

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU POMEZÍ NAD OHŘÍ

I. Textová část – obsah:

a)	Postup při pořízení změny územního plánu	8
b)	Soulad změny ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	9
b.1.	Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (PÚR ČR)	9
b.2.	Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (ZÚR KK)	12
c)	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	18
d)	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	18
e)	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	19
e.1.	Soulad návrhu změny ÚP se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů	19
e.2.	Soulad návrhu změny ÚP s výsledkem řešení rozporů	34
f)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	34
g)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	34
h)	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	34
i)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	34
i.1.	Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území	34
i.2.	Zdůvodnění ochrany a rozvoje hodnot území	34
i.3.	Zdůvodnění urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice	36
i.4.	Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch	36
i.5.	Vymezení systému sídelní zeleně	41
i.6.	Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury	42
i.7.	Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury	42
i.8.	Zdůvodnění občanského vybavení	42
i.9.	Zdůvodnění veřejného prostranství	43
i.10.	Zdůvodnění koncepce uspořádání a ochrany krajiny, koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot a ochrany životního prostředí	43
i.11.	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	45
i.12.	Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření	46
i.13.	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	46
i.14.	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	46
i.15.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	46
i.16.	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	46
j)	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	46
k)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	47
l)	Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	47
m)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	48
n)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	49
n.1.	Důsledky navrhovaného řešení na zábor ZPF	49
n.2.	Důsledky navrhovaného řešení na PUPFL	54
o)	Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění	54
p)	Vypořádání připomínek	54

q) Srovnávací text s vyznačením změn 54

A) POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán (dále jen „ÚP“) Pomezí nad Ohří byl vydán usnesením zastupitelstva obce č. 27/21 ze dne 24. 6. 2021 s nabytím účinnosti dne 10. 7. 2021. Následně bylo schváleno pořízení změny č. 1 Územního plánu Pomezí nad Ohří usnesením zastupitelstva obce č. 8/22 ze dne 3. 3. 2022, tato změna však zatím nepostoupila do další fáze pořizování.

Změna č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří (dále jen „Změna č. 2 ÚP“ nebo „změna ÚP“) se pořizuje na základě usnesení č. 54/22 ze dne 14. 12. 2022, kterým Zastupitelstvo obce Pomezí nad Ohří rozhodlo o obsahu změny ÚP a kterým bylo schváleno pořízení této změny zkráceným postupem podle §§ 55a a 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Pořizovatelem Změny č. 2 ÚP je Obecní úřad Pomezí nad Ohří. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem při pořizování veškeré územně plánovací dokumentace obce byl pro volební období 2022–2026 usnesením zastupitelstva obce č. 55/22 ze dne 14. 12. 2022 určen starosta obce Ing. Radek Tlačil.

Předmětem Změny č. 2 ÚP je prověření tří samostatných lokalit. Jednak je to lokalita v severozápadní části obce Pomezí nad Ohří, v areálu čerpací stanice pohonných hmot společnosti MOL Česká republika, s.r.o., ve směru od hraničního přechodu do ČR, kde má změna ÚP prověřit úpravu regulativů plochy tak, aby bylo možné využít nebytový prostor stávající budovy v areálu ČSPH pro účely komerčního vybavení – kasina.

Do obsahu Změny č. 2 ÚP byly dále zahrnuty i dvě zájmové lokality obce Pomezí nad Ohří. V lokalitě v severozápadní části obce Pomezí nad Ohří je prověřována změna zemědělské plochy na plochu pro fotovoltaickou elektrárnu. Dále je prověřována lokalita mezi centrální částí obce Pomezí nad Ohří a místní částí Tůně za účelem vymezení plochy pro kompostárnu namísto části plochy vymezené pro zeleň veřejnou.

Na základě schváleného obsahu změny ÚP byla vypracována dokumentace návrhu Změny č. 2 ÚP. V lokalitě č. 1 změna ÚP pouze modifikuje stabilizovanou plochu tak, aby ve stávajícím objektu ČSPH byly služby přípustným využitím, a to i služby bez přímé souvislosti s hlavním využitím. V lokalitě č. 2 změna ÚP vymezuje novou zastavitelnou plochu Z51b s funkčním využitím „VX - výroba energie z obnovitelných zdrojů – solární elektrárny“, která navazuje na stávající zastavitelnou plochu výroby lehké Z51. V lokalitě č. 3 změna ÚP vymezuje novou zastavitelnou plochu Z59 s funkčním využitím „TO - technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady“. Dále je změnou ÚP aktualizována hranice zastavěného území.

V souladu se stavebním zákonem byla následně dokumentace změny ÚP veřejně projednaná.

V souladu s ustanovením § 55b odst. 2 za použití § 52 odst. 1 a 2 stavebního zákona dopisem č.j. OÚPNO-110/2023 ze dne 13. 3. 2023 oznámil pořizovatel veřejné projednání návrhu Změny č. 2 ÚP obci, dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a oprávněným investorům. Pořizovatel současně zajistil zveřejnění návrhu Změny č. 2 ÚP vyvěšením veřejné vyhlášky č.j. OÚPNO-123/2023 ze dne 21. 3. 2023 na úřední desce Obecního úřadu Pomezí nad Ohří a na úřední desce umožňující dálkový přístup na adrese: <https://www.pomezinadohri.cz/uredni-deska/> v termínu od 21. 3. 2023 do 4. 5. 2023 (včetně). V termínu od 13. 3. 2023 do 4. 5. 2023 (včetně) bylo možné do návrhu Změny č. 2 ÚP nahlížet na Obecním úřadu Pomezí nad Ohří a způsobem umožňujícím dálkový přístup na webu obce Pomezí nad Ohří (<https://www.pomezinadohri.cz/> (pod odkazem „Územní plán“), přímý odkaz: <https://www.pomezinadohri.cz/projednavana-zmena-c-2-up-pomezinad-ohri>).

Veřejné projednání se konalo dne 27. 4. 2023 na Obecním úřadu Pomezí nad Ohří. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit připomínky, dotčené osoby námítky, dotčené orgány stanoviska. Tato zákonná lhůta skončila dne 4. 5. 2023.

Ve stanoveném termínu byla k návrhu změny ÚP uplatněna stanoviska dotčených orgánů – viz kapitola e.1. „Soulad návrhu změny ÚP se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů“. Jak vyplývá z obsahu této kapitoly, byla k projednávanému návrhu změny ÚP uplatněna převážně souhlasná stanoviska dotčených orgánů, viz bod 1.1. „Souhlasná stanoviska bez připomínek“. Ministerstvo obrany České republiky uplatnilo ve svém jinak souhlasném stanovisku připomínku ve smyslu doplnění údajů do dokumentace návrhu Změny č. 2 ÚP, do části odůvodnění, viz bod 1.2. „Souhlasné stanovisko s připomínkami“. Vzhledem k tomu, že připomínka se týkala obecně celého správního území, tedy teoreticky i řešených lokalit, bylo požadavku vyhověno a dokumentace byla podle ní upravena. Nesouhlasné stanovisko v zákonné lhůtě uplatnil pouze Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany ZPF, viz bod 1.3. „Nesouhlasné stanovisko“. S tímto dotčeným orgánem byla řešena dohoda, a to s kladným výsledkem.

Ve stanoveném termínu byla dále k projednávanému návrhu Změny č. 2 ÚP uplatněna námitka Ředitelství silnic a dálnic ČR jako oprávněného investora. Ředitelství silnic a dálnic ČR následně dopisem ze dne 26. 7. 2023 učinilo zpětvzetí této námítky.

Připomínky ani další námítky nebyly uplatněny.

Dále pořizovatel v souladu s ustanovením § 55b odst. 4 stavebního zákona dopisem ze dne 15. 5. 2023 předložil Krajskému úřadu Karlovarského kraje, odboru regionálního rozvoje, jako nadřízenému správnímu orgánu územního plánování, stanoviska dotčených orgánů k návrhu Změny č. 2 ÚP a námitku Ředitelství silnic a dálnic ČR jako podklad pro vydání stanoviska 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. Krajský úřad vydal souhlasné stanovisko, neupozornil na nedostatky z výše uvedených hledisek a v řízení o Změně č. 2 ÚP bylo tedy možné dále pokračovat. Stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování je rovněž zařazeno do kapitoly e.1. „Soulad návrhu změny ÚP se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů“, bod 1.6. „Stanovisko krajského úřadu“.

Výsledky veřejného projednání pořizovatel průběžně vyhodnocoval a řešil ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 55b odst. 7 ve spojení s ustanovením § 53 odst. 1 stavebního zákona.

Pořizovatel vyhodnotil Změnu č. 2 ÚP také z hlediska veřejných zájmů chráněných dotčenými orgány, které stanovisko neuplatnily nebo jej uplatnily po termínu, a neshledal rozpory s právními předpisy.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla upravena dokumentace návrhu změny ÚP. Do výrokové části Změny č. 2 ÚP byla nově zapracována specifická podmínka plochy Z51b. Ostatní úpravy se týkaly textové a grafické části odůvodnění. Jedná se o nepodstatné úpravy, které nepředstavují případ, kdy je podle § 55b odst. 9 ve spojení s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona nutné opakovat veřejné projednání.

Pořizovatel ve smyslu ustanovení § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona znova přezkoumal soulad upravené dokumentace s politikou územního rozvoje, nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování, požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů a s požadavky zvláštních právních předpisů, resp. stanovisky dotčených orgánů.

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

B) SOULAD ZMĚNY ÚP S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

b.1. Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (PÚR ČR)

Politika územního rozvoje České republiky byla schválena vládou ČR usnesením č. 929 ze dne 20. 7. 2009.

Dne 15. 4. 2015 vláda ČR schválila Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky se závazností ode dne 17. 4. 2015.

Dne 2. 9. 2019 vláda ČR schválila Aktualizace č. 2 a 3 Politiky územního rozvoje České republiky se závazností ode dne 1. 10. 2019.

Dne 17. 8. 2020 vláda ČR schválila Aktualizaci č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky se závazností ode dne 11. 9. 2020.

Dne 12. 7. 2021 vláda ČR schválila Aktualizaci č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky se závazností ode dne 1. 9. 2021.

Dne 19. 7. 2023 vláda ČR schválila Aktualizaci č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky. V době úpravy dokumentace změny ÚP pro vydání nebylo dosud zveřejněno sdělení o schválení Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky ve Sbírce zákonů.

Z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále jen „PÚR ČR“) nevyplývají pro správní území obce Pomezí nad Ohří žádné konkrétní požadavky.

b.1.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

PÚR ČR stanovuje pro územní rozvoj obecné cíle, zejména vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty a stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území.

Změna č. 2 ÚP zohledňuje republikové priority při prověřování konkrétních požadavků, které jsou předmětem obsahu změny. Dále je uvedený výtah z naplňovaných republikových priorit, číslo v závorce odkazuje na označení priority v PÚR ČR, konkrétní naplnění priority Změnou č. 2 ÚP je uvedeno kurzívou.

V souladu s PÚR ČR Změna č. 2 ÚP zejména:

- (14) Ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
 - *Změna č. 2 ÚP chrání vymezené hodnoty území, nemění urbanistickou strukturu a strukturu osídlení. Tato ochrana je provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.*
- (16) Při stanovování způsobu využití území dává přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.
 - *Změna č. 2 ÚP řeší pouze dílčí změny ve využití území, celková koncepce ÚP se nemění. Návrhy předložené Změnou č. 2 ÚP v maximální možné míře zohledňují veškerá související hlediska.*
- (19) Vytváří předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívá zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Navrhuje řešení účelné z hlediska 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.
 - *Cílem vyjádřeným touto prioritou 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. Využívání prostorových rezerv v zastavěném území je jedním z nejdůležitějších úkolů v územním plánování. V souladu s touto prioritou Změna č. 2 ÚP v jedné z řešených lokalit úpravou regulativů dané funkční plochy umožňuje efektivně využít stávající objekt uvnitř zastavěného území. Všechny plochy změn navrhované Změnou č. 2 ÚP jsou situovány v dostupnosti sítí dopravní a technické infrastruktury.*
- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťuje do co nejméně konfliktních lokalit.
 - *Vzhledem k velmi konkrétním požadavkům není možné prověřovat varianty řešení, návrh předložený Změnou č. 2 ÚP lze ale z hlediska možného ovlivnění charakteru krajiny, i přes situování dvou řešených lokalit na území přírodního parku, považovat za co nejméně konfliktní s ohledem na současný charakter této části území, který je ovlivněn množstvím významně se uplatňujících technicistních staveb (železniční trať, čtyřpruhová silnice I/6, stávající odpočívky nákladní dopravy, ČSPH, mimoúrovňová křižovatka, přemostění vodní nádrže Skalka, vedení VN,...).*
- (20) V maximální možné míře respektuje 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. Vytváří 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 vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytváří podmínky pro využití přírodních zdrojů.
 - *Změna č. 2 ÚP nenarušuje ochranu vymezených přírodních hodnot území. Principy ochrany a rozvoje hodnot území stanovené v ÚP Pomezí nad Ohří se změnou ÚP nemění. Všechny zákonné povinnosti a opatření z hlediska ochrany životního prostředí, přírodních hodnot a lokalit vysoké přírodní nebo krajinné hodnoty změna ÚP respektuje.*

- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňuje potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství.
 - *Změna č. 2 ÚP přispívá ke zkvalitnění života obyvatel dílčím způsobem, zejména prověřením konkrétních požadavků na rozvoj území v souladu s koncepcí stanovenou v ÚP. Změna ÚP přispívá k rozvoji veřejné infrastruktury návrhem plochy pro řešení odpadového hospodářství obce.*
- (31) vytváří 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.
 - *Změna č. 2 ÚP vytváří územní podmínky pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů. Změnou ÚP jsou vytvořeny předpoklady pro výstavbu zařízení obnovitelných energetických zdrojů – fotovoltaické elektrárny.*

Změna č. 2 ÚP zohledňuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména pak je zpracována v souladu s prioritami, které se týkají hospodárného využívání zastavěného území, rozvoje veřejné infrastruktury, vytváření územních podmínek pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů a dále ochrany stávajících hodnot. S ostatními republikovými prioritami není Změna č. 2 ÚP v rozporu.

b.1.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Obec se nenachází v žádné rozvojové oblasti.

Obec se nachází v rozvojové ose OS7 Ústí nad Labem – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (– Bayreuth).

Úkolem pro územní plánování je umožňovat v rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury.

PÚR ČR stanovuje při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území ve všech rozvojových osách sledovat zejména:

- a) možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování hodnot území;
- b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny a záborům ploch veřejné zeleně;
- c) nové využití nevyužívaných průmyslových skladových, dopravních a jiných ploch;
- d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizaci materiálových toků a nakládání s odpady;
- e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center;
- f) ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny;
- g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

Výše uvedená kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území jsou změnou ÚP respektovány, naplněna jsou zejména kritéria uvedená pod body a), c), d) a g).

Žádný konkrétní úkol pro rozvojovou osu OS7 Změna č. 2 ÚP nepřebírá, neboť na obec Pomezí nad Ohří se žádný konkrétní úkol nevztahuje.

Rozvojová osa OS7 je dále upřesněna v ZÚR KK.

b.1.3. Specifické oblasti

Obec se nenachází v žádné specifické oblasti.

b.1.4. Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury

Obec se nenachází v žádném koridoru ani ploše dopravní a technické infrastruktury.

Změna č. 2 ÚP je v souladu s PÚR ČR.

b.2. Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (ZÚR KK)

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje byly vydány 16. 9. 2010 s nabytím účinnosti dne 16. 10. 2010.

Dne 21. 6. 2018 byla zastupitelstvem kraje vydána Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje s nabytím účinnosti dne 13. 7. 2018.

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „ZÚR KK“) stanovují priority územního plánování pro dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje, které jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů kraje i obcí. ZÚR KK vymezují rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, plochy a koridory, ÚSES a územní rezervy, stanovují zásady a úkoly pro upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území Karlovarského kraje, stanovují cílové kvality krajiny, vymezují veřejně prospěšné stavby a stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí.

V následujících podkapitolách jsou uvedené oblasti, které se dotýkají území obce Pomezí nad Ohří, s podrobným vyhodnocením konkrétních požadavků na řešení v ÚP Pomezí nad Ohří (ve vztahu k touto konkrétní změnou ÚP řešeným úkolům).

b.2.1. Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

ZÚR KK stanovují priority územního plánování pro dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Tyto priority jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovacích dokumentací a územně analytických podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

Změna č. 2 ÚP zohledňuje priority kraje při prověřování konkrétních požadavků, které jsou předmětem obsahu změny. Dále je uvedený výtah z naplňovaných priorit kraje, číslo v závorce odkazuje na označení priority v ZÚR KK, konkrétní naplnění priority Změnou č. 2 ÚP je uvedeno kurzivou.

V souladu se ZÚR KK Změna č. 2 ÚP zejména:

- (2) Rozvíjí polycentrickou sídelní strukturu podporou rozvojových aktivit a kooperačních vazeb velkých měst a ostatních center osídlení v pásu AŠ – Cheb – Mariánské Lázně a současně v přeshraničních vazbách se Spolkovou republikou Německo (SRN) v prostoru Cheb – Marktredwitz.
 - *Změnou č. 2 ÚP je respektována stávající sídelní struktura a je pouze dílčím způsobem doplněna bez zásadních změn.*
- (3) Preferuje efektivní využívání zastavěného území (využitím nezastavěných ploch a ploch určených k asanaci, novým využitím objektů a areálů původní zástavby apod.), před vymezováním nových ploch v nezastavěném území, také vzájemným zohledněním potřeb rozvoje velkých měst a potřeb rozvoje obcí v jejich zázemí.
 - *Změna č. 2 ÚP nemění koncepci na správním území obce. V souladu s touto prioritou změna ÚP v jedné z řešených lokalit úpravou regulativů dané funkční plochy umožňuje efektivně využít stávající objekt uvnitř zastavěného území. Všechny plochy změn navrhované Změnou č. 2 ÚP jsou situovány v dostupnosti sítí dopravní a technické infrastruktury.*
- (4) Zkvalitňuje obytnou funkci sídel a jejich rekreačního zázemí, rozvíjí obytnou funkci se souběžným rozvíjením tomu odpovídající veřejné infrastruktury.
 - *Změna č. 2 ÚP přispívá k rozvoji veřejné infrastruktury návrhem plochy pro řešení odpadového hospodářství obce.*
- (16) Stabilizuje a rozvíjí zásobování území energiemi.
 - *Změna č. 2 ÚP přispívá k rozvoji zásobování území energiemi. Změnou ÚP jsou vytvořeny předpoklady pro výstavbu zařízení obnovitelných energetických zdrojů – fotovoltaické elektrárny.*
- (19) Chrání a rozvíjí přírodní, krajinné a kulturně historické a civilizační hodnoty nadmístního významu.
 - *Změna č. 2 ÚP nenarušuje ochranu hodnot území, nemění urbanistickou strukturu a strukturu osídlení. Změna ÚP řeší tři samostatné lokality ve správním území obce. Vymezenými plochami změna ÚP*

nesnižuje kvalitu a význam místních a nadmístních hodnot. Respektuje koncepci ochrany přírodních, krajinných, kulturně historických a civilizačních hodnot, koncepci ochrany urbanistického a architektonického dědictví, stejně jako koncepci ochrany životního prostředí, stanovené v ÚP v souladu s prioritami kraje.

Obdobně jako u republikových priorit je Změna č. 2 ÚP zpracována zejména v souladu s výše uvedenými prioritami kraje, které se týkají především využívání prostorových rezerv v zastavěném území, rozvoje veřejné infrastruktury, vytváření předpokladů pro rozvoj zásobování území energiemi a dále ochrany stávajících hodnot. S ostatními prioritami kraje není Změna č. 2 ÚP v rozporu.

b.2.2. Rozvojové osy

Na území obce ZÚR KK zpřesňují republikovou rozvojovou osu OS7 Ústí nad Labem – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (– Bayreuth) vymezenou v PÚR ČR.

Rozvojová osa republikového významu OS7 byla na území Karlovarského kraje zpřesněna Aktualizací č. 1 ZÚR KK v dílčím členění na OS7-A (Kynšperk nad Ohří) – Cheb – hranice ČR / SRN (– Marktredwitz – Bayreuth), OS7-B (Karlovy Vary-Sokolov) – Kynšperk nad Ohří – (Cheb) a OS7-C (Chomutov/ÚK) – Stráž nad Ohří – (Ostrov-Karlovy Vary).

Město Cheb včetně přilehlého území utváří jádrový prostor dílčí části OS7-A rozvojové osy OS7 a tím je respektován a kodifikován rozvojový potenciál Chebska. Dle podrobnějšího členění je dílčí část OS7-A rozvojové osy OS7 kromě Chebu dále vymezena obcemi Františkovy Lázně, Nebanice, Odrava, Okrouhlá, Pomezí nad Ohří, Třebeň a Tuřany.

Pozice rozvojové osy republikového významu OS7, resp. její dílčí části OS7-A na hranicích Karlovarského kraje se Spolkovou republikou Německo, v průsečíku s nadmístně významnou sídelní osou Aš - Cheb - Mariánské Lázně předurčuje toto území k rozvoji prostorových vazeb do několika směrů. Vzhledem k návaznosti území na jádrovou oblast kraje Sokolovska a Karlovarska na východě (prostřednictvím osy OS7-B) jsou to vazby na rozvojovou oblast OB12. Ve směru severním, resp. jižním má tato oblast vazby na nadmístní rozvojové osy ROS-N1 ve směru Cheb – Aš (- Selb, Rehau) a ROS-N2 Cheb – Mariánské Lázně (– Planá, Plzeňský kraj).

Rozvojové osy zároveň identifikují dopravní tahy, a to dálnice D6 ve směru na Sokolov a Karlovy Vary a krajská páteřní síť silnic I. třídy – silnice I/64 ve směru na Aš a silnice I/21 ve směru na Mariánské Lázně. Přeshraniční vazby ve směru na Marktredwitz zajišťuje silnice I/6 s plánovanou přestavbou na dálnici D6.

Dobré dopravní napojení na Sokolov, Karlovy Vary i na ostatní centra osídlení na území ČR (Aš, Mariánské Lázně) i Německa vytváří z Chebska oblast s nejvyšším potenciálem dalšího rozvoje v kontextu Karlovarského kraje.

Pro rozvojovou osu OS7 – dílčí část OS7-A jsou v ZÚK KK stanoveny požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území a úkoly pro územní plánování.

Požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území:

a) Rozvíjet a zkvalitňovat funkční a prostorové vazby:

- s rozvojovou oblastí republikového významu OB12;
- s rozvojovou osou republikového významu OS7, část OS7-B;
- s rozvojovými osami nadmístního významu ROS-N1 a ROS-N2;
- přeshraniční vazby se SRN ve směru Marktredwitz – Bayreuth.

b) Ve struktuře osídlení podporovat obytnou, pracovní a správní funkci města Cheb jako regionálního centra osídlení v rámci rozvojové osy republikového významu OS7, s přesahem vlivu do rozvojových os nadmístního významu ROS-N1 a ROS-N2.

c) Vytvářet územní podmínky pro posilování obytné a pracovní funkce ostatních center osídlení, včetně související veřejné infrastruktury a vzájemných kooperačních vazeb.

d) Nové ekonomické aktivity, zejména nadmístního významu, přednostně umisťovat do rozvojových ploch Průmyslový park Cheb a Průmyslový park Cheb II.

e) Vytvářet územní podmínky pro vymezení dalších rozvojových ploch pro ekonomické aktivity nadmístního významu podle těchto hlavních kritérií:

- vazba na významná spádová centra osídlení, především pak na regionální centrum Cheb;
- existující nebo plánovaná vazba na nadřazenou síť dopravní infrastruktury;

- preference lokalit dříve zastavěných nebo devastovaných území (brownfields) a v prolukách stávající zástavby;
- vyloučení negativních vlivů na lázeňskou funkci Františkových Lázní a na zdroje přírodních léčivých a minerálních vod;
- umísťování výhradně mimo stanovená záplavová území.

f) Při umísťování ekonomických aktivit preferovat odvětví, která diverzifikují současný hospodářský profil území, s důrazem na modernizaci průmyslu, rozvoj služeb a dalších aktivit, včetně vývoje a výzkumu, přednostně ve vazbě na vysoké školství kraje.

g) Podporovat rozvoj lázeňské funkce Františkových Lázní a její koordinaci s rozvojem navazujících rekreačních a relaxačních aktivit na území kraje.

h) Vytvářet územní podmínky pro další rozvoj rekreační zóny nadmístního významu ve vazbě na vodní nádrž Jesenice. V obcích Cheb, Odrava, Okrouhlá, Tuřany podporovat funkce sídelního a obslužného zázemí této rekreační zóny.

i) Vytvářet územní podmínky pro propojení dopravní a energetické infrastruktury mezinárodního a republikového významu se sousedními kraji a přilehlým územím SRN.

j) Vytvářet územní podmínky pro zásobování nových rozvojových ploch energiemi.

k) Zkvalitňovat a rozvíjet dopravní propojení a dopravní obsluhu obcí s jejich přirozenými spádovými centry, včetně rozvoje systémů integrované dopravy.

l) Zajišťovat odpovídající stupeň povodňové ochrany sídel, přednostně v obcích Cheb, Nebanice, Odrava.

Úkoly pro územní plánování:

m) V ÚP města Chebu upřesnit vymezení nadmístních rozvojových ploch Průmyslový park Cheb a Průmyslový park Cheb II.

n) V ÚP příslušných obcí vymezovat plochy pro další rozvoj lázeňské funkce a navazujících rekreačních a relaxačních aktivit.

o) V ÚP obcí s nedostatečnou ochranou před záplavami vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel.

Vyhodnocení splnění ve vztahu ke Změně č. 2 ÚP:

Obecné požadavky na využití území a kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území stanovené pro rozvojovou osu OS7 - dílčí část OS7-A v ZÚR KK jsou návrhem Změny č. 2 ÚP přiměřeně velikosti sídla a obsahu změny splněny.

Konkrétní úkoly pro územní plánování, které se netýkají zájmové území, nejsou Změnou č. 2 ÚP řešeny.

b.2.3. ÚSES regionálního a nadregionálního významu

Tabulková část ZÚR KK uvádí pro obec Pomezí nad Ohří pouze následující prvek nadregionálního ÚSES:

- nadregionální biocentrum NC32 Amerika

Uvedený prvek nadregionálního ÚSES je zpracován v platném ÚP.

Změnou č. 2 ÚP je uvedený prvek nadregionálního ÚSES respektován.

b.2.4. Koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

ZÚR KK vymezují přírodní, kulturní a civilizační hodnoty nadmístního významu a stanovují zásady a úkoly pro upřesnění územních podmínek koncepce jejich ochrany a rozvoje.

Zásady a úkoly pro upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot:

a) Podporovat opatření k ochraně a rozvoji schopností krajiny zadržovat vodu (infiltrace, retence).

b) Vytvářet územní podmínky:

- pro ochranu vodního režimu, vydatnosti a jakosti zdrojů povrchových a podzemních vod, přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod;

- pro minimalizaci zásahů do lesních porostů, zejména na území CHKO, přírodních parků a ve vodohospodářsky významných územích;
- pro minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy v závislosti na konkrétních územních podmínkách území;
- pro ochranu a rozvoj druhové a biotopové rozmanitosti přírodně hodnotných ekosystémů.

c) Chránit plochy morfologicky a hydrologicky vhodné pro akumulaci povrchových vod pro případné budoucí využití v podmínkách nepříznivého vývoje klimatu a kapacit vodních zdrojů.

Zásady a úkoly pro upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot:

a) Chránit historické, architektonické a urbanistické znaky památkově chráněných sídel, včetně jejich vnějšího obrazu.

b) Při umísťování staveb v okolí památkově chráněných území, areálů a souborů respektovat „genius loci“ daného místa, v případě památkově chráněných území se podmínka vztahuje na tato území.

c) Chránit vizuální význam místních kulturních a historických dominant, zejména sakrálních a ostatních historických staveb v pohledovém obrazu sídel a v krajinných scénériích.

d) Chránit dochované doklady historického utváření krajiny, historické těžby, výroby a techniky.

Zásady a úkoly pro upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot:

a) Stabilizovat a dále rozvíjet města a obce v rámci polycentrické sídelní struktury vytvářením územních podmínek pro rozvoj jejich obytné, pracovní, obslužné a rekreační funkce.

b) Zkvalitňovat a dále rozvíjet vybavenost a infrastrukturu lázeňských míst.

c) Respektovat při dostavbě v zastavěných nebo výstavbě v zastavitelných územích dosavadní charakter okolní zástavby a kvalitu prostředí.

d) Zkvalitňovat a rozvíjet vybavenost rekreačních středisek a sportovně rekreačních areálů nadmístního významu, včetně jejich napojení na páteřní síť dopravní a technické infrastruktury.

e) Vytvářet územní podmínky pro minimalizaci možných ztrát zásob nerostných surovin v případě nezbytných zásahů veřejně prospěšných staveb do ploch dobývacích prostorů a chráněných ložiskových území.

Uvedené zásady a úkoly jsou při řešení Změny č. 2 ÚP respektovány.

b.2.5. Oblasti vlastních krajín

Obec se nachází v oblasti vlastních krajín Podkrušnohoří a Chebska (B), konkrétně ve vlastní krajíně:

Chebsko - západ (B.1)

Jednotlivé vlastní krajiny jsou popsány v odůvodnění Aktualizace č. 1 ZÚR KK a přímo v ZÚR KK jsou formulovány cílové kvality, případně specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit krajín. Cílové kvality jsou formulovány s cílem zajištění ochrany stávajících krajinných hodnot a vytvoření předpokladů pro vznik hodnot nových. Cílové kvality vyjadřují vize budoucí podoby vlastních krajín.

Chebsko - západ (B.1) – cílové kvality:

a) Plochá nebo jen mírně zvlněná krajina okraje Chebské pánve lemovaná na severu a západě pahorkatinným až vrchovinným reliéfem.

b) Převažující charakter kulturní zemědělské a lesozemědělské krajiny.

c) Bloky orné půdy a travních porostů členěné menšími lesními plochami a rozptýlenou krajinnou zelení.

d) Vodní krajiny utvářené vodní plochou nádrže Skalka a partiemi rybníční krajiny (především v okolí Františkových Lázní).

e) Silněji urbanizovaný prostor měst Chebu a Františkových Lázní s dochovanými historickými centry.

f) Historické lázeňské město Františkovy Lázně s dochovanou cennou urbanistickou strukturou, jedinečným parkovým prostředím a navazujícím krajinným zázemím v ploché krajíně bez významnějších vnějších vizuálních vazeb.

g) Historické město Cheb jako specifický urbánní celek s historickým jádrem, čtvrtěmi kompaktního města, vilovými čtvrtěmi a sídlišti na okrajích v dynamičtěji modelovaném terénu.

h) Síť kompaktních venkovských sídel s nízkou hladinou zástavby, s dobrým zapojením zelení do okolní otevřené krajiny.

i) Výrazný pohledový obraz lokálních kulturně historických dominant (Libá, Hazlov, Starý Hrozňatov).

Vlastní krajina B.1 je plochou až mírně zvlněnou zemědělskou až lesozemědělskou krajinou. Bloky orné zemědělské půdy jsou v některých oblastech poměrně rozsáhlé a jejich členění nelesní zelení přispěje k obohacení krajinné struktury a posílení ekologické stability krajiny.

V krajině jsou poměrně hojně zastoupeny vodní plochy, zejména v její severní a centrální části. Rybníční soustavy se významně uplatňují v převážně zemědělské krajině v okolí sídel Libá a Ostroh, mezi Františkovými Lázněmi a Klestí a obohacují její strukturu, hladina vodní nádrže Skalka pak dominuje v centrální části této krajiny.

Největším městem této části kraje je Cheb, dalším významným urbánním celkem je historické lázeňské město Františkovy Lázně.

Kromě dvou výše uvedených sídelních center je sídelní struktura utvářena venkovskými převážně zemědělskými sídly s nízkou hladinou zástavby. Zapojení sídel do krajiny pomocí prvků nelesní krajinné zeleně a respektování nízké hladiny zástavby přispěje k zachování a posílení jejich působení v krajinném obraze a obohacení krajinné struktury.

V obraze krajiny se uplatňují místní kulturně historické dominanty kostelů, které v zemědělské krajině vytvářejí působivé scenérie a představují znaky osobitosti a jedinečnosti krajiny ve smyslu jejího kulturního a historického vývoje a její identity.

Chebsko - západ (B.1) – specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit:

j) Územní podmínky pro rozvoj města Chebu vytvářet přednostně při severním okraji města.

k) Františkovy Lázně rozvíjet s prioritou ochrany „genia-loci“ lázeňské části města a jejího zázemí, zejména zachováním urbanistické integrity a územní celistvosti.

Vyhodnocení splnění ve vztahu ke Změně č. 2 ÚP:

Změna č. 2 ÚP respektuje charakteristiky a znaky vlastní krajiny Chebsko - západ (B.1).

Specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit stanovené pro vlastní krajinu Chebsko - západ (B.1) se konkrétně obce Pomezí nad Ohří netýkají.

Změna č. 2 ÚP rovněž zohledňuje společné úkoly pro územní plánování stanovené v ZÚR KK, které mají územní plány rozpracovat v urbanistické koncepci a v koncepci uspořádání krajiny.

Společné požadavky a podmínky pro zachování (ochranu nebo posílení) a dosažení (obnovu nebo nové vytvoření) cílových kvalit vlastních krajin při koordinaci územně plánovací činnosti obcí a v územně plánovací dokumentaci obcí:

a) Ve vlastních krajinách respektovat sídelní strukturu a její přirozený vývoj a dále stavby, areály a funkce, pro které ZÚR vymezují plochy a koridory, přitom minimalizovat jejich případné negativní dopady na stanovené cílové kvality.

b) Zastavitelná území přednostně vymezovat v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území.

c) Zastavitelné plochy doplňovat prvky krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajiny.

d) Výškovou hladinu zástavby v okrajích sídel přizpůsobovat plynulému přechodu siluety sídla do krajiny.

e) Nezasahovat negativně do historických struktur sídel (např. lánových lineárních a lánových radiálních vsí) a historického uspořádání částí krajin (plužin).

f) Nenarušovat negativně pohledové scenérie přírodních dominant, krajinných horizontů a horských hřbetů a jejich vizuální vztahy.

g) Nenarušovat negativně pohledové scenérie sídel, jejich hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou.

h) Chránit a respektovat v krajině historicky významné dochované projevy těžby a průmyslové činnosti.

- i) Zachovávat, obnovovat a citlivě doplňovat dochovanou síť místních cest zajišťující prostupnost krajiny pro pěší a nemotorovou dopravu.
- j) Zachovávat a obnovovat prvky a plochy rozptýlené nelesní zeleně jakožto prvků prostorového členění krajiny (i se souběžnou funkcí prvků ÚSES nebo izolační zeleně).
- k) Nevymezovat rozvojové plochy pro stavby a neumísťovat stavby, které by svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohly negativně narušit hodnoty krajiny – měřítko krajiny, její cílové kvality, přírodní nebo kulturně historické dominanty nebo panoramata sídel.

Společné úkoly pro územní plánování stanovené v ZÚR KK, které mají územní plány rozpracovat v urbanistické koncepci a v koncepci uspořádání krajiny, jsou společné požadavky a podmínky pro zachování (ochranu nebo posílení) a dosažení (obnovu nebo nové vytvoření) cílových kvalit vlastních krajín.

Vyhodnocení splnění ve vztahu ke Změně č. 2 ÚP:

Změna ÚP respektuje sídelní strukturu a její přirozený vývoj. Upravuje způsob využití zastavitelného území v souladu se současným urbanistickým charakterem dané části území, dále vymezuje dvě nové zastavitelné plochy.

Jedinou rozsáhlejší zastavitelnou plochu Z51b změna ÚP situuje do části území již značně ovlivněné lidskou činností. Posouzení možného narušení hodnot krajiny, které by mohla způsobit tato plocha vymezená pro fotovoltaickou elektrárnu se předpokládá v další fázi projektové přípravy, na základě požadavku orgánu ochrany přírody dle § 12 odst. 2 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Ve fázi změny ÚP se vymezení plochy Z51b jeví jako akceptovatelné s ohledem na současný charakter této části území, který je ovlivněn množstvím významně se uplatňujících technicistních staveb (železniční trať, čtyřpruhová silnice I/6, stávající odpočívky nákladní dopravy, ČSPH, mimoúrovňová křižovatka, přemostění vodní nádrže Skalka, vedení VN, ...).

Pohledové scenérie sídla, jeho hodnotné stavební dominanty (především pak kostel sv. Jakuba) a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou nejsou změnou ÚP narušovány.

Výšková regulace a struktura zástavby nových ploch jsou řešené schématem prostorového uspořádání.

b.2.6. Požadavky na řešení v ÚPD obci

Cyklostezka Aš-Cheb

Dotčené obce: Aš, Hazlov, Vojtanov, Poustka, Libá, Pomezí nad Ohří, Cheb.

Úkol pro územní plánování vyplynul z Územní studie horských oblastí. Důvodem je prostorová vyloučenost Ašska a jeho napojení na Chebsko a cyklotrasu Ohře. Cyklotrasa podpoří rozvoj turistiky. Vzhledem k absenci relevantní dokumentace pro vymezení nového koridoru cyklostezky je nezbytné po vytvoření relevantní projektové dokumentace zanést postupně koridor do územních plánů obcí.

Vzhledem k tomu, že projektová dokumentace pro vymezení nového koridoru nebyla dosud zpracovaná, není koridor prozatím v ÚP Pomezí nad Ohří vymezen. Po vytvoření relevantní projektové dokumentace bude do ÚP zapracován při nejbližší změně.

Cyklostezka č. 6 „Ohře“ (úsek Cheb – Pomezí n. Ohří)

Dotčené obce: Cheb, Pomezí nad Ohří

Současné vedení cyklotrasy Ohře z Chebu na jih nerespektuje řeku Ohří a významný turistický cíl vodní nádrže Skalka. Napojení na turisty vyhledávané cyklotrasy vedené po tzv. signálkách je rovněž vhodnější při vedení cyklostezky Ohře na Pomezí nad Ohří za účelem lepšího propojení Chebu a Aše.

Trasa cyklostezky Ohře, na kterou je vydáno územní rozhodnutí, odpovídá trase navržené v ÚP jako D-11 cyklostezka podél II/606. Vzhledem k její nízké atraktivitě způsobené vedením podél intenzivně využívané silnice II/606 a z důvodu bezpečnosti ÚP zároveň navrhuje jako turisticky atraktivnější řešení, které navazuje na obdobné řešení v ÚP Cheb, paralelní trasu podél Skalky označenou jako D-21 a D-22. S touto trasou uvažuje i rozvojový dokument Egrensis Park 2017, který byl vytvořen jako výstup projektu CLARA III: Rozvoj společné partnerské spolupráce veřejné správy v česko-bavorském regionu.

Vyhodnocení splnění ve vztahu ke Změně č. 2 ÚP:

Trasa cyklostezky č. 6 „Ohře“ je v ÚP vymezena jako D-11 cyklostezka podél II/606. Trasa cyklostezky Aš-Cheb není prozatím v ÚP Pomezí nad Ohří vymezena z důvodu absence relevantní dokumentace, na základě které by bylo možné koridor v ÚP vymezit. Řešení tohoto úkolu nebylo předmětem Změny č. 2 ÚP.

Změna č. 2 ÚP je v souladu se ZÚR KK.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Cíle a úkoly územního plánování dle §§ 18 a 19 stavebního zákona lze stručně shrnout:

- Vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společnosti obyvatel území; uspokojení potřeb současné generace, aniž by byly ohroženy podmínky života generací budoucích.
- Soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území; sledování společenského a hospodářského potenciálu rozvoje.
- Ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území vč. urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; ochrana krajiny, hospodárné využívání zastavěného území, ochrana nezastavěného území.
- Koncepce rozvoje území stanovená na základě posouzení zjištěného stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, na základě prověření potřeby změn a veřejného zájmu na jejich provedení, s ohledem na jejich přínosy, problémy, rizika.
- Stanovení a vytváření podmínek v území pro provedení změn, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn, pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení, pro výrobu a zásobování území energiemi, pro zajištění civilní ochrany, pro ochranu území před negativními vlivy záměrů včetně návrhu kompenzačních opatření k negativním vlivům, dále regulace rozsahu ploch pro využívání přírodních zdrojů, prověřování a vytváření podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území apod., to vše v souladu s charakterem a hodnotami území.

Změna č. 2 ÚP je zpracována v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje stanovenými jako cíle a úkoly územního plánování v §§ 18 a 19 stavebního zákona. Dílčím způsobem přispívá k vytváření předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společnosti obyvatel území, v míře současného poznání přispívá k nezhoršeným podmínkám života budoucích generací.

Změna č. 2 ÚP řeší tři samostatné lokality ve správním území obce, řešení respektuje koncepci rozvoje území stanovenou v ÚP Pomezí nad Ohří.

D) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 2 ÚP je zpracována v souladu s pojetím územně plánovací dokumentace - územní plán, dle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky 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, které se při zpracování změny ÚP použijí obdobně.

Dokumentace změny ÚP je rozdělena na část výrokovou a její odůvodnění tak, jak vyžaduje § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. není pro výrokovou část textové části změny ÚP použita. Ta je zpracovaná jako výrok, uvedeny jsou pouze ty jevy, které jsou měněny, jednotlivé změny textu jsou popsány stejnou formou, jako se píše změna zákona.

Grafická část výrokové části změny ÚP obsahuje výřezy výkresů výrokové části ÚP Pomezí nad Ohří, kterých se změna týká, s vyznačením pouze těch jevů, které jsou v územním plánu měněny, a příslušné části legendy. Grafická část výrokové části Změny č. 2 ÚP obsahuje výřezy výkresů: P1 základní členění území, P2 hlavní výkres, P3 veřejné prospěšné stavby a opatření a S1 prostorové uspořádání.

Textová část odůvodnění je zpracovaná přiměřeně k rozsahu měněných částí, obsahuje stejné části jako odůvodnění územního plánu. Součástí odůvodnění je srovnávací text s vyznačením změn (formou přílohy s odkazem v textu odůvodnění).

Grafická část odůvodnění obsahuje výřezy výkresů ÚP Pomezí nad Ohří, kterých se změna týká, s vyznačením pouze těch jevů, které jsou v územním plánu měněny, a příslušné části legendy. Grafická část odůvodnění Změny č. 2 ÚP obsahuje výřezy výkresů: O1 koordinační výkres a O2 zábory ZPF.

E) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ – SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

e.1. Soulad návrhu změny ÚP se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Změna č. 2 ÚP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a respektuje stanoviska dotčených orgánů podle nich uplatněná.

Do této kapitoly je zařazeno i stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování.

1. Veřejné projednání návrhu Změny č. 2 ÚP

Ve stanoveném termínu byla k projednávanému návrhu Změny č. 2 ÚP uplatněna tato stanoviska dotčených orgánů:

1.1. Souhlasná stanoviska bez připomínek

1.1.1. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV (č.j. MZP/2023/530/378 ze dne 20. 3. 2023)

Stanovisko k návrhu změny č. 2 ÚP Pomezí nad Ohří

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV obdrželo dne 16.03.2023 od obecního úřadu Pomezí nad Ohří (v souladu s § 55b odst. 2, za použití § 52 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) oznámení o projednání změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří pořizované zkráceným postupem s žádostí o stanovisko. Zákonné zmocnění Ministerstva životního prostředí vyjadřovat se k ÚPD vyplývá z požadavků § 55b odst. 2, § 52 odst. 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., z požadavků § 15 odst. 2 horního zákona č. 44/1988, konkrétně z těch jeho částí, které se vztahují k ochraně a využití nerostného bohatství a § 13 odst. 3 zákona č. 62/1988 o geologických pracích. Oprávněnost těchto požadavků a povinnost orgánů územního plánování a zpracovatelů ÚPD řídit se jimi v příslušné územně plánovací dokumentaci je stanovena v § 15 odst. 1 horního zákona č. 44/1988 a § 13 odst. 1 zákona č. 62/1988 o geologických pracích.

K výše uvedenému návrhu změny č. 2 zaujímá ministerstvo následující stanovisko:

Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a horninového prostředí Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV upozorňuje na výskyt poddolovaného území: Pomezí nad Ohří č. 7 (viz. https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/).

Ministerstvo současně sděluje, že toto stanovisko nenahrazuje ostatní správní akty ministerstva, stejně jako ostatních dotčených orgánů státní správy, vydávané dle příslušných právních předpisů.

Komentář pořizovatele:

Jedná se o upozornění na limit využití území, který je v dokumentaci Změny č. 2 ÚP i v ÚP Pomezí nad Ohří uveden (v textové části odůvodnění a v koordinačním výkrese) a je respektován.

1.1.2. Ministerstvo vnitra, sekce legislativy a státní správy, odbor všeobecné správy, oddělení státních hranic (č.j. MV-50399-3/VS-2018 ze dne 24. 3. 2023)

Vyjádření

Ministerstvo vnitra je ve smyslu § 136 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, dotčeným orgánem, o kterém to stanoví zákon č. 312/2001 Sb., o státních hranicích, ve znění pozdějších předpisů. Na základě § 8 písm. f) zákona o státních hranicích se Ministerstvo vnitra vyjadřuje ke stavbám, stavebním, technickým a jiným opatřením na státních hranicích nebo v jejich bezprostřední blízkosti, zejména z hlediska vlivu na vyznačení průběhu státních hranic.

Oddělení státních hranic odboru všeobecné správy Ministerstva vnitra obdrželo Vaše oznámení ze dne 13. března 2023 o konání veřejného projednání návrhu „Změny č. 2 ÚP Pomezí nad Ohří“.

Na základě posouzení územně plánovací dokumentace k návrhu Změny č. 2 ÚP Pomezí nad Ohří neuplatňujeme připomínky.

Odůvodnění

Navrhované využití území podle návrhu Změny č. 2 ÚP Pomezí nad Ohří nebude mít vliv na průběh a vyznačení státních hranic.

Současně upozorňujeme, že při všech stavebních záměrech nebo jiných činnostech je třeba na základě ustanovení § 7 citovaného zákona ponechat podél státních hranic na úsecích přímého vyznačení volný hraniční pruh o šíři 1 metru a v případě nepřímého vyznačení průběhu státních hranic volnou kruhovou plochu o poloměru 1 metru kolem každého hraničního znaku. Rovněž tak v bezprostřední blízkosti státních hranic (v souladu s §5 citovaného zákona se „bezprostřední blízkostí státních hranic“ rozumí prostor do 50 metrů od státních hranic) je třeba vždy funkčně upřesnit specifikaci vybavení předmětného pozemku.

1.1.3. Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského (č.j. SBS/14960/2023/OBÚ-08 ze dne 29. 3. 2023)

Stanovisko k veřejnému projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří

Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského obdržel dne 17. 3. 2023 Vaše oznámení o konání výše uvedeného jednání dne 27. 4. 2023. Dle § 15 odst. 2 zák. č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „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 navrhnout řešení, která jsou z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského, jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona, tímto vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), souhlasné stanovisko k veřejnému projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří dle § 52 a § 55b stavebního zákona.

Odůvodnění

Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh Změny č. 1 Územního plánu Pomezí nad Ohří ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Plochy navržených změn leží mimo ložiska nerostů.

Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.

1.1.4. Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje (č.j. HSKV-523-2/2023-CH ze dne 21. 3. 2023)

Stanovisko dotčeného orgánu státní správy na úseku ochrany obyvatelstva

Název dokumentace: Návrh Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří

Řešené území: správní území obce Pomezí nad Ohří

Pořizovatel dokumentace: Obecní úřad Pomezí nad Ohří

Předložený druh dokumentace: návrh změny územního plánu

Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje 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 v souladu s ustanovením § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil předložený Návrh Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří k výše uvedené dokumentaci vydává souhlasné stanovisko.

Odůvodnění

HZS Karlovarského kraje posouzením Návrhu Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří a dospěl k závěru, že předložená územně plánovací dokumentace splňuje požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. HZS Karlovarského kraje vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů:

- Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, ve znění pozdějších předpisů.
- Krizový plán Karlovarského kraje
- Havarijní plán Karlovarského kraje.

1.1.5. Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech (č.j. KHSKV 02939/2023/HOK/Gal-S10 ze dne 11. 4. 2023)

Oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří

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, 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 starosty Obce Pomezí nad Ohří doručené dne 16.03.2023 ve věci veřejného projednání Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří vydává toto:

Závazné stanovisko

KHS KK po posouzení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví s „Návrhem Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří“ souhlasí.

Odůvodnění

Územní plán Pomezí nad Ohří byl vydán usnesením zastupitelstva obce č. 27/21 ze dne 24.06.2021. Změna č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří se pořizuje na základě usnesení č. 54/22 ze dne 14.12.2022, kterým Zastupitelstvo obce Pomezí nad Ohří rozhodlo o obsahu změny ÚP a kterým bylo schváleno pořízení této změny zkráceným postupem podle ustanovení § 55 b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů. Na základě schváleného obsahu změny ÚP byla vypracována dokumentace návrhu Změny č. 2 ÚP. V lokalitě č. 1 změna ÚP pouze modifikuje stabilizovanou plochu tak, aby ve stávajícím objektu ČSPH byly služby přípustným využitím, a to i služby bez přímé souvislosti s hlavním využitím. V lokalitě č. 2 změna ÚP vymezuje novou zastavitelnou plochu Z51b s funkčním využitím „VX výroba energie z obnovitelných zdrojů solární elektrárny“, která navazuje na stávající zastavitelnou plochu výroby lehké Z51. V lokalitě č. 3 změna ÚP vymezuje novou zastavitelnou plochu Z59 s funkčním využitím „TO - technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady“.

Změna č. 2 je specifikována v předloženém návrhu, který zůstává součástí služebních dokladů ÚP Cheb.

Výše uvedená změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky ani se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje. Za tohoto stavu věci bylo proto žádosti vyhověno a bylo vydáno souhlasné stanovisko.

1.1.6. Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí – vodoprávní úřad (č.j. MUCH 44914/2023 ze dne 24. 4. 2023)

Vyjádření

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí, jako vodoprávní úřad věcně a místně příslušný podle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), k oznámení obce Pomezí nad Ohří, Pomezí nad Ohří č.p. 18, 350 02 Cheb, IČO 00572730, které obdržel dne 16.03.2023 ve věci projednání „změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří“ sděluje, že nemá žádné připomínky a námítky k předloženému záměru.

1.1.7. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Karlovarský kraj (č.j. KHSKV SVS/2023/060137-K ze dne 26. 4. 2023)

Stanovisko k návrhu změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří

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. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří toto stanovisko:

KVS SVS pro Karlovarský kraj z hlediska veterinární péče neuplatňuje žádné požadavky, vydává souhlasné stanovisko.

Odůvodnění

KVS SVS pro Karlovarský kraj, jako dotčený orgán, obdržela dne 16.03.2023 oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří, č.j. OÚPNO- 110/2023 ze dne 13.03.2023, nařízeném na den 27.04.2023, s možností seznámit se s obsahem změny na webu obce Pomezí nad Ohří a s podáním stanoviska do 7 dnů ode dne projednání. KVS SVS pro Karlovarský kraj vychází z toho, že navrhovaná změna územního plánu respektuje místní potřeby a z hlediska veterinární péče neuplatňujeme žádné požadavky. Dáváme souhlasné stanovisko.

1.2. Souhlasné stanovisko s připomínkami

1.2.1. Ministerstvo obrany ČR, sekce majetková MO, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru (č.j. MO 378868/2023-1322 ze dne 27. 4. 2023)

Stanovisko k územně plánovací dokumentaci (§ 4 SZ)

Návrh změny č. 2 územního plánu Pomezí nad Ohří – veřejné projednání

K č.j.: OÚPNO-110/2023

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, České v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko.

Vymezené území Ministerstva obrany (jev 119) je v textu zpracováno a musí být i nadále stabilizováno. **Do grafické části - koordinačního výkresu požadujeme dopracovat pod legendu koordinačního výkresu následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.**

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany (jev 119) tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zpracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zpracování výše uvedeného vymezeného území MO do grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu

na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

K navrženým dílčím změnám změny č. 2 územního plánu Pomezí nad Ohří nemáme připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Vyhodnocení:

Ministerstvo obrany ve svém stanovisku vyjadřuje souhlas s projednávanou změnou ÚP, pouze požaduje zapracovat do koordinačního výkresu textovou poznámku v tom smyslu, že na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování určitých druhů staveb podle ustanovení § 175 stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že se jedná o informaci, která se týká celého správního území, tedy teoreticky i řešených lokalit, bude požadavku vyhověno.

Do koordinačního výkresu bude doplněna textová poznámka v tomto nebo obdobném znění: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

1.3. Nesouhlasné stanovisko

1.3.1. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (č.j. KK/1266/ZZ/23 ze dne 18. 4. 2023)

Pomezí nad Ohří – veřejné projednání návrhu změny č. 2 územního plánu - stanovisko

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství obdržel dne 17.03.2023 Oznámení o projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří a k tomuto vydává následující stanovisko:

Ochrana přírody a krajiny (NATURA) (Ing. Benešová M./426)

Bez připomínek.

Posuzování vlivů na životní prostředí (Ing. Benešová M./426)

K návrhu Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří pro veřejné projednání nemáme připomínky. K návrhu Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří vydal Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán 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, stanovisko zn. KK/6044/ZZ/22 ze dne 29.11.2022 s tím, že nenámá z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí požadavky na vyhodnocení vlivů Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří na životní prostředí. Toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.

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

Bez připomínek.

Ochrana lesního půdního fondu a státní správa lesního hospodářství (Zettlová/307)

Bez připomínek.

Ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. Poláková/415)

Stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“) obdržel oznámení o veřejném projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří od Obecního úřadu Pomezí nad Ohří č. j. OÚPNO-110/2023 ze dne 13.03.2023 Dokumentaci k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Pomezí zpracovala společnost Atelier STOECKL s.r.o., nám. Krále Jiřího z Poděbrad 6, 350 02 Cheb, IČO 02099624, respektive Ing. Arch. Jaroslav Aust, autorizovaný architekt, ČKA 04069, datum zpracování II/2023.

Zdejší orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále i „ZPF“) si dle bodu 6. Společného metodického výkladu odboru adaptace krajiny na klimatickou změnu a odboru legislativního orgánům ochrany ZPF k některým ustanovením zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF č. ZP10/2022 (dále jen „výklad MŽP“) vyžádal písemností č. j. KK/1270/ZZ/23 ze dne 17.03.2023 stanovisko orgánu státní správy nižšího stupně, konkrétně Městského úřadu Cheb, odboru stavební a životního prostředí. Stanovisko č. j. MUCH 40661/2023 ze dne 12.04.2023 obdržel krajský úřad dne 14.11.2023. Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí ke změně č. 2 Územního plánu nad Ohří uvedl, že nesouhlasí s vymezením plochy Z51b a souhlasí s plochou Z59 a změnou plochy K21.

Krajský úřad jako orgán státní správy na úseku ochrany ZPF příslušný podle § 13 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) posoudil návrh Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří podle zákona a s ohledem na postup k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) při zpracování územně plánovací dokumentace vyplývající z vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 48/2011 Sb.,

o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů. Krajský úřad rovněž přihlédl ve vzájemných souvislostech k výkladu MŽP.

V souladu s § 17a písm. a) zákona, uplatňuje krajský úřad k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří (dále i „ÚP Pomezí nad Ohří“), podle § 5 odst. 2 zákona, následující

stanovisko:

Předmětem Změny č. 2 ÚP Pomezí nad Ohří jsou tyto plochy: DS3 – *dopravní infrastruktura – silniční – ČSHM 2, Z51b – VX – výroba energie z obnovitelných zdrojů – solární elektrárny a Z59 – TO – technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady*. Předmětem posuzování podle zákona není plocha DS3, protože jde o plochy bez záboru ZPF.

Plocha Z51b, VX – výroba energie z obnovitelných zdrojů – solární elektrárny, se záborem ZPF (orná půda) o celkové výměře 5,1281 ha, z toho 4,5817 ha ve IV. třídě ochrany a 0,5464 ha v V. třídě ochrany se nachází na části p. p. č. 283/12, p. p. č. 650/4 a 650/2 v k. ú. Pomezí nad Ohří, mimo zastavěné území. Součástí je také p. p. č. 657/2 v k. ú. Pomezí nad Ohří (ostatní ploch, o výměře 0,1029 ha. V předložené územní dokumentaci, kapitole N) *Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa (dál jen „kapitola ZPF“)* je na str. 33-34 uvedeno: *Změna č. 2 ÚP vymezuje na ZPF novou zastavitelnou plochu Z51b za účelem využití pro fotovoltaickou elektrárnu. Relativně velký plošný rozsah plochy potřebný pro realizaci záměru je v souladu s metodickým návodem Ministerstva životního prostředí „Vyhodnocení možností umístění větrných a fotovoltaických elektráren z hlediska ochrany přírody a krajiny“ ze září 2018 situován na méně kvalitní půdy. Nový zábor ZPF se převážně týká pozemků IV. třídy ochrany ZPF, tedy půd s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelných pro výstavbu a jiné nezemědělské účely. Okrajově se dotýká také pozemků V. třídy ochrany ZPF, tedy půd s velmi nízkou produkční schopností, většinou pro zemědělské účely postradatelných, kde lze rovněž připustit i jiné, efektivnější, využití než zemědělské. Situování fotovoltaické elektrárny do lokality na okraji využívaných zemědělských pozemků je pozitivní z hlediska fragmentace krajiny a z hlediska fragmentace zemědělské půdy, která nebude nijak zásadní. Využití zemědělských ploch a organizace zemědělského půdního fondu nebudou významně narušeny. Veřejný zájem, který konkrétně v tomto případě převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, je spatřován v podpoře využívání solární energie jako jednoho z obnovitelných zdrojů energie. Veřejný diskurs se již delší dobu shoduje na podpoře využívání výroby energie z obnovitelných zdrojů, veřejný zájem byl již dříve uznán judikaturou Nejvyššího správního soudu i Soudního dvora Evropské unie. Aktuálně je veřejný zájem výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů deklarován přímo energetickým zákonem, a to pro výroby od celkového instalovaného elektrického výkonu 1 MW a více.*

Krajský úřad k této ploše uvádí následující: Krajský úřad při posuzování navržené plochy vycházel z možností, které pro daný záměr připouští platný ÚP Pomezí nad Ohří. Krajský úřad zjistil, že platný ÚP Pomezí nad Ohří disponuje pro výstavbu solární elektrárny rozvojovou plochou Z51 – *VL výroba a skladování – lehký průmysl*, která ve svém regulativu uvádí: *Přípustné využití: služební byt, ochrana obyvatelstva, věda a výzkum, administrativa, ohrazení, oplocení, ČSPH, související dopravní a technická infrastruktura, solární elektrárna*. Plocha Z51 (VL) o velikosti 2,53 ha je dále doplněna rezervou R01 (VL) pro její další možný rozvoj. Výměra rezervy činí cca 7 ha. Krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že plocha R01 (VL) nebyla vzhledem k tomu, že se jedná o plochu rezervy vyhodnocena, respektive posuzována z hlediska ochrany ZPF. K jejímu vyhodnocení, respektive posouzení by mělo dojít v případě převodu uvedené plochy na plochu zastavitelnou. Z uvedeného je zřejmé, že návrh nové plochy VX – *výroba energie z obnovitelných zdrojů – solární elektrárny* není nezbytný. Platný ÚP Pomezí nad Ohří vymezuje pro realizaci daného záměru (solární elektrárna) nevyužitou rozvojovou plochu Z51 a plochu rezervy R01. Vzhledem k neprokázání nezbytnosti, jako jednoho z nejdůležitějšího aspektu plošné ochrany ZPF, se dále krajský úřad nezabýval vyhodnocením dalších hledisek plošné ochrany ZPF podle § 4 zákona u nově navrhované plochy. **Krajský úřad nesouhlasí s plochou Z51b.**

Plocha Z59, TO – technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady, s celkovým záborem plochy 0,5630 ha, z toho s celkovým záborem ZPF (orná půda, TTP) o celkové výměře 0,3090 ha, konkrétně 0,2901 ha v II. třídě ochrany a 0,0189 ha v V. třídě ochrany. Zábor ZPF se nachází na části p. p. č. 232/7 v k. ú. Dolní Hraničná a p. p. č. 133/1 v k. ú. Pomezí nad Ohří, mimo zastavěné území, bez přímé návaznosti na zastavěné území. V kapitole ZPF je na str. 34 mimo jiné uvedeno: *Plocha částečně využívá nezemědělské pozemky, částečně je situována na pozemky ZPF, a to konkrétně převážně II. třídy ochrany, v menší míře též na pozemky V. třídy ochrany. U této zastavitelné plochy dochází pouze k okrajovému záboru těchto vysoce chráněných půd, přičemž tento zábor byl bilancován již v platném ÚP pro plochu K21. Převažující veřejný zájem ve smyslu § 4 odst. 3 řešení zákona o ochraně ZPF je v tomto případě veřejný zájem obce – zajištění plochy pro odpadového hospodářství obce, které je součástí veřejně technické infrastruktury a z toho důvodu je plocha Z59 vymezena jako plocha pro veřejně prospěšnou stavbu. Z hlediska veřejných zájmů je vymezení rozvojové plochy v zájmu obce a jejich obyvatel ve shodě s veřejným zájmem na udržitelném rozvoji území podle § 18 stavebního zákona. Situování*

plochy v této lokalitě bylo zvoleno z důvodu vhodného dopravního napojení a dostatečné vzdálenosti od okolní zástavby. Vzhledem k tomu, že se jedná o plochu zemědělsky nevyužívanou a vzhledem k situování mezi dvěma částmi sídla do budoucna také zemědělsky nevyužitelnou, vzhledem k uvedenému veřejnému zájmu obce a důvodu situování plochy v této lokalitě, lze konstatovat, že navržené řešení je i z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější.

Krajský úřad k této ploše uvádí následující: Z výše uvedeného odůvodnění je zřejmé, že se jedná o změnu funkčního využití části již vymezené plochy K21 – ZV – veřejná prostranství – plochy veřejná zeleň na plochu s funkčním využitím TO – technická infrastruktura pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady. Plocha je částečně umístěna na nezemědělské pozemky, odněti ZPF tak činí v tomto konkrétním případě cca 55 % z plochy. Převážná část ZPF (cca 93 %) činí zemědělská půda v II. třídě ochrany. Krajský úřad z dálkového přístupu do katastru nemovitostí a veřejného přístupu registru LPIS (Land Parcel Identification System) zjistil, že návrhem dotčená zemědělská půda není nadále (již v době posuzování plochy K21 šlo o zemědělskou půdu neobhospodařovanou) zemědělsky obhospodařovaná. Plocha je obklopena komunikacemi, její zemědělské využití do budoucna je z hlediska lokalizace omezena. Na ploše by měla vzniknout kompostárna, kterou pořizovatel vymezil v návrhu Změny č. 2 ÚP Pomezí nad Ohří jako veřejně prospěšnou stavbu (VPS) – VT48 Z59(TO) kompostárna. Krajský úřad dále prověřil nezbytnost vymezení navrhované plochy a zjistil, že platný ÚP Pomezí nad Ohří vymezuje pouze jednu plochu pro možné umístění stavby a zařízení pro nakládání s odpady, tou je plocha Z47 – T1 – technická infrastruktura – inženýrské sítě, která však byla vymezena jako součást koncepce zásobování vodou pro úpravnu vody. Jinou rozvojovou plochou pro umístění kompostárny platný ÚP Pomezí nad Ohří nedisponuje. Je tak možné návrh plochy označit jako nezbytný. I přes skutečnost, že je plocha umístěna mimo zastavěné území, bez přímé návaznosti na zastavěné území, má krajský úřad za to, že se nejedná o typickou zástavbu ve volné krajině, neboť plocha je umístěna v ploše mezi dvěma komunikacemi. Krajský úřad je toho názoru, že veřejný zájem na ploše Z59 výrazně převyšuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Vycházel při tom ze skutečnosti, že veřejný zájem na ochraně ZPF v tomto konkrétním místě je omezen, a to z důvodu lokalizace a dlouhodobého nevyužití zemědělské půdy k zemědělskému obhospodařování. Zásada plošné ochrany uvedená v § 4 odst. 3 zákona tak byla splněna. Krajský úřad dále přihlédl ke skutečnosti, že plocha je tvořena i nezemědělskými pozemky, že je na ploše vymezena veřejně prospěšná stavba a že se jedná o změnu funkčního využití již vymezené rozvojové plochy. **Krajský úřad souhlasí s plochou Z59.**

Změněná plocha K21, ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň, s návratem záboru ZPF (orná půda, TTP) o celkové výměře 0,3090 ha, konkrétně 0,2901 ha v II. třídě ochrany a 0,0189 ha v V. třídě ochrany. ZPF se nachází na části p. p. č. 232/7 v k. ú. Dolní Hraničná a p. p. č. 133/1 v k. ú. Pomezí nad Ohří, mimo zastavěné území. **Krajský úřad souhlasí se změnou plochy K21**, na základě odsouhlasení nově navržené plochy Z59.

Další požadavky na úpravu předložené dokumentace k návrhu Změny č. 2 ÚP Pomezí nad Ohří:

- do výkresu *Zábory ZPF*, číslo O2b použít stejné barevné rozlišení *rušené hranice ZÚ* a *nové hranice ZÚ II/2023* jako je na *Hlavním výkrese*, číslo P2a, tedy modrou barvu, protože vymezení uvedených hranic ve výkrese č. O2b není zřetelné, splývá s ostatními barvami použité ve výkrese.

Dále je Změnou č. 2 ÚP Pomezí nad Ohří aktualizováno zastavěné území k II/2023, a to na základě postupu stanoveného v § 58 stavebního zákona. Dle § 58 odst. 2 stavebního zákona je platné zastavěné území doplněno podle konkrétní situace o pozemky uvedené v bodech a) až e) s tím, že pro definici zastavěného stavebního pozemku je využit § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona a následně pro definice stavební a pozemkové parcely § 2 písm. c) a d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. **Krajský úřad návrh na vymezení zastavěného území uvedeného ve Změně č. 2 ÚP Pomezí nad Ohří potvrzuje.**

Upozornění: Stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF se vydává podle části IV. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. V případě změny rozsahu záboru zemědělské půdy (rozšíření na pozemcích ZPF) je nutné dopracovat Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a znovu požádat krajský úřad o doplnění stanoviska.

Geologie a hornictví (Ing. Raška/217)

Bez připomínek.

Odpadové hospodářství (Mgr. Hoffmanová/221)

Dle ust. § 146 odst. (1) písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, vydává stanovisko k územním plánům a regulačním plánům z hlediska odpadového hospodářství obecní úřad obce 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)

Příslušným vodoprávním úřadem k uplatnění stanoviska k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří je v souladu s ust. § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí. Vzhledem k uvedenému krajský úřad pouze upozorňuje, že se na území sídelního útvaru Pomezí nad Ohří nachází dvě rizikové lokality z hlediska výskytu povodní z přívalových srážek, včetně dvou kritických bodů (viz výsledky studie na <http://webmap.krkarlovarsky.cz/rizikovauzemli/>).

Vyhodnocení:**Za úsek vodního hospodářství**

Za úsek vodního hospodářství se jedná pouze o upozornění na rizikové lokality z hlediska výskytu povodní z přívalových srážek, včetně dvou kritických bodů. Informace o těchto lokalitách jsou již v dokumentaci Změny č. 2 ÚP zapracovány (v textové části odůvodnění, v kapitole i.10.7. „Ochrana před povodněmi“). Změna ÚP tato rizika respektuje, novou zástavbu do míst s ohrožením nenavrhuje.

Za úsek ochrany zemědělského půdního fondu

Stanovisko Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, je nesouhlasné v části stanoviska uplatněného za úsek ochrany zemědělského půdního fondu.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany ZPF ve svém stanovisku vyjadřuje nesouhlas s projednávanou změnou ÚP, konkrétně nesouhlasí s navrhovanou plochou Z51b z důvodu, že nebyla prokázána nezbytnost dle § 4 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Dotčený orgán dále ve svém stanovisku vyjadřuje požadavek na úpravu znázornění hranice zastavěného území ve výkrese O2.

S tímto dotčeným orgánem byla řešena dohoda. V rámci vyhodnocení veřejného projednání inicioval pořizovatel jednání na krajském úřadě, kterého se kromě zástupců orgánu ochrany ZPF a pořizovatele dále zúčastnili i projektant a určený zastupitel. Na základě tohoto jednání předložil pořizovatel návrh na úpravu dokumentace, který zaslal dopisem č.j. OÚPNO-209/2023 ze dne 15. 5. 2023 a požádal dotčený orgán o přehodnocení stanoviska zn. KK/1266/ZZ/23 ze dne 18. 4. 2023 v tom smyslu, zda při zapracování navržených úprav souhlasí se zastavitelnou plochou Z51b:

Změna č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří – návrh vyhodnocení stanoviska zn. KK/1266/ZZ/23, návrh úpravy dokumentace a žádost o souhlas se zastavitelnou plochou Z51b

V rámci veřejného projednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří (dále jen „Změny č. 2 ÚP“) dle ustanovení § 55b za použití § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) obdržel pořizovatel tohoto územního plánu Obecní úřad Pomezí nad Ohří, příslušný podle § 6 odst. 2 v souladu s § 24 odst. 1 stavebního zákona, stanoviska dotčených orgánů, včetně stanoviska Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany ZPF (dále jen „krajský úřad“) ve stanovisku zn. KK/1266/ZZ/23 ze dne 18. 4. 2023 vyjádřil nesouhlas s plochou Z51b a dále požadavek na úpravu znázornění hranice zastavěného území ve výkrese O2. V ostatních záležitostech s řešením předloženým Změnou č. 2 ÚP krajský úřad ve svém stanovisku souhlasil.

V rámci vyhodnocení veřejného projednání inicioval pořizovatel jednání na krajském úřadě, kterého se kromě zástupců orgánu ochrany ZPF a pořizovatele dále zúčastnili i projektant a určený zastupitel. Na základě tohoto jednání předkládá pořizovatel návrh na úpravu dokumentace. Dále uvedené citované části stanoviska krajského úřadu jsou psány kurzivou:

1. Nesouhlas s plochou Z51b:

„Krajský úřad k této ploše uvádí následující: Krajský úřad při posuzování navržené plochy vycházel z možností, které pro daný záměr připouští platný ÚP Pomezí nad Ohří. Krajský úřad zjistil, že platný ÚP Pomezí nad Ohří disponuje pro výstavbu solární elektrárny rozvojovou plochou Z51 - VL výroba a skladování – lehký průmysl, která ve svém regulativu uvádí: Připustné využití: služební byt, ochrana obyvatelstva, věda a výzkum, administrativa, ohrazení, oplocení, ČSPH, související dopravní a technická infrastruktura, solární elektrárna. Plocha Z51 (VL) o velikosti 2,53 ha je dále doplněna rezervou R01 (VL) pro její další možný rozvoj. Výměra rezervy činí cca 7 ha. Krajský úřad upozorňuje na skutečnost, že plocha R01 (VL) nebyla vzhledem k tomu, že se jedná o plochu rezervy vyhodnocena, respektive posuzována z hlediska ochrany ZPF. K jejímu vyhodnocení, respektive posouzení by mělo dojít v případě

převodu uvedené plochy na plochu zastavitelnou. Z uvedeného je zřejmé, že návrh nové plochy VX – výroba energie z obnovitelných zdrojů – solární elektrárny není nezbytný. Platný ÚP Pomezí nad Ohří vymezuje pro realizaci daného záměru (solární elektrárna) nevyužitou rozvojovou plochu Z51 a plochu rezervy R01. Vzhledem k neprokázání nezbytnosti, jako jednoho z nejdůležitějšího aspektu plošné ochrany ZPF, se dále krajský úřad nezabýval vyhodnocením dalších hledisek plošné ochrany ZPF podle § 4 zákona u nově navrhované plochy. Krajský úřad nesouhlasí s plochou Z51b.

Souhrn informací a závěrů z jednání:

Dotčený orgán nesouhlasil s plochou Z51b z důvodu, že nebyla prokázána nezbytnost dle § 4 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), a ve stanovisku dále uvedl, že ÚP Pomezí nad Ohří disponuje pro výstavbu solární elektrárny rozvojovou plochou Z51 - VL výroba a skladování – lehký průmysl.

Podle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je základní povinností v rámci plošné ochrany zemědělského půdního fondu použít pro aktivity nezemědělské povahy především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Pokud v nezbytném případě tento princip dodržet nelze a záměr je situován na zemědělskou půdu, je pro odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu nutné splnit zásady uvedené v § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF pod písmeny a) – f). Podle ustanovení § 4 odst. 2 zákona o ochraně ZPF se za nezbytný případ považuje zejména neexistence ploch uvedených v odstavci 1 na území obce, na kterém má být záměr, který se dotýká zemědělského půdního fondu, realizován, popřípadě na území dvou nebo více obcí, jedná-li se o záměr, který přesahuje území obce, nebo veřejně prospěšnou stavbu anebo veřejně prospěšné opatření.

Z uvedeného vyplývá, že pokud na území obce není k dispozici „nezemědělská půda, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení“ nebo se jedná o veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření, jde o nezbytný případ a odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu se řídí dalšími zásadami uvedenými v § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF pod písmeny a) – f), přičemž zásada odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách je uvedena pod písmenem a).

Na jednání byla vysvětlena nemožnost využít jiné – nezemědělské – pozemky a úmysl využít pro záměr fotovoltaické elektrárny (dále také jen „FVE“) současně i v ÚP vymezenou zastavitelnou plochu Z51 – tak to bylo ostatně požadováno i v obsahu změny, tedy v jejím „zadání“. Způsob, jakým toto zadání řeší Změna č. 2 ÚP, je stručně zdůvodněn v dokumentaci změny ÚP, v textové části odůvodnění, v kapitole I) „Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem“ a dále pak v kapitole i) „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“, v podkapitole i.4. „Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch“.

Řešení Změny č. 2 ÚP uvažuje realizaci záměru FVE v ploše Z51 na základě přípustného využití ploch VL tak, jak uvádí ve svém stanovisku i krajský úřad. Vzhledem k velkému plošnému rozsahu záměru však zastavitelná plocha Z51 nepostačuje z důvodu obecně velké plošné potřeby tohoto typu zařízení. Zastavitelná plocha Z51 má na pozemcích obce výměru 2,15 ha, tedy ani ne třetinovou výměru uvažovaného záměru. Pro připojení do distribuční sítě, a to jak pro jednání o připojení tak i pro samotné technické řešení, je potřeba dopředu znát rozsah záměru a předpokládaný instalovaný výkon. Nelze tedy reálně uvažovat postup využít nejprve plochu Z51 a až po využití této plochy řešit změnou ÚP její rozšíření na potřebný rozsah, neboť dopředu nelze předjímat výsledek projednání změny ÚP.

Zastavitelná plocha Z51 byla v ÚP ponechána s funkčním využitím VL z důvodů budoucího rozvoje obce. Plocha je v ÚP vymezena v souladu s požadavkem zadání na vyhledání ploch vhodných pro umístění výrobních provozů zajišťujících zaměstnanost v obci. Jedná se o jedinou lokalitu, kam je možné při zachování kvalitního bydlení směřovat rozvoj této funkce. Plocha rezervy R01 (VL) je vymezena pro možnost případného dalšího rozvoje.

Plocha Z51 je tak připravená pro případ zajímavého investora, kdy je možné plochu ihned využít pro výrobu. V ÚP je již řešena s plochou související nutná dopravní a technická infrastruktura – je řešeno napojení plochy z hlediska elektrické energie, splaškové i dešťové kanalizace a je navržena plocha Z49b pro přemostění železnice a dopravní napojení plochy Z51. Ponecháním veškeré této související dopravní a technické infrastruktury v ÚP je stále uvažováno budoucí využití plochy Z51 pro výrobu. Při využití ryze pro účely FVE se předpokládá, že plochy Z51 a Z51b bude možné vzhledem k minimální míře dopravního zatížení z provozu FVE obsloužit po stávající komunikaci podél železniční trati.

V současné době plocha Z51 využita není, obec pro její využití prozatím nemá ani vhodného investora. Obec proto uvažuje o využití plochy Z51 pro záměr FVE s tím, že pokud by obec investora získala, lze část FVE v ploše Z51 demontovat nebo v této části umístit solární panely na střechy objektů.

Na jednání byla dále diskutována garance současného využití plochy Z51, a tedy zamezení využití pouze plochy Z51b bez využití plochy Z51 a bez návaznosti na zastavěné území. Jako řešení bylo navrženo stanovit pro plochu Z51b specifickou podmínku, která možnost využití plochy Z51b podmíní aspoň částečným využitím plochy Z51 (ať už v předchozí etapě nebo současně s plochou Z51b).

Dále bylo v rámci dodržení zásad plošné ochrany ZPF uvedených v § 4 odst. 1 písm. d) a f) zákona o ochraně ZPF a v souladu se „Společným metodickým výkladem odboru adaptace krajiny na klimatickou změnu a odboru legislativního orgánů ochrany zemědělského půdního fondu k některým ustanovením zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu“ navrženo, že plocha Z51b bude v dokumentaci Změny č. 2 ÚP uvažována s dočasným zábořem ZPF. V této aktuální metodice zveřejněné ve Věstníku MŽP v září 2022 je k problematice fotovoltaických elektráren ve vazbě na ochranu ZPF uvedeno, že s ohledem na to, že parametry záměru fotovoltaické elektrárny umožňují zemědělské využití pozemků po ukončení nezemědělské činnosti, je nutné pro předmětné záměry primárně udělovat souhlas s dočasným odnětím.

Na základě jednání pořizovatel navrhuje následující úpravy dokumentace:

- a) **Pro plochu Z51b bude stanovena specifická podmínka: „plochu je možné využít při současném nebo předchozím využití plochy Z51, a to minimálně z 50 %“.**
- b) **Plocha Z51b bude bilancována jako dočasný zábor** – ve výkrese O2 bude plocha znázorněna jako plocha s dočasným zábořem a tato informace bude uvedena i v textové části odůvodnění – v textu i v tabulce.
- c) V textové části odůvodnění bude ve smyslu výše uvedeného textu podrobněji vysvětleno ponechání plochy Z51 s funkčním využitím VL.

2. Požadavek na úpravu znázornění hranice ZÚ:

„Další požadavky na úpravu předložené dokumentace k návrhu Změny č. 2 ÚP Pomezí nad Ohří:

do výkresu Záboř ZPF, číslo O2b použít stejné barevné rozlišení rušené hranice ZÚ a nové hranice ZÚ II/2023 jako je na Hlavním výkrese, číslo P2a, tedy modrou barvu, protože vymezení uvedených hranic ve výkrese č. O2b není zřetelné, splývá s ostatními barvami použité ve výkrese.“

Pořizovatel navrhuje:

Požadavek bude zpracován. Původní a nová hranice zastavěného území budou ve výkrese znázorněny modrou barvou. Upravený výkres č. O2 je krajskému úřadu zaslán současně s tímto dopisem.

Pořizovatel žádá krajský úřad o přehodnocení stanoviska zn. KK/1266/ZZ/23 ze dne 18. 4. 2023 v tom smyslu, zda při zapracování navržených úprav souhlasí se zastavitelnou plochou Z51b.

Do dokumentace návrhu Změny č. 2 ÚP je možné nadále nahlížet na webu obce Pomezí nad Ohří <https://www.pomezinadohri.cz/> (pod odkazem „Územní plán“), přímý odkaz:

<https://www.pomezinadohri.cz/projednavana-zmena-c-2-up-pomezí-nad-ohří/>.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, odpověděl dopisem zn. KK/2478/ZZ/23 ze dne 16. 5. 2023:

Stanovisko podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů k návrhu vyhodnocení stanoviska Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství č. j. KK/1266/ZZ/23, k návrhu úpravy dokumentace a k žádosti o souhlas se zastavitelnou plochou Z51b rámci Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“) obdržel od Obecního úřadu Pomezí nad Ohří (dále jen „OÚ Pomezí nad Ohří“) zn. OÚPNO-209/2023 ze dne 15.05.2023 návrh vyhodnocení stanoviska krajského úřadu č. j. KK/1266/ZZ/23, návrh úpravy dokumentace a žádost o souhlas se zastavitelnou plochou Z51b v rámci Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří (dále jen „ÚP Pomezí nad Ohří“). Dokumentaci k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří zpracovala společnost Atelier STOECKL s.r.o., nám. Krále Jiřího z Poděbrad 6, 350 02 Cheb, IČO 02099624, respektive Ing. Arch. Jaroslav Aust, autorizovaný architekt, ČKA 04069, datum zpracování V/2023. Úprava návrhu Změny č. 2 ÚP Pomezí nad Ohří byla pořizovatelem předložena na základě předchozího nesouhlasného stanoviska č. j. KK1266/ZZ/23 ze dne 18.04.2023.

V předloženém návrhu po jednání s krajským úřadem dne 27.04.2023 pořizovatel, respektive zpracovatel územně plánovací dokumentace navrhuje následující úpravy dokumentace:

k ploše Z51b

- a) Pro plochu Z51b bude stanovena specifická podmínka: „plochu je možné využít při současném nebo předchozím využití plochy Z51, a to minimálně z 50 %“.
- b) Plocha Z51b bude bilancována jako dočasný zábor – ve výkrese 02 bude plocha znázorněna jako plocha s dočasným zábořem a tato informace bude uvedena i v textové části odůvodnění – v textu i v tabulce.
- c) V textové části odůvodnění bude ve smyslu výše uvedeného textu podrobněji vysvětleno ponechání plochy Z51 s funkčním využitím VL.

k požadavku na úpravu znázornění hranic zastavěného území

Požadavek bude zapracován. Původní a nová hranice zastavěného území budou ve výkresu znázorněny modrou barvou.

Upravený výkres č. 02 byl krajskému úřadu zaslán současně s předloženým návrhem.

V souladu s § 17a písm. a) zákona, uplatňuje krajský úřad k upravenému návrhu Změny č. 2 ÚP Pomezí nad Ohří, podle § 5 odst. 2 zákona, následující **stanovisko**:

Plocha Z51b, VX – výroba energie z obnovitelných zdrojů – solární elektrárny, se zábořem ZPF (orná půda) o celkové výměře 5,1281 ha, z toho 4,5817 ha ve IV. třídě ochrany a 0,5464 ha v V. třídě ochrany se nachází na části p. p. č. 283/12, p. p. č. 650/4 a 650/2 v k. ú. Pomezí nad Ohří, mimo zastavěné území. Součástí je také p. p. č. 657/2 v k. ú. Pomezí nad Ohří (ostatní ploch, o výměře 0,1029 ha. Nově je plocha odůvodněna následovně: *Dotčený orgán nesouhlasí s plochou Z51b z důvodu, že nebyla prokázána nezbytnost dle § 4 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), a ve stanovisku dále uvedl, že ÚP Pomezí nad Ohří disponuje pro výstavbu solární elektrárny rozvojovou plochou Z51 - VL výroba a skladování – lehký průmysl.*

Podle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je základní povinností v rámci plošné ochrany zemědělského půdního fondu použít pro aktivity nezemědělské povahy především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Pokud v nezbytném případě tento princip dodržet nelze a záměr je situován na zemědělskou půdu, je pro odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu nutné splnit zásady uvedené v § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF pod písmeny a) – f). Podle ustanovení § 4 odst. 2 zákona o ochraně ZPF se za nezbytný případ považuje zejména neexistence ploch uvedených v odstavci 1 na území obce, na kterém má být záměr, který se dotýká zemědělského půdního fondu, realizován, popřípadě na území dvou nebo více obcí, jedná-li se o záměr, který přesahuje území obce, nebo veřejně prospěšnou stavbu anebo veřejně prospěšné opatření.

Z uvedeného vyplývá, že pokud na území obce není k dispozici „nezemědělská půda, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení“ nebo se jedná o veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření, jde o nezbytný případ a odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu se řídí dalšími zásadami uvedenými v § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF pod písmeny a) – f), přičemž zásada odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách je uvedena pod písmenem a).

Na jednání byla vysvětlena nemožnost využít jiné – zemědělské – pozemky a úmysl využít pro záměr fotovoltaické elektrárny (dále také jen „FVE“) současně i v ÚP vymezenou zastavitelnou plochu Z51 tak to bylo ostatně požadováno i v obsahu změny, tedy v jejím „zadání“. Způsob, jakým toto zadání řeší Změna č. 2 ÚP, je stručně zdůvodněn v dokumentaci změny ÚP, v textové části odůvodnění, v kapitole 1) „Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem“ a dále pak v kapitole i) „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení“, v podkapitole i.4. „Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch“.

Řešení Změny č. 2 ÚP uvažuje realizaci záměru FVE v ploše Z51 na základě přípustného využití ploch VL tak, jak uvádí ve svém stanovisku i krajský úřad. Vzhledem k velkému plošnému rozsahu záměru však zastavitelná plocha Z51 nepostačuje z důvodu obecně velké plošné potřeby tohoto typu zařízení. Zastavitelná plocha Z51 má na pozemcích obce výměru 2,15 ha, tedy ani ne třetinovou výměru uvažovaného záměru. Pro připojení do distribuční sítě, a to jak pro jednání o připojení tak i pro samotné technické řešení, je potřeba dopředu znát rozsah záměru a předpokládaný instalovaný výkon. Nelze tedy reálně uvažovat postup využít nejprve plochu Z51 a až po využití této plochy řešit změnou ÚP její rozšíření na potřebný rozsah, neboť dopředu nelze předjímat výsledek projednání

změny ÚP. Zastavitelná plocha Z51 byla v ÚP ponechána s funkčním využitím VL z důvodů budoucího rozvoje obce. Plocha je v ÚP vymezena v souladu s požadavkem zadání na vyhledání ploch vhodných pro umístění výrobních provozů zajišťujících zaměstnanost v obci. Jedná se o jedinou lokalitu, kam je možné při zachování kvalitního bydlení směřovat rozvoj této funkce. Plocha rezervy R01 (VL) je vymezena pro možnost případného dalšího rozvoje.

Plocha Z51 je tak připravená pro případ zajímavého investora, kdy je možné plochu ihned využít pro výrobu. V ÚP je již řešena s plochou související nutná dopravní a technická infrastruktura – je řešeno napojení plochy z hlediska elektrické energie, splaškové i dešťové kanalizace a je navržena plocha Z49b pro přemostění železnice a dopravní napojení plochy Z51. Ponecháním veškeré této související dopravní a technické infrastruktury v ÚP je stále uvažováno budoucí využití plochy Z51 pro výrobu. Při využití ryze pro účely FVE se předpokládá, že plochy Z51 a Z51b bude možné vzhledem k minimální míře dopravního zatížení z provozu FVE obsloužit po stávající komunikaci podél železniční trati.

V současné době plocha Z51 využita není, obec pro její využití prozatím nemá ani vhodného investora. Obec proto uvažuje o využití plochy Z51 pro záměr FVE s tím, že pokud by obec investora získala, lze část FVE v ploše Z51 demontovat nebo v této části umístit solární panely na střechy objektů.

Na jednání byla dále diskutována garance současného využití plochy Z51, a tedy zamezení využití pouze plochy Z51b bez využití plochy Z51 a bez návaznosti na zastavěné území. Jako řešení bylo navrženo stanovit pro plochu Z51b specifickou podmínku, která možnost využití plochy Z51b podmíní aspoň částečným využitím plochy Z51 (ať už v předchozí etapě nebo současně s plochou Z51b). Dále bylo v rámci dodržení zásad plošné ochrany ZPF uvedených v § 4 odst. 1 písm. d) a f) zákona o ochraně ZPF a v souladu se „Společným metodickým výkladem odboru adaptace krajiny na klimatickou změnu a odboru legislativního orgánů ochrany zemědělského půdního fondu k některým ustanovením zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu" navrženo, že plocha Z51b bude v dokumentaci Změny č. 2 ÚP uvažována s dočasným zábořem ZPF. V této aktuální metodice zveřejněné ve Věstníku MŽP v září 2022 je k problematice fotovoltaických elektráren ve vazbě na ochranu ZPF uvedeno, že s ohledem na to, že parametry záměru fotovoltaické elektrárny umožňují zemědělské využití pozemků po ukončení nezemědělské činnosti, je nutné pro předmětné záměry primárně udělovat souhlas s dočasným odnětím.

Krajský úřad k této ploše uvádí následující: Krajský úřad v rámci jednání s pořizovatelem, respektive zpracovatelem územně plánovací dokumentace dospěl k řešení, které je pro ochranu ZPF přijatelné a proto krajský úřad souhlasí s plochou Z51b.

Dále bere na vědomí zpracovaný požadavek na úpravu označení hranic zastavěného území.

Upozornění: Stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF se vydává podle části IV. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. V případě změny rozsahu záboru zemědělské půdy (rozšíření na pozemcích ZPF) je nutné dopracovat Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a znovu požádat krajský úřad o doplnění stanoviska.

Shrnutí pořizovatele:

Stanovisko bylo vypořádáno.

Na jednání bylo nalezeno řešení, které je pro ochranu ZPF přijatelné. Na zasloupanou dohodu obsahující navržené úpravy dokumentace následně dotčený orgán reagoval stanoviskem, ve kterém souhlasil při zapracování dohodnutých úprav s plochou Z51b i s navrženou úpravou znázornění hranice zastavěného území.

Do výrokové části Změny č. 2 ÚP bude zapracována specifická podmínka plochy Z51b, která možnost využití této plochy podmíní aspoň částečným využitím plochy Z51 (ať už v předchozí etapě nebo současně s plochou Z51b), a to minimálně z 50 %. V grafické části odůvodnění bude ve výkresu O2 „zábory ZPF“ plocha Z51b vyznačena s dočasným zábořem ZPF a bude upraveno znázornění hranice zastavěného území a to tak, že původní a nová hranice zastavěného území budou znázorněny modrou barvou. V textové části odůvodnění, v kapitole N) bude plocha Z51b bilancována jako dočasný zábor, tato informace bude uvedena v textu i v tabulce. V kapitole I) bude ke stávajícímu odůvodnění zastavitelné plochy Z51b doplněno ještě podrobnější odůvodnění ve smyslu podrobnějšího vysvětlení ponechání plochy Z51 s funkčním využitím VL.

1.4. Stanoviska po termínu

Později uplatněná stanoviska jsou uvedena pouze pro přehled.

Podle § 55b odst. 2 stavebního zákona se k později uplatněným stanoviskům nepřihlíží.

1.4.1. Ministerstvo dopravy ČR, odbor infrastruktury a územního plánu (č.j. MD-14627/2023-910/2 ze dne 4. 5. 2023 – doručeno dne 5. 5. 2023)

Věc: Veřejné projednání návrhu změny č. 2 územního plánu Pomezí nad Ohří

Stanovisko

Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví.

Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) a l) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu změny č. 2 územního plánu Pomezí nad Ohří, projednávaném ve zkráceném postupu pořizování, vydává stanovisko podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen „stavební zákon“), obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy, **nesouhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 2 územního plánu Pomezí nad Ohří:**

- 1) Rozsah plochy Z51b (VX – výroba energie z obnovitelných zdrojů – solární elektrárny) požadujeme zmenšit a koordinovat se záměrem veřejně prospěšné stavby - rozšíření odpočívky Pomezí nad Ohří.
- 2) Požadujeme vymezení plochy dopravní infrastruktury silniční pro rozšíření odpočívky Pomezí nad Ohří v rozsahu dle přiložené situace.

Z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 2 územního plánu Pomezí nad Ohří a požadavky neuplatňujeme.

Z hlediska letecké a vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 2 územního plánu Pomezí nad Ohří a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Odůvodnění:

Ad Doprava na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy)

Správním územím obce Pomezí nad Ohří prochází stávající silnice I. třídy č. 6.

Z hlediska výhledových záměrů prochází správním územím obce koridor pro veřejně prospěšnou stavbu „D6 Cheb, severozápad“ (dle platných Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje stavba č. D77), spočívající v přestavbě stávající silnice 1/6 do kategorie dálnice, a to v úseku mimoúrovňová křižovatka Chlumeček - státní hranice.

Ad1), Ad2) V roce 2022 byla vypracována „Studie rozšíření odpočívky na D6 na Chebsku“ (TUBES spol. s r.o., 12/2022). Předmětná studie mimo jiné prověřila možnost rozšíření stávajících odpočívky ve správním území obce Pomezí nad Ohří, a to na základě v té době platného územního plánu. Uspořádání rozšíření levostranné odpočívky Pomezí nad Ohří je navrženo rovněž na pozemkové parcele č. 283/12 v k.ú. Pomezí nad Ohří s ohledem na nemožnost posunutí připojovacího pruhu z důvodu křížení se železnicí a následnou mimoúrovňovou křižovatkou. Z důvodu kolize záměru veřejně prospěšné stavby rozšíření odpočívky Pomezí nad Ohří se záměrem zřízení solární elektrárny je ve výroku stanoviska uplatněna předmětná podmínka.

Příloha:

„Studie rozšíření odpočívky na D6 na Chebsku“ (TUBES spol. s r.o., 12/2022), Odpočívka Pomezí nad Ohří – navrhovaný stav

Komentář pořizovatele:

Stanovisko bylo podáno po zákonné lhůtě. Ředitelství silnic a dálnic ČR podalo v zákonné lhůtě námítku téhož obsahu. Na základě místního šetření dne 14. 6. 2023, na kterém se zástupci obce Pomezí nad Ohří a Ředitelství silnic a dálnic ČR domluvili na řešení přijatelném pro obě strany, následně Ředitelství silnic a dálnic ČR dopisem ze dne 26. 7. 2023 učinilo zpětvzetí této námítky.

1.4.2. Ministerstvo průmyslu a obchodu, sekce průmyslu, surovin a stavebnictví, odbor surovinové politiky (č.j. MPO 31752/2023 ze dne 02.05.2023 – doručeno dne 31.05.2023)

Územní plán Pomezí nad Ohří, změna č. 2 - veřejné projednání

Závazná část

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k návrhu změny následující stanovisko:

S návrhem Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří souhlasíme.

Odůvodnění

Na území obce nejsou výhradní ložiska nebo schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů, chráněné podle ustanovení § 15 odst. 1 horního zákona. Nebilancované ložisko nevyhrazeného nerostu Pomezí -

Ratshan (štěrkopísky) je podle ustanovení § 7 horního zákona součástí pozemku, prognózní zdroj Chebská pánev (kategorie ostatní) není územním limitem.

1.5. Nevyjádřily se

Níže uvedené dotčené orgány, přestože jim bylo vyrozumění o projednání návrhu Změny č. 2 ÚP doručeno, ve stanoveném termínu stanoviska neuplatnily:

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí - odpadové hospodářství, ochrana lesa, ochrana přírody

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí - památková péče

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí - státní správa silničního hospodářství

Ministerstvo zdravotnictví – Český inspektorát lázní a zřidel

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, pobočka Cheb

Státní úřad pro jadernou bezpečnost

Státní energetická inspekce, Územní inspektorát pro Plzeňský a Karlovarský kraj

Komentář pořizovatele:

Pořizovatel vyhodnotil Změnu č. 2 ÚP i z hlediska veřejných zájmů chráněných dotčenými orgány, které stanoviska neuplatnily nebo jej uplatnily po termínu, a neshledal rozpory s právními předpisy.

1.6. Stanovisko krajského úřadu

1.6.1. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje (č.j. KK/1069/RR/23 ze dne 9. 6. 2023)

Stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování dle § 55b odst. 4 stavebního zákona - návrh Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje (dále také „krajský úřad“), obdržel dne 15. 5. 2023 žádost o stanovisko k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří (dále jen „Změna ÚP“) dle § 55b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Žádost zaslal Obecní úřad Pomezí nad Ohří, který pořizuje Změnu ÚP v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona. Výkon územně plánovací činnosti pro obec Pomezí nad Ohří dle § 24 stavebního zákona zajišťuje Ing. Alena Jónová. Přílohou žádosti byla stanoviska dotčených orgánů a námítka Ředitelství silnic a dálnic s přílohou. Dokumentace návrhu Změny ÚP pro veřejné projednání z února 2023 byla krajskému úřadu doručena dne 22. 3. 2023.

Základní údaje o Změně ÚP

Záměr na pořízení a obsah Změny ÚP byl schválen Zastupitelstvem obce Pomezí nad Ohří usnesením č. 54/22 ze dne 14. 12. 2022. Návrh Změny ÚP zpracoval Ing. arch. Jaroslav Aust, autorizovaný architekt, v únoru 2023. Změna ÚP je pořizována zkráceným postupem. Veřejné projednání se konalo dne 27. 4. 2023.

Návrh Změny ÚP spočívá v:

- aktualizaci zastavěného území k únoru 2023,
- zavedení nové plochy DS3 – dopravní infrastruktura – silniční – ČSPH 2, z původní plochy DS2. Zahrnuje úpravu regulativů pro umožnění využití nebytového prostoru stávající budovy pro účely komerčního vybavení,
- vymezení nové zastavitelné plochy Z59 s funkčním využitím TO – technická infrastruktura – plochy pro stavbu a zařízení pro nakládání s odpady, z původní plochy s rozdílným způsobem využití ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň v části plochy K21,
- vymezení nové zastavitelné plochy Z51b s funkčním využitím VX – výroba energie z obnovitelných zdrojů – solární elektrárny, z původní plochy s rozdílným využitím NZ – plochy zemědělské.

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 § 55b odst. 4 stavebního zákona vydává k návrhu Změny ÚP stanovisko:

1/ Posouzení souladu návrhu Změny ÚP z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy:

Záležitosti řešené Změnou ÚP nemají návaznost na území sousedních obcí.

2/ Posouzení souladu návrhu Změny ÚP s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále jen „PÚR ČR“):

Z PÚR ČR pro správní území obce Pomezí nad Ohří vyplývá:

- stanovení republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- vymezení rozvojové osy OS7 Rozvojová osa Ústí nad Labem–Chomutov Karlovy Vary Cheb– hranice ČR/Německo (–Bayreuth).

Návrh Změny ÚP **není v rozporu** s PÚR ČR.

3/ Posouzení souladu návrhu Změny ÚP se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „ZÚR KK“):

Ze ZÚR KK pro území řešené Změnou ÚP vyplývá:

- stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- vymezení rozvojové osy republikového významu OS7-A (Bayreuth – Marktredwitz –) hranice SRN / ČR – Cheb – (Kynšperk nad Ohří),
- vymezení oblasti vlastních krajín Podkrušnohoří a Chebska (B) s vlastní krajinou Chebsko - západ (B.1),
- požadavek na řešení v územně plánovací dokumentaci obce Pomezí nad Ohří: Cyklostezka Aš – Cheb. Cyklostezka č. 6 „Ohře“ v úseku Cheb – Pomezí n. Ohří.

Požadavky vyplývající ze ZÚR KK pro území řešené Změnou ÚP jsou již zohledněné v Územním plánu Pomezí nad Ohří.

Návrh Změny ÚP **není v rozporu** se ZÚR KK.

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 v řízení o Změně ÚP pokračovat.

Připomínky nadřízeného správního orgánu územního plánování uplatněné na základě § 178 odst. 1 a 2 správního řádu a na základě § 7 odst. 1 stavebního zákona:

1/ Krajský úřad připomíná, že Změna ÚP a úplné znění po vydání Změny ÚP budou dle § 20a odst. 1 stavebního zákona vyhotoveny rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.

Komentář pořizovatele:

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje, jako nadřízený správní orgán územního plánování uplatnil souhlasné stanovisko, které neobsahuje upozornění na nedostatky, a v řízení o Změně č. 2 ÚP lze tedy pokračovat.

Připomínky uplatněné v rámci státního dozoru, které se týkají obecně platného upozornění, bere pořizovatel na vědomí.

e.2. Soulad návrhu změny ÚP s výsledkem řešení rozporů

V průběhu pořizování nebyly řešeny rozpory ve smyslu ustanovení § 4 odst. 8 stavebního zákona a § 136 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Nesouhlasné stanovisko Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, bylo řešeno dohodou.

F) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území proto nebylo zpracováno.

G) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území proto nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebude uplatňováno ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

H) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno. Vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území proto nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebude uplatňováno ani stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

I) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

i.1. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území

Koncepce ÚP je komplexní, zahrnuje řešení urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny. Jsou vymezeny plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy změn v krajině, v dlouhodobém horizontu pak plochy územní rezervy.

Koncepce ÚP vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, zohledňuje dlouhodobý vývoj a potřeby území a navrhuje opatření pro zajištění odpovídající kvality a rozsahu technické a dopravní infrastruktury, občanského vybavení a bydlení pro budoucí rozvoj obce.

Základní koncepce ÚP Pomezí nad Ohří potvrzuje a ochraňuje kvality Pomezí nad Ohří jako sídla nabízejícího výborné podmínky pro bydlení v přírodě v blízkosti přehradní nádrže Skalka, na ní navázanou rekreaci a turistický ruch a s vymezením dostatečných ploch pro zázemí občanské vybavenosti. Území dále doplňuje o plochy výroby.

Změna č. 2 ÚP řeší pouze dílčí úpravy ve využití území, celková koncepce ÚP se nemění.

Změna č. 2 ÚP řeší tři samostatné lokality ve správním území obce, zachovává však komplexní přístup. Respektuje koncepci ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, koncepci ochrany urbanistického a architektonického dědictví, stejně jako koncepci ochrany životního prostředí, stanovené v ÚP.

Změna č. 2 ÚP je zpracována v souladu se základní koncepcí stanovenou v ÚP Pomezí nad Ohří.

i.2. Zdůvodnění ochrany a rozvoje hodnot území

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot stanovená v ÚP Pomezí nad Ohří se Změnou č. 2 ÚP nemění.

i.2.1. Kulturní a architektonické hodnoty

Ochrana a rozvoj hodnot území stanovené v ÚP Pomezí nad Ohří se Změnou č. 2 ÚP nemění.

Územní plán respektuje a poskytuje ochranu hodnotám, které jsou v území zastoupeny jak jednotlivě, tak plošně. Na tomto pojetí Změna č. 2 ÚP nic nemění.

Území s archeologickými nálezy:

číslo	kategorie	název
11-13-20/12	2	Dolní Hraničná - intravilán
11-13-20/8	1	Pomezí - kostel sv. Jakuba Většího
11-13-20/7	4	Pomezí I.
11-13-25/1	2	Horní Hraničná - tvrz
11-13-20/10	2	Thiemreuth - ZSV
11-13-20/9	1	Liběnek - hrádek
11-13-20/6	1	ZSV Rathsam

Nemovitě kulturní památky:

číslo rejstříku	lokalita	k.ú	název
15887 / 4-102	Pomezí n. Ohří	Pomezí n. Ohří	kostel sv. Jakuba
27654 / 4-103	Pomezí n. Ohří	Pomezí n. Ohří	rovinné neopevněné sídliště Pomezí, arch. stopy
16604 / 4-107	Pomezí n. Ohří	Pomezí n. Ohří	rovinné neopevněné sídliště Rathsam Flur, arch. stopy
46986 / 4-108	Tůně	Tůně	hrad Liebeneck, zřícenina
33703 / 4-109	Tůně	Tůně	rovinné neopevněné sídliště a pohřebiště, arch. stopy
14494/4-4268	Horní Hraničná	Dolní Hraničná	smírčí kříž
33410/4-4265	Horní Hraničná	Dolní Hraničná	hraniční kříž
47627/4-4273	Dolní Hraničná	Dolní Hraničná	smírčí kříž

Změna ÚP respektuje výše uvedené hodnoty. Plochy změn jsou řešeny mimo naleziště 1. a 2. kategorie i mimo nemovitě kulturní památky.

i.2.2. Přírodní hodnoty

Změna č. 2 ÚP řeší jednu lokalitu v zastavěném území a dvě lokality v nezastavěném území.

Změna ÚP v maximální možné míře respektuje přírodní hodnoty v území, a to chráněné území přírodního parku Smrčiny, přírodní rezervaci Rathsam a přírodní rezervaci Pomezí nad Ohří.

Dvě lokality řešené změnou ÚP (FVE, kasino) se nacházejí na území přírodního parku Smrčiny, avšak mimo zvláště chráněná území. Tyto dvě lokality se zároveň nacházejí v prostoru vymezeném jako poddolované území. Situování všech lokalit řešených změnou ÚP se vyhýbá v ÚP Pomezí nad Ohří vymezenému systému ÚSES.

Změna ÚP respektuje významné krajinné prvky zákonné. Významné krajinné prvky „ex lege“ jsou na území obce území lesy, rybníky a vodní toky a jejich údolní nivy. Lokality řešené změnou ÚP do žádných významných krajinných prvků zákonných nezasahují, lokalita č. 2 (FVE) zasahuje pouze do ochranného pásma lesa. Významné krajinné prvky registrované na území obce nejsou.

V dosahu možných negativních vlivů se nenacházejí žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Krajský úřad jako příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k obsahu změny vyloučil významný vliv na tyto lokality.

Krajský úřad zároveň jako příslušný úřad ve svém stanovisku nepožadoval vyhodnocení vlivů změny ÚP na životní prostředí.

Charakteristika chráněných území a zdůvodnění nutnosti ochrany:

Přírodní park Smrčiny

Vyhlášen v roce 1990 Okresním národním výborem v Chebu za účelem zachování krajinného rázu části Ašského výběžku, zaujímá plochu 6 300 ha. Převážná část obce Pomezí nad Ohří se nachází na území přírodního parku, kromě východní části. Hranice přírodního parku přichází na území obce z osady Břiza přes vodní nádrž Skalka, pokračuje po komunikaci na Hraničnou, Horní Hraničnou a dále směrem na Horní Pelhřimov. Území parku má pahorkatinný až vrchovinný charakter georeliéfu. V parku převládají smrkové monokultury, četná jsou i rašeliniště, některá s porostem borovice blatky. Nacházejí se zde také fragmenty původních doubrav, které jsou koncentrovány především v PR Rathsam.

Přírodní rezervace Rathsam

Vyhlášena v roce 1990 jako přírodní výtvar a v roce 1998 jako rezervace. Slouží k zachování komplexu přirozených úseků hraničních toků Ohře a Reslavy, č. hydrol. poř. 1-13-01-006 a jejich doprovodných mokřadních, lučních a lesních společenstev s výskytem řady vzácných a ohrožených druhů rostlin a živočichů. Území je významným regionálním a nadregionálním biocentrem a svým významem přesahuje území České republiky.

Přírodní rezervace Pomezní rybník

Vyhlášena v roce 1990, slouží k ochraně a zachování vodního toku, jeho doprovodných mokřadních společenstev, vodní plochy Pomezního rybníka a jeho doprovodných ploch s výskytem některých vzácných a ohrožených rostlinných a živočišných druhů, především ďáblíka bahenního. Toto území je významným biocentrem a svým významem přesahuje území našeho státu.

Z hlediska situování lokalit na území přírodního parku lze ve fázi změny ÚP konstatovat, že lokalita č. 1, která řeší pouze úpravu regulativů stabilizované plochy dopravní infrastruktury v zastavěném území za účelem využití stávajícího objektu ČSPH, nebude mít na hodnoty chráněné na tomto území vliv.

U lokality č. 2, která vymezuje novou zastavitelnou plochu Z51b pro fotovoltaickou elektrárnu, předpokládáme v další fázi projektové přípravy nutnost řešit vliv záměru na krajinný ráz, a to na základě požadavku orgánu ochrany přírody dle § 12 odst. 2 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Ve fázi změny ÚP se vymezení plochy Z51b jeví jako akceptovatelné s ohledem na současný charakter této části území, který je ovlivněn množstvím významně se uplatňujících technicistních staveb (železniční trať, čtyřpruhová silnice I/6, stávající odpočívky nákladní dopravy, ČSPH, mimoúrovňová křižovatka, přemostění vodní nádrže Skalka, vedení VN, ...).

Dále viz také kapitola i.10. „Zdůvodnění koncepce uspořádání a ochrany krajiny, koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot a ochrany životního prostředí“.

i.3. Zdůvodnění urbanistické koncepce, včetně urbanistické kompozice

Urbanistická koncepce stanovená v ÚP Pomezí nad Ohří vychází z principů, jejichž cílem je ochrana vytvořených hodnot, zajištění dostatečných ploch určených pro bydlení, rodinnou rekreaci a podnikání, zejména v turistickém ruchu, stanovení podmínek prostorového uspořádání s ohledem na charakter tradiční zástavby a dochovanou urbanistickou strukturu, přičemž rozvojové plochy je třeba vymezovat pokud možno v návaznosti na zastavěné území z důvodu ochrany nezastavěného území. Jedním z pilířů základní urbanistické koncepce a také významnou kvalitou sídla je střídání ploch zástavby a ploch zeleně.

ÚP Pomezí nad Ohří v co nejvyšší možné míře využívá zastavěného území. Nové zastavitelné plochy jsou přednostně navrhovány v návaznosti na zastavěné území nebo v jeho prolukách. Plochy jsou umísťovány tak, aby v co nejvyšší míře zhodnocovaly a využívaly stávající infrastrukturu a nevytvářala tak nutnost podmiňovat rozvoj obce nákladnými infrastrukturními stavbami (nová dopravní napojení, neekonomická technická řešení apod.).

ÚP Pomezí nad Ohří respektuje sídelní strukturu a její přirozený vývoj, zastavitelná území vymezuje v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území a chrání významné přírodní hodnoty ve správním území obce Pomezí nad Ohří.

Změnou č. 2 ÚP se tyto základní principy nemění, dílčími úpravami jsou řešeny aktuální potřeby v území s ohledem na to, že pro uvažované záměry není v povahy věci možné nebo žádoucí jejich situování v zastavěném území.

Změna č. 2 ÚP je zpracována v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou v ÚP Pomezí nad Ohří.

i.4. Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch

Lokalita č. 1:

Stabilizovaná plocha DS3 – ve výkresech (hlavním a koordinačním) označeno číselným kódem 01 v rámečku

k.ú. Pomezí nad Ohří

Celková výměra plochy je 1,1991 ha.

Lokalita v zastavěném území, v platném ÚP vymezeno jako stabilizovaná plocha „DS2 - dopravní infrastruktura - silniční – ČSPH“.

V současné době se jedná o funkční areál čerpací stanice pohonných hmot společnosti MOL Česká republika, s.r.o., ve směru od hraničního přechodu do ČR.

Konkrétně se jedná o pozemky st.p.č. 95 a části p.p.č. 655/2, 655/4 a 655/5, k.ú. Pomezí nad Ohří.

Záměrem v této lokalitě je využít nebytový prostor stávající budovy v areálu ČSPH pro účely komerčního vybavení – kasina.

V předmětné lokalitě je změnou ÚP upraveno funkční využití stabilizované plochy na plochu „DS3 - dopravní infrastruktura - silniční – ČSPH 2“ namísto plochy „DS2 - dopravní infrastruktura - silniční - ČSPH“.

Jedná se o modifikaci původní plochy DS2. V ploše DS3 je upraven pouze regulativ týkající se služeb (kam spadá i provozování kasina). Nově budou služby přípustné jako součást stavby hlavního využití (ČSPH). V rámci stavby hlavního využití lze tedy provozovat i služby bez přímé souvislosti s hlavním využitím.

Zachovává se tak smysl plochy vymezené především pro dopravní infrastrukturu, v této konkrétní lokalitě je ale navrženou úpravou regulativů umožněno efektivně využít stávající objekt také pro služby.

Z hlediska nejvýznamnějších limitů využití území je plocha situována na území přírodního parku Smrčiny a dále na území rozsáhlého poddolovaného území.

Z hlediska ochrany vod se celé správní území nachází na území chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Chebská pánev a Slavkovský les.

Podmínky pro využití ploch DS3 jsou změnou ÚP definovány takto:

DS3 - dopravní infrastruktura - silniční - ČSPH 2

Hlavní využití: ČSPH (čerpací stanice pohonných hmot)

Přípustné využití: dálniční odpočívka, nákladní doprava, oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- obchodní prodej, stravování, malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- služby – jako součást stavby hlavního využití
- služební byty – do poloviny podlahové plochy stavby hlavního využití
- ubytování jako součást dálniční odpočívky
- poutač

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 2000 m²

Pro porovnání uvádíme i podmínky pro využití ploch DS2 dle platného ÚP:

DS2 - dopravní infrastruktura - silniční - ČSPH

Hlavní využití: ČSPH (čerpací stanice pohonných hmot)

Přípustné využití: dálniční odpočívka, nákladní doprava, oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- obchodní prodej, stravování, služby, malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- služební byty – do poloviny podlahové plochy stavby hlavního využití
- ubytování jako součást dálniční odpočívky
- poutač

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 2000 m²

Prostorová regulace stanovená pro tuto lokalitu v platném ÚP se nemění, zůstává stanovena podlažnost 1-2 a struktura zástavby „X - není stanovena“.

Lokalita č. 2:

Zastavitelná plocha Z51b(VX)

k.ú. Pomezí nad Ohří

Celková výměra plochy je 5,2310 ha.

Lokalita mimo zastavěné území, avšak v návaznosti na zastavitelnou plochu Z51(VL). V platném ÚP vymezeno jako stabilizovaná plocha „NZ - plochy zemědělské“.

V současné době se jedná o nezastavěnou, zemědělsky využívanou lokalitu.

Konkrétně se jedná o část p.p.č. 283/12 a celé pozemky p.p.č. 657/2, 650/4 a 650/2, vše k.ú. Pomezí nad Ohří.

Záměrem v této lokalitě je vybudovat fotovoltaickou elektrárnu na stávající zemědělské půdě vedené v KN jako orná půda.

V předmětné lokalitě je změnou ÚP změněno funkční využití na plochu „VX - výroba energie z obnovitelných zdrojů – solární elektrárny“ namísto nezastavitelné plochy „NZ - plochy zemědělské“.

Nově vymezená zastavitelná plocha Z51b(VX) navazuje na plochu výroby Z51(VL) již v ÚP vymezenou, která je dle obsahu změny ÚP rovněž uvažována pro využití pro FVE. Vzhledem k tomu, že solární elektrárny jsou přípustným využitím v plochách (VL) již podle nyní platného ÚP, je plocha Z51 ponechána beze změny, návaznost i možná funkční souvislost nově vymezované plochy Z51b je vyjádřena stejným číselným označením s indexem b.

Zastavitelná plocha Z51 byla v ÚP ponechána s funkčním využitím VL z důvodů budoucího rozvoje obce. Plocha je v ÚP vymezena v souladu s požadavkem zadání ÚP na vyhledání ploch vhodných pro umístění výrobních provozů zajišťujících zaměstnanost v obci. Jedná se o jedinou lokalitu, kam je možné při zachování kvalitního bydlení směřovat rozvoj této funkce.

Plocha Z51 je tak připravená pro případ zajímavého investora, kdy je možné plochu ihned využít pro výrobu. V ÚP je již řešena s plochou související nutná dopravní a technická infrastruktura – je řešeno napojení plochy z hlediska elektrické energie, splaškové i dešťové kanalizace a je navržena plocha Z49b pro přemostění železnice a dopravní napojení plochy Z51. Ponecháním veškeré této související dopravní a technické infrastruktury v ÚP je stále uvažováno budoucí využití plochy Z51 pro výrobu. Při využití ryze pro účely FVE se předpokládá, že plochy Z51 a Z51b bude možné vzhledem k minimální míře dopravního zatížení z provozu FVE obsloužit po stávající komunikaci podél železniční trati.

V současné době plocha Z51 využita není, obec pro její využití prozatím nemá ani vhodného investora. Obec proto uvažuje o využití plochy Z51 pro záměr FVE s tím, že pokud by obec investora získala, lze část FVE v ploše Z51 demontovat nebo v této části umístit solární panely na střechy objektů.

Z hlediska nejvýznamnějších limitů využití území je plocha situována na pozemcích zařazených do ZPF, a to převážně na pozemcích IV. třídy ochrany a částečně na pozemcích V. třídy ochrany. Relativně velký plošný rozsah plochy potřebný pro realizaci záměru je situován na méně kvalitní půdy. Dále bylo v rámci veřejného projednání s orgánem ochrany ZPF dohodnuto, že plocha Z51b bude uvažována s dočasným záborům ZPF. Pro garantování současného využití plochy Z51, a tedy zamezení využití pouze plochy Z51b bez využití plochy Z51 a bez návaznosti na zastavěné území, byla pro plochu Z51b dohodnuta specifická podmínka, která možnost využití plochy Z51b podmíní aspoň částečným využitím plochy Z51 (ať už v předchozí etapě nebo současně s plochou Z51b).

Podrobné odůvodnění z hlediska ochrany ZPF viz kapitola n.1. „Důsledky navrhovaného řešení na zábor ZPF“.

Plocha se nachází na území přírodního parku Smrčiny, dále na území rozsáhlého poddolovaného území, částečně zasahuje do ochranného pásma lesa.

Z hlediska ochrany vod se celé správní území nachází na území chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Chebská pánev a Slavkovský les.

Podmínky pro využití ploch VX jsou změnou ÚP definovány takto:

VX - výroba energie z obnovitelných zdrojů – solární elektrárny

Hlavní využití: solární elektrárna

Přípustné využití: související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- provozní objekty (stavby a zařízení apod.) - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- oplocení umožňující průhled
- malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Prostorová regulace je ošetřena ve výkrese prostorového uspořádání, kde je pro plochu Z51b stanovena podlažnost 1 a struktura zástavby „X - není stanovena“.

Odůvodnění z hlediska veřejného zájmu

Z hlediska náhledu na veřejný zájem výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie došlo k posunu v deklaraci veřejného zájmu novelou energetického zákona provedenou zákonem č. 19/2023 Sb. Tento zákon nabyl účinnosti dne 24. 1. 2023 a zásadním způsobem změnil i stavební zákon.

Tato novela změnila zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), kde se v § 2 odst. 2 písm. a) bodu 18 a § 3 odst. 2 nově stanovuje, že výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie jsou zřizovány a provozovány ve veřejném zájmu již od celkového instalovaného elektrického výkonu 1 MW a více (dosud to byly obecně všechny výroby elektřiny s výkonem nad 100 MW).

Veřejný zájem je tedy nyní deklarován přímo zákonem i pro menší zdroje. Základním důvodem pro tuto úpravu byla skutečnost, že jsou to zejména obnovitelné zdroje, které jsou z krátkodobého a střednědobého hlediska schopny zvýšit energetickou soběstačnost a tím i bezpečnost ČR. Kritérium 1 MW bylo zvoleno jako vhodná hodnota proto, aby se jednalo o stavby výroben, které již mohou skutečně významným způsobem přispívat k výrobě a dodávkám elektřiny ke koncovým spotřebitelům.

Dále tato novela změnila stavební zákon, kde v § 19 odst. 1 písm. j) ukládá nový úkol orgánům územního plánování, který zní „s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu“.

Jinými slovy orgány územního plánování mají zákonem uložený úkol vytvářet při své činnosti podmínky pro realizaci výroben energií v území tak, aby byly naplněny strategické cíle státu a požadavky energetické bezpečnosti.

Podobnou právní úpravu by měl obsahovat nový zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, který dosud nevstoupil v účinnost. Vzhledem k probíhajícímu legislativnímu procesu právě projednávané novely tohoto zákona je datum jeho účinnosti nejisté. Vzhledem k naléhavosti problematiky energetické bezpečnosti byl vložen tento úkol pro orgány územního plánování do současného stavebního zákona.

Touto novelou mělo být dále upraveno, že výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů budou považovány za technickou infrastrukturu, vzhledem ke gramatické chybě však toto není doposud legislativně dořešeno. Ministerstvo pro místní rozvoj vydalo k tomuto problému již několik metodických sdělení, nejaktuálnější metodické sdělení č. j. MMR-31948/2023-81 bylo zveřejněno dne 26. 4. 2023. Metodické sdělení řeší legislativně chybnou formulaci a stanovuje, jak problematické ustanovení vykládat. Na základě odůvodnění pozměňovacího návrhu MMR dovozuje, že správná interpretace je taková, že do výčtu technické infrastruktury byly doplněny výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů. Toto metodické sdělení závěrem konstatuje, že s účinností od 24. 1. 2023 jsou výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů součástí technické infrastruktury.

Veřejný zájem na podpoře obnovitelných zdrojů energie je nesporný a již dříve byl uznán judikaturou Nejvyššího správního soudu i Soudního dvora Evropské unie.

Následující text je citací z Rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 207/2016-46 ze dne 13. ledna 2017:

„Ačkoli není pojem veřejný zájem nikterak definován zákonem, lze jej vymezit stejně, jak to učinil ve svém rozhodnutí již krajský úřad, který konstatoval odvoditelnost zájmu jako zájmu veřejného, „jestliže je zájmem celé společnosti nebo podstatné části společnosti (veřejnosti) a směřuje k všeobecnému blahu a dobru“. Co je takovým veřejným zájmem, lze v praxi vysledovat zejména z politických a zákonodárných aktů legitimních orgánů, z politického diskursu, veřejného diskursu k nejrůznějším odborným otázkám aj. Ochrana životního prostředí je z tohoto pohledu v obecné rovině nepochybně veřejným zájmem. V rámci ochrany životního prostředí je za současného stavu politického a odborného diskursu považováno za žádoucí, jakkoli to může být z řady odborných (zejména ekonomických a ekologických) hledisek považováno za mimořádně sporné, podporovat výrobu elektrické energie z tzv. obnovitelných zdrojů. V současné době tedy existuje rámcová většinová politická shoda vyjádřená nejrůznějšími politickými i legislativními akty na světové, evropské i národní úrovni, že výroba energie z obnovitelných zdrojů směřuje k vyšší míře ochrany životního prostředí, a že je proto v zájmu celé společnosti, aby byly za přiměřených podmínek uskutečňovány záměry tomuto přispívající.“

Dále je uvedena citace bodů 71–73 z rozsudku Soudního dvora Evropské unie ze dne 4. května 2016 ve sporu Evropská komise v. Rakouská republika ve věci C-346/14, která se týkala vodní elektrárny:

71 „V rámci tohoto prostoru pro uvážení mohla přitom Rakouská republika mít právem za to, že sporný projekt, jehož cílem je podpora výroby obnovitelné energie prostřednictvím vodní energie, je předmětem nadřazeného veřejného zájmu.“

72 „Článek 194 odst. 1 Smlouvy o fungování EU totiž stanoví, že v rámci vytváření a fungování vnitřního trhu a s přihlédnutím k potřebě chránit a zlepšovat životní prostředí má politika Unie v oblasti energetiky v duchu solidarity mezi členskými státy za cíl zajistit fungování trhu s energií, zajistit bezpečnost dodávek energie v Unii, podporovat energetickou účinnost a úspory energie, jakož i rozvoj nových a obnovitelných energií a podporovat propojení energetických sítí (rozsudek ze dne 6. září 2012, Parlament v. Rada, C-490/10, EU:C:2012:525, bod 65).“

73 „Kromě toho podpora obnovitelných zdrojů energie, jež je v Unii prvořadou prioritou, je odůvodněna zejména skutečností, že využívání těchto zdrojů energie přispívá k ochraně životního prostředí a k trvale udržitelnému rozvoji a že může přispět k bezpečnosti a diverzifikaci zásobování elektřinou a splnit rychleji cíle Kjótského protokolu k Rámcové úmluvě OSN o změně klimatu (rozsudek ze dne 26. září 2013, IBV & Cie, C-195/12, EU:C:2013:598, bod 56).“

Citace z těchto dvou rozsudků dává téma podpory obnovitelných zdrojů energie do širších historických i legislativních souvislostí. Vypouštění skleníkových plynů, globální oteplování a další s tím spojené problémy zapříčinily, že se mezinárodní společenství už celá desetiletí snaží hledat společnou cestu směřující k udržitelnému rozvoji, jehož aspektem je i přechod na obnovitelné zdroje energie. Základem je Rámcová úmluva o změně klimatu z roku 1992 dohodnutá OSN v Rio de Janeiru a mezi nejvýznamnější dokumenty, které ji doplňují, patří Kjótský protokol z roku 1997 a Pařížská klimatická dohoda z roku 2015 (Rámcová úmluva OSN o změně klimatu).

Přestože vyjádření v těchto dokumentech jsou obecná, nezůstávají mezinárodní klimatické závazky směřující k redukci emisí bez významu, odrážejí se totiž v evropské legislativě regulující obnovitelné zdroje energie a také v relevantní judikatuře.

Závazky učiněné Rámcovou úmluvou a Kjótským protokolem byly dále rozvíjeny na úrovni evropské legislativy. Např. směrnice 2009/28/ES o podpoře využívání energie z obnovitelných zdrojů zmiňuje Rámcovou úmluvu OSN a Kjótský protokol hned v prvním bodě preambule, kde označuje podporu obnovitelných zdrojů energie jako součást balíčku opatření, která jsou potřeba k jejich plnění. Ve svém prvním znění obsahovala tato směrnice společný cíl 20 % podílu energie z obnovitelných zdrojů energie do roku 2020.

Tento procentuální závazek podílu obnovitelných zdrojů prošel a nadále prochází dalším vývojem, což dokládá, že podporu obnovitelných zdrojů energie považuje Evropská unie za jednu ze svých priorit. Nyní platným závazkem je, že do roku 2030 musí z obnovitelných zdrojů pocházet 32 % spotřeby energie EU. V rámci poslední aktualizace se hovoří o 42,5% podílu, přičemž úsilí Evropské unie směřuje až k 45 %.

Česká republika je jako člen Evropské unie ovlivněna její politikou a vázána její legislativou, což se podepsalo na vznik vnitrostátní regulace a legislativních schémat podpory obnovitelných zdrojů energie – viz např. zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, na základě něj pořízená Statní energetická koncepce ČR, aktualizovaná v roce 2015 s horizontem do roku 2040, a navazující územní energetické koncepce, a dále např. zákon č. 165/2012 Sb., o podporovaných zdrojích energie a o změně některých zákonů.

Dalším klíčovým dokumentem je Vnitrostátní plán České republiky v oblasti energetiky a klimatu, který byl zpracován na základě požadavku nařízení Evropského parlamentu a Rady 2018/1999 o správě energetické unie a opatření v oblasti klimatu a obsahuje cíle a politiky ve všech pěti rozměrech energetické unie na období 2021–2030 s výhledem do roku 2050. Stěžejní část Vnitrostátního plánu tvoří nastavení příspěvku ČR k tzv. evropským klimaticko-energetickým cílům EU v oblasti snižování emisí, zvyšování podílu obnovitelných zdrojů energie a zvyšování energetické účinnosti. Česká republika v tomto dokumentu navrhuje příspěvek k evropskému cíli týkajícímu se podílu obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 na úrovni 22 %.

Celosvětově i v rámci EU je podpora výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů považována za jedno z nejdůležitějších opatření k řešení problematiky klimatických změn i energetické bezpečnosti. Jde o dlouhodobý trend a závazek v podobě podílu obnovitelných zdrojů energie v energetice EU se neustále zpřísňuje – vyšší podíl v kratším čase. Výroba čisté energie z obnovitelných zdrojů dílčím lokálním způsobem napomáhá k plnění těchto závazků a řešení globálních problémů.

Lokalita č. 3:

Zastavitelná plocha Z59(TO)

k.ú. Pomezí nad Ohří, k.ú. Dolní Hranická

Celková výměra plochy je 0,5630 ha.

Lokalita mimo zastavěné území, bez přímé návaznosti na zastavěné území. V platném ÚP vymezeno jako plocha změny v krajině K21 s funkčním využitím „ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň“.

V současné době se jedná o nezastavěnou, zemědělsky nevyužívanou lokalitu.

Konkrétně se jedná o pozemky p.p.č. 380/6 a část p.p.č. 232/7, k.ú. Dolní Hraničná, a p.p.č. 133/1, 133/2 a převážnou část p.p.č. 500/1, k.ú. Pomezí nad Ohří.

Záměrem obce na těchto pozemcích je vybudovat kompostárnu, půjde o zařízení k odstraňování nebo využívání odpadů primárně pro vlastní potřebu obce a jejích občanů.

Tato lokalita byla zvolena z důvodu vhodného dopravního napojení a dostatečné vzdálenosti od okolní zástavby.

V předmětné lokalitě je změnou ÚP změněno funkční využití na plochu „TO - technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady“ namísto části plochy změny v krajině K21 nyní vymezené v ÚP s funkčním využitím „ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň“.

Plocha technické infrastruktury je vymezená za účelem řešení odpadového hospodářství obce, snížení ekonomických nákladů a dopravního zatížení sousedních obcí.

Kapacita kompostárny nedosáhne ani nepřekročí limit zpracovaného odpadu 2 500 t/rok.

Z hlediska nejvýznamnějších limitů využití území je plocha situována částečně na pozemcích zařazených do ZPF, a to převážně do II. třídy ochrany, což ale nevyklučuje realizaci záměru vzhledem k jeho veřejné prospěšnosti – podrobné odůvodnění viz kapitola n.1. „Důsledky navrhovaného řešení na zábor ZPF“.

Z hlediska ochrany vod se celé správní území nachází na území chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Chebská pánev a Slavkovský les a částečně na území ochranného pásma přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Františkovy Lázně II. stupně – plocha Z59 konkrétně leží v ochranném pásmu II B.

Podmínky pro využití ploch TO jsou změnou ÚP definovány takto:

TO - technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

Hlavní využití: stavby a zařízení pro nakládání s odpady

Přípustné využití: oplocení, související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- provozní objekty (stavby a zařízení pro zpracování a likvidaci odpadu, pozemky pro uložení odpadu apod.) - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím
- výroba, služby - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím a jsou součástí stavby hlavního využití
- malá architektura - za podmínky že se jedná o stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s hlavním využitím

Nepřípustné využití: ostatní definované účely využití ploch

Maximální velikost budovy: 500 m²

Prostorová regulace je dále ošetřena ve výkresu prostorového uspořádání, kde je pro plochu Z59 stanovena podlažnost 1(P), zároveň je stanovena maximální výška halové stavby 6m a struktura zástavby „X - není stanovena“.

i.5. Vymezení systému sídelní zeleně

Změnou č. 2 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Pomezí nad Ohří zásadně nemění.

Základní urbanistická koncepce obce potvrzuje a ochraňuje kvality Pomezí nad Ohří jako sídla nabízejícího výborné podmínky pro bydlení v přírodě v blízkosti vodní nádrže Skalka charakterizované rozptýleným charakterem zástavby, a to i v rámci sídla, a stávajícím systémem sídelní zeleně, který je tvořen kromě zeleně veřejných prostranství a zeleně soukromých zahrad také volnými plochami mezi jednotlivými částmi (Pomezí-celnice, Pomezí-kasárna, Pomezí-Nad kostelem, Tůně a Lesní mlýn).

Tato zeleň má tedy další významnou funkci kompoziční, a to zamezení postupného srůstání jednotlivých lokalit do pásové zástavby nevhodného měřítka a charakteru.

Stávající plochy zeleně, zejména veřejně přístupné, jsou územním plánem stabilizovány, jako nová plocha zeleně veřejné je navrhovaná plocha změny v krajině K21, která odděluje centrální část obce Pomezí nad Ohří a místní část Tůně.

Změna ÚP vymezením plochy Z59 zasahuje do této navržené plochy K21 a rozděluje ji na dvě části. Změna využití části plochy Z21 pro účely kompostárny není v rozporu s urbanistickou koncepcí založenou na střídání ploch zástavby a zeleně, tento princip, jako jeden z pilířů základní urbanistické koncepce, zůstává zachován.

i.6. Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury

Změnou č. 2 ÚP se koncepce dopravní infrastruktury stanovená v ÚP Pomezí nad Ohří nemění.

Navržené plochy změn jsou přístupné po stávajících komunikacích.

i.7. Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury

Změnou č. 2 ÚP se koncepce technické infrastruktury stanovená v ÚP Pomezí nad Ohří zásadně nemění, je pouze dílčím způsobem doplněna.

Změna č. 2 ÚP respektuje limity využití území, které jsou stanoveny v § 26 stavebního zákona jako omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území.

i.7.1. Zásobování elektrickou energií

Změnou č. 2 ÚP se koncepce zásobování elektrickou energií stanovená v ÚP Pomezí nad Ohří doplňuje o specifickou plochu výroby Z51b přímo určenou fotovoltaickou elektrárnou.

i.7.2. Spoje

Změnou č. 2 ÚP se koncepce spojů stanovená v ÚP Pomezí nad Ohří nemění.

i.7.3. Zásobování pitnou vodou

Změnou č. 2 ÚP se koncepce zásobování pitnou vodou stanovená v ÚP Pomezí nad Ohří nemění.

i.7.4. Zásobování užitkovou vodou

V území se zásobování užitkovou vodou ve větší míře nevyskytuje, ÚP jmenovitě nenavrhuje, ale regulativy je připouští.

Změna č. 2 ÚP toto nemění.

i.7.5. Odkanalizování – splaškové vody

Změnou č. 2 ÚP se koncepce odkanalizování pro splaškové vody stanovená v ÚP Pomezí nad Ohří nemění.

i.7.6. Odkanalizování – dešťové vody

Změnou č. 2 ÚP se koncepce odkanalizování pro dešťové vody stanovená v ÚP Pomezí nad Ohří nemění.

i.7.7. Plynovody

Území obce není plynofikována, ÚP plynofikaci nenavrhuje.

Změna č. 2 ÚP toto nemění.

i.7.8. Odpadové hospodářství

Změnou č. 2 ÚP se do ÚP Pomezí nad Ohří doplňuje koncepce nakládání s odpady.

Směsné komunální odpady jsou odváženy na odpovídající zařízení mimo území obce.

Platný ÚP nenavrhuje zásadní opatření či změny v oblasti odpadového hospodářství obce.

Změna č. 2 vymezuje zastavitelnou plochu Z59 pro řešení odpadového hospodářství obce, konkrétně pro účely kompostárny.

i.8. Zdůvodnění občanského vybavení

Změnou č. 2 ÚP se koncepce občanského vybavení stanovená v ÚP Pomezí nad Ohří zásadně nemění, je pouze dílčím způsobem doplněna.

Stávající objekty jsou v ÚP zahrnuty buď do ploch smíšených (kostel, obecní úřad, obchodní prodej atd.) nebo přímo do ploch občanské vybavenosti (např. kasino). Vznik dalších zařízení občanské vybavenosti je umožněn v plochách smíšených a omezeně i v plochách bydlení. Vzhledem k velikosti obce se dále předpokládá využití občanské vybavenosti sousedních sídel.

Pro umožnění využití stávající ČSPH zčásti také pro občanské vybavení (záměrem uvedeným v obsahu změny je kasino) je modifikována plocha DS2 na DS3, kde je přípustné v rámci stavby hlavního využití provozovat služby. Tyto služby mohou být bez přímé souvislosti s hlavním využitím. Zachovává se tak smysl plochy vymezené

především pro dopravní infrastrukturu, v této konkrétní lokalitě je však navrženou úpravou regulativů umožněno efektivně využít stávající objekt také pro služby.

i.9. Zdůvodnění veřejného prostranství

Změnou č. 2 ÚP se koncepce veřejných prostranství stanovená v ÚP Pomezí nad Ohří zásadně nemění.

Struktura sídla je charakterizována jako rozptýlená skupinová zástavba bez jasně definovaného centrálního veřejného prostranství, centrum obce se částečně zdůraznilo přestěhováním obecního úřadu na místo bývalé školy v sousedství kostela a úpravami ploch v jeho okolí.

Nejvýznamnější plochy veřejných prostranství jsou v ÚP Pomezí nad Ohří zohledněny jejich zařazením přímo do ploch „PV – plocha veřejných prostranství“, případně ploch „ZV – plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň“. Ostatní veřejná prostranství jsou součástí ostatních ploch s rozdílným způsobem využití jakožto jejich přirozená součást.

Změnou č. 2 ÚP vymezované plochy nekladou nároky na vymezení nových veřejných prostranství.

Nová zastavitelná plocha Z59 je vymezená namísto části plochy změny v krajině K21 nyní vymezené v ÚP s funkčním využitím „ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň“, princip střídání ploch zástavby a zeleně však zůstává zachován.

i.10. Zdůvodnění koncepce uspořádání a ochrany krajiny, koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot a ochrany životního prostředí

i.10.1. Koncepce uspořádání krajiny

Změnou č. 2 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Pomezí nad Ohří zásadně nemění.

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití a ochrany přírodních, krajinných, historických a kulturních hodnot. Znamená to, že územní plán usiluje o přiměřenou rovnováhu zemědělské, lesnické, rekreační, přírodní a kulturní funkce krajiny.

Územní plán respektuje všechny krajinné a přírodní hodnoty území a rozvoj navržený v ÚP je k nim šetrný – všechny zastavitelné plochy se přimykají k stávající zástavbě obce. V okolní volné krajině ÚP nenavrhuje žádné změny, uvažuje zachování stávající struktury krajiny i jejího využívání (zemědělství, lesnictví, rekreace). Ekologickou stabilitu i krajinný obraz má ještě vylepšit realizace navrhovaných prvků ÚSES.

Území obce je pahorkatinnou až vrchovinnou krajinou s charakteristickou morfologií, rozložením porostů i osídlením. V krajině se projevují jako nejvýznamnější přírodní dominanty zejména lesní porosty na terénních vyvýšeninách a členitá údolí vodních toků. Krajinný obraz působí pozitivně, není narušován žádnými rozsáhlými devastacemi či průmyslovými a skladovými areály. Estetická hodnota území je celkově střední, ale s velkými místními rozdíly.

Změna č. 2 ÚP jednak upravuje způsob využití zastavitelného území v souladu se současným urbanistickým charakterem dané části území, dále vymezuje dvě nové zastavitelné plochy.

Jedinou rozsáhlejší zastavitelnou plochu Z51b změna ÚP situuje do části území již značně ovlivněné lidskou činností. Posouzení možného narušení hodnot krajiny, které by mohla způsobit tato plocha vymezená pro fotovoltaickou elektrárnu se předpokládá v další fázi projektové přípravy, a to na základě požadavku orgánu ochrany přírody dle § 12 odst. 2 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Fotovoltaické elektrárny, tvořené zpravidla sestavou jednotlivých velkoplošných zrcadlových panelů, představují zcela nový, ryze technický typ utilitárních staveb netradičních rozměrů a parametrů, které nemají v území našich tradičních sídel ani v kulturní krajině obdoby. Tyto stavby se tak zcela zákonitě dostávají do výrazného kontrastu se stávající historickou urbanizovanou strukturou nejen sídel, ale výrazně ovlivňují i charakter ostatní krajiny a její krajinný ráz.

Proto se FVE uplatňují v krajině jako plošně horizontální dominanty. Z kratších vzdáleností upoutává pozornost technicistní, geometrický charakter stavby, ze středních a větších vzdáleností působí FVE spíše jako homogenní plocha. Důležitá je i expozice pozemku a jeho orientace vzhledem k relevantním znakům krajiny. Tyto atributy rozhodují o stanovení zón viditelnosti. Oproti větrné elektrárně je však rozsah vizuálně ovlivněného území u fotovoltaické elektrárny řádově menší.

Ve fázi změny ÚP se vymezení plochy Z51b jeví jako akceptovatelné s ohledem na současný charakter této části území, který je ovlivněn množstvím významně se uplatňujících technicistních staveb (železniční trať, čtyřpruhová silnice I/6, stávající odpočívky nákladní dopravy, ČSPH, mimoúrovňová křižovatka, přemostění vodní nádrže Skalka, vedení VN, ...).

i.10.2. Přírodní podmínky**i.10.2.1. Geomorfologie, geologie**

Území leží dle geomorfologického členění v těchto jednotkách:

Podsoustava	Podkrušnohorská podsoustava
Celek	Chebská pánev
Podsoustava	Krušnohorská hornatina
Celek	Smrčiny
Podcelek	Chebská pahorkatina

Reliéf je většinou mírně vlnitý, má charakter ploché pahorkatiny. Okrajová jižní a jihozápadní část území je členitější. Charakteristickými rysy reliéfu jsou údolí Ohře a široké hřbety Výhledů a Zelené hory. Nadmořská výška kolísá od 440 m (niva Ohře) po 656 m (Výhledy).

Geologicky patří území do Pomezí nad Ohří do rozhraní Chebské pánve a Chebsko - dyleňského krystalinika. Pánev tvoří mohutné terciární uloženiny – jíly, písčité jíly a jílovité písky. Podloží jižní a jihozápadní části tvoří fylitické a kvarcitické svory. Kvartér se v území projevil fluvialními uloženinami štěrků, písků a hlín, nejvíce rozšířených podél Ohře.

i.10.2.2. Klimatologie

Území spadá do mírně teplé oblasti, dle Quitta jde o oblast MT 2. Podnebí lze charakterizovat jako mírně teplé, mírně vlhké, s mírnou zimou. Průměrné roční teploty se pohybují kolem 7°C, průměrné roční srážky dosahují 600 mm (Pomezí nad Ohří 6,8° C. 593 mm). Významným jevem jsou údolní přízemní inverze a mlhy a v zimní polovině roku rozsáhlé inverze v rámci celé Chebské pánve.

i.10.2.3. Hydrologie

Území spadá do povodí Ohře. Ohře protéká vodní nádrží Skalka těsně za severní hranicí obce. Malou část severozápadní hranice obce tvoří řeka Röslau (Reslava) s přírodě blízkým charakterem s četnými zákruty. Jejím pravostranným přítokem je Pomezí potok. Hlavním přítokem Ohře z řešeného území je Bučinský (Výhledský) potok. Oba toky mají většinu úseků s přírodě blízkým charakterem. Nejvýznamnějším tokem jižní části obce je Mlýnský potok.

Ostatní toky jsou jen krátké a mají často charakter uměle upravených struh.

Z vodních ploch mají ekologický význam Pomezí rybník na Pomezním potoce, Vlaštovčí rybník na Bučinském potoce a rybník na Mlýnském potoce.

i.10.2.4. Pedologické poměry

Půdní pokryv tvoří na třetihorních sedimentech převážně pseudogleje, v krystaliniku kambizemě modální a dystrické. Niva Ohře a Reslavy je pokryta fluvizeměmi modálními. V terénních depresích a podél potoků jsou místy vyvinuty gleje. Vlastnosti půd byly dlouhodobým lidským působením výrazně ovlivněny.

i.10.2.5. Vegetační poměry

Dle regionálně fytogeografického členění náleží území do oblasti mezofytika, do obvodu Českomoravské mezofytikum. Patří do fytogeografického okresu č. 24 - Horní Poohří, fytogeografického podokresu č. 24 a - Chebská pánev a do fytogeografického okresu č. 24 - Smrčiny.

Území leží v těchto jednotkách potenciální přirozené vegetace:

- acidofilní doubravy - druhově chudé smíšené doubravy s jedlí a borovicí s příměsí jeřábu, osiky a břízy na živinami chudých substrátech - většina území
- acidofilní bučiny a jedliny (jednotka buková bučina) - druhově chudé bučiny a jedliny na minerálně chudých silikátových půdách - výskyt ve vyšších částech v jižní a jihozápadní hranici území
- lužní lesy (jednotka střemchová jasenina s komplexem mokřadních olšin) - společenstvo niv s druhově bohatými porosty, převládá jasan a olše, příměs tvoří střemcha, lípa, dub, jilm, javor. Velmi husté je keřové patro (brslen, svída, kalina, ptačí zob, krušina) - výskyt v pásech podél Ohře, Reslavy a jejich přítoků

Vlivem dlouhodobého využívání území se přirozená vegetace zachovala jen ve zbytcích.

i.10.3. Vymezení ploch v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Změnou č. 2 ÚP se nemění použití typů ploch vymezených v ÚP Pomezí nad Ohří – NZ, NZ2, NL, NP, NS a W.

i.10.4. Koncepce návrhu ÚSES

Pro území obce byl územním plánem vymezen ÚSES s prvky všech úrovní. Na severní okraj obce zasahuje významné nadregionální biocentrum č. 32 Amerika, na ostatním území jsou vymezeny jen prvky lokálního ÚSES.

Změnou č. 2 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Pomezí nad Ohří nemění. Situování všech lokalit řešených změnou ÚP se vyhybá v ÚP Pomezí nad Ohří vymezenému systému ÚSES, pouze lokalita č. 2 (FVE) přímo sousedí s lokálním biocentrem BC1 a lokálním biokoridorem BK2.

i.10.5. Prostupnost krajiny

Změnou č. 2 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Pomezí nad Ohří nemění.

i.10.6. Protierozní opatření

Změnou č. 2 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Pomezí nad Ohří nemění.

i.10.7. Ochrana před povodněmi

Na území obce není vymezeno záplavové území Q100 nebo aktivní zóna. S územím obce sousedí vodní nádrž Skalka, do katastrálních území obce však nezasahuje.

Vodní toky vzhledem ke své velikosti a poloze nepředstavují pro zástavbu obce ani pro volnou krajinu významnější riziko. Zasahují do něj vymezená riziková území při extrémních přívalových srážkách 725587_1 a 725595_1.

Plocha 725587_1 je kategorie B se středním rizikem, kritickým bodem umístěným v korytě Bučinského potoka v místě železničního propustku.

Plocha 725595_1 je kategorie C s nízkým rizikem a kritickým bodem v bezejmenném toku v blízkosti Lesního mlýna.

Změna ÚP tato rizika respektuje, novou zástavbu do míst s ohrožením nenavrhuje.

i.10.8. Rekreace

Změnou č. 2 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Pomezí nad Ohří nemění.

Rekreace je složkou, která významným způsobem ovlivňuje život v obci a využívá okolní krajinu. ÚP vymezuje a umožňuje ve volné krajině nepobytové aktivity šetrné k životnímu prostředí – jedná se o trasy pro pěší turistiku a cyklistiku. Jiná významnější sportovní a rekreační zařízení se do volné krajiny nenavrhují.

i.10.9. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Na území obce se nenacházejí žádná evidovaná ložiska surovin, žádná chráněná ložisková území ani dobývací prostory. Územní plán proto žádné plochy související s dobýváním ložisek nerostů nevymezuje.

V k.ú. Pomezí nad Ohří se nachází poddolované území po těžbě pyritu a hnědého uhlí. Tento prostor se nachází západně od obce v místech bývalých celnic a dosahuje až k hranicím ČR/SRN. V tomto prostoru se nachází změnou ÚP řešené lokality č. 1 a 2, tedy úprava regulativů v ploše stávající ČSPH a nově navrhovaná plocha pro fotovoltaickou elektrárnu Z51b.

i.11. Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

Změnou č. 2 ÚP jsou definovány nové plochy s rozdílným způsobem využití, a to z důvodu, že v platném ÚP nejsou nyní odpovídající plochy s rozdílným způsobem využití definovány.

Změnou ÚP je nově definovaná jednak plocha technické infrastruktury „TO - technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady“, jejímž hlavním využitím jsou stavby a zařízení pro nakládání s odpady, a dále plocha specifické výroby „VX - výroba energie z obnovitelných zdrojů – solární elektrárny“, jejímž hlavním využitím jsou solární (fotovoltaické) elektrárny.

Dále je nově zavedená plocha s rozdílným způsobem využití DS3, která je modifikací původní plochy DS2. V ploše DS3 je upraven pouze regulativ týkající se služeb (kam spadá i provozování kasina). Nově budou služby přípustné jako součást stavby hlavního využití (tedy ČSPH). Lze tedy provozovat i služby bez přímé souvislosti s hlavním využitím, ale pouze jako součást stavby hlavního využití.

Výšková regulace a struktura zástavby jsou již ve stávajícím ÚP řešeny schématem prostorového uspořádání.

Změnou č. 2 ÚP jsou do tohoto schématu doplněny nově navrhované lokality.

i.12. Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření vymezené v ÚP Pomezí nad Ohří nejsou změnou ÚP dotčeny.

Na základě řešení změny ÚP je plocha Z59 jakožto plocha pro veřejnou technickou infrastrukturu vymezena jako plocha s možností vyvlastnění VT48.

i.13. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změnou č. 2 ÚP se vymezení ploch a koridorů územních rezerv nemění.

Územní rezervy vymezené v ÚP Pomezí nad Ohří nejsou změnou ÚP dotčeny, nové plochy a koridory územních rezerv nejsou Změnou č. 2 ÚP vymezovány.

i.14. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

ÚP Pomezí nad Ohří nevymezuje žádnou plochu ani koridor, pro které je prověření změn jejich využití nezbytné ověřit v územní studii.

Změnou č. 2 ÚP nejsou vymezeny žádné plochy ani koridory, pro které by byla tato podmínka stanovena.

i.15. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

ÚP Pomezí nad Ohří architektonicky nebo urbanisticky významné stavby nevymezuje. Změnou č. 2 ÚP se toto nemění.

i.16. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 stavebního zákona.

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

J) VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Pro rozvoj daného způsobu využití musí být vždy přednostně vyhodnocena kapacita zastavěného území, vhodná pro rozvoj daného způsobu využití. V případě, že vyhodnocenou potřebu účelových jednotek není možné umístit do zastavěného území, tedy do stabilizovaných ploch nebo ploch přestavby, je přípustné vymezení zastavitelných ploch pro rozvoj daného způsobu využití, přičemž potřeba vymezení zastavitelných ploch musí být řádně zdůvodněna.

V ÚP Pomezí nad Ohří je odůvodněna potřeba vymezených zastavitelných ploch pro bydlení, rekreaci a výrobu a skladování. ÚP je navržen pro předpokládanou kapacitu nárůstu o 200 obyvatel. Návrh ÚP vychází z demografického vývoje, který vykazuje setrvalý nárůst počtu obyvatel s ojedinělým poklesem v roce 2015. Přesto že ORP Cheb vykazuje, co se počtu obyvatel týče, setrvalý pokles, lze v případě Pomezí nad Ohří uvažovat se setrvalým nárůstem vzhledem k nabídce kvalitního bydlení v přírodním prostředí a blízkosti přehrady a se synergií s nedaleko umístěným městem Cheb a jeho rozvíjející se průmyslovou zónou.

Koncepce stanovená v ÚP Pomezí nad Ohří vychází z rozvojové vize, že obec Pomezí nad Ohří se bude rozvíjet jako sídlo nabízející výborné podmínky pro bydlení v přírodě v blízkosti přehradní nádrže Skalka, s na ní navázanou rekreací a turistickým ruchem, a s dostatečným zázemím občanské vybavenosti.

Změnou č. 2 ÚP se tyto základní předpoklady nemění. Plochy změn, které změna ÚP na základě schváleného obsahu změny vymezuje, jsou vymezovány s funkčním využitím, které prozatím v ÚP vymezeno není. Jedná se o specifickou plochu výroby pro realizaci fotovoltaické elektrárny, plochu pro řešení odpadového hospodářství obce a úpravu podmínek využití stávající plochy dopravní infrastruktury v prostoru čerpací stanice pohonných hmot.

Vzhledem k povaze záměrů (kasino, FVE, kompostárna), pro něž jsou plochy navrhovány, nelze vždy upřednostnit vymezení v zastavěném území, tyto funkce není vhodné situovat do zastavěného území. Přesto však je pro záměr kasina využito zastavěné území stávající ČSPH mimo vlastní sídlo.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 stavebního zákona). S ohledem na tento potenciál se vymezují zastavitelné plochy (§ 18 odst. 4 stavebního zákona).

Nově vymezované zastavitelné plochy odpovídají tomuto potenciálu rozvoje.

Zastavitelná plocha Z51b je vymezována za účelem realizace zařízení obnovitelných energetických zdrojů – fotovoltaické elektrárny. „Potenciál rozvoje“ lze spatřovat ve vztahu k předpokládanému vývoji v oblasti obnovitelných zdrojů energie s ohledem na strategické cíle státu a požadavky energetické bezpečnosti i deklarované cíle a závazky, které má Česká republika jako členský stát Evropské unie. Toto se aktuálně propalo i do stavebního zákona, kde je v § 19 odst. 1 písm. j) uložen nový úkol územního plánování, který zní „s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu“.

Zastavitelná plocha Z59 je vymezována za účelem řešení odpadového hospodářství obce, snížení ekonomických nákladů a dopravního zatížení sousedních obcí.

K) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 2 ÚP respektuje všechny nadmístní systémy dopravní a technické infrastruktury a přírodních hodnot včetně ÚSES.

L) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘÍZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Vyhodnocení je provedeno ve struktuře jednotlivých požadavků formulovaných v obsahu změny ÚP, který Zastupitelstvo obce Pomezí nad Ohří schválilo usnesením č. 54/22 ze dne 14. 12. 2022.

Předmětem Změny č. 2 ÚP je prověření tří samostatných lokalit.

Jednak je to lokalita v severozápadní části obce Pomezí nad Ohří, v areálu čerpací stanice pohonných hmot společnosti MOL Česká republika, s.r.o., ve směru od hraničního přechodu do ČR, kde má změna ÚP prověřit úpravu regulativů plochy tak, aby bylo možné využít nebytový prostor stávající budovy v areálu ČSPH pro účely komerčního vybavení – kasina.

Do obsahu Změny č. 2 ÚP byly dále zahrnuty i dvě zájmové lokality obce Pomezí nad Ohří. V lokalitě v severozápadní části obce Pomezí nad Ohří je prověřována změna zemědělské plochy na plochu pro fotovoltaickou elektrárnu. Dále je prověřována lokalita mezi centrální částí obce Pomezí nad Ohří a místní částí Tůně za účelem vymezení plochy pro kompostárnu.

Za jednotlivé body je komentováno naplnění těchto požadavků Změnou č. 2 ÚP.

Lokalita č. 1

Bude prověřena změna vymezení plochy s rozdílným způsobem využití v lokalitě v severozápadní části obce Pomezí nad Ohří, v areálu čerpací stanice pohonných hmot společnosti MOL Česká republika, s.r.o., ve směru od hraničního přechodu do ČR, tedy jižně od silnice I/6. Konkrétně se jedná o pozemky st.p.č. 95 a p.p.č. 655/2, k.ú. Pomezí nad Ohří.

Záměrem v této lokalitě je využít nebytový prostor stávající budovy v areálu ČSPH pro účely komerčního vybavení – kasina.

Vyhodnocení prověření Změnou č. 2 ÚP:

Požadavek splněn.

Změnou č. 2 ÚP je předmětná lokalita vymezena s funkčním využitím DS3.

Nově zavedená plocha s rozdílným způsobem využití DS3 je modifikací původní plochy DS2 s tím rozdílem, že v ploše DS3 budou služby přípustné jako součást stavby hlavního využití (ČSPH). V rámci stavby hlavního využití lze tedy provozovat i služby bez přímé souvislosti s hlavním využitím.

Podrobné zdůvodnění přijatého řešení viz kapitola i.4. „Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch“.

Lokalita č. 2

Bude prověřena změna vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v lokalitě v severozápadní části obce Pomezí nad Ohří, v sousedství lokality popsané pod bodem 1). Konkrétně se jedná o pozemky p.p.č. 283/12, 657/2, 650/4 a 650/2, vše k.ú. Pomezí nad Ohří.

Záměrem obce v této lokalitě je vybudovat fotovoltaickou elektrárnu na stávající zemědělské půdě vedené v KN jako orná půda.

Vyhodnocení prověření Změnou č. 2 ÚP:

Požadavek splněn.

Změnou č. 2 ÚP je v předmětné lokalitě vymezena nová zastavitelná plocha Z51b s funkčním využitím „VX - výroba energie z obnovitelných zdrojů – solární elektrárny“.

Tato specifická plocha je vymezena v návaznosti na nynější plochu Z51(VL), jejíž převážná část je také zahrnuta do obsahu změny ÚP (celá p.p.č. 283/12), tzn. je rovněž uvažována pro využití pro FVE. Vzhledem k tomu, že solární elektrárny jsou přípustným využitím v plochách (VL) již podle nyní platného ÚP, je plocha Z51 ponechána beze změny, návaznost i možná funkční souvislost nově vymezované plochy Z51b je vyjádřena stejným číselným označením s indexem b.

Podrobné zdůvodnění přijatého řešení viz kapitola i.4. „Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch“.

Lokalita č. 3

Bude prověřena změna vymezení plochy s rozdílným způsobem využití v lokalitě mezi centrální částí obce Pomezí nad Ohří a místní částí Tůně, jižně od silnice II/606. Konkrétně se jedná o pozemky p.p.č. 380/6 a část p.p.č. 232/7, k.ú. Dolní Hraničná, a p.p.č. 133/1, 133/2, 500/1, k.ú. Pomezí nad Ohří.

Záměrem obce na těchto pozemcích je vybudovat kompostárnu, půjde o zařízení k odstraňování nebo využívání odpadů primárně pro vlastní potřebu obce a jejích občanů.

Vyhodnocení prověření Změnou č. 2 ÚP:

Požadavek splněn.

Změnou č. 2 ÚP je v předmětné lokalitě vymezena nová zastavitelná plocha Z59 s funkčním využitím „TO - technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady“.

Podrobné zdůvodnění přijatého řešení viz kapitola i.4. „Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch“.

Z výše uvedeného vyplývá, že požadavky obsahu změny ÚP na zpracování návrhu Změny č. 2 ÚP byly splněny.

Dále je změnou ÚP aktualizována hranice zastavěného území k II/2023. Tato povinnost je dána přímo stavebním zákonem.

M) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 2 ÚP nenavrhuje žádné nové záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR KK.

N) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

n.1. Důsledky navrhovaného řešení na zábor ZPF

Vymezení zastavěného území

Změnou č. 2 ÚP je aktualizováno zastavěné území k II/2023.

Povinnost aktualizace zastavěného území vyplývá ze stavebního zákona, a to z ustanovení § 58 odst. 3 stavebního zákona, dle kterého se zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.

Vymezení zastavěného území je provedeno na základě postupu stanoveného v § 58 stavebního zákona. Dle § 58 odst. 2 stavebního zákona je platné zastavěné území doplněno podle konkrétní situace o pozemky uvedené v bodech a) až e) s tím, že pro definici zastavěného stavebního pozemku je využit § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona a následně pro definice stavební a pozemkové parcely § 2 písm. c) a d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

Změna č. 2 ÚP vymezuje na pozemcích ZPF nový dočasný zábor pro zastavitelnou plochu Z51b.

Návrh změny ÚP představuje v podobě zastavitelné plochy Z51b dočasný zábor o výměře 5,1281 ha. Zastavitelná plocha Z51b je vymezená jako „VX - výroba energie z obnovitelných zdrojů – solární elektrárny“ namísto nyní v ÚP vymezené plochy „NZ - plochy zemědělské“.

Návrh změny ÚP dále mění zábor o výměře 0,3090 ha uvažovaný pro plochy již vymezené ve stávajícím ÚP:

Vymezením zastavitelné plochy Z59 namísto části plochy změny v krajině K21 dochází ke změně záboru ZPF původně uvažovaného pro zeleň veřejnou, nově bilancovaného pro technickou infrastrukturu. Konkrétně se jedná o výměru 0,2901 ha pozemků II. třídy ochrany a 0,0189 ha pozemků V. třídy ochrany nově navrhovanou pro funkční využití „TO - technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady“ namísto „ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň“. Nově vymezená zastavitelná plocha Z59 nezasahuje mimo plochu vymezenou a bilancovanou ve stávajícím ÚP. Zastavitelná plocha Z59 nepředstavuje tedy nový zábor pozemků ZPF oproti platnému ÚP.

Zbytkový zábor částí původní plochy změny v krajině K21, bilancované v ÚP, představuje výměru cca 2 ha. Tento zbytkový zábor zmenšené plochy K21 je pro potřeby orgánu ochrany ZPF (pro přehled o výměrách záborů ZPF pro jednotlivá funkční využití) rovněž uveden v tabulce.

Změna ÚP je navržena s ohledem na §§ 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, část III – zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu a část IV – ochrana zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti:

- vzhledem k povaze záměrů (kasino, FVE, kompostárna), pro něž jsou plochy navrhovány, nelze vždy upřednostnit vymezení v zastavěném území, přesto však jsou pro plochy změn částečně využity i nezemědělské pozemky v zastavěném území nebo mimo zastavěné území,
- nově bilancovaný zábor pozemků ZPF představuje pouze zastavitelná plocha Z51b využívající pozemky s nižší třídou ochrany, přičemž se jedná pouze o dočasný zábor,
- žádná z řešených lokalit nezasahuje na pozemky I. třídy ochrany ZPF,
- pouze jedna z řešených lokalit zasahuje na pozemky II. třídy ochrany ZPF, a to zastavitelná plocha Z59 vymezená ve veřejném zájmu pro odpadové hospodářství obce, a to namísto části plochy nyní v ÚP vymezené, a tedy již dříve bilancované,
- žádná z řešených lokalit nezasahuje do meliorovaných ploch,
- vymezenými zastavitelnými plochami Z51b a Z59 nebude narušeno využití zemědělských ploch, nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací.

Změna ÚP splňuje požadavky ochrany ZPF dle ustanovení §§ 4 a 5 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Vyhodnocení záboru pozemků ZPF bylo provedeno v souladu s § 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

n.1.1. Údaje uvedené v ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) až g)

Označení a navržené využití ploch, jichž se zábor týká, výměry záboru podle navrženého využití ploch, souhrn výměr záboru podle typu navrženého využití, souhrn výměr záboru bez ohledu na typ navrženého využití a další požadované informace uvedené v ustanovení § 3 odst. 2 písm. a) až g) vyhlášky č. 271/2019 Sb. se předkládají formou tabulky.

V tabulce je bilancován dočasný zábor, který představuje nová zastavitelná plocha Z51b, dále je v tabulce uvedený zábor pro plochu Z59, který byl původně v ÚP Pomezí nad Ohří bilancován pro plochu K21. Změna záboru plochy K21 je v tabulce rovněž uvedena.

Zdůvodnění ploch Z51b a Z59 viz kapitola i.4. „Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch“ a dále viz také grafická část.

n.1.2. Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Vymezením zastavitelných ploch Z51b a Z59 nebude narušeno využití zemědělských ploch označených jako NZ a NZ2, které v ÚP Pomezí nad Ohří představují zemědělské plochy, nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu ani síť zemědělských účelových komunikací.

V lokalitách dílčích změn se žádné účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani polní cesty nenacházejí.

n.1.3. Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejnvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

Koncepce navrhovaného řešení vychází z obsahu změny ÚP, o kterém Zastupitelstvo obce Pomezí nad Ohří rozhodlo usnesením č. 54/22 ze dne 14. 12. 2022.

Zastavitelná plocha Z51b

Změna č. 2 ÚP vymezuje na ZPF novou zastavitelnou plochu Z51b za účelem využití pro fotovoltaickou elektrárnu.

Relativně velký plošný rozsah plochy potřebný pro realizaci záměru je v souladu s metodickým návodem Ministerstva životního prostředí „Vyhodnocení možností umístění větrných a fotovoltaických elektráren z hlediska ochrany přírody a krajiny“ ze září 2018 situován na méně kvalitní půdy.

Dále bylo v rámci dodržení zásad plošné ochrany ZPF uvedených v § 4 odst. 1 písm. d) a f) zákona o ochraně ZPF a v souladu se „Společným metodickým výkladem odboru adaptace krajiny na klimatickou změnu a odboru legislativního orgánů ochrany zemědělského půdního fondu k některým ustanovením zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu“ s orgánem ochrany ZPF dohodnuto, že plocha Z51b bude uvažována s dočasným zábohem ZPF.

Tento nový dočasný zábor ZPF se převážně týká pozemků IV. třídy ochrany ZPF, tedy půd s podprůměrnou produkční schopností, jen s omezenou ochranou, využitelných pro výstavbu a jiné nezemědělské účely. Okrajově se dotýká také pozemků V. třídy ochrany ZPF, tedy půd s velmi nízkou produkční schopností, většinou pro zemědělské účely postradatelných, kde lze rovněž připustit i jiné, efektivnější, využití než zemědělské.

Situování fotovoltaické elektrárny do lokality na okraji využívaných zemědělských pozemků je pozitivní z hlediska fragmentace krajiny a z hlediska fragmentace zemědělské půdy, která nebude nijak zásadní. Využití zemědělských ploch a organizace zemědělského půdního fondu nebudou významně narušeny.

Veřejný zájem, který konkrétně v tomto případě převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu, je spatřován v podpoře využívání solární energie jako jednoho z obnovitelných zdrojů energie. Veřejný diskurs se již delší dobu shoduje na podpoře využívání výroby energie z obnovitelných zdrojů, veřejný zájem byl již dříve uznán judikaturou Nejvyššího správního soudu i Soudního dvora Evropské unie. Aktuálně je veřejný zájem výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů deklarován přímo energetickým zákonem, a to pro výrobní od celkového instalovaného elektrického výkonu 1 MW a více.

Zastavitelná plocha Z59

Změna č. 2 ÚP dále vymezuje zastavitelnou plochu Z59 namísto části vymezené plochy zeleně veřejné oddělující centrální část obce Pomezí nad Ohří a místní část Tůně.

Plocha částečně využívá nezemědělské pozemky, částečně je situována na pozemky ZPF, a to konkrétně převážně II. třídy ochrany, v menší míře též na pozemky V. třídy ochrany.

U této zastavitelné plochy dochází pouze k okrajovému záboru těchto vysoce chráněných půd, přičemž tento zábor byl bilancován již v platném ÚP pro plochu K21.

Převažující veřejný zájem ve smyslu § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF je v tomto případě veřejný zájem obce – zajištění plochy pro řešení odpadového hospodářství obce, které je součástí veřejně technické infrastruktury a z toho důvodu je plocha Z59 vymezena jako plocha pro veřejně prospěšnou stavbu. Z hlediska veřejných zájmů je vymezení rozvojové plochy v zájmu obce a jejích obyvatel ve shodě s veřejným zájmem na udržitelném rozvoji území podle § 18 stavebního zákona.

Situování plochy v této lokalitě bylo zvoleno z důvodu vhodného dopravního napojení a dostatečné vzdálenosti od okolní zástavby.

Vzhledem k tomu, že se jedná o plochu zemědělsky nevyužívanou a vzhledem k situování mezi dvěma částmi sídla do budoucna také zemědělsky nevyužitelnou, vzhledem k uvedenému veřejnému zájmu obce a důvodu situování plochy v této lokalitě, lze konstatovat, že navržené řešení je i z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější.

Ve smyslu naplňování cílů a úkolů územního plánování (§§ 18 a 19 stavebního zákona) územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Vzhledem k tomu, že dochází k novému záboru pouze pozemků s nižším stupněm ochrany ZPF, přičemž se jedná pouze o dočasný zábor, lze konstatovat, že navrhovaná změna ÚP ochranu ZPF zásadním způsobem neovlivní a navržené řešení je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

725587 Pomezí nad Ohří

číslo lokality ZPF	označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)				odhad výměry záboru na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah existenci závlah	informace o existenci odvodnění existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozí činností vody	informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	poznámka
				I.	II.	III.	IV.						
Z51b	Z51b	VX - výroba energie z obnovitelných zdrojů – solární elektrárny	5,1281			4,5817	0,5464	5,1281				dočasný zábor	
Plochy výroby a skladování celkem			5,1281	0,0000	0,0000	4,5817	0,5464	5,1281					
Z59	Z59	TO - technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady	0,2250	0,2061			0,0189					změna ze ZV (K21)	
Plochy technické infrastruktury celkem			0,2250	0,2061	0,0000	0,0000	0,0189	0,0000					
ZÁBOR ZPF CELKEM			5,3531	0,2061	0,0000	4,5817	0,5653	5,1281					

725561 Dolní Hradičná

číslo lokality ZPF	označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)				odhad výměry záboru na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah existenci závlah	informace o existenci odvodnění existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozí činností vody	informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	poznámka
				I.	II.	III.	IV.						
Z59	Z59	TO - technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady	0,0840	0,0840								změna ze ZV (K21)	
Plochy technické infrastruktury celkem			0,0840	0,0840	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000					
ZÁBOR ZPF CELKEM			0,0840	0,0840	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000					

725587 Pomezí nad Ohří - měněné záборы

číslo lokality ZPF	označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)				odhad výměry záboru na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemků před erozí činností vody	informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	poznámka
				I.	II.	III.	IV.						
K21		ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň	0,2846		0,2125		0,0526	0,0195					původní zábor v ÚP
			-0,2250		-0,2061			-0,0189					změna na TO
			0,0596	0,0000	0,0064	0,0000	0,0526	0,0006	0,0000				
			0,0596	0,0000	0,0064	0,0000	0,0526	0,0006	0,0000				
Plochy v veřejných prostranstvích celkem													
ZBYTKOVÝ ZÁBOR ZPF Z MĚNĚNÝCH PLOCH CELKEM													

725561 Dolní Hraničná - měněné záборы

číslo lokality ZPF	označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)				odhad výměry záboru na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah	informace o existenci odvodnění	informace o existenci staveb k ochraně pozemků před erozí činností vody	informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	poznámka
				I.	II.	III.	IV.						
K21		ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň	2,0115		1,2782			0,7333					původní zábor v ÚP
			-0,0840		-0,0840								změna na TO
			1,9275	0,0000	1,1942	0,0000	0,0000	0,7333	0,0000				
			1,9275	0,0000	1,1942	0,0000	0,0000	0,7333	0,0000				
Plochy v veřejných prostranstvích celkem													
ZBYTKOVÝ ZÁBOR ZPF Z MĚNĚNÝCH PLOCH CELKEM													

n.2. Důsledky navrhovaného řešení na PUPFL

Plochy určené pro plnění funkce lesa nejsou Změnou č. 2 ÚP přímo dotčeny. Zastavitelná plocha Z51b(VX) zasahuje do ochranného pásma lesa.

O) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Ve stanoveném termínu byla k projednávanému návrhu Změny č. 2 ÚP uplatněna námitka Ředitelství silnic a dálnic ČR jako oprávněného investora.

Ředitelství silnic a dálnic ČR následně dopisem ze dne 26. 7. 2023 učinilo zpětvzetí této námítky.

Další námítky nebyly uplatněny.

P) VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

Připomínky nebyly uplatněny.

Q) SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

viz samostatná příloha č. 1

II. Grafická část

Grafická část odůvodnění Změny č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří obsahuje tyto výřezy výkresů uvedené v přílohách:

- O1a,b koordinační výkres m 1:5 000
- O2a,b zábory ZPF m 1:5 000

Poučení:

Proti Změně č. 2 Územního plánu Pomezí nad Ohří vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
starosta obce

.....
místostarosta obce