

Městský úřad Cheb, odbor stavební a životního prostředí

náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 14, 350 20 Cheb

Č.j: MUCH 13184/2015/Dlu
Spis. zn.: KSÚ 7046/2014
Vyřizuje: Ing. Lenka Dušáková / Ing. Alena Jónová
E-mail: dusakova@cheb.cz / jonova@cheb.cz
Telefon: 354440518 / 354440144

Cheb, dne: 28.06.2018

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Luby

za období 2011 – 2018

Návrh Zprávy o uplatňování je zpracovaný v souladu s ustanovením § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, ve spolupráci se starostkou města Ing. Anitou Černíkovou určenou pro spolupráci s pořizovatelem usnesením č. ZM 2/II/b ze dne 15. 12. 2014.

POŘIZOVATEL:

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

ČERVEN 2018

Úvod

Územní plán (dále jen „ÚP“) Luby byl vydán usnesením Zastupitelstva města Luby č. 7/III.a ze dne 20. 06. 2011 a nabyl účinnosti dne 08. 07. 2011. Jeho zpracovatelem byla firma DHV CR, spol. s r.o., Sokolovská 100/94, 186 00 Praha 8. ÚP Luby řeší správní území města Luby, které je tvořeno katastrálními územími Dolní Luby, Horní Luby, Luby I, Luby II, Opatov u Lubů a Výspa. ÚP Luby je k nahlédnutí na Městském úřadu Luby a na Městském úřadu Cheb, odboru stavebním a životního prostředí (náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 14, kancelář č. 34) a na webových stránkách města Luby <http://www.mestoluby.cz/> a na webových stránkách města Cheb www.cheb.cz pod odkazem „Radnice – Územní plánování - Platné územní plány“.

Zastupitelstvo města Luby dále usnesením č. 7/IV.k ze dne 20. 06. 2011 rozhodlo o pozastavení udělování souhlasů k pořizování změn ÚP Luby s výjimkou změn, na nichž by byl veřejný zájem s tím, že případné změny ÚP Luby budou v budoucnu projednány v souladu s § 55 odst. 1 stavebního zákona jako součást zprávy o uplatňování ÚP Luby (dále jen „zpráva“).

Pořizovatel před zahájením prací na návrhu zprávy vyzval město Luby k zaslání požadavků a podnětů na případnou změnu ÚP Luby (dále jen „změna ÚP“). Pořizovatel ve spolupráci se starostkou města Ing. Anitou Černíkovou vycházel při přípravě návrhu zprávy z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, platného ÚP Luby, Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Cheb - 4. úplná aktualizace 2016, předaných záměrů města a dalších podkladů.

A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území,

Vyhodnocení uplatňování ÚP Luby je zpracováno v rozsahu textové části výroku opatření obecné povahy podle jednotlivých kapitol. Na závěr každé kapitoly jsou stanoveny požadavky na změnu ÚP, pokud během uplatňování vyplývala potřeba změny.

Během uplatňování ÚP Luby vstoupily v platnost novely stavebního zákona, nejprve s účinností ode dne 01. 01. 2013 zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění stavební zákon a některé související zákony, a s účinností ode dne 01. 01. 2018 zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění stavební zákon a další související zákony. Novelizovány byly i související vyhlášky.

Novela stavebního zákona provedená zákonem č. 350/2012 Sb., s účinností ode dne 01. 01. 2013, kromě dalších změn zásadně přehodnotila ustanovení § 101 stavebního zákona týkající se výčtu záležitostí, pro které lze vymezit v územně plánovací dokumentaci předkupní právo. Upraveno bylo také ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona týkající se umístění staveb v nezastavěném území.

Novelou stavebního zákona provedenou zákonem č. 225/2017 Sb., s účinností ode dne 01. 01. 2018, byl kromě dalších změn do stavebního zákona vložen požadavek, aby územní plán vymezoval kromě zastavitelných ploch a ploch přestavby také plochy změn v krajině a byla zavedena možnost na základě rozhodnutí zastupitelstva pořídit územní plán nebo jeho část s prvky regulačního plánu. I touto novelou bylo upraveno ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona týkající se umístění staveb v nezastavěném území. Z novely stavebního zákona dále vyplývá zavedení povinnosti zajistit vyhotovení úplného znění územního plánu po vydání poslední změny. Zároveň byla novelizována vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, která stanoví náležitosti obsahu územního plánu. Z aplikační praxe vyvstal požadavek, aby vyhláška stanovovala nejen obsah, ale také strukturu závazných částí územně plánovací dokumentace. Další dílčí úpravy v části třetí vyhlášky týkající se územně plánovací dokumentace byly vyvolány novelou stavebního zákona.

Dalšími podstatnými změnami podmínek, na základě kterých byl ÚP Luby vydán, je dne 15. 04. 2015 vládou ČR schválená Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky a nejprve rozsudkem Nejvyššího správního soudu č.j. 8 Ao 7/2011 - 138 ze dne 30. 03. 2012 zrušená část Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje jakožto nadřazené územně plánovací dokumentace a aktuálně dne 21. 06. 2018 zastupitelstvem kraje vydaná Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje.

Za sledované období (2011 – 2018) bylo podáno 10 návrhů na změny ÚP, z toho 8 návrhů bylo Zastupitelstvem města Luby schváleno jako podněty pro zapracování do této zprávy. Samotné město Luby také vneslo požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení.

Při naplňování ÚP Luby od doby jeho vydání nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Územní rozvoj obce neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

Změnou ÚP budou zohledněny aktualizované republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a bude zohledněno zařazení severní části ORP Cheb, ve které se nachází obec Luby, do oblasti – SOB 6 Specifická oblast Krušné hory stanovené v Politice územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 a upřesněné Aktualizací č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje.

Změnou ÚP budou zohledněny novelizované právní předpisy (stavební zákon a vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů), kromě jiného bude upraven obsah a struktura územního plánu.

Změnou ÚP budou prověřeny důsledky zrušení části Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje jakožto nadřazené územně plánovací dokumentace a budou prověřeny podané podněty na změny ÚP ze strany veřejnosti a požadavek města Luby na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení.

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno ke dni 01. 02. 2010.

Změnou ÚP bude aktualizováno zastavěné území dle současného stavu pro celé území obce.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území města ani ochrana rozvoje jeho hodnot stanovená v ÚP Luby se nemění. Změna ÚP bude respektovat kulturní, urbanistické, architektonické a přírodní hodnoty území a při dalším rozvoji bude chránit.

Základní koncepce zůstane zachována, v průběhu uplatňování nevyplýnula potřeba změny.

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce ani návrh systému sídelní zeleně se v zásadě nemění. ÚP Luby vymezil plochy stabilizované a plochy změn – zastavitelné, plochy přestavby a nezastavitelné plochy veřejné zeleně pro doplnění systému sídelní zeleně.

Na základě poskytnutých podkladů (územní souhlasy, územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí a kolaudačních souhlasů) a údajů z katastru nemovitostí bylo v jednotlivých katastrálních územích vyhodnoceno využití rozvojových ploch. Jak vyplývá z podrobného vyhodnocení v kap. D této zprávy, v ÚP Luby vymezené zastavitelné a přestavbové plochy se zásadní změnou funkčního využití byly využity pouze minimálně, převážně se jedná o stavební činnost v plochách bydlení.

V k.ú. Luby I je využita část zastavitelné plochy Z 12 a přestavbová plocha P 16. V zastavitelné ploše Z 26 je záměr na výstavbu připravován, je vydáno stavební povolení na rodinný dům.

V průběhu uplatňování ÚP Luby se ukázalo, že pozemky, které jsou nyní vymezeny územním plánem jako zastavitelné plochy pro bydlení, jsou zájemcům o novou výstavbu nabízeny, ale odmítány – to je také důvod, proč jsou zastavitelné plochy využity pouze minimálně. Město Luby vzneslo tedy požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení na p.p.č. 2507/3 v k.ú. Luby I v rozsahu cca 5 ha odůvodněný vyvolanou potřebou města Luby na vytvoření nových ploch pro bydlení. Zastupitelé města preferují tento pozemek pro další budoucí výstavbu z hlediska jeho lukrativní polohy a tím přilákání nových mladých obyvatel do obce. Získáním tohoto pozemku od Státního pozemkového úřadu a jeho vymezení v ÚP Luby pro bydlení si zastupitelé slibují další rozvoj obce, jako i nárůst počtu obyvatel a snížení věkového průměru obyvatel v obci.

Změnou ÚP bude prověřeno zařazení využitých ploch – části zastavitelné plochy Z 12 a přestavbové plochy P 16 v k.ú. Luby I do ploch stabilizovaných. Zároveň budou prověřeny nové zastavitelné plochy a změna funkčního využití některých zastavitelných ploch nyní v ÚP Luby vymezených, podrobněji viz kapitola E. této zprávy, bod a) 1. urbanistická koncepce.

Změnou ÚP budou upraveny podmínky pro využití v ÚP Luby nadefinovaných ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byly v souladu s platnými právními předpisy, a s ohledem na poznatky z uplatňování územního plánu v praxi. Dle potřeby budou doplněny specifické plochy, podrobněji viz kapitola E. této zprávy, bod a) 1. urbanistická koncepce.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování

d.1. Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury se nemění.

Během uplatňování ÚP Luby Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje pořídil Územní studii Krušnohorské cyklistické magistrály v Karlovarském kraji jakožto územně plánovací podklad kraje. Územní studie měla za cíl prověřit stávající páteřní cyklotrasu č. 23 na území Krušných hor, Chebské pánve a Ašského výběžku. Jejím úkolem bylo stanovit problematická místa a navrhnout nové trasy s důrazem na bezpečnost cyklistů a ochranu životního prostředí.

V rámci konzultací územní studie uplatnilo město Luby k této studii písemnou připomínku s požadavkem na přivedení cyklistické magistrály do centra města. Připomínka byla vypořádána tak, že odklon trasy Krušnohorské cyklistické magistrály od města Luby je kompenzován doplněním o variantu 4a, která vede přes centrum města Luby.

V průběhu uplatňování se jako problematické ukázalo definování ploch dopravní infrastruktury DS – dopravní infrastruktura silniční z důvodu možnosti umíst'ování nežádoucích zařízení, která by mohla negativně ovlivňovat urbanistickou koncepci nebo zhoršovat podmínky pro život v dané lokalitě, jako např. zamýšlený záměr výstavby čerpací stanice pohonných hmot v centru města. Dle § 24, odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, se čerpací stanice pohonných hmot umísťují mimo plochy bydlení, rekreace a veřejných prostranství. V širším kontextu při komplexním řešení centra města nebo urbanisticky hodnotných lokalit lze toto ustanovení obecněji vztáhnout i na plochy s plochami vyjmenovanými ve vyhlášce bezprostředně sousedícími.

Změnou ÚP bude zohledněna Územní studie Krušnohorské cyklistické magistrály v Karlovarském kraji jako územně plánovací podklad, variantní trasy ve správním území města Luby budou zapracovány do územního plánu.

Změnou ÚP budou prověřeny podmínky pro využití ploch dopravní infrastruktury DS – dopravní infrastruktura silniční dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a poznatků z uplatňování územního plánu v praxi s ohledem na možné negativní důsledky využití ploch DS v historickém centru města a v exponovaných lokalitách.

d.2. Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury se nemění. Dle ZÚR KK je navržena výstavba a propojení vodovodu V33 Plesná – Hrzín – Nový Kostel – Luby, jež ÚP Luby zpřesňuje. V souvislosti s výstavbou vodovodu dojde zároveň k připojení části obce Horní Luby na jednotnou kanalizaci.

V průběhu uplatňování ÚP Luby a v průběhu zpracování zprávy se připravuje realizace záměru „Vodovod Luby - lokalita Růžový Vrch“ za účelem zlepšení zásobování pitnou vodou lokality Růžový Vrch.

V průběhu uplatňování se jako problematické ukázalo definování ploch technické infrastruktury TI – inženýrské sítě z důvodu možnosti umístování „zařízení pro výrobu a rozvod elektrické energie“. Obzvláště ve správním území města Luby, kde je o výstavbu větrných elektráren zájem a tlak investorů je takový, že na základě jimi podaného návrhu byla rozsudkem Nejvyššího správního soudu č.j. 8 Ao 7/2011 - 138 ze dne 30. 03. 2012 zrušená část Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje týkající se regulace větrných elektráren, je nutné uvést podmínky pro využití ploch technické infrastruktury do souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a regulaci větrných elektráren jakožto zařízení výrobního charakteru řešit v rámci územního plánu specifickou plochou.

Změnou ÚP budou prověřeny podmínky pro využití ploch technické infrastruktury TI – inženýrské sítě, budou uvedeny do souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Z podmínek pro využití ploch TI bude vypuštěna možnost umístování „zařízení pro výrobu a rozvod elektrické energie“. Regulace větrných elektráren jakožto zařízení výrobního charakteru bude řešena specifickou plochou.

d.3. Občanská vybavenost

Zásady uspořádání občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury se nemění. ÚP Luby vymezuje plochy občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury – OV, komerční zařízení malá a střední – OM, tělovýchovná a sportovní zařízení – OS, OH - hřbitovy a občanské vybavení se specifickým využitím – OX.

V průběhu uplatňování nevyplývala potřeba změny.

d.4. Veřejná prostranství

Koncepce uspořádání veřejného prostranství, které ÚP Luby navrhuje, zůstane zachována i po změně ÚP. Byla zpracována architektonická studie s názvem „Revitalizace veřejných ploch města Luby“, na jejímž podkladě se nyní zpracovává projektová dokumentace ke stavebnímu povolení na dvě části - Revitalizace panelových sídlišť - lokalita U Pily a lokalita Tovární (studie je uložena na MěÚ Luby).

Změna ÚP bude reflektovat architektonickou studii „Revitalizace veřejných ploch města Luby“.

- e) **Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů, aj.**

Koncepce uspořádání krajiny se nemění.

ÚP Luby vymezil lokální územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“). ÚP Luby vymezil nadregionální a regionální prvky ÚSES. Vymezil významné krajinné prvky ze zákona, Přírodní park Kamenné vrchy a Přírodní park Leopoldovy Hamry, památné stromy a významné pohledové osy.

Plochy změn v krajině ÚP Luby nevymezuje ani pod jiným označením. Plochy změn vymezené v ÚP Luby na nezastavitelných plochách N 01 – N 04 se týkají sídelní zeleně.

V průběhu uplatňování nevyplývala potřeba změny.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

V průběhu uplatňování ÚP Luby vstoupily v platnost postupně dvě novely stavebního zákona, které kromě jiného upravily ustanovení § 18 odst. 5 týkající se umístování staveb v nezastavěném území a dále vstoupily v platnost postupně dvě novely vyhlášky č. 500/2006 Sb., které upravily obsah této kapitoly. Obsah kapitoly bude doplněn dle platných právních předpisů.

V průběhu uplatňování ÚP Luby se jako problematické ukázalo definování ploch dopravní infrastruktury DS – dopravní infrastruktura silniční z důvodů možnosti umístování nežádoucích zařízení, která by mohla negativně ovlivňovat urbanistickou koncepci nebo zhoršovat podmínky pro život v dané lokalitě, jako např. zamýšlený záměr výstavby čerpací stanice pohonných hmot v centru města.

Dále se jako problematické ukázalo definování ploch technické infrastruktury TI – inženýrské sítě z důvodu možnosti umístování „zařízení pro výrobu a rozvod elektrické energie“.

Změnou ÚP budou upraveny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, budou uvedeny do souladu s platnými právními předpisy. Na základě zkušeností z praxe a metodických doporučení bude přehodnoceno použití a definice podmínečně přípustných využití.

V souladu s platným zněním stavebního zákona budou prověřeny podmínky pro využití nezastavitelných ploch a bude stanoveno, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona z důvodu veřejného zájmu.

Budou prověřeny podmínky pro využití ploch dopravní infrastruktury DS – dopravní infrastruktura silniční dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů a poznatků z uplatňování územního plánu v praxi s ohledem na možné negativní důsledky využití ploch DS v historickém centru města a v exponovaných lokalitách.

Budou prověřeny podmínky pro využití ploch technické infrastruktury TI – inženýrské sítě, budou uvedeny do souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Z podmínek pro využití ploch TI bude vypuštěna možnost umístování „zařízení pro výrobu a rozvod elektrické energie“. Regulace větrných elektráren jakožto zařízení výrobního charakteru bude řešena specifickou plochou.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ÚP Luby v této kapitole vymezuje veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

ÚP Luby vymezuje VPS – technická infrastruktura – VT 01 až VT 34, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

ÚP Luby vymezuje VPO – veřejně prospěšná opatření – VU 1 až VU 03 a VK – protipovodňová opatření – VK 01 až VK 05, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit:

VPO	opatření	dotčené k.ú.
VU 01	zpřesnění lokálního ÚSES – LBK Lubinka	Luby I, Luby II, Horní Luby, Dolní Luby, Opatov u Lubů
VU 02	zpřesnění lokálního ÚSES – LBC Pod Zámkem	Horní Luby
VU 03	zpřesnění lokálního ÚSES – LBC Na Meráně	Opatov u Lubů, Luby I, Dolní Luby

VK 01	protipovodňové opatření – suchý poldr	Horní Luby
VK 02	protipovodňové opatření – suchý poldr	Horní Luby
VK 03	protipovodňové opatření – zkapacitnění propustků na Lubince	Horní Luby
VK 04	protipovodňové opatření – zkapacitnění propustků na Lubince	Luby I
VK 05	protipovodňové opatření – zkapacitnění propustků na Lubince	Luby I

Změnou ÚP budou prověřeny všechny veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění s ohledem na jejich potřebu a jejich realizaci.

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

ÚP Luby vymezuje VPS - dopravní infrastruktura – PD 01 – cyklostezka, pro kterou lze uplatnit předkupní právo:

VPS	stavba	dotčené k.ú.	dotčené parcely	subjekty, pro které se stanovuje předkupní právo
PD 01	cyklostezka	Horní Luby	1/3, 3/4, 498/1, 515	Město Luby
		Luby I	8, 13/1, 22/3, 22/4, 1161/2, 1238/2, 1573, 2631/1, 2701/1, 2709/2, 2748/3, 2752/1, 2778, 2779, 2783, 2785, 2867, 2712/2	Město Luby
		Luby II	391/1	Město Luby

ÚP Luby zařadil tuto veřejně prospěšnou stavbu do této kapitoly dle § 101 stavebního zákona ve znění platném v době vydání ÚP Luby. Dne 19. 09. 2012 byla schválena novela stavebního zákona, s účinností ode dne 01. 01. 2013, která kromě dalších změn zásadně přehodnotila ustanovení § 101 stavebního zákona týkající se výčtu záležitostí, pro které lze vymežit v územně plánovací dokumentaci předkupní právo.

Vzhledem k tomu, že ÚP Luby v této kapitole nevymezuje předkupní právo k pozemkům určeným pro veřejně prospěšné opatření ani předkupní právo k pozemkům určeným pro veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou postačí zřízení věcného břemene (liniové stavby veřejné technické infrastruktury), je v souladu se stavebním zákonem.

Změnou ÚP bude prověřena veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze uplatnit předkupní právo, s ohledem na její potřebu a realizaci. Z názvu kapitoly budou vypuštěna „veřejně prospěšná opatření“.

i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

ÚP Luby vymezuje plochy rezerv R 01, R 02, R 03 a R 04. Územní rezerva R 01 – plocha pro rozšíření areálu golfového hřiště v k.ú. Luby I a Horní Luby. Územní rezerva R 02 - plocha pro umístění vodárenského zařízení (vodojemu) a dalších vodárenských zařízení v k.ú. Luby I. Územní rezerva R 03 – dopravní koridor pro změnu stávající místní komunikace na silnici II. třídy II/218 Luby – Vackov v k.ú. Luby I. Územní rezerva R 04 – plocha pro možnou lokalizaci vysoké větrné elektrárny v k.ú. Luby I a Dolní Luby. Plocha územní rezervy pro podmíněně možnou lokalizaci vysoké větrné elektrárny byla vymezena v souladu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje. V průběhu uplatňování ÚP Luby byla část Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje

týkající se regulace větrných elektráren zrušena rozsudkem Nejvyššího správního soudu č.j. 8 Ao 7/2011 - 138 ze dne 30. 03. 2012 a aktuálně byla dne 21. 06. 2018 zastupitelstvem kraje vydaná Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje.

Změnou ÚP bude vypuštěna územní rezerva R 04. Územní rezerva R 03 bude upravena na koridor dopravní infrastruktury. Ostatní územní rezervy budou změnou ÚP prověřeny.

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

ÚP Luby vymezuje plochy Z 04 (BV), Z 07 (OS), Z 16 (OS) v k.ú. Luby I a Z 24 (RN) v k.ú. Opatov u Lubů jako vybrané plochy, ve kterých bude třeba zpracovat územní studii, která vyřeší využití vymezených ploch a navrhne uspořádání a způsob zastavění území, zejména urbanisticko – architektonickou koncepci, vymezení veřejných prostranství a řešení dopravní a technické infrastruktury. Lhůta byla stanovena nejpozději do 4 let od data nabytí účinnosti opatření obecné povahy o vydání Územního plánu Luby.

Žádná územní studie nebyla pořízena.

Změnou ÚP bude prověřena aktuální potřeba územních studií a případně prodloužena lhůta pro pořízení, schválení a vložení do evidence územně plánovací činnosti. Další plochy budou vymezeny, pokud tato potřeba vyplyne v průběhu zpracování změny ÚP.

k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhlášky

ÚP Luby nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování.

V průběhu uplatňování nevyplývala potřeba změny.

l) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

ÚP Luby nevymezuje žádné stavby, pro které je povinné zpracování architektonické části projektové dokumentace staveb autorizovaným architektem.

V průběhu uplatňování nevyplývala potřeba změny.

m) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

V průběhu uplatňování ÚP Luby se novelou vyhlášky č. 500/2006 Sb. v obsahu a nově zavedené povinné struktury územního plánu změnilo, že požadavek na ukončení textové části územního plánu údajem o počtu listů textové části a počtu výkresů k němu připojené grafické části je nově začleněn pouze jako text bez označení písmene kapitoly.

Změnou ÚP bude zapracována změna ve struktuře textové části. Kapitola m) bude vypuštěna, údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů k němu připojené grafické části bude začleněn pouze jako text.

B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,

Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností (dále jen „ÚAP ORP“) Cheb byly vydány dne 31. 12. 2008 a následně aktualizovány ke dni 31. 12. 2010, 31. 12. 2012, 31. 12. 2014 a 31. 12. 2016. ÚAP ORP Cheb aktualizované ke dni 31. 12. 2016 identifikovaly pro území města tyto stávající problémy k řešení v ÚP Luby:

- závada urbanistická ZU10 - přestavba nevyužívaných ploch v zastavěném území,

- závada dopravní ZD6 - vysoká dopravní průjezdnost obcí.

Změnou ÚP budou zohledněny problémy identifikované pro území města v ÚAP ORP Cheb.

C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,

V současné době je platným dokumentem Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“), schválené Vládou ČR usnesením č. 276 ze dne 15. 04. 2015 s nabytím účinnosti ode dne 17. 04. 2015.

Z PÚR ČR vyplývají pro ÚP Luby tyto požadavky:

Dle **PÚR ČR** je severní část ORP Cheb, ve které se nachází obec Luby, zařazena do oblasti – **SOB 6 Specifická oblast Krušné hory**. V takto vymezené oblasti má docházet zejména k vytváření vhodných podmínek pro využití rekreačního potenciálu, ekonomického rozvoje, lesnictví, ekologického zemědělství a cestovního ruchu. Dále k vytváření územních podmínek pro realizování místních pracovních příležitostí a s tím související rozvoj dopravní dostupnosti území a přeshraničních dopravních tahů. Zároveň je ale nutné minimalizovat negativní dopady na životní prostředí, krajinu a osídlení, a s tím souvisí i účinná regulace výstavby větrných elektráren.

Změnou ÚP budou zohledněny aktualizované republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a bude zohledněno zařazení do oblasti – SOB 6 Specifická oblast Krušné hory.

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen „ZÚR KK“) byly vydány usnesením ZK č. 223/09/10 ze dne 16. 09. 2010, tedy před vydáním ÚP Luby. Dne 30. 03. 2012 byl Nejvyšším správním soudem vydán rozsudek č.j. 8 Ao 7/2011 - 138, kterým byla zrušena - jako nepřiměřeně přísná - regulace vysokých větrných elektráren v ZÚR KK. Plochy s potenciálně možnou lokalizací vysokých větrných elektráren a plochy s podmíněně možnou lokalizací vysokých větrných elektráren byly znázorněny v grafické části ZÚR KK ve výkresech č. O. 1 – koordinační výkres a č. 2 – výkres ploch a koridorů nadmístního významu.

- ÚP Luby zpřesnil plochu s podmíněně možnou lokalizací vysokých větrných elektráren a vymezil ji jako plochu územní rezervy R 04.

Na základě usnesení č. ZK 275/09/12 ze dne 13. 09. 2012 byla schválena Zpráva o uplatňování ZÚR KK, na jejímž základě je pořizována Aktualizace č. 1 ZÚR KK. Jedním z podnětů k prověření obsažených ve zprávě o uplatňování ZÚR KK bylo, že bude nově prověřeno celé území kraje pro možnost regulace využívání energetického potenciálu z větrné energie. Aktualizaci č. 1 ZÚR KK vydalo Zastupitelstvo Karlovarského kraje usnesením č. ZK 241/06/18 ze dne 21. 6. 2018. Dle zveřejněné dokumentace byl tento požadavek splněn částečně s odůvodněním, že v době zpracování Aktualizace č. 1 ZÚR KK není k dispozici metodika, která by umožnila náležité odůvodnění regulace umístování větrných elektráren nástroji územního plánování v rámci zásad územního rozvoje jako opatření obecné povahy. Problematika regulace umístování větrných elektráren jako staveb s výrazným vizuálním uplatněním v krajině je řešena v kapitole F. výroku Aktualizace č. 1 ZÚR KK.

Kromě toho Aktualizace č. 1 ZÚR KK uvažuje v místě s úpravou regionálního biokoridoru RK20105 Liščí vrch – RK20106 a obecně se zrušením nadregionálních a regionálních prvků ÚSES jako veřejně prospěšných opatření.

Ze ZÚR KK vyplývají pro ÚP Luby tyto požadavky:

Dle **ZÚRKK** je v kapitole č. 7.1.6 definována oblast **SZ6 Plesensko** - oblast nadmístního významu je vymezena v rozsahu katastrálních území: Plesná, Dolní Luby, Horní Luby, Lomnička u Plesné, Luby I, Luby II, Smrčina, Šneky, Vackov, Velký Luh, Výspa a je zařazena do skupiny specifických oblastí zemědělství s následující charakteristikou: „Problematika související s těmito oblastmi nadmístního významu přesahuje hranice jednotlivých

obcí; jedná se o krajinné segmenty s relativní (z krajského hlediska) vhodnými podmínkami pro zemědělskou činnost, kterou je nezbytné podporovat.“

- ÚP Luby v souladu se ZÚR KK vytváří předpoklady pro stabilizaci obhospodařování půdy a chovu, propojení hospodářských aktivit s nabídkou služeb v oblasti rekreace a koordinaci využití území pro umístění nových sportovních a sportovně rekreačních zařízení.

ZÚR KK vymezují v území obce Luby veřejně prospěšnou stavbu – **VPS V.33** – vodovod Plesná – Hrzín – Nový Kostel – Luby

- Tato veřejně prospěšná stavba je v ÚP Luby v souladu se ZÚR KK respektována a upřesněna.

ZÚR KK vymezují v území obce Luby veřejně prospěšná opatření – **VPO: U02; U21; U107; U110; U547**

- Jedná se o nadregionální a regionální prvky ÚSES, které jsou v ÚP Luby v souladu se ZÚR KK a metodikou vymezení ÚSES vymezeny a zpřesněny. Tyto skladebné části nadregionálního a regionálního ÚSES nejsou v ÚP Luby vymezeny jako veřejně prospěšná opatření.

Změnou ÚP bude vypuštěna územní rezerva R 04 v souvislosti s rozsudkem Nejvyššího správního soudu č.j. 8 Ao 7/2011 - 138 ze dne 30. 03. 2012, kterým byla zrušena část ZÚR KK týkající se regulace větrných elektráren. Vzhledem k tomu že teprve běží lhůta pro nabytí účinnosti Aktualizace č. 1 ZÚR KK, budou záležitosti vyplývající z Aktualizace č. 1 ZÚR KK do této zprávy zpracovány až při úpravě po projednání zprávy.

D. Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,

V ÚP Luby vymezené zastavitelné plochy a plochy přestavby byly využity pouze minimálně. Částečně byly využity plochy bydlení a to z necelých 5 %.

Město Luby vzneslo požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení rozsahu cca 5 ha odůvodněný vyvolanou potřebou města Luby na vytvoření nových ploch pro bydlení. S ohledem na snahu města Luby zvýšit nabídku ploch případným zájemcům o bydlení je požadavek na vymezení nové plochy bydlení sice pochopitelný, ale z hlediska stavebního zákona neakceptovatelný. Protože není prokázána potřeba vymezení nových ploch, bude v případě vymezení nové rozsáhlejší zastavitelné plochy pro bydlení zároveň prověřena redukce některých zastavitelných ploch nyní v ÚP Luby vymezených.

Požadavky na vymezení ploch pro umístění větrných elektráren jsou do zprávy zařazeny k prověření, neboť plocha územní rezervy R 04 uvažovaná v ÚP Luby pro možnou lokalizaci vysoké větrné elektrárny byla vymezená v souladu se ZÚR KK, jejichž část týkající se regulace větrných elektráren však byla zrušena. Plocha územní rezervy R 04 bude změnou č. 1 vypuštěna. Zařízení pro výrobu a rozvod elektrické energie jsou sice uvedeny v podmínkách pro využití ploch technické infrastruktury TI – inženýrské sítě, vhodné plochy však ÚP Luby nevymezuje a ani zařazení těchto zařízení do ploch technické infrastruktury není vhodné a bude změnou ÚP upraveno.

Další požadavky na změny ÚP ze strany veřejnosti jsou z hlediska celkové koncepce a rozsahu nevýznamné a jsou situovány v zastavěném území nebo v návaznosti na něj a budou změnou ÚP prověřeny s ohledem na limity v území.

Následuje vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch v jednotlivých katastrálních územích a ploch přestavby, u nichž dochází k zásadní změně funkčního využití. Z ploch přestavby nejsou vyhodnocovány plochy, u nichž se funkční využití nemění nebo se mění jen v drobných nuancích (např. z OV na OX nebo z VZ na VD). Vyhodnocení se tedy týká pouze ploch přestavby P 07 a P 16 v k.ú. Luby I, u nichž dochází ke změně funkčního

využití na bydlení, pro které je také z hlediska předložených záměrů nejvíce třeba využití a potřebu vymezení ploch prokazovat.

k.ú. Luby I

Plocha	Využi- to		Vymezeno
	%	m ²	m ²
Plochy bydlení			
Z 04	0	0	31040
Z 05	0	0	9260
Z 10	5,4	962	17840
Z 11	0	0	10770
Z 12	20	3000	14960
Z 13	0	0	9340
Z 15	0	0	3500
Z 17	0,2	18	8990
Z 19	0	0	2090
Z 26	0	0	1850
P 07	0	0	4370
P 16	100	1560	1560
Celkem	4,9	5540	114010
Plochy rekreace			
Z 03	0	0	část z 490 590
Z 08	0	0	7820
Z 09	0	0	15300
Z 25	0	0	9290
Celkem	0	0	
Plochy občanského vybavení			
Z 07	0	0	45390
Z 14	0	0	7470
Z 16	0	0	57930
Z 18	0	0	4980
Z 27	0	0	7980
Celkem	0	0	123750
Plochy výroby a skladování			
Z 06	0	0	11130
Celkem	0	0	11130
Plochy dopravní infrastruktury			
Z 28	0	0	1320
Celkem	0	0	1320

V k.ú. Luby I vymezené zastavitelné plochy byly využity pouze minimálně, částečně byly využity pouze plochy bydlení. K.ú. Luby I má dostatek navrhovaných ploch pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení i ploch pro výrobu a skladování a dopravní infrastrukturu - parkování, jak vyplývá z tabulky. Z vyhodnocení nevyplývala potřeba vymezení ploch nových.

k.ú. Luby II

Plocha	Využito		Vymezeno
	%	m ²	m ²
Plochy rekreace			
Z 01	0	0	1410
Celkem	0	0	1410

V k.ú. Luby vymezena jediná zastavitelná plocha rekreace nebyla dosud využita. Z vyhodnocení nevyplývala potřeba vymezení ploch nových.

k.ú. Dolní Luby

Plocha	Využito		Vymezeno
	%	m ²	m ²
Plochy rekreace			
Z 21	0	0	199920
Celkem	0	0	199920
Plochy výroby a skladování			
Z 22	0	0	23690
Celkem	0	0	23690
Plochy smíšené výrobní			
Z 20	0	0	3920
Celkem	0	0	3920

V k.ú. Dolní Luby vymezené zastavitelné plochy rekreace, výroby a skladování a smíšené výrobní nebyly dosud využity. Z vyhodnocení nevyplynula potřeba vymezení ploch nových.

k.ú. Horní Luby

Plocha	Využito		Vymezeno
	%	m ²	m ²
Plochy rekreace			
Z 03	0	0	část 490590
Celkem	0	0	
Plochy občanského vybavení			
Z 29	0	0	5360
Celkem	0	0	5360

V k.ú. Horní Luby vymezené zastavitelné plocha rekreace a občanského využití nebyly dosud využity. Z vyhodnocení nevyplynula potřeba vymezení ploch nových.

k.ú. Opatov u Lubů

Plocha	Využito		Vymezeno
	%	m ²	m ²
Plochy rekreace			
Z 24	0	0	57980
Celkem	0	0	57980

V k.ú. Opatov u Lubů vymezená jediná zastavitelná plocha rekreace nebyla dosud využita. Z vyhodnocení nevyplynula potřeba vymezení ploch nových.

E. Pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny,

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce (vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury),

1. urbanistická koncepce (požadavky zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch)

Změnou ÚP budou prověřeny tyto skutečnosti, které vyplynuly z vyhodnocení uplatňování ÚP Luby:

- 1) budou zohledněny novelizované právní předpisy (stavební zákon, vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů), kromě jiného bude upraven obsah a struktura územního plánu,
- 2) budou zohledněny aktualizované republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovené v PÚR ČR,

- 3) bude zohledněno zařazení severní části ORP Cheb, ve které se nachází obec Luby, do oblasti – SOB 6 Specifická oblast Krušné hory stanovené v PÚR ČR,
- 4) budou prověřeny důsledky zrušení části Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje jakožto nadřazené územně plánovací dokumentace,
- 5) budou zohledněny problémy identifikované pro území města v ÚAP ORP Cheb,
- 6) bude zohledněna architektonické studie „Revitalizace veřejných ploch města Luby“,
- 7) bude prověřeno a případně aktualizováno zastavěné území dle současného stavu pro celé území obce,
- 8) bude prověřeno zařazení využitých ploch – částí zastavitelné plochy Z 12 a přestavbové plochy P 16 v k.ú. Luby I do ploch stabilizovaných.

Změna ÚP upraví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, že:

- 9) bude přehodnoceno použití a definice podmíněčně přípustných využití,
- 10) budou prověřeny podmínky pro využití ploch dopravní infrastruktury DS – dopravní infrastruktura silniční dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a poznatků z uplatňování územního plánu v praxi s ohledem na možné negativní důsledky využití ploch DS v historickém centru města a v exponovaných lokalitách. Je nutno přehodnotit z hlediska výčtu možností výstavby, případně v urbanisticky hodnotných lokalitách řešit specifickou plochou,
- 11) budou prověřeny podmínky pro využití ploch technické infrastruktury TI – inženýrské sítě, budou uvedeny do souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Z podmínek pro využití ploch TI bude vypuštěna možnost umístování „zařízení pro výrobu a rozvod elektrické energie“,
- 12) bude prověřeno stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu,
- 13) budou prověřeny podmínky pro využití nezastavitelných ploch a bude stanoveno, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona z důvodu veřejného zájmu,
- 14) regulace větrných elektráren jakožto zařízení výrobního charakteru bude řešena specifickou plochou.

Změnou ÚP bude s ohledem na limity v území prověřen tento požadavek uplatněný městem Luby:

- 15) lokalita v k.ú. Luby I (p.p.č. 2507/3) – požadavek změnit vymezení pozemku z NZ - plochy zemědělské na plochu BI – bydlení v rodinných domech městské a příměstské – **rozsáhlý pozemek o výměře cca 5 ha zařazen do ZPF** – převážně III. třída ochrany, částečně V. třída ochrany, navazuje na zastavěné území a stabilizované a zastavitelné plochy, částečně OP lesa.

Změnou ÚP budou s ohledem na limity v území prověřeny tyto požadavky uplatněné veřejností formou žádosti o změnu ÚP:

- 16) lokalita v k.ú. Opatov u Lubů (p.p.č. 1554/1) – požadavek změnit vymezení pozemku z NZ – plochy zemědělské na plochu TI – inženýrské sítě. V žádosti je navržena změna na plochu TI, ale vzhledem ke skutečnosti, že plocha má odpovídat již uskutečněnému záměru výstavby větrné elektrárny, je nutné vymezit případnou plochu tak, aby odpovídala charakteru stavby, např. specifickou plochou. Pozemek zařazen do ZPF – V. třída ochrany, OP lesa,
- 17) lokalita k.ú. Opatov u Lubů (p.p.č. 415/1) – požadavek změnit vymezení jihovýchodní části pozemku o výměře cca 1,15 ha z NS – plochy smíšené nezastavěného území na plochu TI – inženýrské sítě. V žádosti je navržena změna na plochu TI, ale vzhledem ke skutečnosti, že plocha má být vymezena za účelem výstavby větrné elektrárny, je nutné vymezit případnou plochu tak, aby odpovídala charakteru stavby, např. specifickou plochou. Rozsáhlý pozemek zařazen do ZPF – předmětná část V. třídy ochrany, částečně OP lesa,
- 18) lokalita v k.ú. Luby I (p.p.č. 2850/1) – požadavek změnit vymezení pozemku z NZ - plochy zemědělské na plochu BI – bydlení v rodinných domech městské a příměstské – pozemek není zařazen do ZPF, navazuje na zastavěné území a stabilizovanou plochu BI,
- 19) lokalita v k.ú. Luby I (p.p.č. 2492/1) – požadavek změnit vymezení pozemku z ZS – plochy soukromé a vyhrazené zeleně na plochu BI – bydlení v rodinných domech městské a příměstské – pozemek v zastavěném území, zařazen do ZPF – III. a V. třída ochrany,
- 20) lokalita v k.ú. Luby I (p.p.č. 1667/2) – požadavek změnit vymezení pozemku nebo jeho části z NZ - plochy zemědělské na plochu BV – bydlení v rodinných domech venkovské – pozemek o výměře cca 1,2 ha zařazen do ZPF – v návaznosti na zastavěné území a stabilizovanou plochu BV zařazen do III. třídy

ochrany, dále pak do **I. třídy ochrany**,

- 21) lokalita v k.ú. Luby I – p.p.č. 1538/1 – požadavek změnit vymezení části pozemku z RZ – zahrádkářské osady na plochu BV – bydlení v rodinných domech venkovské – pozemek zařazen do ZPF – v návaznosti na zastavěné území a stabilizovanou plochu BV zařazen do III. třídy ochrany, dále pak do V. třídy ochrany, v ÚP Luby předmětná část pozemku z hlediska záboru ZPF bilancovaná pro zastavitelnou plochu Z 08,
- 22) lokalita v k.ú. Luby I (st.p.č. 841) – požadavek změnit vymezení pozemku z DZ – dopravní infrastruktura drážní na plochu BI – bydlení v rodinných domech městské a příměstské – pozemek za nádražím, pro potřeby dráhy nevyužívaný, v zastavěném území, v návaznosti na stabilizovanou plochu OM, OP železniční dráhy,
- 23) lokalita v k.ú. Luby I (p.p.č. 3104/3) – požadavek změnit vymezení pozemku nebo jeho části z NZ - plochy zemědělské na plochu BV – bydlení v rodinných domech venkovské – pozemek o výměře cca 0,64 ha zařazen do ZPF - **I. třídy ochrany**, přes komunikaci je zastavěné území a stabilizovaná plocha BI, na této straně komunikace bez zástavby – z urbanistického hlediska a organizace ZPF nepřilíží vhodně.

2. koncepce veřejné infrastruktury (zejména požadavky na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn),

Změnou ÚP:

- 24) bude zohledněna Územní studie Krušnohorské cyklistické magistrály v Karlovarském kraji jako územně plánovací podklad, variantní trasy ve správním území města Luby budou zapracovány do územního plánu,
- 25) bude zohledněna případná realizace záměru „Vodovod Luby - lokalita Růžový Vrch“.

3. koncepce uspořádání krajiny (zejména požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona),

Z hlediska ochrany přírody a krajiny bude změna ÚP respektovat stávající prvky ÚSES, památné stromy a bude zachovávat a respektovat přírodně hodnotné krajinné prvky ze zákona i registrované i další krajinnou zeleň. Nově zastavitelné plochy budou navrhovány mimo tyto prvky.

Změnou ÚP:

- 26) budou prověřeny podmínky pro využití nezastavitelných ploch a bude stanoveno, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona z důvodu veřejného zájmu.

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

Změnou ÚP:

- 27) bude vypuštěna územní rezerva R 04,
- 28) bude převedena územní rezerva R 03 na koridor dopravní infrastruktury,
- 29) bude prověřena účelnost zachování ploch územních rezerv R 01 a R 02.

Další plochy a koridory územních rezerv budou vymezeny, pokud tato potřeba vyplyne v průběhu zpracování změny ÚP.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

- 30) budou prověřeny všechny veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění s ohledem na jejich potřebu a jejich realizaci, aktuální potřeba vymezení institutu vyvlastnění pro realizaci veřejně prospěšných staveb a opatření bude konzultována s městem Luby,
- 31) bude prověřena veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze uplatnit předkupní právo, s ohledem na její

potřebu a realizaci, aktuální potřeba vymezení předkupního práva bude konzultována s městem Luby, 32) z názvu kapitoly h) budou vypuštěna „veřejně prospěšná opatření“.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

Neuplatňují se požadavky na vymezení ploch, ve kterých je podmínkou prověření změn vydání regulačního plánu nebo uzavření dohody o parcelaci.

Neuplatňují se nové požadavky na vymezení ploch, ve kterých je podmínkou prověření změn zpracování územní studie. Změnou ÚP:

33) bude upravena lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti u ploch již v ÚP Luby takto podmíněných.

Další plochy takto podmíněné budou vymezeny, pokud tato potřeba vyplyne v průběhu zpracování změny ÚP.

Pokud budou v průběhu projednání zprávy či zpracování změny ÚP zjištěny další nesrovnalosti či vylíznou další potřeby, změna ÚP je prověřit v souladu se základní koncepcí a právními předpisy.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Nestanovuje se požadavek na zpracování variant řešení.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚP a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Dokumentace návrhu změny ÚP bude zpracována v souladu s platnou legislativou, zejména stavebním zákonem, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Změna ÚP bude zpracována v rozsahu měněných částí ÚP Luby.

Návrh změny ÚP bude obsahovat:

Textovou část zpracovanou jako výrok, příloha č. 7 k vyhlášce se pro výrokovou část změny nepoužije. Uvedou se pouze ty jevy, které budou měněny, doporučený postup je takový, že jednotlivé změny textu budou popsány stejnou formou, jako se píše změna zákona.

Grafickou část, která bude členěna na výkresy, které jsou obsaženy ve výrokové části ÚP Luby. V grafické části bude nad čistým mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy zpracováno jen to, co se mění, a bude vydána v tomto rozsahu a měřítku:

- | | |
|---|---------|
| • Výkres základního členění území | 1:5 000 |
| • Hlavní výkres urbanistické koncepce | 1:5 000 |
| • Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:5 000 |
| • Výkres technické infrastruktury – vodní hospodářství | 1:5 000 |
| • Výkres technické infrastruktury – energetické systémy a spoje | 1:5 000 |

Textová a grafická část návrhu změny ÚP musí být v naprostém souladu.

Obsah odůvodnění změny ÚP:

Textová část odůvodnění změny ÚP bude vypracována přiměřeně a v souladu s § 43 odst. 6 stavebního zákona, § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a její přílohou č. 7 a § 53, odst. 4 a 5 stavebního zákona. Nad obvyklý rámec bude obsahovat bod „Textová část územního plánu s vyznačením změn“, zařazený jako první.

Grafická část odůvodnění změny ÚP bude zpracována v tomto rozsahu a vydána v měřítku:

- | | |
|----------------------|---------|
| • Koordinační výkres | 1:5 000 |
|----------------------|---------|

- Výkres širších vztahů 1:50 000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1:5 000

Výkresy mohou být zpracovány a vydány jako výřezy řešeného území, pokud zůstane jednoznačně patrné, které části vydaného výkresu se výřez týká.

Změna ÚP bude pořizována zkráceným postupem. Pro jednotlivé etapy změny ÚP jsou stanoveny následující počty tištěného vyhotovení + datový nosič CD/DVD s elektronickou podobou pro zveřejnění na internetu:

- Návrh změny ÚP k veřejnému projednání 3x
- Čistopis změny ÚP k vydání 3x

Po vydání změny ÚP bude pořizovateli předán datový nosič CD/DVD s daty ve strojově čitelném formátu.

Pro vydání změny bude zpracována dokumentace úplného znění ÚP Luby po vydání změny v rozsahu výrokové části a koordinačního výkresu potřebného pro rozhodování v území v počtu 4 tištěných vyhotovení + datový nosič CD/DVD s elektronickou podobou pro zveřejnění na internetu a s daty ve strojově čitelném formátu.

Rozsah a forma elektronické podoby dokumentací Změny ÚP a úplného znění ÚP Luby po vydání změny:

Textová a grafická část musí zcela odpovídat obsahu a rozsahu listinné podoby. Jednotlivé soubory budou srozumitelně pojmenované. Datový nosič bude opatřen identifikačním popisem (min. úplný název dokumentace, datum nabytí účinnosti).

Požadavky na elektronickou podobu pro zveřejnění na internetu:

- Textová a grafická část budou předány ve **formátu *.pdf**, grafická část v jeho strukturovaném zobrazení, rozlišení 300 DPI a minimální barevné hloubce 256 barev.
- Počet a struktura předávaných souborů *.pdf bude zcela **shodná** s počty částí a strukturou listinné podoby.
- Pro potvrzení shody s listinnou podobou je možno soubory *.pdf opatřit kvalifikovaným certifikátem (digitálním podpisem zpracovatele).

Požadavky na elektronickou podobu ve strojově čitelném formátu:

Preferovaný vektorový formát, který je podporovaný a dotovaný Krajským úřadem Karlovarského kraje, odborem regionálního rozvoje, a který je vázaný na metodiku MINIS (Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS) a použitý při pořizování ÚP Luby, je **GIS** formát ***.shp**. Přípouští se i CAD formát ***.dwg** a jeho výměnný formát ***.dxf**.

- Texty budou předány v editovatelném formátu MS Office Word (***.docx**).
- Zdrojové tabulky tabulek použitých v textech budou předány ve formátu MS Office Excel (***.xlsx**), DBF, popř. MS ACCESS.
- Budou předány kompletní projektové soubory výkresů a schémat (***.mxd**, ***.aprx** a podobně), včetně odkazů na připojené datové služby (WMS, WFS apod.).
- Zdrojová data zahrnují zdrojové vektorové, případně i rastrové datové vrstvy, které byly použity v projektových souborech výkresů a schémat.
- Vektorová data doporučujeme předat v **GIS** formátu ***.shp** nebo ***.gdb**, ***.mdb**, případně ve formátech ***.dwg**, ***.dgn**, systémů **CAD** (současně s jejich formátovou ***.dxf** verzí).
- Zdrojová data budou v rovinném souřadnicovém systému **S-JTSK Křovák EastNorth** (Souřadnicový systém jednotné trigonometrické sítě katastrální).
- Zdrojová data - jednotlivé datové vrstvy - budou organizovány/uloženy v adresářové nebo databázové struktuře (např. osobní, souborové).
- Strukturu zdrojových dat na datovém nosiči je vhodné organizovat s přihlédnutím k metodice MINIS, zveřejněné na odkazu: http://www.kr-karlovarsky.cz/region/uzem_plan/Stranky/UAP-KK/Metodika-MINIS.aspx.
- V případě, že nebude využita struktura zdrojových dat podle metodiky MINIS, bude vektorová část dat SČF doložena použitým datovým modelem, minimálně přehledem atributů a významů atributových hodnot jednotlivých datových vrstev.
- Součástí zdrojových dat budou metadatové informace dle EN ISO 19115 (formát ***.xml**) nebo pořízené dle zjednodušené metodiky krajského úřadu pro metadata, zveřejněné na odkazu:

http://www.kr-karlovarsky.cz/region/uzem_plan/Stranky/UAP-KK/Methodika-MINIS.aspx.

g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území.

Budou upřesněny na základě případných požadavků dotčených orgánů.

F. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚP na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,

Změna ÚP nebude obsahovat vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán (odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Karlovarského kraje) ve svém stanovisku k návrhu zprávy neuplatní požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí a vyloučí významný vliv na evropsky významné lokality či ptačí oblasti.

Do řešeného území nezasahuje žádná lokalita soustavy NATURA 2000.

Ve změně ÚP se předpokládá především uvedení do souladu s PÚR ČR a ZÚR KK, prověření podnětů na změny ÚP uplatněné veřejností a městem Luby, aktualizaci hranice zastavěného území a úprava podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Změna ÚP neuvažuje s návrhem ploch pro fotovoltaické elektrárny, ale uvažuje s vymezením ploch pro větrné elektrárny, podrobněji viz kapitola E. této zprávy, bod a) 1. urbanistická koncepce – požadavky zahrnuté pod body 16) a 17).

G. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny ÚP, je-li zpracování variant vyžadováno,

Neuplatňují se. Bude doplněno v průběhu projednání zprávy, pokud vyplyne tato potřeba.

H. Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písm. A) až D) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,

Z výše uvedených skutečností nevyplývá potřeba pořízení nového územního plánu. Požadované změny a uvedení do souladu se ZÚR KK a PÚR ČR lze dle předběžného vyhodnocení provést změnou platného ÚP Luby.

I. Požadavky na eliminace, minimalizace nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,

Neuplatňují se. Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly zjištěny.

J. Návrh na aktualizaci Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje.

Neuplatňuje se.

Závěr

Návrh zprávy je v souladu s § 55 odst. 1 stavebního zákona zaslán za použití § 47 odst. 2 dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou do 30 dnů od obdržení návrhu zprávy uplatnit u pořizovatele vyjádření, ve kterém uvedou požadavky na obsah návrhu zprávy vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatní krajský úřad jako příslušný úřad podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí u pořizovatele stanovisko, sousední obce mohou uplatnit podněty. Nejpozději 7 dní před uplynutím této lhůty doručí příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Dále je návrh zprávy zveřejněn veřejnou vyhláškou s možností k ní do 15 dnů od doručení podat u pořizovatele písemné připomínky. Po projednání bude návrh zprávy upraven a předložen zastupitelstvu města ke schválení.

Po schválení zprávy Zastupitelstvem města Luby bude přistoupeno k pořízení změny ÚP.