

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

Č.j: MUCH 89674/2015/Oca  
Spis. zn.: KSÚ 8508/2015  
Vyřizuje: Ing. Miroslava Ocásková  
E-mail: ocaskova@cheb.cz  
Telefon: 354440145

Cheb, dne: 26.10.2015

## VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

### OZNÁMENÍ

#### O PROJEDNÁVÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, jako příslušný úřad územního plánování dle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "stavební zákon"), v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 stavebního zákona,

#### oznamuje

zahájení projednávání **Návrhu zadání změny č. 25 ÚPN SÚ Pomezí nad Ohří.**

Návrh bude vystaven k veřejnému nahlédnutí na úřední desce MěÚ Cheb, na úřední desce Obecního úřadu Pomezí nad Ohří, na zdejším úřadu územního plánování a také způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese: [www.cheb.cz](http://www.cheb.cz) pod odkazem: *Územní plánování > Projednávané změny územních plánů po dobu 15 dnů* ode dne doručení této veřejné vyhlášky (15. den po vyvěšení na úřední desce), **nejdéle do 30.11.2015.**  
V uvedené lhůtě může každý uplatnit písemné připomínky.

**K připomínkám uplatněným po uvedených lhůtách se nepřihlíží.**

otisk razítka

Ing. Martin Mašek v. r.  
vedoucí odboru stavebního a životního prostředí

Datum vyvěšení: .....

Podpis oprávněné osoby, potvrzující vyvěšení

Razítko:



Datum sejmutí: .....

Podpis oprávněné osoby, potvrzující sejmutí

Razítko:

V elektronické podobě  
zveřejněno od: .....

Podpis oprávněné osoby, potvrzující zveřejnění

Razítko:



V elektronické podobě  
zveřejněno do: .....

Podpis oprávněné osoby, potvrzující zveřejnění

Razítko:

#### Rozdělovník

**Obec, pro kterou je územní plán pořizován**

Obec Pomezí nad Ohří, Pomezí nad Ohří 18, 350 02 Cheb

**Kde zveřejnění na úředních deskách**

Obecní úřad Pomezí nad Ohří (po sejmutí zašlete originál potvrzeného oznámení pořizovateli)  
MěÚ Cheb – odbor organizační

# Návrh zadání

## změna č. 25 ÚPN SÚ Pomezí nad Ohří

*Zadání bylo schváleno dne 11. června 2015 zastupitelstvem obce Pomezí nad Ohří v souladu s ustanovením § 4 odst. 5 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 47 odst. 5 stavebního zákona.*

Pořizovatel změny: MěÚ Cheb, odbor stavební a ŽP, jako úřad územního plánování  
Zpracovatel zadání: Ing. Miroslava Ocásková, odbor SŽP MěÚ Cheb  
Datum zpracování: červen 2015

## Úvod

Obec Pomezí nad Ohří má na svém území platný Územní plán sídelního útvaru (dále jen ÚPN SÚ) Pomezí nad Ohří schválený obecním zastupitelstvem dne 25.10.1994.

Dosud byly schváleny změny č. 1 až 5, 7 až 12, 14 až 17 a vydány změny č. 18 a 21 až 23, celkem tedy platí 19 změn ÚPN SÚ Pomezí nad Ohří.

Změna č. 25 zahrnuje celkem 3 lokality:

- 1) **Lokalita označená jako 25/1** se nachází v zastavěném území na p.p.č. 502, 10 a 157/2 v k.ú. Pomezí nad Ohří o celkové rozloze 1 844 m<sup>2</sup>. Podstatou změny má být změna funkčního využití a jeho sjednocení na **SV – smíšené území venkovské**, ze současného funkčního využití zčásti dopravní stavby, komunikace, SV – smíšené území venkovské a BV – bydlení venkovského typu. Důvodem je umožnění výstavby rodinného domu. Zastupitelstvo obce vyslovilo souhlas s pořízením změny usnesením č. 4/15 ze dne 26.2.2015.
- 2) **Lokalita označená jako 25/2** se nachází mimo zastavěné území na části p.p.č. 128 v k.ú. Dolní Hraničná o rozloze cca 2 000 m<sup>2</sup>. Podstatou změny má být změna funkčního využití uvedené lokality, které má umožnit realizaci stavby zemědělské usedlosti jako víceúčelové zemědělské stavby nebo souboru staveb (pro bydlení, skladování zemědělských plodin a zemědělských strojů). Žadatel je držitelem živnostenského oprávnění v oboru činnosti *Poskytování služeb pro zemědělství, zahradnictví, rybářství, lesnictví a myslivost* a v oboru činnosti *Zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných a slaměných výrobků*. Zastupitelstvo obce vyslovilo souhlas s pořízením změny usnesením č. 6/15 ze dne 26.2.2015.
- 3) **Lokalita označená jako 25/3** se nachází v zastavěném území na části p.p.č. 384/15 a na p.p.č. 385/4 v k.ú. Pomezí nad Ohří o rozloze cca 5 800 m<sup>2</sup>. Podstatou změny má být změna funkčního využití na vymezeném území z veřejné a ochranné zeleně na plochy občanského vybavení. Z důvodu vyšší návštěvnosti Casina Dukat v Pomezí nad Ohří je pro zajištění provozu tohoto zařízení požadované zvětšení kapacity parkovacích ploch. Zastupitelstvo obce vyslovilo souhlas s pořízením změny usnesením č. 38/15 ze dne 11.6.2015.

## Návrh zadání změny č. 25 ÚPN SÚ Pomezí nad Ohří

V rozsahu přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.

Zastupitelstvo obce Pomezí nad Ohří na základě zmocnění uvedeného v § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanoví v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona, § 11 odst. 2 a 3 a přílohou č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu:

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit

Dle dostupných statistických údajů byl analyzován demografický vývoj v obci Pomezí nad Ohří v období mezi roky 2001 a 2014. Za sledované období byl zjištěn stoupající trend v počtu obyvatel, který v tomto období vzrostl na trojnásobek. K 31.12.2001 měla obec 74 obyvatel, k 31.12.2014 měla již 224 obyvatel. Tento setrvalý rostoucí trend má samozřejmě dopad na rozvoj obce a na potřebu vymezování dalších zastavitelných ploch.

### Lokalita 25/1

- jedná se o stabilizované zastavitelné plochy s požadavkem na sjednocení funkce a umožnění dalšího rozvoje v území výstavbou rodinného domu,
- jedná se o území, ve kterém je navržena určitá dopravní koncepce, která však s ohledem na současné uspořádání území již ztratila svoji logiku, a která bude změnou upravena.

### Lokalita 25/2

- jedná se o nově vymezenou lokalitu mimo zastavěné území na zemědělské půdě, která by měla umožnit další rozvoj území a následnou realizaci víceúčelového zemědělského objektu – zemědělské usedlosti – umožnit zemědělskou činnost a skladování zemědělské produkce a strojů spojené s bydlením,
- její napojení na veřejnou technickou infrastrukturu si zajistí navrhovatel změny na vlastní náklady, napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu je možné ze stávající sítě místních a účelových komunikací,
- tento typ plochy, resp. funkčního využití území dosud není v ÚPD vymezen.

### Lokalita 25/3

- jedná se o nově vymezenou lokalitu v zastavěném území, která by měla uspokojit požadavky Casina Dukát na zvětšení kapacity stávajících parkovacích ploch pro zajištění hladkého provozu tohoto zařízení,
- její napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu bude zajištěno propojením se stávajícím parkovištěm.

➤ Návrh změny prověří vhodnost navržených změn v území a posoudí jejich soulad se stávající koncepcí rozvoje obce,

➤ návrh změny prověří a posoudí dopad navržených změn v obou lokalitách na koncepci dopravní i technické infrastruktury a na koncepci uspořádání krajiny,

➤ Návrh změny aktualizuje hranice zastavěného území (dle § 189 odst. 1 stavebního zákona), v návrhu změny budou vyznačeny pouze měněné části ZÚ (v jednotlivých místech).

#### 1) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

- obec se nachází v rozvojové ose OS7 – pro všechny lokality neplnou žádné požadavky,
- obec se nachází v oblasti koridoru silniční dopravy R6 – pro všechny lokality neplnou žádné požadavky.

#### 2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

- podmínky pro rozhodování o změnách v území v rozvojové ose OS7 – je nezbytné vytvořit předpoklady pro posilování dopravní, technické i občanské infrastruktury a vyšší kvalitu sídelních funkcí; je nezbytné vytvořit územní předpoklady pro nové komerční a výrobní činnosti s vysokou nabídkou pracovních příležitostí, pro nadmístní vybavenost a rozvoj obytné sféry; je nezbytné minimalizovat negativní dopady změn ve využití území do životního prostředí, na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území,
- obec se nachází ve specifické oblasti rekreace a cestovního ruchu SR3 Chebsko, vymezené v rozsahu k.ú. Pomezí nad Ohří – záměry směřující do specifických oblastí rekreace a cestovního ruchu je nezbytné posoudit z hlediska jejich dopadu na charakter a image rekreačních oblastí a krajinných segmentů,
- ve specifických oblastech rekreace a cestovního ruchu budou zajištěny územní předpoklady pro dlouhodobé zachování a aktivní rozvoj potenciálů cestovního ruchu a rekreace, to je zvláště přírodních kulturních a civilizačních hodnot území; zkvalitnění služeb ve sféře cestovního ruchu a rekreace a jejich propojení s nabídkou lázeňských služeb na území kraje; podporu rozšíření nabídky služeb v oblasti tzv. měkkého lázeňství a rekreace; lokalizaci nových sportovních a sportovně rekreačních zařízení; koordinaci zájmů plynoucích z překryvu vymezení jiných specifických oblastí,
- obec se nachází v oblasti upřesněné koncepce silniční dopravy Karlovarského kraje, jejíž součástí je VPS D.77 – R6 dostavba úseku rychlostní silnice R6 na čtyřpruhové uspořádání – pro všechny lokality neplnou žádné požadavky,
- požadavek nadmístního významu – s ohledem na zachování krajinného rázu bude v územních plánech chráněn dochovaný přírodní charakter krajinných horizontů a vrcholových krajinných partií, s ohledem na cílové charakteristiky krajiny.

#### 3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů

- problémy k řešení se nedotýkají uvedených lokalit,
- území je limitováno tím, že lokality č. 25/1 a 25/2 se nachází v Přírodním parku Smrčiny, CHOPAV Chebská pánev a Slavkovský les nebo v území s archeologickými nálezy III. kategorie,
- lokality č. 25/1 a 25/3 se nacházejí v ochranném pásmu PLZ LM Františkovy Lázně II. B.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit, není požadováno.



- c) požadavky na provedení vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, není požadováno.
- d) požadavky na provedení vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, není požadováno.
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení, není požadováno.
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Návrh změny bude zpracován v rozsahu a měřítkách platného ÚPN SÚ Pomezí nad Ohří a v souladu s § 50, odst. 1 stavebního zákona a § 13 odst. 1 až 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Bude zachován původní název, původní členění textové a grafické části vč. názvů výkresů, jejich měřítek a legend.

**Dokumentace návrhu bude zpracována v počtu 3 paré a 1 x digitálně ve formátu \*.pdf.**

V případě potřeby budou zpracovány úpravy návrhu po společném jednání, resp. před vydáním územním plánu, a to vždy ve stejných počtech paré, i digitálně.

Návrh změny bude obsahovat:

1. **Textovou část** zpracovanou jako výrok, příloha č. 7 k vyhlášce se pro výrokovou část změny nepoužije. Doporučeným postupem je takový, že jednotlivé změny textu popíšeme stejnou formou, jako se píše změna zákona.
2. **Grafickou část**, která bude obsahovat výřezy výkresů ÚPN SÚ Pomezí nad Ohří, kterých se změna týká, s vyznačením změny, měřítko výkresu a příslušné části legendy. Mapovým podkladem výrokové části změny bude čistý mapový list (nikoliv původní výkres).

Odůvodnění změny bude obsahovat:

1. **Textovou část** zpracovanou podle přílohy č. 7 této vyhlášky č. 500/2006 Sb., obsah odůvodnění bude zpracován přiměřeně k rozsahu změny a řešené lokality. Bude obsahovat bod: „Textová část územního plánu s vyznačením změn“.
2. **Grafickou část**, která bude obsahovat výřezy výkresů ÚPN SÚ Pomezí nad Ohří, kterých se změna týká (v případě potřeby též výkres Vyhodnocení záboru ZPF) s vyznačením změny, měřítko výkresu a příslušné části legendy.

- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, budou upřesněny na základě případných požadavků dotčených orgánů.

**Na základě vydané změny ÚPN SÚ Pomezí nad Ohří bude zpracován územní plán zahrnující právní stav po vydání změny v počtu 3 paré.**

Právní stav neobsahuje žádnou textovou část odůvodnění. Grafická část bude obsahovat všechny výkresy, ve kterých se změna projevuje.

Schema umístění lokalit

