stavu území a reálného využívání. Změny do ploch stabilizovaných zahrnují:

- změny v území, ke kterým došlo od doby vydání ÚP Dolní Žandov, nově realizované zastavitelné plochy – změny z kategorie zastavitelné plochy resp. plochy přestavby do ploch stabilizovaných a změny stabilizovaných ploch;
- úprava vymezení hranic ploch v důsledku zápisu nové katastrální mapy nebo dělení pozemků, upřesnění hranic dvou dříve vymezených ploch, opravy dřívějších chyb apod.

Nové stabilizované plochy se vymezují v rámci kategorie ploch:

1. Bydlení kolektivní (BK)
2. Bydlení venkovské (BV)
4. Rekreace rodinná (RR)
5. Rekreace – zahrádkové kolonie (RZ)
6. Občanské vybavení (OV)
9. Veřejná prostranství (VP)
10. Veřejná prostranství – zeleň (VZ)
12. Dopravní infrastruktura – pozemní komunikace (DK)
13. Dopravní infrastruktura – dráha (DD)
16. Zemědělská výroba (ZV)
17. Smíšené výrobní plochy (SV)
18. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)
19. Zemědělské plochy – členěny dále na:
 - orná půda (ZO)
 - trvalé travní porosty (ZT)
 - zahrady a sady (ZZ)
20. Lesní plochy (LE)
21. Přírodní plochy (PP)
22. Smíšené plochy nezastavěného území (SN)

3.2. Měněné dříve vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby

Zmenšení dříve vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby:

- zmenšení plochy z důvodu zastavění části plochy od doby vydání ÚP – části ploch: bydlení venkovské BV 2, BV 5, BV 6, BV 8, BV 15, BV 18, BV 19, BV 44, rodinná rekreace RR 3, smíšené výrobní plochy SV 1; celá plochy: veřejné prostranství VP 6 (k ploše bydlení BV), VP 7; dopravní infrastruktura – dráha DD 1; výroba a skladování – zemědělská výroba ZV 18;
- zmenšení plochy z důvodu redukce dříve vymezených zastavitelných ploch jako kompenzace za zastavitelné plochy nově vymezené Změnou č. 1 ÚP – části ploch: BV 4, BV 15, BV 48;
- zmenšení plochy z důvodu revize rozsahu ploch pod společným oplocením, pozemek patří k sousední ploše, tj. patří do ploch stabilizovaných – části ploch: BV 7, BV 10, BV 18; VP 5 a VP 9 (k ploše bydlení BV); VZ 1 (k ploše bydlení BV);

- zmenšení plochy v důsledku změny katastrální mapy, úprava plochy na hranice parcel – části ploch: BV 9, BV 16;
- realizace jiné funkce v dané ploše: část plochy BV 16 – vodní nádrž, část plochy VP 1 – plocha bydlení BV;
- změna na jinou funkci – část plochy BV 17 na veřejné prostranství VP 13 (možnost vymezení liniové ochranné zeleně, pozemek obce); část plochy rekreace rodinná RR 3 na plochu pro bydlení BV 62; část plochy veřejná prostranství – zeleň VZ 1 na BV 54;
- požadavek vlastníka pozemku – zkrácena plocha VP 1 od západu.

Zvětšení dříve vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby:

- BV 18–rozšíření, bydlení venkovské – s ohledem na provedenou parcelaci v území bylo třeba upravit jižní hranici zastavitelné plochy na úkor zemědělských ploch ZT, zajištění ucelenosti vnější hranice zastavění;
- BV 48–rozšíření, bydlení venkovské – plocha doplněna o část dříve zahrnutou do plochy VP 1 a o nově vymezenou parcelu p.p.č. 1735/4 na úkor zemědělských ploch ZO, západní konec komunikace v ploše VP 1 nemá opodstatnění, protože obsluhuje pozemky jediného vlastníka.

rozšíření	plocha	p.p.č. (rozšíření)	k.ú.	Z / P
BV 18	bydlení venkovské	593/53 část, 593/21 část	Dolní Žandov	Z
BV 48	bydlení venkovské	1728/2 část, 1730 část, 1735/2 část, 1735/3, 1735/4	Dolní Žandov	Z

Rušení dříve vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby:

- bydlení venkovské BV 25 – ruší se jako kompenzace za nově vymezené zastavitelné plochy BV, vymezené Změnou č. 1 ÚP;
 - dopravní infrastruktura – dráha DD 1;
 - rekreace rodinná RR 3;
 - veřejná prostranství VP 6, VP 7;
 - výroba a skladování – zemědělská výroba ZV 18.
- Tyto změny vyplývají ze změn výše uvedených.

3.3. Nově vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby

Vymezují se tyto nové zastavitelné plochy (Z) a plochy přestavby (P):

	plocha	p.p.č.	k.ú.	Z / P
BV 53	bydlení venkovské	1565/1	Dolní Žandov	Z
BV 54	bydlení venkovské	59/3	Dolní Žandov	Z
BV 55	bydlení venkovské	1431/7, 2128/2, 466/2	Dolní Žandov	Z
BV 56	bydlení venkovské	st.p.č. 3, p.p.č. 21/2, 116, 432/15 část	Brtná u D. Ž.	Z
BV 57	bydlení venkovské	560/1	Horní Žandov	Z
BV 59	bydlení venkovské	4/1	Úbočí u D. Ž.	Z
BV 60	bydlení venkovské	st.p.č. 144, 1531/2, 1531/10, 1531/21	Úbočí u D. Ž.	P
BV 61	bydlení venkovské	1531/8	Úbočí u D. Ž.	Z
BV 62	bydlení venkovské	419/10, 419/1 část	Podlesí u D. Ž.	Z
BV 63	bydlení venkovské	296/30	Dolní Žandov	Z
BV 64	bydlení venkovské	st.p.č. 16, p.p.č. 256/4, 251	Salajna	P
RR 7	rekreace rodinná	1534/4	Úbočí u D. Ž.	Z
VP 13	veřejná prostranství	486/1 část	Dolní Žandov	Z
VZ 2	veřejná prostranství – zeleň	50/1, 50/2, 50/3, 50/4, 61/1, 61/2	Salajna	Z

Nové zastavitelné plochy a plochy přestavby se vymezují z těchto důvodů:

- BV 53 bydlení venkovské – plocha v zastavěném území D. Žandova, vymezena na úkor stabilizované plochy zahrady ZZ. Plocha zařazena z podnětu majitele. K ploše bude třeba zajistit přístup, a to min. jako komunikace účelová (značena KU 3). Plocha může být dotčena hlukem ze silnice I/21, v návazných řízeních je proto požadováno prověření hlukové zátěže a případné navržení protihlukových opatření.
- BV 54 bydlení venkovské – plocha v zastavěném území D. Žandova, vymezena na úkor plochy veřejné zeleně VZ 1. Plocha zařazena z podnětu majitele. K ploše bude třeba zajistit přístup, komunikace značena KU 5. Vymezení plochy respektuje hranici záplavového území.
- BV 55 bydlení venkovské – plocha v zastavěném území D. Žandova, vymezena na úkor stabilizovaných ploch bydlení BV, veřejného prostranství VP a veřejné zeleně VZ. Plocha zařazena z podnětu majitele. Drobné pozemky téhož majitele, dříve zařazené do různých druhů ploch, po sloučení s dostatečnou výměrou pro umístění RD.
- BV 56 bydlení venkovské – plocha v zastavěném území Brtné, vymezena na úkor stabilizované plochy zahrady ZZ. Plocha zařazena z podnětu majitele. V návazných řízeních bude prověřeno, zda výstavbou nedojde k narušení ochrany vodního zdroje.
- BV 57 bydlení venkovské – plocha v zastavěném území H. Žandova, vymezena na úkor stabilizované plochy trvalého travního porostu ZT.
- BV 59 bydlení venkovské – plocha v zastavěném území Úbočí, vymezena na úkor stabilizované plochy smíšené nezastavěného území SN. Plocha zařazena z podnětu majitele.
- BV 60 bydlení venkovské – plocha v zastavěném území Úbočí, vymezena na úkor stabilizované plochy rekreace rodinné RR, zahrady ZZ a plochy smíšené nezastavěného území SN. Plochy přestavby chaty na bydlení. Plocha zařazena z podnětu majitele.
- BV 61 bydlení venkovské – plocha v zastavěném území Úbočí, vymezena na úkor stabilizované plochy veřejného prostranství VP. Plocha zařazena z podnětu majitele.
- BV 62 bydlení venkovské – plocha v Podlesí, mimo zastavěné území, ale v návaznosti na ně. Vymezena v dříve odsouhlasené zastavitelné ploše rekreace rodinné RR 3, nově zařazena jako plocha pro bydlení, změna zamýšlené funkce. Plocha je v majetku obce. Důvodem změny koncepce je trvalý zájem o výstavbu ploch bydlení v tomto sídle.
- BV 63 bydlení venkovské – plocha v Dolním Žandově, v zastavěném území, vymezena na úkor stabilizované plochy bydlení kolektivního BK v proluce.
- BV 64 bydlení venkovské – plocha přestavby v Salajně, v zastavěném území, vymezena na úkor stabilizované plochy rekreace s doplněním sousedního pozemku – ostatní plochy na p.p.č. 251.
- RR 7 rekreace rodinná – plocha v zastavěném území Úbočí, vymezena na úkor stabilizované plochy smíšené nezastavěného území SN. Plocha zařazena z podnětu majitele.
- VP 13 veřejná prostranství – plocha v D. Žandově, mimo zastavěné území. Vymezena v dříve odsouhlasené zastavitelné ploše smíšené výrobní SV 1, nově zařazena jako plocha pro veřejné prostranství, změna zamýšlené funkce. Změna využití souvisí s potřebou vymezení liniové ochranné zeleně mezi plochou bydlení a plochou výroby, měněná část je zbytková plocha v majetku obce, k výstavbě RD nevhodného tvaru, v blízkosti vysílače.
- VZ 2 veřejná prostranství – zeleň, plocha v Salajně, v zastavěném území. Vymezena ve stabilizované ploše smíšené nezastavěného území a ploše zemědělské. Změna využití souvisí s potřebou vymezení odpočívky pro turistický ruch – cyklistickou trasu.

Všechny nové zastavitelné plochy budou napojeny na stávající veřejnou infrastrukturu.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Změny veřejné infrastruktury jsou zobrazeny ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres (sever) a A2b. Hlavní výkres (jih).

4.1. Dopravní infrastruktura

Změny v řešení silniční sítě

ÚP vymezil dvě územní rezervy DK 101 a DK 102 pro úpravu křižovatek na křížení silnice I/21 s místními komunikacemi. Změna č. 1 ÚP doplňuje územní rezervu DK 103 pro úpravu dopravního řešení navíc na křížení se silnicemi III/21213 a III/21418. V současné době se silnice kříží úrovnově, bez odbočovacích pruhů nebo jiné úpravy a jsou zdrojem dopravních nehod.

Změny v řešení komunikační sítě místních a účelových komunikací

Úprava dříve vymezených obslužných komunikací:

- KM 1 v ploše VP 1 – upravuje se rozsah (zmenšuje),
- KM 5 v ploše VP 5 – upravuje se rozsah (zmenšuje),
- KM 6 v ploše VP 6 – záměr se ruší,
- KM 7 v ploše VP 7 – převádí se do stabilizovaných ploch,
- KM 9 v ploše VP 9 – upravuje se rozsah (zmenšuje),
- KU 1 – záměr se ruší.

Komunikace se mění z těchto důvodů:

- úseky již realizované – převádí se do stabilizovaných ploch (KM 7),
- úseky zrušené z důvodu změny koncepce (KM 6 – území zastavěno),
- úseky upravené (KM 1 – zahrnutí p.p.č. 1735/4 a zúžení na 1803/9 k.ú. D. Žandov; KM 5 – zmenšení na p.p.č. 2/10 k.ú. D. Žandov, pozemek je již veřejným prostranstvím; KM 9 – zúžení na 1179/6 k.ú. H. Žandov),
- účelová komunikace KU 1 se ruší, protože došlo k zástavbě pozemku, na kterém byla dříve vymezena.

Nově se vymezují komunikace:

- nově navržená KU 3 – jako obsluha plochy bydlení BV 53,
- nově navržená KU 5 – jako obsluha plochy bydlení BV 54.

Napojení navržených ploch na komunikační síť:

Plochy změn řešené Změnou č. 1 ÚP budou napojeny na stávající komunikační síť, na dříve navržené místní nebo účelové komunikace nebo na komunikace navržené Změnou č. 1 ÚP (KU 3, KU 5).

Změny řešení železniční dopravy

Plocha DD 1 včetně návrhu protihlukových stěn se ruší, protože optimalizace žel. trati Planá u Mariánských Lázní – Cheb již byla provedena. Místě se aktualizuje zakres rozsahu ploch dráhy. Zakres protihlukových stěn se ruší, protože již byl proveden. Stav se nezakresluje, protože stavba byla oproti ÚP upřesněna a tyto stavby nejsou s ohledem na podrobnost předmětem územního plánování.

4.2. Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

Beze změny.

Likvidace odpadních vod

Od doby schválení ÚP Dolní Žandov došlo k výstavbě části kanalizace. Stávající kanalizace je v ÚP zobrazena pouze ve schématu, které je součástí grafické části odůvodnění, její změna se ve výrokové části Změny neuplatní.

V Brtné se upřesňuje v textové části, že na stávající ČOV nebudou napojeny další

zastavitelné plochy. Důvodem je soukromé vlastnictví ČOV (nejedná se o veřejnou infrastrukturu).

Zásobování elektrickou energií

Navržen koridor vedení VVN 110 kV – propojení mezi TR Drmoul a stávající trasou propojení TR Vítkov –TR Jindřichov. Požadavek na zapracování koridoru vyplývá z nadřazené ÚPD.

Řešené plochy stabilizované i navržené budou napojeny na stávající systém technické infrastruktury, na stávající nebo dříve navržená vedení.

4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Rozsah ploch občanského vybavení je stabilizovaný.

Stávající plochy se Změnou č. 1 ÚP nemění, pouze se zmenšuje zakres plochy základní školy a část plochy (p.p.č. 2126/4 a část p.p.č. 1442/1 k.ú. D. Žandov) se mění na plochu Veřejné prostranství – zeleň VZ. Jedná se o veřejnou infrastrukturu.

Plocha OV 2 se ruší a převádí do stavu v rozsahu st.p.č. 549 a p.p.č. 1635/9, 1635/10, 2189/15. Nejedná se o veřejnou infrastrukturu.

Aktualizuje se zakres plochy Manského dvora v rozsahu plochy OV stabilizované na p.p.č. 2237/1, jedná se pouze o opravu původního zakresu.

Nové plochy občanského vybavení se nevymezují.

4.4. Veřejná prostranství

Mění se a doplňují se následující plochy:

- zmenšují se plochy VP 1, VP 5, VP 9, VZ 1,
- ruší se plochy VP 6, VP 7,
- nově se vymezuje plocha VP 13 pro umístění ochranné zeleně mezi plochami výroby SV 1 a bydlení BV 17,
- nově se vymezuje plocha VZ 2 pro odpočívku na cyklotrase.

Úpravy veřejných prostranství souvisí s provedenými změnami v území, realizací částí ploch či úpravou záměrů.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Základní koncepce zůstává beze změny.

Změny uspořádání krajiny jsou zobrazeny ve výkrese č. A2a. Hlavní výkres (sever) a A2b. Hlavní výkres (jih).

5.1. Změny plochy změn v krajině

Aktualizuje se systém vodních ploch v krajině, již realizované vodní plochy se mění v grafické části na stabilizované, v aktuálním územním rozsahu.

Zmenšují se dříve vymezené plochy změn v krajině:

- vodní a vodo hospodářské plochy VH 2 (1 rybník se mění do stavu).

Ruší se dříve vymezené plochy změn v krajině:

- vodní a vodo hospodářské plochy VH 1, VH 5 (mění do stavu).

Nové plochy změn v krajině se nevymezují.

5.2. Změny vymezení ÚSES

Mění se tyto plochy pro ÚSES:

- doplňuje se regionální biocentrum RBC 1123 Lažanský les,
- doplňuje se regionální biocentrum RBC 1124 Zámecký park,
- doplňuje se regionální biokoridor RBK 1033 Lažanský les – Dyleň,
- rozšiřuje se RBK 1034 Černý rybník – Zámecký park s připojením části býv. LBC 20 Stará díra,
- ruší se lokální biocentra LBC 3 Jesenický potok a LBC 4 Na vojáku,
- rozšiřuje se LBC 7 Mechové údolí,
- doplňuje se lokální biokoridor LBK 34 spojující LBC 12 V úžlabí a LBC 4 v k.ú. Stará Voda,
- ruší se lokální biokoridory LBK 1 a LBK 2,
- upravuje se zaústění LBK 3 do RBK 1033,
- upravuje se šíře LBK 4 u plochy BV 64 – zúžení, po zúžení zůstává dostatečná šíře min. 30 m,
- upravuje se zaústění LBK 17 do LBK 3 v k.ú. Stará Voda,
- rozšiřuje se LBC 18 Nad Úbočím na p.p.č. 705/2 k.ú. Úbočí u D.Ž.– zahrnutí biologicky cenné lokality,
- rozšiřuje se LBK 29 na p.p.č. 820/1, 805/1, 805/2 a 805/7 k.ú. Úbočí u D. Žandova – zahrnutí biologicky cenné lokality,
- zmenšuje se LBC 20 Stará Díra ve prospěch RBK 1034 a LBK 31, rozšiřuje se LBC 20 na p.p.č. 1107 k.ú. D. Žandov – zahrnutí biologicky cenné lokality,
- rozšiřuje se LBK 21 na p.p.č. 1037/1 k.ú. D. Žandov – zahrnutí biologicky cenné lokality.

Odůvodnění:

Aktualizuje se vymezení ploch pro NR-R ÚSES na základě vymezení v ZÚR Karlovarského kraje (RBC 1123 Lažanský les, RBC 1124 Zámecký park, RBK 1033 Lažanský les – Dyleň, RBK 1034 Černý rybník – Zámecký park).

Dále byla řešena návaznost na ÚSES sousedních obcí vymezení v jejich ÚPD:

- pro zajištění návaznosti na ÚPD Lipová, kde bylo třeba provést výraznější změny: Byla zrušena část vymezeného lokálního systému ÚSES (LBC 3 Jesenický potok a LBC 4 Na vojáku, LBK 1 a LBK 2) a nahrazena vymezením RBC 1123 Lažanský les a RBK 1033 Lažanský les – Dyleň,
- pro zajištění návaznosti na ÚPD Stará Voda byl doplněn nový LBK 34 vedoucí po Žandovském potoce,
- pro zajištění návaznosti na ÚPD Lázně Kynžvart byl doplněn drobný úsek RBC 1124 Zámecký park a upravena trasa RBK 1034 Černý rybník – Zámecký park, což vyvolalo následnou potřebu úpravy vymezení LBC 20 Stará Díra – část LBC byla nově zařazena jako RBK a část přiřazena k LBK 31.

Z podnětu Správy CHKO Slavkovský les bylo zohledněno Správou CHKO provedené mapování biotopů a dříve vymezené prvky ÚSES na území CHKO byly revidovány tak, aby v případě, že zahrnovaly část biologicky cenného biotopu, byly rozšířeny tak, aby zahrnovaly lokalitu celou (LBC 18 Nad Úbočím, LBK 29, LBC 20 Stará Díra, LBK 21).

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se upravují dílčím způsobem.

Společná pravidla pro využití ploch

• Upravuje se kapitola základní pravidla a rozšiřuje se o společná pravidla pro využití ploch, a to v členění pro celé území, pro zastavěné území a zastavitelné plochy a pro nezastavěné území. Tato ustanovení reflektují vývoj v území, zkušenosti s uplatňováním ÚP a změny v legislativě od vydání ÚP Dolní Žandov.

• Dodatečně se definují některé pojmy dříve užívané.

• Z kapitol pro jednotlivé druhy ploch se vyčleňují doplňková využití a stavby do této společné kapitoly. Jedná se o takové využití a stavby, které nemění hlavní využití a jsou s ním v souladu, je možno je spíše považovat za doplnění hlavní funkce než za samostatné přípustné využití. Tato úprava upřesňuje, co je přípustné využití.

• Upřesňují se pravidla pro parkování a odstavování vozidel.

• Doplnují se další ustanovení pro nezastavěné území, včetně upřesnění umístování staveb v nezastavěném území – viz příl. č. 7, část I. bod 1) písm. f) vyhl. č. 500/2006 Sb. (novelizace stavebního zákona, provedená zákonem č. 350/2012 Sb., a novelizace prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., provedená vyhláškou č. 458/2012 Sb.).

• Definuje se intenzita využití pozemků – viz § 2, odst. (7) stavebního zákona (novelizace stavebního zákona, provedená zákonem č. 350/2012 Sb., a novelizace prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., provedená vyhláškou č. 458/2012 Sb.).

Společná pravidla prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch

• Upřesňuje se, že se jedná o pravidla pro zastavěné území a zastavitelné plochy.

• Ruší se ustanovení, které neodpovídají podrobnosti územního plánu (sklony střech, použité materiály apod.) – viz § 43, odst. (3) věta druhá stavebního zákona.

• Doplnují se ustanovení o charakteru a struktuře zástavby se vyčleňují do nové kapitoly – viz příl. č. 7, část I. bod 1) písm. f) vyhl. č. 500/2006 Sb. (novelizace stavebního zákona, provedená zákonem č. 350/2012 Sb., a novelizace prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., provedená vyhláškou č. 458/2012 Sb.).

Ustanovení pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití

• Mění se názvy několika druhů ploch, aby lépe odpovídaly §§ 4 – 19 vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění.

• Pro lepší srozumitelnost se vyčleňují z přípustných využití ta, která jsou využitím hlavním, u některých kapitol se proto rozšiřuje definice hlavního využití a zkracuje výčet přípustného využití.

• Z přípustného využití se přesouvají do úvodní kapitoly doplňková využití.

• Ruší se podmíněčně přípustné využití tam, kde nemá opodstatnění nebo není stanovena podmínka.

7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Soubor dříve vymezených veřejně prospěšných staveb a opatření by upraven v návaznosti na změny, navržené v předchozích kapitolách textu.

Změny VPS a VPO jsou zobrazeny ve výkresech č. A3a. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace (sever) a A3b. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace (jih).

Dříve vymezené veřejně prospěšné stavby k vyvlastnění byly upraveny:

- stavby k vyvlastnění a k předkupnímu právu nově rozděleny do dvou kapitol (kap. 7. a 8.), protože po novele stavebního zákona (novelizace provedená zákonem č. 350/2012 Sb.) se tyto výčty již významně obsahově rozcházejí, zároveň s tím upraveny názvy kapitol a podkapitol,
- u staveb a opatření k vyvlastnění vymazán seznam dotčených pozemků (pozemky k vyvlastnění se identifikují až na základě platného územního rozhodnutí),
- zrušeny veřejně prospěšné stavby: S6 – VP 6, S7 – VP 7, protože již byly provedené (VP 7), a záměry, od kterých se upustilo (VP 6),
- zrušeny jako veřejně prospěšné stavby rovněž ty stavby, které se nacházejí na pozemcích subjektu, v jehož prospěch by se případné vyvlastnění konalo (tj. Obec Dolní Žandov), i když zůstávají nadále jako návrh DI, TI: S8 – VP8, S18 – TS 2N,
- byl upraven územní rozsah staveb a opatření, u kterých dochází ke změně územního vymezení (zmenšení S1 – VP 1).

Nové veřejně prospěšné stavby pro vyvlastnění:

Do VPS byla doplněna nová stavba S26 – koridor pro vedení VVN 110 kV – propojení mezi TR Drmoul a stávající trasou propojení TR Vítkov – TR Jindřichov.

Komunikace účelové KU 3, KU 5 se nezařazují jako VPS, protože se jedná o příjezdové komunikace k jedinému objektu. Plocha VP 13 se nezařazuje jako VPS, protože je vymezena na pozemku Obce Dolní Žandov.

Nová veřejně prospěšná opatření:

Jako VPO č. O1a až O1d byly nově určeny části lokálních prvků ÚSES, dříve vymezené na orné půdě, tj. prvky k založení (části LBC 19, LBK 7, LBK 9, LBK 13).

Regionální prvky ÚSES, ani dříve vymezené, ani Změnou č. 1 ÚP doplněné nebo měněné, se jako VPO nezařazují, protože se nachází na plochách zeleně (lesní nebo nelesní), případně na TTP, nejedná se tedy o části „k založení“.

8. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Soubor dříve vymezených veřejně prospěšných staveb a opatření by upraven v návaznosti na změny, navržené v předchozích kapitolách textu.

Změny VPS a VPO jsou zobrazeny ve výkresech č. A3a. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace (sever) a A3b. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace (jih).

Dříve vymezené veřejně prospěšné stavby k předkupnímu právu byly upraveny:

Byly provedeny tyto úpravy, které vyplývají z novely stavebního zákona (novelizace provedená zákonem č. 350/2012 Sb.):

- zrušeno předkupní právo na dříve vymezená liniová vedení TI včetně koncových zařízení (S15 – vodovod, S16 – kanalizace; S17 až S20, S23 až S24 – vedení VN a TS) a na plochy ÚSES.

U zbylých staveb a veřejných prostranství určených k předkupnímu právu, byla provedena:

- zrušeny veřejně prospěšné stavby S6 – VP 6, S7 – VP 7, protože již byly provedené (VP 7), a záměry, od kterých se upustilo (VP 6),
- revize skutečného rozsahu ploch ve vztahu ke změnám hranic parcel a parcelních čísel, vyřazeny pozemky zrušené, již zastavěné a pozemky po změně parcelace již nedotčené; zároveň doplněny pozemky chybějící, ať již z důvodu změny parcelace (vznikly po vydání ÚP Dolní Žandov), nebo kvůli změně záměru,

- byl upraven územní rozsah staveb a opatření, u kterých dochází ke změně územního vymezení – zmenšení (S1 – VP 1, O2 – VZ 1),
- revize vlastnictví všech pozemků, vyřazeny ze seznamu VPS a VPO stavby a opatření, které se celé nacházejí na pozemcích Obce Dolní Žandov (i když zůstávají nadále jako návrh DI, TI, občanského vybavení apod.): S8 – VP 8, S18 – TS 2N, S25 – OS 1);
- u staveb s částečným vlastnictvím jiných subjektů než Obce Dolní Žandov zrevidována dotčená čísla pozemků – vyloučena z výčtu čísla pozemků obce (S1 – VP 1 část, S3 – VP 3 část, S5 – VP 5 část, S9 – VP 9 část, S10 – VP 10 část);
- u stavby S4 (plocha VP 4) na základě veřejného projednání vypuštěna možnost předkupního práva;
- doplněno, ve prospěch kterého subjektu se předkupní právo vymezuje.

Nové veřejně prospěšné stavby pro předkupní právo:

- doplněno veřejně prospěšné opatření VZ 2 (O3) – odpočívka, rozsah parcel k předkupnímu právu uveden mimo parcely v majetku Obce Dolní Žandov.

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Kompenzační opatření nejsou vymezena, protože Krajský úřad Karlovarského kraje, orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na prvky Natura 2000 a nebylo tak zpracováno ani Vyhodnocení vlivu ÚP na prvky systému Natura 2000.

Textové znění kapitoly se nově doplňuje na základě novely stavebního zákona a prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění (novelizace stavebního zákona, provedená zákonem č. 350/2012 Sb., a novelizace prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., provedená vyhláškou č. 458/2012 Sb.).

10. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV

Na základě požadavku Zadání Změny č. 1 ÚP se vymezuje územní rezerva DK 103 pro úpravu dopravního řešení na křížení silnice I/21 se silnicemi III/21213 a III/21418.

V současné době se silnice kříží úrovnově, bez odbočovacích pruhů nebo jiné úpravy a jsou zdrojem dopravních nehod.

11. PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Vymezení změn ploch územních studií je zobrazeno ve výkrese č. A1. Základní členění území.

ÚP vymezil povinnost zpracování územní studie u ploch BV 7; BV 12; BV 13; BV 45; SV 1 s termínem zpracování ÚS do 31. 12. 2014. Vzhledem k propadnutí tohoto termínu se Změnou č. 1 ÚP obnovuje podmínka prověření změn územní studií u všech ploch, a to do 31. 12. 2020.

Plochy SV 1 a BV 7 se zmenšují (realizovaná zástavba, připlocení k jiné stavbě), proto se u těchto ploch zmenšuje rozsah předpokládané studie.

Textové znění se upravuje ve smyslu, že součástí ÚS plochy SV 1 je také plocha SVo 1 (jedná se o opravu předchozí nepřesnosti).

Nově se ustanovuje pro plochu BV 13 povinnost řešení ochranné zeleně v rámci ÚS plochy pro ochranu ploch bydlení před vlivy výroby.

12. ROZSAH DOKUMENTACE

12.1. Rozsah dokumentace Změny č. 1 ÚP

Grafická část výroku uvádí výkresy, ve kterých dochází řešením Změny č. 1 ÚP ke změně obsahu (změně řešení).

A1. Základní členění území	1 : 10 000
A2a. Hlavní výkres (sever)	1 : 5 000
A2b. Hlavní výkres (jih)	1 : 5 000
A3a. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace (sever)	1 : 5 000
A3b. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace (jih)	1 : 5 000

Grafická část Odůvodnění obsahuje výkresy:

B1a. Koordinační výkres (sever)	1 : 5 000
B1b. Koordinační výkres (jih)	1 : 5 000
B2. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Výkres B3. byl vytvořen jako výřez ze sloučeného výkresu B3a. a B3b.

12.2. Rozsah dokumentace úplného znění

Po vydání Změny č. 1 ÚP bude provedeno vyhotovení úplného znění dokumentace ÚP Dolní Žandov zahrnujícího stav po vydání Změny č. 1 ÚP.

Dokumentace úplného znění zahrnuje pouze část výrokovou (textovou a grafickou), z části Odůvodnění může obsahovat vybrané grafické části (Koordinační výkres).

F. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

1. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce Dolní Žandov je využito z významné části a nabízí jen několik málo proluk. Vybrané proluky jsou Změnou č. 1 ÚP navrženy k zástavbě jako zastavitelné plochy a plochy přestavby.

Do zastavěného území je umístěno maximum z návrhových ploch, vymezených Změnou č. 1 ÚP.

Mimo zastavěné území, avšak do ploch dříve vymezených zastavitelných (tj. jedná se pouze o vzájemné změny hranic zastavitelných ploch, nejedná se o rozšiřování zastavitelného území) zasahují plochy BV 62 a VP 13.

Nové zastavitelné plochy mimo zastavěné území jsou BV 18–rozšíření a BV 48–rozšíření.

2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Stávající počet obyvatel

Stávající počet obyvatel (k 31. 12. 2016): 1220

rok	1991	2001	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
počet obyvatel	1152	1187	1154	1211	1212	1211	1222	1200	1211	1231	1244	1236	1220

Z tabulky je patrný dlouhodobý mírně vzrůstající trend v počtu obyvatel obce, který v posledních letech kolísá.

Kapacita návrhových ploch pro bydlení dle ÚP Dolní Žandov

V ÚP Dolní Žandov byly vymezeny obytné plochy, jejichž kapacitu dle původního ÚP a upravenou kapacitu dle Změny č. 1 ÚP ukazuje následující tabulka:

plocha	původní návrh ÚP		změny v území			zbývá po Změně č. 1	
	původní výměra (m ²)	původní počet RD	korekce na novou mapu KN (m ²)	úbytek *) – výměra (m ²)	přírůstek – výměra (m ²)	nová výměra (m ²)	nový počet RD
BV 2	30805	25	30434	2895	0	27539	23
BV 3	6044	4	6115	0	0	6115	4
BV 4	5921	1	5868	2667	0	3201	3
BV 5	2884	1	2861	1629	0	1232	1
BV 6	17053	4	17111	1381	0	15730	4
BV 7	7403	3	7470	1495	0	5975	3
BV 8	5371	4	5273	2131	0	3142	3
BV 9	1098	1	1062	82	0	980	1
BV 10	3297	3	3334	613	0	2720	3
BV 11	2199	2	2213	0	0	2213	2
BV 12	28957	20	29004	0	0	29004	20
BV 13	36428	30	36667	0	0	36667	30
BV 14	6727	2	6812	0	0	6812	2
BV 15	9294	4	9428	2403	0	7025	3
BV 16	5920	2	5859	244	0	5615	2
BV 17	8629	6	8631	1219	0	7412	3
BV 18	4359	4	4339	1433	233	3139	3
BV 19	6305	4	6352	4323	0	2029	1
BV 20	4567	2	4595	0	0	4595	2
BV 21	3277	2	3372	0	0	3372	1
BV 22	8846	3	8832	0	0	8832	3
BV 23	18097	10	18030	0	0	18030	10
BV 24	6384	5	6371	1948	0	4423	3
BV 25	4378	1	4385	4385	0	0	0
BV 26	1073	1	1073	0	0	1073	1
BV 27	5489	1	5491	1492	0	3999	1
BV 28	14820	1	14770	0	0	14770	1
BV 29	2047	1	1951	0	0	1951	1
BV 30	2613	1	2499	0	0	2499	1
BV 31	5171	1	5179	0	0	5179	1
BV 32	6256	1	6256	0	0	6256	1
BV 33	9760	2	9768	0	0	9768	2
BV 34	1617	1	1617	0	0	1617	1
BV 35	10268	2	10268	0	0	10268	2
BV 36	6026	1	6026	0	0	6026	1
BV 37	14737	2	14737	0	0	14737	2
BV 38	32294	5	32294	402	0	31892	5
BV 39	15777	2	15778	806	0	14972	2
BV 40	809	1	799	0	0	799	1
BV 41	1723	1	1773	0	0	1773	1
BV 42	3665	1	3728	0	0	3728	1
BV 43	9077	2	9245	0	0	9245	2
BV 44	4050	1	3975	1708	0	2267	1
BV 45	12017	4	12169	0	0	12169	4
BV 46	3873	1	3920	0	0	3920	1
BV 47	13952	4	14362	0	0	14362	4
BV 48	20154	4	20269	9339	813	11743	2
BV 49	1888	1	1894	0	0	1894	1

plocha	původní návrh ÚP		změny v území			zbývá po Změně č. 1	
	původní výměra (m ²)	původní počet RD	korekce na novou mapu KN (m ²)	úbytek *) – výměra (m ²)	přírůstek – výměra (m ²)	nová výměra (m ²)	nový počet RD
BV 50	1154	1	1173	0	0	1173	1
BV 51	691	1	700	0	0	700	1
BV 52	5213	1	5279	0	0	5279	1
BV 53	0	0	0	0	2175	2175	1
BV 54	0	0	0	0	595	595	1
BV 55	0	0	0	0	961	961	1
BV 56	0	0	0	0	2299	2299	1
BV 57	0	0	0	0	2410	2410	1
BV 59	0	0	0	0	1711	1711	1
BV 60	0	0	0	0	1126	1126	1
BV 61	0	0	0	0	882	882	1
BV 62	0	0	0	0	1563	1563	2
BV 63	0	0	0	0	429	429	1
BV 64	0	0	0	0	1449	1449	1
celkem	440457	188	441411	42595	16646	415461	185

Bilance výměr ploch:

Úbytek ploch zahrnuje:

- plochy zastavěné od doby vydání ÚP Dolní Žandov v r. 2009; došlo k výstavbě cca 10 RD v plochách BV 2 (2), BV 5 (1), BV 6 (1), BV 8 (2), BV 15 (1), BV 18 (1), BV 19 (1), BV 44 (1); kromě plochy BV 44, která je v Úbočí, se jedná o sídlo Dolní Žandov;
- upřesnění hranice navržené plochy vůči veřejným prostranstvím (části BV 5, BV 24);
- upřesnění hranice stávající plochy s ohledem na vlastnictví a oplocení (části BV 7, BV 9, BV 10, BV 16, BV 18, BV 24, BV 27, BV 38, BV 39);
- zařazení části plochy Změnou č. 1 ÚP do plochy jiné funkce (části BV 4, BV 16, BV 17);
- zrušení části plochy s navrácením do nezastavěného území (celá BV 25 – TTP a zastavěné a ostatní plochy a části BV 4 – TTP, BV 15 – ostatní plochy, BV 48 – ostatní plochy).

Přírůstky ploch zahrnují:

- plochy nově vymezené Změnou č. 1 ÚP (nové záměry BV 53 až BV 57, BV 59 až BV 64), jedná se o 11 ploch o celkové bilanci 12 RD;
- přírůstky dříve vymezené zastavitelné plochy byly vymezeny z důvodů přizpůsobení návrhových ploch na parcelaci v území (BV 18),
- plocha BV 48 se zvětšuje na úkor dříve vymezené zastavitelné plochy pro veřejná prostranství (pro umístění komunikace) VP 1.

Rozsah nově vymezených ploch (1,66 ha) nedosahuje rozsahu rušených a zastavěných ploch (4,26 ha). Rušené plochy s navrácením do nezastavěného území zahrnují plochy BV 4 část (0,2137 ha), BV 15 část (0,1098 ha), BV 25 (0,4378 ha), BV 48 část (0,9065 ha), celkem tedy cca 1,67 ha – bilance ploch rušených a nově vymezených pro bydlení je tedy vyrovnaná.

Bilance počtů RD:

Odhady počtu RD byly oproti ÚP Dolní Žandov zpětně upřesněny podle realizované zástavby.

Kapacita nově navržených ploch pro bydlení 12 RD, navržená Změnou č. 1 ÚP, nedosahuje bilančního úbytku cca 15 RD.

Bilanční úbytek RD na jedné straně a realizovaná nová zástavba částečně nekorespondují; jednak pro nepřesnosti v původním bilančním odhadu, jednak pro částečný úbytek ploch z jiných důvodů než zastavěním.

G. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Řešeným územím Změny č. 1 ÚP je v širším smyslu celé správní území obce Dolní Žandov vzhledem k tomu, že součástí řešení jsou nejen změny ve způsobu využití ploch, ale také úpravy společných ustanovení pro využívání území.

Změny ve způsobu využití ploch zahrnují větší počet ploch dílčích změn, z toho většina ploch změn směřuje do ploch stabilizovaných a 19 změn ploch zastavitelných a ploch přestavby. Tyto plochy jsou rozloženy převážně v zastavěném území.

Zakreslení stabilizovaných ploch nemá vliv na změny ve využívání území a tím ani na širší vztahy. U návrhových ploch se jedná o drobné úpravy vzájemných hranic dříve vymezených zastavitelných ploch nebo nové plochy v zastavěném území, tyto úpravy nebudou mít významný vliv na své okolí.

Koordinace návaznosti dopravní a technické infrastruktury a územního systému ekologické stability se sousedními obcemi zahrnuje tyto změny v území:

- návrh vedení VVN 110 kV – propojení mezi TR Drmoul a stávající trasou propojení TR Vítkov – TR Jindřichov,
- úpravy plochy pro NR-R ÚSES,
- úpravy ploch pro lokální ÚSES.

V oblasti dopravní infrastruktury se neuplatňují žádné požadavky na koordinaci se sousedními obcemi.

Širší vztahy jsou zobrazeny ve výkresu č. B2. Výkres širších vztahů.

H. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE

1. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Územní plán Dolní Žandov byl vydán Zastupitelstvem obce Dolní Žandov dne 21. 12. 2009 usnesením č. 214/10/2009, formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 7. 1. 2010. Na základě ustanovení § 55 stavebního zákona byla v 2/2015 zpracována „Zpráva o uplatňování územního plánu Dolní Žandov za období 2009 – 2014“ (dále „Zpráva“), která obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu Dolní Žandov.

Zastupitelstvo obce Dolní Žandov schválilo Zprávu usnesením č. 43/02/2015 dne 16. 4. 2015. Požadavky pro Návrh Změny č. 1 ÚP byly řešeny takto:

Ke kap. a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

1. Požadavky na urbanistickou koncepci

ad 1) Byla aktualizována hranice zastavěného území – rozšířena v lokalitách nově realizované zástavby, v několika místech zmenšena s ohledem na nesprávné původní vymezení.

ad 2) Bylo prověřeno zařazení dříve vymezených zastavitelných ploch nebo jejich částí do stabilizovaných ploch – viz kap. E.3. Textové části Odůvodnění. Rozsah ploch je větší než orientační výčet uvedený v Zadání.

ad 3) Od doby schválení Zadání došlo k významné změně v území. Průmyslový areál Dolní Žandov, který dlouhá léta sloužil jako plocha ke skladování topiv, v důsledku čehož

docházelo k zatěžování návazného území hlukem a spadem, již není pro tuto funkci využíván, takže požadavek na přehodnocení využití areálu není aktuální. Plocha je v současném znění ÚP zařazena jako plocha smíšená výrobní, s možností využití pro výrobu, obchod a skladování. Změnou č. 1 ÚP dochází k upřesnění – skladovací plochy (pod širým nebem nebo v otevřených přístřešcích) byly v kap. 6.3.17. Textové části přesunuty z přípustného využití do podmíněně přípustného s podmínkou ochrany návazných ploch hygienické ochrany. Nově byla také do návazné zastavitelné plochy BV 13 doplněna podmínka vymezení liniové ochranné zeleně (má být řešeno v územní studii).

V ploše se dále z podnětu obce připouští umístění odstavných a parkovacích ploch pro velká motorová vozidla (autobusy, nákladní automobily) a ruší se možnost přechodného ubytování.

ad 4) Plocha SV 1 a v ní umístěná plocha fotovoltaické elektrárny na vstupu do obce ruší vzhled obce. Jsou navrženy liniové prvky ochranné zeleně, a to k hranicím plochy vůči místní komunikaci. U silnice I/21 není zeleň potřeba z důvodu svahování terénu (FVE je kryta za kopcem). Dále je Změnou č. 1 navržena liniová ochranná zeleň vůči dříve navrženým plochám pro bydlení, která se bude týkat spíše návazné budoucí výstavby v ploše SV 1.

ad 5) V rámci aktualizace skutečného stavu byly prověřeny vybrané parcely, dříve zařazené jako stabilizované plochy veřejných prostranství VP. Nalezené parcely, které jsou součástí zastavěného stavebního pozemku (tzv. „zpravidla pod společným oplocením“) byly přeřazeny do ploch zastavěných (bydlení, občanské vybavení apod.).

ad 6) Zařazení plochy autodílny ve Ždírnici bylo aktualizováno, část plochy se mění z bydlení na smíšené výrobní plochy (s použitím ortofotomapy).

ad 7) St.p.č. 3 k.ú. Úbočí u D. Žandova – obnova mlýna. Plocha byla v Návrhu ÚP zařazena jako plocha bydlení BV 58, včetně úpravy hranice zastavěného území. Dopravní obsluha plochy byla řešena účelovou komunikací KU 4. Na základě projednání byla plocha a související komunikace pro nesouhlas dotčeného orgánu (SCHKO) v Upraveném návrhu změny ÚP vypuštěna.

ad 8) St.p.č. 114 a p.p.č. 680/1 zařazené jako stabilizované plochy bydlení BV. Sousedící p.p.č. 680/2 s ohledem na způsob stávajícího využití zařazena jako zahrada.

ad 9) St.p.č. 144, p.p.č. 1531/2, 1531/10 a 1351/21 k.ú. Úbočí u D. Žandova zařazené jako plocha přestavby rekreačního objektu na plochu bydlení BV 60.

ad 10) Části p.p.č. 456/7 a 2048/21 k.ú. Dolní Žandov zařazené jako stabilizované plochy bydlení BV.

ad 11) St.p.č. 3 a p.p.č. 432/15 k.ú. Brtná u Dolního Žandova zařazené jako plocha bydlení BV 56; z důvodu ucelení lokality připojeny i p.p.č. 21/2 a 116 týchž majitelů.

ad 12) P.p.č. 59/3 k.ú. Dolní Žandov zařazena jako plocha bydlení BV 54; k ploše je navržena příjezdová komunikace KU 5 po p.p.č. 60/1 a 60/3 týchž majitelů.

ad 13) P.p.č. 4/1 k.ú. Úbočí u Dolního Žandova zařazena jako plocha bydlení BV 59.

ad 14) P.p.č. 1534/4 k.ú. Úbočí u Dolního Žandova zařazena jako plocha rodinné rekreace RR 7.

ad 15) P.p.č. 1431/7 k.ú. Dolní Žandov. Parcela sama o sobě příliš malá na umístění RD, ale při případném sloučení se sousedními p.p.č. 2128/2 a 466/2 (nebo jejich částmi) týchž majitelů dosahuje minimální potřebné výměry. Zařazena jako plocha bydlení BV 55.

ad 16) P.p.č. 1565/1 k.ú. Dolní Žandov zařazena jako plocha bydlení BV 53. Dopravní obsluha plochy řešena účelovou komunikací.

ad 17) P.p.č. 1531/8 k.ú. Úbočí u Dolního Žandova zařazena jako plocha bydlení BV 61.

ad 18) Byla řešena redukce vybraných dříve vymezených zastavitelných ploch tak, aby byla zajištěna kompenzace za plochy nově navržené – část ploch BV 4, BV 15, BV 48, celá BV 25. Viz též kap. F.2. Textové části Odůvodnění. Po konzultaci s obcí nebyla vyřazena část plochy BV 13, plocha BV 45 byla ponechána pro ucelení a propojení dvou zastavěných území, naopak byla vyřazena část BV 48 z důvodu sklonitosti terénu a následně v Upraveném návrhu bylo revokováno vyřazení části plochy BV 6 a místo něj vyřazena plocha BV 25.

ad 19) P.p.č. 2126/4 k.ú. Dolní Žandov – plocha změněna na stabilizovanou plochu veřejné zeleně VZ, v ploše se již zeleň nachází a je v majetku obce.

ad 20) Upraveno zařazení ploch do podmíněčně přípustných – z části podmíněčně přípustné využití zrušeno a jednotlivá využití přesunuta do přípustného využití, z části upraveny textové formulace podmínek.

ad 21) Byly doplněny podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona – viz Textová část, kap. 6.1. Základní ustanovení a společná pravidla pro využití ploch, část C. Nezastavěné území; a dále kap. 6.3. Ustanovení pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, 6.3.18. až 6.3.22.

ad 22) Byly doplněny podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu – viz Textová část, kap. 6.2. Společná pravidla prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch, podkap. 6.2.1. Výšková regulace zástavby, 6.2.2. Charakter a struktura zástavby, 6.2.3. Intenzita využití pozemků.

ad 23) Podmínky vymezené v Preventivním hodnocení krajinného rázu CHKO Slavkovský les se promítají do kap. 6.2.2. Charakter a struktura zástavby Textové části – s ohledem na ochranu hodnot jsou formulovány požadavky na respektování převládajícího charakteru a struktury zástavby.

2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

ad 24) Bodová závada v napojení silnice III/21213 na silnici I/21 je vymezena jako plocha územní rezervy DK 103.

ad 25) Návrh protihlukových stěn u dráhy zrušen ze tří souběžných důvodů – již byly realizovány, realizace se odchýlila od zákresu v ÚP a zákres protihlukových stěn je podrobností, která již nespadá do tematiky ÚP.

ad 26) Byl vymezen koridor pro technickou infrastrukturu v šířce 200 m pro stavbu vedení VVN 110 kV – propojení TR Drmoul se stávající trasou propojení TR Vítkov – TR Jindřichov na základě ZÚR KK, stavba E07.

3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

ad 27) až 30) Uvedené NR-R prvky ÚSES vymezené v ZÚR KK jsou v ÚP Dolní Žandov upřesněny, Změna č. 1 ÚP jejich vymezení nemění.

ad 31) RBC 1126 Lažanský les (část) byl v koordinaci s řešením ÚP Lipová do řešeného území doplněn.

ad 32) RBC 1124 Zámecký park byl v koordinaci s řešením ÚP Lázně Kynžvart do řešeného území doplněn (drobný úsek).

ad 33) RBK 1033 Lažanský les – Dyleň byl v koordinaci s řešením ÚP Lipová do řešeného území doplněn. Uvedené tři prvky byly vymezeny s ohledem na vymezení v ZÚR KK a RBC 1126 a RBK 1033 upřesněny dle ortofota a katastrální mapy.

ad 34) až 36) Na základě podkladu od Správy CHKO Slavkovský les, která poskytla zákres cenných biotopů, byly upraveny některé lokální prvky ÚSES v CHKO (LBC 18 Nad Úbočím, LBK 29, LBC 20 Stará Díra, LBK 21) – viz též kap. E.5. Textové části Odůvodnění.

ad 37) a 38) Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny v zastavěném území, v dříve vymezených zastavitelných plochách nebo na ploše PUPFL. K novému záboru ZPF dochází pouze u korekce dříve navržených zastavitelných ploch s ohledem na novou katastrální mapu.

ad 39) Viz kap. J.1. Textové části Odůvodnění.

ad 40) Viz kap. J.2. Textové části Odůvodnění.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

ad 41) Bodová závada v napojení silnice III/21213 na silnici I/21 je vymezena jako plocha územní rezervy DK 103.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

ad 42), 44), 45) Kapitola týkající se veřejně prospěšných staveb a opatření byla s ohledem na změny legislativy po novele stavebního zákona (novelizace provedená zákonem č. 350/2012 Sb.) rozdělena do dvou kapitol – vyvlastnění a předkupní právo (kap. 7. a 8. Textové části). Vzhledem k velkému množství změn (legislativní změny, zrušení záměrů, realizace záměrů, změny ve vymezení ploch záměrů, dělení parcel v podkladové katastrální mapě, vyloučení pozemků ve vlastnictví Obce Dolní Žandov) byly texty kapitol koncipovány nově. U staveb pro vyvlastnění byl odstraněn výčet dotčených pozemků, u staveb pro předkupní právo byl výčet nově zpracován a je uvedeno, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, jakých parcelních čísel pozemků se týká a jakého katastrálního území.

ad 43) U VPO (plochy VZ 1 a VZ 2) změněn nadpis z „veřejně prospěšná opatření“ na „veřejná prostranství“.

ad 46) Plochy pro ÚSES – jako VPO pro vyvlastnění vymezeny pouze tři dříve navržené úseky lokálních prvků, vymezené na orné půdě („k založení“).

ad 47) Koridor pro VPO E07 – vedení VVN 110 kV – propojení mezi TR Drmoul a stávající trasou propojení TR Vítkov – TR Jindřichov zařazen jako VPS S25.

ad 48) až 54) Žádný v NR-R prvků ÚSES není vymezen k vyvlastnění, protože žádný nemá charakter „k založení“, nadřazené prvky ÚSES jsou vymezeny po stávajících porostech (lesní a nelesní zeleň) nebo po přirozených loukách.

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

Povinnost zpracování regulačního plánu nebo dohody o parcelaci nebyla stanovena.

Povinnost zpracování územní studie byla po vypršení platnosti obnovena u dříve ustanovených ploch, s revizí rozsahu na základě již proběhlých změn v území.

Nové ÚS se nevymezují.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Varianty nebyly požadovány.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu

Formální a technické požadavky byl respektovány.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Bez požadavků. EVL Mechové údolí byl doplněn do textové a grafické části odůvodnění.

2. ÚPRAVA DOKUMENTACE PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

V rámci úpravy dokumentace po společném jednání před zahájením řízení o vydání byly provedeny následující úpravy:

1. Z ÚAP byl doplněn jev 081 (zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany) jako limit území (dle stanoviska Ministerstva obrany ČR).

2. Z ÚAP byl doplněn jev 103 (Ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR) jako limit území, který bude respektován – týká se celého území, výškové omezení nebo zákaz staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu (dle stanoviska Ministerstva obrany ČR).

3. V textové části v kap. J.1.2 *Odůvodnění záborů ZPF* byly doplněny výměry nových záborů ZPF nad rámec dříve odsouhlasených zastavitelných ploch a porovnány s rozsahem navrácené zemědělské půdy (dle stanoviska KÚKK, odboru životního prostředí a

zemědělství).

4. V textové části v kap. J.1.2 *Odůvodnění záborů ZPF* v odstavci Hranice zastavěného území bylo doplněno odůvodnění rozšíření zastavěného území, zasahujícího do ZPF, a to v tom smyslu, že uvedené pozemky naplňují dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona definici zastavěného stavebního pozemku (dle vyhodnocení stanoviska KÚKK, odboru životního prostředí a zemědělství); odůvodnění bylo provedeno v celém rozsahu ploch změn zasahujících do ZPF, nejen u ploch požadovaných dotčeným orgánem.

5. Ve výkrese B3. *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu* byla znázorněna hranice zastavěného území dle platného ÚP Dolní Žandov a dále úseky hranice zastavěného území měněné Změnou č. 1 (dle vyhodnocení stanoviska KÚKK, odboru životního prostředí a zemědělství) – viz též bod 17.

6. Výkres B3. *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu* byl doplněn o přehledku s výřezem znázorněného území v rámci celého správního území obce Dolní Žandov (dle vyhodnocení stanoviska KÚKK, odboru životního prostředí a zemědělství).

7. V Textové části Odůvodnění, v kapitole E. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, v podkapitole E.2.2.7 *Hygienická ochranná pásma* a ve výkrese B1. Koordinační výkres bylo doplněno pásmo ochrany prostředí mezi ČOV a zástavbou v délce 100 m (dle stanoviska Městského úřadu Cheb, odboru stavebního a životního prostředí – oddělení životního prostředí, a dle přílohy stanoviska).

8. V Textové části Odůvodnění, v kapitole E. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, v podkapitole E.2.2.2 *Ochrana archeologických hodnot* bylo doplněno, že celé zájmové území je územím s archeologickými nálezy ve smyslu zákona o státní památkové péči (§ 22).

9. V Návrhu Změny č. 1 ÚP vymezená zastavitelná plocha BV 58 byla v Upraveném návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov vypuštěna (dle stanoviska a následné dohody s AOPK ČR).

10. V Návrhu Změny č. 1 ÚP vymezená zastavitelná plocha RR 8 byla v Upraveném návrhu Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov vypuštěna (dle stanoviska a následné dohody s AOPK ČR).

11. Průběh regionálního biokoridoru RBK 1034 byl v lokalitách vypuštěných zastavitelných ploch BV 58 a RR 8 upraven do podoby v platném ÚP Dolní Žandov (dle stanoviska a následné dohody s AOPK ČR).

12. V Textové části v kapitole 5. *Koncepce uspořádání krajiny*, v podkapitole 5.1. *Základní koncepce uspořádání krajiny* bylo upraveno ustanovení tak, že pěstování netradičních plodin je umožněno pouze mimo území CHKO Slavkovský les (dle stanoviska a následné dohody s AOPK ČR).

13. V Textové části v kapitole 6. *Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* v podkapitole 6.3.1. *Výšková regulace zástavby* v odstavci *Sídla v CHKO* byla doplněna minimální výška zástavby 1 NP + podkroví (dle stanoviska a následné dohody s AOPK ČR).

14. V Textové části v kapitole 6. *Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* byly v následujících podkapitolách zapracovány tyto úpravy:

- 6.4.2. Bydlení venkovské (BV) – byly vyloučeny zahrádkové osady v sídlech na území CHKO Slavkovský les,
- 6.4.17. Smíšené výrobní plochy (SV, SV-o) – byly vyloučeny čerpací stanice pohonných hmot v plochách SV 2 a SV 3,
- 6.4.19. Zemědělské plochy – orná půda, trvalé travní porosty, zahrady a sady (ZO, ZT, ZZ) – na území CHKO Slavkovský les byla vyloučena výsadba porostů lesního typu, rychle rostoucí dřeviny na ZPF, stavby a zařízení pro úschovu techniky a náradí,
- 6.4.21. Přírodní plochy (PP) – byly vyloučeny lesy a výsadba porostů lesního typu na všech plochách kromě PUPFL,

- 6.4.22. Smíšené plochy nezastavěného území (SN) – na území CHKO Slavkovský les byly vyloučeny lesy a výsadba porostů lesního typu na všech plochách kromě PUPFL, rychle rostoucí dřeviny na ZPF, stavby a zařízení pro úschovu techniky a náradí, dále v prvcích ÚSES a lokalitách cenných biotopů a míst výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů budou vyloučeny stavby, které jsou součástí ZPF – rybníky s chovem ryb nebo drůbeže, závlahová a odvodňovací zařízení, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy. Stavby určené zemědělství byly omezeny na zastavěné území (dle stanoviska a následné dohody s AOPK ČR).

Při zapracování uvedených požadavků bylo třeba některé formulace upravit v širším kontextu.

15. Byla zrušena změna označená jako VP 1-r (rozšíření plochy VP 1) v k.ú. Dolní Žandov a spolu s úsekem dříve navržené plochy VP 1 (Veřejná prostranství) byly v Upraveném návrhu změny zařazeny jako plochy BV 48-r (rozšíření plochy BV 48) na základě požadavku majitele pozemků.

16. Byla vymezena nová plocha přestavby BV 64 (Bydlení venkovského BV) na st.p.č. 16 a p.p.č. 256/4, 251 na základě požadavku majitelky pozemků.

17. Ve výkresech znázorňujících zastavěné území a jeho změny (A1., A2a., A2b., B3.) bylo doplněno znázornění rušených částí hranice zastavěného území (dle stanoviska KÚKK, odboru regionálního rozvoje).

18. V hlavním výkrese a v Koordinačním výkrese bylo vypuštěno zobrazení osy koridoru pro vedení VVN 110 kV – propojení mezi TR Drmoul a stávající trasou propojení TR Vítkov – TR Jindřichov (dle stanoviska KÚKK, odboru regionálního rozvoje).

19. Byla vymezena nová zastavitelná plocha VZ 2 (Veřejná prostranství – zeleň) pro odpočívku podél regionálně významné cykloturistické trasy 36 na p.p.č. 50/1, 50/2, 50/3, 50/4, 61/1 a 61/2 v k.ú. Salajna.

20. Bylo revokováno vypuštění ploch BV 6 (část) a VP 2 a současně byla vypuštěna dříve vymezená zastavitelná plocha BV 25 náhradou za ponechání vypuštěné části zastavitelné plochy BV 6 a VP 2.

21. Byla upravena kap. 4.2.1. *Kanalizace a čištění odpadních vod* v koncepci odkanalizování sídla Brtná v tom smyslu, že na zdejší ČOV nebudou napojeny další plochy, v rozvojových plochách budou odpadní vody akumulovány v žumpách a vyváženy na ČOV např. Dolní Žandov.

Dále byly provedeny tyto související úpravy:

1. Aktualizace podkladové katastrální mapy k 1. 10. 2017.
2. Do kap. E.1. Vymezení zastavěného území bylo doplněno kompletní odůvodnění rozšíření či zmenšení zastavěného území oproti stavu v platné ÚPD.
3. Byly aktualizovány bilanční výpočty v kap. F.2. *Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch* s vyhodnocením úbytku a nárůstu kapacit zastavitelných ploch BV a kompenzace za nově vymezené plochy.
4. Byly aktualizovány bilanční výpočty v kap. J.1. *Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond* s vyhodnocením přírůstku a úbytku záborů ZPF a kompenzace za nové záborů.

3. ÚPRAVA DOKUMENTACE PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

1. Bylo vypuštěno předkupní právo vyznačené na p.p.č. 252/17 a 252/18, k.ú. Dolní Žandov, vymezené ve prospěch Obce Dolní Žandov pro uskutečnění veřejně prospěšné stavby S4.

2. Byla provedena oprava, navrácení omylem vypuštěného původního textu výroku ÚP, týkající se komunikace KM 2 v kap. 4.1. Dopravní infrastruktura.

3. Byla doplněna upřesnění komentáře úprav dokumentace po novelách (stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb.) v textu odůvodnění Změny č. 1 ÚP (ve smyslu, že je jedná o novely s účinností od roku 2013), protože od doby zahájení řízení o vydání Změny č. 1 ÚP byly vydány další novely těchto předpisů (novela stavebního zákona s účinností od 1. 1. 2018 a vyhlášky č. 500/2006 Sb. s účinností od 29. 1. 2018), které však již v této změně zohledněny nejsou.

4. Byly doplněny kapitoly odůvodnění Změny č. 1 ÚP zpracované pořizovatelem.

5. Byla doplněna tato kapitola.

6. Dále byla upřesněna terminologie:

a) V kap. 6.2., bodu B2) byly návrhem Změny č. 1 ÚP definovány „stavby doplňkového charakteru“. Vzhledem k tomu, že od 1. 1. 2018 jsou tyto stavby definovány stavebním zákonem (§ 2, odst. 9) pod pojmem „stavby vedlejší“, byla terminologie upravena pro lepší aplikaci ustanovení ÚP.

b) Pojem „plocha zastavění“ byl změněn na „zastavěná plocha pozemku“ dle § 2, odst. 7 stavebního zákona a upřesněna související definice intenzity využití pozemků.

c) Pojem „objekt“ byl doplněn pro lepší srozumitelnost na „stavební objekt“ (prostorově ucelená nebo technicky samostatná, účelově určená část stavby).

d) Pojem „objekty“ byl změněn na „stavby“ ve výčtu přípustných využití.

e) Pojem „právní stav“ byl změněn na „úplné znění“.

I. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

(§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,

Takové nové plochy nejsou ve Změně č. 1 ÚP vymezeny.

Oproti ZÚR KK byly v původní dokumentaci ÚP Dolní Žandov upraveny – výrazněji upřesněny plochy pro ÚSES: RBC 1125 Černý rybník, RBK 997 Trpeš – Černý rybník (koncový úsek napojení na Černý rybník), RBK 1034 Černý rybník – Zámecký park (koncový úsek napojení na Černý rybník).

Vzhledem k tomu, že Správa CHKO Slavkovský les potvrdila původní řešení dle ÚP Dolní Žandov, je navrženo aktualizovat tyto prvky v ZÚR KK.

J. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

1.1. Vyhodnocení záboru ZPF dle BPEJ a druhů pozemků

Součástí vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL jsou výkresy č. B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000, ve kterém jsou znázorněny navrhované lokality, hranice a kódy zasahujících BPEJ, druhy zabíraných pozemků (kultur); lesy jejich zábory a ochranné pásmo lesa; dále druhy pozemků řešeného území.

Výměry navrhovaných lokalit a jejich dílů s ohledem na druhy pozemků, zasahující BPEJ a hranici zastavěného území byly změřeny vektorizací z mapy KN v digitální podobě, která je podkladem při zpracování Změny č. 1 územního plánu Dolní Žandov, a to z PC v prostředí programu MicroStation. Naměřené hodnoty se s ohledem na rozdíl mezi grafickým a písemným operátem katastru nemovitostí mohou lišit od údajů uvedených

v databázi SPI.

Předmětem řešení změny je v převážné většině případů aktualizace stávajícího stavu, tj. nejedná se o nové plochy, k záboru ZPF nedochází. Dále jsou vyhodnoceny plochy zastavitelné a plochy přestavby, které jsou buď nově vymezeny, nebo u kterých dochází Změnou č. 1 ÚP ke zvětšení záboru – uvedeny v **tabulce č. 1 na následující straně**.

Výčet dotčených pozemků je uveden v kap. 3.1.3. Textové části Odůvodnění Změny č. 1 ÚP.

Vysvětlivky k tab. č. 1 – poslední sloupec:

BK – bydlení kolektivní
 BV – bydlení venkovské
 RR – rekreace rodinná
 VP – veřejná prostranství
 VZ – veřejná prostranství – zeleň
 ZO – zemědělské plochy – orná půda
 ZT – zemědělské plochy – trvalé travní porosty
 ZZ – zemědělské plochy – zahrady
 SN – smíšené plochy nezastavěného území

Koridor VVN

Změna č. 1 ÚP navrhuje koridor pro VVN 110 kV, který ale nevykazuje zábor ZPF.

V následující tabulce č. 2 je souhrnně vyhodnocen zábor ZPF, tj. jsou uvedeny celkové výměry zabíraných druhů pozemků a tříd ochrany a jejich procentuální podíl z celkového záboru ZPF dané kategorie.

Tab. č. 2 – Vyhodnocení záborů ZPF dle kultur

třída ochrany	druhy pozemků (ha)			celkem (ha)	podíl z celkového záboru (%)
	orná půda	zahrady	trvalé travní porosty		
I	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0 %
II	0,0000	0,0429	0,2414	0,2843	15,3 %
III	0,0233	0,0427	0,0000	0,0660	3,5 %
IV	0,0399	0,2175	0,7373	0,9947	53,5 %
V	0,1261	0,0871	0,3011	0,5143	27,7 %
celkem (ha)	0,1893	0,3902	1,2798	1,8593	100,0%
podíl (%)	10,18 %	20,99 %	68,83 %	100,00%	

V následující tabulce č. 3 je souhrnně vyhodnocen zábor ZPF s ohledem na navržené funkce.

Tab. č. 3 – Vyhodnocení záborů ZPF dle funkcí

Funkční využití	Výměra navrhovaného odnětí (ha)	Z toho třída ochrany č. podle BPEJ (ha)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
pro bydlení	1,1690	0,0000	0,2140	0,0660	0,5008	0,3882
pro dopravu	0,6903	0,0000	0,0703	0,0000	0,4939	0,1261
pro rekreaci	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
celkem	1,8593	0,0000	0,2843	0,0660	0,9947	0,5143

Tab. č. 1 – Vyhodnocované změny v území

číslo lokality	označení lokality	navržený způsob využití	výměra celkem (ha)	z toho půda náležející do ZPF (ha)			druhy pozemků ZPF dle KN (ha)			kód BPEJ	třída ochrany	výměra záboru ZPF dle BPEJ	výměra záboru nezemědělské půdy	k.ú.	pův. využití dle ÚP
				v zastavěném území	mimo zastavěné území	celkem	orná půda	zahrady	trvalé travní porosty						
118	BV 18-r	bydlení venkovské	0,0233		0,0233	0,0233	0,0233			8.34.24	III	0,0233		D. Žandov	ZT (stav)
119	BV 53	bydlení venkovské	0,2175	0,2175		0,2175			0,2175	7.32.14	IV	0,2175		D. Žandov	ZZ (stav)
120	BV 54	bydlení venkovské	0,0595	0,0595		0,0595			0,0268	8.34.24	III	0,0268		D. Žandov	VZ 1 (návrh)
									0,0327	8.72.01	V	0,0327			
121	BV 55	bydlení venkovské	0,0960	0,0294		0,0294			0,0294	8.39.39	V	0,0294	0,0666	D. Žandov	VZ, VP, BV(stav)
122	BV 56	bydlení venkovské	0,2299	0,1133		0,1133			0,1133	8.34.44	V	0,1133	0,1166	Brtná u D.Ž.	ZZ (stav)
123	BV 57	bydlení venkovské	0,2410	0,2410		0,2410			0,2410	8.50.11	IV	0,2410		H. Žandov	ZT (stav)
125	BV 59	bydlení venkovské	0,1711	0,1711		0,1711			0,1711	7.58.00	II	0,1711		Úbočí u D.Ž.	SN (stav)
126	BV 60	bydlení venkovské	0,1126	0,0409		0,0409			0,0159	8.34.24	III	0,0159	0,0717	Úbočí u D.Ž.	RR, ZZ (stav)
									0,0238	8.68.11	V	0,0238			
									0,0012	8.72.01	V	0,0012			
127	BV 61	bydlení venkovské	0,0882			0,0000				x	x	0,0000	0,0882	Úbočí u D.Ž.	VP (stav)
128	BV 62	bydlení venkovské	0,1563		0,1563	0,1563			0,1563	7.32.44	V	0,1563		Podlesí u D.Ž.	RR 3 (návrh)
129	BV 63	bydlení venkovské	0,0429	0,0429		0,0429			0,0429	8.34.31	II	0,0429	0,0429	D. Žandov	BK (stav)
130	RR 7	rekreace rodinná	0,0387			0,0000				x	x	0,0000	0,0387	Úbočí u D.Ž.	SN (stav)
132	BV 48-r	bydlení venkovské	0,0812		0,0423	0,0423	0,0399		0,0024	7.32.14	IV	0,0423	0,0389	D. Žandov	VP 1 (návrh), ZO (stav)
133	VP 13	veřejná prostranství	0,1261		0,1261	0,1261	0,1261			8.72.01	V	0,1261		D. Žandov	VZ 1 (návrh)
134	BV 64	bydlení venkovské	0,1449	0,0315		0,0315			0,0315	7.50.51	V	0,0315	0,1134	Salajna	SN (stav), RR (stav)
135	VZ 2	veřejná prostranství – zeleň	0,9000	0,5642		0,5642			0,0703	8.34.31	II	0,0703	0,3359	Salajna	SN (stav), ZT (stav)
									0,4939	8.50.11	IV	0,4939			
		celkem	2,7292	1,5113	0,3480	1,8593	0,1893	0,3902	1,2798			1,8593	0,8699		

„- r“ – značí rozšíření dříve vymezené plochy, vyhodnocena jen část, o kterou se plocha zvětšuje.

1.2. Odůvodnění záborů ZPF

Obec Dolní Žandov má v současné době platný územní plán.

Rozvoj území řešený ve Změně č. 1 ÚP je směřován v první řadě do zastavěného území a do ploch mimo ZPF. Po vyčerpání možností situování rozvojových ploch v zastavěném území a na plochách mimo ZPF bylo několik ploch situováno do ZPF mimo ZÚ.

Číslování návrhových ploch je z hlediska čísel záborů vedeno jako pokračování číselné řady založené v ÚP (Změnou č. 1 ÚP doplněna čísla 118 – 135). Z hlediska značení ploch dle způsobu využití se u ploch měněných (rozšíření plochy při zachování převažující části plochy beze změny) uvádí původní označení (rozšíření značeno „-r“), novým plochám bylo přiděleno nové číslo.

Vyhodnocení nových záborů ZPF mimo zastavěné území

Rozvojové plochy byly přednostně vymezeny formou ploch přestavby a zástavby proluk:

- bez záboru ZPF (plochy převážně zastavěné a ostatní plochy, případně PUPFL): 127 – BV 61, 130 – RR 7.

- v zastavěném území se zábořem ZPF: 119 – BV 53, 120 – BV 54, 121 – BV 55, 122 – BV 56, 123 – BV 57, 125 – BV 59, 126 – BV 60, 129 – BV 63, 134 – BV 64, 135 – VZ 2.

Zábory II. třídy uvnitř ZÚ jsou reprezentovány plochami 125 – BV 59, 129 – BV 63 a 135 – VZ 2 (část).

- v dříve vymezených zastavitelných plochách se zábořem ZPF (změna využití):

128 – BV 62 (dříve součást zastavitelné plochy RR 3 pro rekreaci rodinnou),

132 – BV 48-r část (dříve součást zastavitelné plochy VP 1 pro veřejné prostranství),

133 – VP 13 (dříve součást zastavitelné plochy BV 17 pro bydlení venkovské).

Nad rámec ZÚ a dříve vymezených zastavitelných ploch byly vymezeny plochy:

- 118 – BV 18-r. Plocha BV 18 pro bydlení byla vymezena v pův. ÚP Dolní Žandov. Od doby vydání ÚP došlo k částečné zástavbě a k částečné parcelaci plochy, přičemž parcelace neodpovídá hranici plochy. Změnou č. 1 ÚP se upravuje (zvětšuje) dříve vymezená zastavitelná plocha tak, aby odpovídala provedené parcelaci v území. ZPF III. třídy ochrany.

- 132 – BV 48-r část. Plocha VP 1 pro veřejné prostranství (komunikaci) byla vymezena v pův. ÚP Dolní Žandov. Na základě požadavku majitele pozemků se jihozápadní větev dříve vymezené komunikace přičleňuje k ploše BV 48. Od doby vydání ÚP došlo k vzniku parcely 1735/4 k.ú. D. Žandov, která se Změnou č. 1 ÚP do plochy BV 48 rovněž začleňuje. ZPF IV. třídy ochrany.

Tab. č. 4 – Vyhodnocení nových záborů ZPF mimo zastavěné území

číslo lokality	označení lokality	navržený způsob využití	výměra celkem (ha)	z toho půda náležející do ZPF (ha)			druhy pozemků ZPF dle KN (ha)			kód BPEJ	třída ochrany	výměra záboru ZPF dle BPEJ	výměra záboru nezemědělské půdy
				dříve odsouhlasená	nový zábor	celkem	orná půda	zahrady	trvalé travní porosty				
118	BV 18-r	bydlení venkovské	0,0233		0,0233	0,0233	0,0233			8.34.24	III	0,0233	
128	BV 62	bydlení venkovské	0,1563	0,1563		0,1563			0,1563	7.32.44	V	0,1563	
132	BV 48-r	bydlení venkovské	0,0812	0,0249	0,0174	0,0423	0,0399		0,0024	7.32.14	IV	0,0423	0,0389
133	VP 13	veřejná prostranství	0,1261	0,1261		0,1261	0,1261			8.72.01	V	0,1261	
		celkem	0,3869	0,3073	0,0407	0,3480	0,1893		0,1587			0,3480	

Rušení dříve navržených záborů ZPF

Ruší se dříve navržené zastavitelné plochy či jejich části a navrácí se do ZPF:

- p.p.č. 419/1 (část) k.ú. Podlesí u D. Žandova, TTP. Ruší se část dříve vymezené zastavitelné plochy 52 – RR 3. Po změnách v území je zastavitelná plocha na této parcele pro zástavbu nevyužitelná.
- p.p.č. 203/6 k.ú. Podlesí u D. Žandova, orná. Parcela byla v ÚP zařazena jako bydlení stav (součást stavební parcely), avšak v současné době je zde neoplocené TTP.
- p.p.č. 1646/4 (část) k.ú. D. Žandov, TTP. Ruší se část dříve vymezené zastavitelné plochy 4 – BV 4; kompenzace za zastavitelné plochy nově vymezené Změnou č. 1 ÚP.
- p.p.č. 236/1, 236/2 k.ú. H. Žandov, TTP. Ruší se celá dříve vymezená zastavitelná plocha 5 – BV 25 jako málo perspektivní plocha, obnova samoty; kompenzace za zastavitelné plochy nově vymezené Změnou č. 1 ÚP.

Tab. č. 5 – Rušení dříve navržených záborů ZPF

číslo parcely	označení lokality	dříve navržený způsob využití	výměra celkem (ha)	druhy pozemků ZPF dle KN			kód BPEJ	třída ochrany	výměra záboru ZPF dle BPEJ	k.ú.	návr využití dle Zm 1 ÚP
				orná půda	zahrady	trvalé travní porosty					
203/6	BV stav	bydlení venkovské	0,6058	0,6042			7.32.11	II	0,6042	Podlesí u D. Ž.	ZT stav
				0,0016			7.32.44	V	0,0016		
1646/4	4 – BV 4 část	bydlení venkovské	0,2137			0,2137	7.32.14	IV	0,2137	D. Žandov	ZT stav
236/1, 236/2	5 – BV 25	bydlení venkovské	0,1026			0,0232	8.50.11	IV	0,0232	H. Žandov	ZT stav
						0,0794	8.72.01	V	0,0794		
419/1 část	52 - RR 3 část	rekreace rodinná	0,0160			0,0160	7.32.44	V	0,0160	Podlesí u D. Ž.	ZT stav
		celkem	0,9381	0,6058		0,3323			0,9381		

V celkovém úhrnu je tedy patrné, že nové záborů ZPF nad rozsah ZÚ činí 0,3869 ha, z toho nad rozsah ploch již odsouhlasených pouhých 0,0407 ha; oproti tomu rušené dříve vymezené záborů (návr ploch do ZPF) činí 0,9381 ha (bez omylem vymezené stabilizované plochy BV 0,3323 ha). Je tedy zřejmé, že řešení je pro ochranu ZPF výhodné.

Hranice zastavěného území (ZÚ)

Byla aktualizována k 1. 5. 2016 a opětovně prověřena k 1. 10. 2017 (bez potřeby změny vedení). Při vymezování aktualizace hranice zastavěného území se vycházelo z aktualizované podkladové katastrální mapy.

Rozšíření zastavěného území bylo provedeno na základě znění § 58, odst. (2) stavebního zákona, a to převážně s uplatněním písm. a), tj. jedná se o nové nebo rozšířené zastavěné stavební pozemky (§ 2 bod 1) písm. c) stavebního zákona) s ohledem na vedení oplocení. Rozšíření zastavěného území zasahující ZPF zahrnuje tyto lokality:

- p.p.č. 1407/5 část k.ú. D. Žandov – zastavěný stavební pozemek se st.p.č. 538 a 372,
- st.p.č. 539, 548, p.p.č. 1803/16, 1803/9, 1803/8 k.ú. D. Žandov – nové zastavěné stavební pozemky,
- p.p.č. 157/11 k.ú. D. Žandov – zastavěný stavební pozemek se st.p.č. 367,
- p.p.č. 157/8, 1708 k.ú. D. Žandov – zastavěný stavební pozemek se st.p.č. 198,

- st.p.č. 555, p.p.č. 593/52 k.ú. D. Žandov – nový zastavěný stavební pozemek,
- p.p.č. 593/36 k.ú. D. Žandov – zastavěný stavební pozemek se st.p.č. 268,
- st.p.č. 561, 563, p.p.č. 593/44 a 593/46 k.ú. D. Žandov jsou zastavěným stavebním pozemkem spolu se st.p.č. 561, 562 a 563 k.ú. D. Žandov, a zároveň zde probíhá výstavba RD (stavba není do KN zatím zapsána),
- p.p.č. 352/14 část, 352/5 část, k.ú. D. Žandov – upřesnění hranice dle skutečného oplocení areálu.
- p.p.č. 419/9 k.ú. Podlesí u D. Ž. – zastavěný stavební pozemek se st.p.č. 67,
- p.p.č. 419/1 k.ú. Podlesí u D. Ž. – zastavěný stavební pozemek s realizovanou stavbou na p.p.č. 419/8 (stavba není do KN zatím zapsána),
- p.p.č. 129 k.ú. Úbočí u D. Ž. – zastavěný stavební pozemek se st.p.č. 182.

Investice do půdy

Po ploch meliorací nezasahuje z ploch řešených Změnou č. 1 ÚP žádná plocha.

Areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby

V řešených lokalitách se nenachází žádné objekty staveb zemědělské prvovýroby.

Opatření k zajištění ekologické stability krajiny a pozemkové úpravy

V řešených zastavitelných plochách se nenachází žádná opatření k zajištění ekologické stability krajiny. Změna č. 1 ÚP upřesňuje dříve vymezené prvky ÚSES – viz kap. E.5. Textové části Odůvodnění.

Pozemkové úpravy se v území neuplatňují.

Vyhodnocení ve vztahu k chráněnému ložiskovému území

Vyhodnocované změny leží mimo chráněná ložisková území a dobývací prostory.

2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Vyhodnocení vlivu Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) vychází z Vyhlášky č. 77/1996 Sb. o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Ve Změně č. 1 ÚP Dolní Žandov nedochází k dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Do ochranného pásma lesa zasahují návrhové plochy řešené Změnou č. 1 ÚP: BV 59 (část), BV 62 (část), BV 64, RR 7.

K. NÁVRH ŘEŠENÍ CIVILNÍ A POŽÁRNÍ OCHRANY

Tematika civilní a požární ochrany území je řešena ve stávajícím ÚP, v Textové části Odůvodnění. Změnou č. 1 ÚP dochází k úpravě textu řešení civilní a požární ochrany území:

1. CIVILNÍ OCHRANA

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Zvláštní povodně

V řešeném území není stanoveno žádné zátopové území při zvláštní povodni.

Záplavové území toků

V řešeném území není stanoveno žádné záplavové území. Na Lipoltovském potoce, který územím protéká, jsou záplavová území stanovena pouze mimo území obce Dolní Žandov.

Zóny havarijního plánování

V řešeném území se neuplatňují.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Oblast ukrytí obyvatelstva v stávající zástavbě řeší plán ukrytí obyvatelstva.

V nové obytné výstavbě je vhodné zvažovat možnost sklepních prostor (zapuštěny min. 1,7 m pod úroveň terénu), aby se s minimálními úpravami daly použít k bezpečnému ukrytí osob. Ukrytí zaměstnanců výrobních podniků je třeba řešit v rámci vlastního areálu.

Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Pro příjem evakuovaných osob a jejich ubytování lze využít např. objekt základní školy.

Skladování materiálu CO a humanitární pomoci

Pro skladování materiálu CO a humanitární pomoci lze využít objekt obecního úřadu. Samostatné plochy pro skladování materiálu se nevymezují nevymezuje.

Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území

V území nejsou skladovány nebezpečné látky.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Záchranné, likvidační a obnovovací práce řídí orgány Integrovaného záchranného systému. Plochy využitelné k záchranným a likvidačním pracím a dekontaminaci osob, zvířat a kolových vozidel – pro tuto činnost se doporučují zpevněné plochy jako rozsáhlejší parkoviště, manipulační plochy, příp. sportoviště nebo jiné zpevněné plochy.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Zásobování obyvatelstva vodou je řešeno z vodovodu.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z veřejného vodovodu, kde je to možné. Nouzové zásobování pitnou vodou zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den na obyvatele cisternami. Zásobování pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Zásobování obyvatel elektrickou energií je řešeno vedeními VN. V případě poškození vedení VN je třeba výpadek kompenzovat generátory.

Závěr: Řešení požadavků civilní ochrany nevyžaduje vymezení nových funkčních ploch ve Změně č. 1 územního plánu.

2. POŽÁRNÍ OCHRANA

Při návrhu jednotlivých staveb je třeba respektovat předpisy uvedené ve vyhlášce č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

V obci na vodovodním systému hydranty nejsou. Při výstavbě a dostavbě vodovodu je třeba zvážit možné hydranty pro odběr požární vody (v dokumentacích pro stavební povolení).

Pro odběr požární vody je v řešeném území jsou stanoveny lokality v příloze č. 2 Nařízení Karlovarského kraje č. 1 ze dne 10.2.2014, kterým se mění nařízení Karlovarského kraje č. 1/2003, kterým se stanoví podmínky k zabezpečení zdrojů vody k hašení požárů.

- Dolní Žandov, rybník na p.p.č. 1463/3 a 1463/4,
- Podlesí, potok v centru vsi u hasičského muzea,
- Salajna, rybník v centru obce na p.p.č. 180.

Ke zdroji požární vody je třeba zajistit přístup – komunikace o šířce min 3 m a průjezdní výšce 4 m a se zpevněným podložím.

L. VÝROK ÚP DOLNÍ ŽANDOV S VYZNAČENÍM ZMĚN TEXTOVÉ ČÁSTI NAVRHOVANÝCH ZMĚNOU Č. 1 ÚP

Uvedeno v samostatné příloze, v rozsahu 42 stran.

M. NEJČASTĚJI UŽÍVANÉ ZKRATKY

Obecné

RD – rodinné domy
PZ – průmyslová zóna
ZŠ – základní škola
MŠ – mateřská škola

Státní správa

KÚ – krajský úřad
MěÚ – městský úřad
OkÚ – (býv.) okresní úřad
SMO – státní mapa odvozená
KN – katastr nemovitostí
SPI – soubor popisných informací
KPÚ – komplexní pozemková úprava
GIS – geografický informační systém
ZABAGED – základní báze geografických dat
k.ú. – katastrální území
m.č. – místní část
č.p. – číslo popisné
p.č. – parcelní číslo
DO – dotčené orgány

Urbanismus

ÚPD – územně plánovací dokumentace
ZÚR – zásady územního rozvoje (od r. 2007)
ÚPnSÚ – územní plán sídelního útvaru (do r. 1998)
ÚPO – územní plán obce (od r. 1998 do r. 2006)
ÚP – územní plán (od r. 2007)
ÚPnZ – územní plán zóny (do r. 1998)
RP – regulační plán (od r. 1998)
ÚPg – územní prognóza
ÚTP – územně technický podklad
ÚPP – územně plánovací podklad
US – urbanistická studie (do r. 2006)
ÚS – územní studie (od r. 2007)
SZÚO – současně zastavěné území obce (do 2006)
ZÚ – zastavěné území (od r. 2007)
VPS – veřejně prospěšná stavba
VPO – veřejně prospěšné opatření

Doprava

ŘSD – ředitelství silnic a dálnic
KSÚS – krajská správa a údržba silnic
MÚK – mimoúrovňová křižovatka
MHD – městská hromadná doprava
ČSPHm – čerpací stanice pohonných hmot
ČD – České dráhy
žst. – železniční stanice

Technická infrastruktura

TI – technická infrastruktura
ČOV – čistírna odpadních vod
PHO – pásmo hygienické ochrany
EO – ekvivalent obyvatel
TR – transformovna

TS – trafostanice
VVN – velmi vysoké napětí
VN – vysoké napětí
NN – nízké napětí
RS – plynová regulační stanice
VTL – vysokotlaký plynovod
STL – středotlaký plynovod
NTL – nízkotlaký plynovod
TUV – teplá užitková voda
CZT – centrální zásobování teplem
ČRa – České radiokomunikace

Nerostné suroviny

DP – dobývací prostor
CHLÚ – chráněné ložiskové území
OBÚ – obvodní báňský úřad
PÚ – poddolované území

ÚSES, ochrana přírody a krajiny

MŽP – ministerstvo životního prostředí
ÚSES – územní systém ekologické stability
LÚSES – lokální územní systém ekologické stability
LBC – lokální biocentrum
RBC – regionální biocentrum
NRBC – nadregionální biocentrum
LBK – lokální biokoridor
RBK – regionální biokoridor
NRBK – nadregionální biokoridor
IP – interakční prvek
CHKO – chráněná krajinná oblast
EVL – evropsky významná lokalita (Natura 2000)
PO – ptačí oblast (Natura 2000)
VKP – významný krajinný prvek
MCHÚ – maloplošné chráněné území
PS – památný strom
ZPF – zemědělský půdní fond
ZVHS – Zemědělská vodohospodářská správa
BPEJ – bonitační půdně ekologické jednotky
KPÚ – komplexní pozemková úprava (-y)
PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa
LČR – Lesy České republiky
LS – Lesní správa
CHOPAV – chráněná oblast přirozené akumulace vod

Životní prostředí

REZZO – registr emisí zdrojů znečišťujících ovzduší
TKO – tuhý komunální odpad

Zvláštní zájmy

AČR – Armáda České republiky
HZS – Hasičský záchranný sbor
CO – civilní ochrana

IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP

Grafická část odůvodnění Změny č. 1 ÚP Dolní Žandov obsahuje výkresy:

B1a. Koordinační výkres (sever)	1 : 5 000
B1b. Koordinační výkres (jih)	1 : 5 000
B2. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

V. POUČENÍ

Poučení:

Proti Změně č. 1 Územního plánu Dolní Žandov vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Místostarosta:.....

Starosta:.....