

# Návrh zadání

---

## změna č. 9 Územního plánu Cheb

*Zadání bylo schváleno dne ... usnesením č. ... Zastupitelstva města Chebu v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a tavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 47 odst. 5 stavebního zákona.*

<i>Zadavatel změny:</i>	<i>Město Cheb</i>
<i>Určený zastupitel:</i>	<i>Mgr. Daniela Seifertová</i>
<i>Pořizovatel:</i>	<i>MěÚ Cheb, odbor stavební a ŽP, jako úřad územního plánování</i>
<i>Zpracovatel zadání:</i>	<i>Ing. Miroslava Ocásková, vedoucí oddělení ÚP a památkové péče ve spolupráci s určenou zastupitelkou</i>
<i>Datum zpracování:</i>	<i>únor 2017</i>

## Úvod

Město Cheb má na svém území platný Územní plán Cheb vydaný zastupitelstvem města usnesením ZM č. 155/39/14 ze dne 4.9.2014, který nabyl účinnosti dne 23.9.2014.

Dosud nebyla vydána žádná změna územního plánu, pořizuje se změna č. 4.

Dne 12.5.2016 a 29.8.2016 byly podány celkem tři návrhy na pořízení změny Územního plánu Cheb, které jsou navrženy ve stejné oblasti průmyslového parku, a proto jsou posuzovány společně. Navrhovateli změn jsou Ing. Jindřich Eisenreich, Janovského 1252/20, 170 00 Praha 7, Ing. Michael Nohejl, Brandlova 1639/9, 350 02 Cheb, Karel Barták, Mezno 68, 257 86 Mezno, Ing. Miroslav Beneš, Jakubská 290, 377 01 Jindřichův Hradec IV, Ing. Tomáš Böhm, Nerudova 209/10, 118 00 Praha 1, Pavel Jagrik, Krčská 1079/59, 140 00 Praha 4 a Ing. Zdeněk Novák, Krčská 1079/59, 140 00 Praha 4.

Změna spočívá ve **vymezení nové zastavitelné plochy** s funkčním využitím **VS – plochy smíšené výrobní** v území, kde se nachází Průmyslový park Cheb na p.p.č. 136/15, 136/14 a 136/2 v k.ú. Hradiště u Chebu. Nyní je plocha vymezena jako **NZ – plochy zemědělské**.

Jako důvod navrhovatelé všech tří změn shodně uvádějí, že pozemky nelze využívat pro potřeby zemědělské výroby a navrhují rozšíření stávajícího Průmyslového parku Cheb.

Návrh na pořízení změny územního plánu byl předložen orgánům města. Zastupitelstvo města Chebu schválilo pořízení změny ÚP Cheb v uvedené lokalitě svým usnesením ZM č. 239/23/2016 ze dne 20.10.2016.

## Zadání změny č. 9 Územního plánu Cheb

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

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

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

- jedná se o **vymezení nové zastavitelné plochy** s funkčním využitím **VS – plochy smíšené výrobní** v území, kde se nachází Průmyslový park Cheb na p.p.č. 136/15, 136/14 a 136/2, k.ú. Hradiště u Chebu. Nyní je plocha vymezena jako **NZ – plochy zemědělské**,
- plocha je vymezena Územním plánem Cheb jako rezerva pro výrobu a skladování R153(VS),
- plochy se nacházejí mimo zastavěné území na bilancované zemědělské půdě.

**Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch:**

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy s funkčním využitím VS – plochy smíšené výrobní:

**Přestavbové plochy (P)**, které se nacházejí v zastavěném území a jsou již určitým způsobem využité, ale uvažuje se o jejich přestavbě na stanovené funkční využití:

- **P163 bývalý areál ESKA**  
– rozloha ..... cca 3 ha ..... celá plocha využita

**Zastavitelné plochy (Z)**, které se nacházejí mimo zastavěné území a dosud nejsou zastavěné:

- **Z153a Průmyslový park Cheb**  
– rozloha ..... cca 7 ha ..... celá plocha dosud nevyužita
- **Z153b Průmyslový park Cheb**  
– rozloha ..... cca 29 ha ..... celá plocha využita
- **Z153c Průmyslový park Cheb**  
– rozloha ..... cca 32 ha ..... plocha využita z 94%
- **Z153x Průmyslový park Cheb**  
– rozloha ..... cca 5 ha ..... celá plocha využita
- **Z156 území mezi ul. Ke Skalce, Ašská (výpadovka na Fr. Lázně) a I/6**  
– rozloha ..... cca 14 ha ..... celá plocha dosud nevyužita
- **Z160 Nižnětagilská za ČSAD**  
– rozloha ..... cca 5 ha ..... plocha využita z 30%
- **Z165 mezi hřbitovem a Maškovem**  
– rozloha ..... cca 32 ha ..... celá plocha dosud nevyužita

Celkem se jedná o zhruba 127 ha, které jsou v ÚP Cheb vymezené pro funkční využití VS – plochy smíšené výrobní.

Na celé přestavbové ploše (P163) již byla provedena přestavba a území je využíváno.

Zastavitelné plochy v průmyslovém parku (Z153a,b,c,x) byly dosud využity z 88%, plocha Z160 byla pro stanovený účel využita z 30%.

Ostatní plochy (Z156 a Z165) o rozloze 46 ha dosud nebyly využity pro uvedený účel, nikoliv však z důvodu nemožnosti jejich využití.

Z celkové plochy 127 ha vymezené územním plánem pro VS zbývá 58 ha ploch vymezených pro funkční využití VS. Z posouzení vyplývá, že 55% celkových vymezených ploch a 88% ploch v průmyslovém parku je již pro stanovený účel využito.

Podle našeho názoru byla prokázána potřeba vymezení další zastavitelné plochy pro funkční využití VS o rozloze 18,85 ha, která doplní a zcelí danou lokalitu v průmyslovém parku se stejným funkčním využitím.

- Návrh změny prověří její vhodnost v území a posoudí její soulad se stávající koncepcí rozvoje obce a dopady na dosavadní stav sídla a jeho hodnoty,
- návrh změny prověří a posoudí dopad navržené změny na koncepci dopravní infrastruktury a na koncepci uspořádání krajiny,
- návrh změny aktualizuje hranice zastavěného území v lokalitě Průmyslového parku (dle § 189 odst. 1 stavebního zákona), v návrhu změny budou vyznačeny pouze měněné části ZÚ,
- návrh změny aktualizuje soulad územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

1) upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1

- město se nachází v rozvojové ose OS7 – pro plochu změny z dokumentu neplynou žádné požadavky,
- město se nachází v oblasti koridoru silniční dopravy R6 – pro plochu změny z dokumentu neplynou žádné požadavky.

2) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

- podmínky pro rozhodování o změnách v území v rozvojové ose OS7 – je nezbytné vytvořit předpoklady pro posilování dopravní, technické i občanské infrastruktury a vyšší kvalitu sídelních funkcí; je nezbytné vytvořit územní předpoklady pro nové komerční a výrobní činnosti s vysokou nabídkou pracovních příležitostí, pro nadmístní vybavenost a rozvoj obytné sféry; je nezbytné minimalizovat negativní dopady změn ve využití území do životního prostředí, na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území,
- pro stabilizaci a rozvoj sídelní struktury je nutné zajištění územních předpokladů pro přiměřenou nabídku a spektrum pracovních příležitostí,
- obec se nachází v oblasti upřesněné koncepce silniční dopravy Karlovarského kraje, jejíž součástí je VPS D.77 – R6 – dostavba úseku rychlostní silnice R6 na čtyřpruhové uspořádání – pro dané území nevyplývají žádné požadavky,
- plocha se nachází v území vymezeném jako komerční, hospodářská a výrobní plocha nadmístního významu Průmyslový park Cheb [2] funkčně homogenní,

3) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů

- problémy k řešení se nedotýkají uvedených lokalit,
- plocha se nachází v ochranném pásmu druhého stupně II. B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Františkovy Lázně, v ochranném pásmu dálnice, ochranném pásmu letiště s výškovým omezením staveb, v chráněné oblasti přirozené akumulace vod Chebská pánev a Slavkovský les,
- plocha se nachází v okrajové části výhradního ložiska nerostných surovin Odravská pánev.

4) další požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s DO a veřejností

- *Do grafické části výkresu Předpokládaný zábor půdního fondu bude vyznačena hranice zastavěného území platného územního plánu k 1.1.2012 i navržená aktualizovaná hranice zastavěného území.*
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,  
není požadováno.
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,  
není požadováno.
- 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,  
není požadováno.
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení,  
není požadováno.
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
- Do grafické části odůvodnění změny budou do výkresu předpokládaných záborů půdního fondu uvedena parcelní čísla.
  - Návrh změny bude zpracován v rozsahu a měřítkách platného ÚP Cheb a v souladu s § 50, odst. 1 stavebního zákona a § 13 odst. 1 až 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Bude zachován původní název, původní členění textové a grafické části vč. názvů výkresů, jejich měřítek a legend.

**Dokumentace návrhu bude zpracována v počtu 3 paré a 1 x digitálně ve formátu \*.pdf ve standardu 1:1, textová část bude ve formátu \*.doc nebo docx.**

V případě potřeby budou zpracovány úpravy návrhu po společném jednání, resp. před vydáním územním plánu, a to vždy ve stejných počtech paré, i digitálně. Konečná verze návrhu k vydání bude předána též v datovém formátu odpovídajícím zpracování ÚP Cheb.

Návrh změny bude obsahovat:

1. **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.
2. **Grafickou část**, která bude obsahovat výřezy výkresů ÚP Cheb, kterých se změna týká, s vyznačením pouze těch jevů, které jsou v územním plánu měněny, měřítko výkresů a příslušné části legendy – minimálně výkres základního členění a hlavní výkres. Mapovým podkladem výrokové části změny bude čistý mapový list (nikoliv původní výkres).

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

Odůvodnění změny bude obsahovat:

1. **Textovou část** zpracovanou podle přílohy č. 7 této vyhlášky č. 500/2006 Sb., obsah odůvodnění bude zpracován přiměřeně k rozsahu měněných částí, bude obsahovat stejné části jako odůvodnění územního plánu. Součástí odůvodnění bude srovnávací text s vyznačením změn (možno též formou přílohy s odkazem v textu odůvodnění).
  2. **Grafickou část**, která bude obsahovat výřezy výkresů ÚP Cheb, kterých se změna týká, s vyznačením pouze těch jevů, které jsou v územním plánu měněny, měřítko výkresů a příslušné části legendy – minimálně koordinační výkres.
- g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území,** bude upřesněno dle případných požadavků dotčených orgánů.