**Návrh zadání Územního plánu Pšov**

**Obec:** Pšov

Obecní úřad Pšov, č.p. 48, 364 52 Žlutice,

IČ: 00254941

####

**Pořizovatel:** Magistrát města Karlovy Vary, odbor úřad územního plánování a stavební úřad,

U Spořitelny 2, 360 01 Karlovy Vary

**Pověřený zastupitel**: Helena Šmidmajerová

#### Obec s rozšířenou působností: Karlovy Vary

**Zpracoval:** Magistrát města Karlovy Vary, odbor úřad územního plánování a stavební úřad,

U Spořitelny 2, 360 01 Karlovy Vary

**Datum**: únor 2014

OBSAH:

|  |  |
| --- | --- |
| Kapitola | strana |
| Úvod | 3 |
|  |  |
| a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména:- v upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,- v upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem a z širších územních vztahů,- v upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a z doplňujících průzkumů a rozborů,- 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, | 3 |
| b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit, | 8 |
| c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo, | 9 |
| 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, | 9 |
| e) požadavky obce a požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností; případný požadavek na zpracování variant řešení, | 9 |
| f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení, | 10 |
| g) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území. | 12 |

**Úvod:**

Obec Pšov má platný Územní plán obce Pšov schválený dne 16.12.2004, vyhláška o závazné části územně plánovací dokumentace nabyla účinnosti dne 15.11.2006.

Návrh zadání je zpracován v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a s § 11 odst. 2 a 3 a přílohy č. 6 Vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci.

Záměr pořízení Územního plánu Pšov schválilo Zastupitelstvo obce Pšov dne 2.5.2012 usnesením č.24/2012.

Územním plánem bude řešeno celé správní území obce Pšov, které zahrnuje katastrální území Borek u Štědré, Chlum Novosedel, Kobylé, Kolešov u Žlutic, Močidlec, Novosedly u Žlutic, Pšov u Žlutic a Semtěš u Žlutic. Názvy jednotlivých sídel jsou v souladu s mapovými podklady dále v textu oproti názvům katastrálních území kráceny. Rozloha řešeného území je 4871 ha. Počet obyvatel, jež trvale klesá, byl k 31.12. 2003 - 626 obyvatel, k 31.12.2005 - 607 obyvatel a k 31.12.2012 - 561 obyvatel.

Zastupitelstvo obce Pšov stanovuje pro zpracování Návrhu Územního plánu Pšov (dále jen „ÚP“) následující požadavky:

1. **POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE**

**Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje 2008 (dále jen“PÚR“):**

Na území obce Pšov se nenacházejí žádné koridory, plochy ani rozvojové záměry technické infrastruktury vymezené v PÚR. Návrh bude respektovat cíle a úkoly sledované stavebním zákonem v § 18 a 19 a PÚR, která podrobněji určuje požadavky a rámce těchto cílů a úkolů.

**Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem a z širších územních vztahů:**

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen „ZÚR KK“) vymezují na území obce Pšov

1. specifickou oblast neregionálního významu SH1 Žluticko jako specifickou oblast s problémy hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti. Toto vymezení předpokládá v rámci celokrajských územních souvislostí důraznější podporu rozvoje veřejné infrastruktury, na niž je obec napojena.
2. specifickou oblast rekreace a cestovního ruchu SR7 Žluticko a Valečsko na katastrálních územích Kobylé, Kolešov u Žlutic, Semtěš u Žlutic. Záměry směřující do této oblasti je nezbytné posuzovat z hlediska jejich dopadů na charakter a image rekreačních oblastí a krajinných segmentů.
3. specifickou oblast zemědělství SZ 1 Tepelsko - Toužimsko – Žluticko na katastrálních územích Chlum u Novosedel, Kobylé, Kolešov u Žlutic, Močidlec, Novosedly u Žlutic a Pšov u Žlutic. Rozvoj v této oblasti především nesmí klást neúměrné nároky na odnětí zemědělského půdního fondu nebo významně zhoršovat organizaci obhospodařování zemědělských ploch.

Do ÚP budou ze ZÚRKK zapracovány následující veřejně prospěšné stavby: (dále jen „VPS“):

Dopravní stavba – přeložka silnice II/194 v trase Podbořanský Rohozec – Valeč – Chyše – Toužim, jejíž úsek Pšov – Strahovský mlýn na území obce Pšov je v ZÚRKK označeny jako VPS, D.58 s šířkou koridoru max. 200m.

VPS V.29 : vodovod Kobylé – Žlutice, koridor 200m

Dle funkční skladby budou zpřesněny následující prvky územního systému ekologické stability (dále jen „prvky ÚSES“):

* regionální biocentrum RBC 1103 Kozelka – Chlum – VPS v ZÚR KK č. U.78,
* regionální biocentrum RBC 1127 Meandry Střely – VPS v ZÚR KK č. U.69,
* regionální biokoridor RBK 1129 – Vladař – Zákruty Střely – VPS v ZÚR KK č. U.520,
* regionální biokoridor RBK 20015 Hradecké rybníky – Zákruty Střely – VPS v ZÚR KK č.U.539,
* regionální biokoridor RBK 1031 Střela – Rabštejn – Meandry Střely - VPS v ZÚR KK

č. U 596.

Pokud bude ÚP navrženo dílčí využití území, které významně naruší rámec vyvážených územních podmínek, může být takové řešení navrženo pouze za předpokladu prokazatelného veřejného zájmu, které bude obhájeno v části odůvodnění ÚP.

**Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“), zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a z doplňujících průzkumů a rozborů (dále jen „DPaR“):**

Aktualizace ÚAP proběhla v roce 2012, návrh zapracuje tuto aktualizaci ÚAP. Jestliže veřejné projednání bude svoláno po úplné aktualizaci ÚAP podkladů v roce 2014, projektant aktualizuje do návrhu pro veřejné projednání ÚAP v rozsahu podle předaných dat a pokynu pořizovatele.

Pro předmětné území byly dokončeny DPaR v prosinci 2013, včetně terénního průzkumu. Z ÚAP a DPaR vyplývá pro obec Pšov v souladu s principy udržitelného rozvoje nutnost chránit a rozvíjet územní podmínky pro využití následujících silných stránek a příležitostí:

* silné stránky:
* vysoce kvalitní přírodní podmínky s mnoha prvky ÚSES
* příznivé podmínky pro rozvoj zemědělské výroby ve vazbě na stávající funkční velkokapacitní zemědělské areály, orná půda tvoří 53 % a trvalý travní porost 14 % plochy obce
* území nezatěžované hlukem
* vytvořený rámec pro rozvoj bydlení v  stabilizovaném prostoru sídel
* dobré podmínky pro rozvoj rekreace v krajinné oblasti Teplé a Střely
* dostatek vodních ploch
* ložisko nerostných surovin – cihlářské suroviny
* příležitosti:
* zájem investorů o přestavbu nevyužitých ploch k rozšíření a zkvalitnění služeb a možností pro bydlení a rekreaci,
* doplnění chybějící technické infrastruktury – kanalizace, plyn
* podpora revitalizace krajiny
* trvale rostoucí zájem o podporu venkovských oblastí ze strany EU, příznivý vývoj zemědělské dotační politiky pro ČR

a potřeba vytvářet podmínky pro řešení slabých stránek a eliminování hrozeb:

* slabé stránky:
* špatné socioekonomické podmínky, dlouhodobá nezaměstnanost nad 20%
* četnější výskyt nedostatečně využívaných nebo opuštěných původních staveb
* vyšší výskyt podmáčených nivních půd, vodohospodářsky zranitelná oblast
* přírodní dědictví není dostatečně využito
* četné dopravní závady v obci s nízkou intenzitou dopravy
* chybějící systém likvidace odpadních vod
* nedostatek ubytovacího zařízení a infrastruktury cestovního ruchu obecně
* omezená nabídka služeb při ekonomicky limitované možnosti jejich rozvoje
* hrozby:
* ohrožení rozvoje bydlení vlivem větší vzdálenosti do měst a nedostatku pracovních příležitostí
* populační útlum a vylidňování odlehlých oblastí venkova, nízká organizovanost obyvatel venkova
* špatná dostupnost sídel autobusovou dopravou
* odkládání rekonstrukcí obytných budov a revitalizací zemědělských areálů může způsobit devastaci a neatraktivnost navazujícího okolí a vyšší výskyt zbořenišť v dalších dekádách
* odklad realizace rychlostní komunikace R6 negativně ovlivní potenciální rozvojové záměry celého Karlovarska, zejména hospodářské
* nedostatek finančních prostředků k realizaci veřejné infrastruktury na venkově a vznik vnitřních periférií regionů

**Cíle zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území:**

Dosavadní stav a ochrana hodnot:

Obec Pšov jako typicky zemědělská oblast prošla v uplynulých dvaceti letech transformací zemědělství, přičemž pokles obyvatel je způsoben zejména úbytkem pracovních míst v tomto oboru.

Hlavním cílem obce je udržení stávajících hodnot venkovského osídlení, zemědělského a lesního půdního fondu a přírodních hodnot. Mezi významně hodnoty patří též vodní útvary podzemních vod v Povodí Berounky, povrchové vody řeky Střely včetně přítoků a ložiska cihlářských surovin.

Nemovitými kulturními památkami jsou ze zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, kromě významných soch, jejichž hodnota bude též v prostoru chráněna:

* Kostel sv. Jakuba v Močidleci včetně fary
* Kostel. sv. Petra a Pavla, venkovská usedlost č.p.20 a holubník u venkovské usedlosti č.p.20 v Novosedlech
* budova č.e.4 na st.p.č.122 v Pšově
* zřícenina Štědrého hrádku a kaplička v Borku
* Kostel Nanebevzetí Panny Marie a venkovská usedlost č.p.4 v Kobylém
* Kostel sv. Jiljí a venkovský dům č.p.1 v Chlumu

K ochraně je určen též Kostel Nejsvětějšího srdce Ježíšovo v Pšově.

Specifickými hodnotami sídla, které si vytvářejí přirozený respekt, jsou

- výrazně rozsáhlý vjem obrazu krajiny Chlumské hory, jehož jsou terénní vrcholy součástí nevytvářející prostorově uzavírající pohledové bariéry;

- dochované plužiny a aleje podél pěších cest;

- hrázděný mlýn v Borku ve scenérii s vodní plochou a lesem;

- obytné stavby z různých období společně s hospodářskými dvory dotvořily typický místní ráz, např. hrázděný mlýn v Borku.

Rozsah rozvoje:

Sídelní struktura je po desetiletí stabilizována. Tempo rozvoje je ze střednědobého hlediska podmíněno zejména zlepšením dostupnosti a kvality veřejné infrastruktury a volbou venkovského prostoru k životu a hospodářským aktivitám. Z dlouhodobého hlediska, nad rámec územního plánu, bude rozvoj závislý na preferencích podmíněných společenským socioekonomickým systémem. Rozsah navrhovaného rozvoje přihlédne k poklesu obyvatel a populačnímu útlumu a současně vytvoří podmínky pro zlepšení kvality a atraktivity venkovského prostoru. Dlouhodobě funkční zemědělská výroba svědčí o stabilitě odvětví, přestože jeho restrukturalizace přispěla k poklesu pracovních příležitostí. Tato změna je převážně již způsobem využití venkovského prostoru absorbována. Celospolečenské cíle směřující k alespoň dílčí potravinové soběstačnosti ČR předznamenávají rozvoj zemědělství a tedy obecně venkova. Územní plán vytvoří předpoklady pro využití území k rozvoji zemědělské výroby.

Bude prověřeno stávající zastavěné území. Jeho současné hranice, pokud není nutné respektovat intravilán, neodpovídají vymezování zastavěného území podle stavebního zákona v souladu s metodickými příklady Ministerstva pro místní rozvoj ČR – např. v hranicích pozemku p.č.693/1.

Urbanistická koncepce:

S ohledem na malá sídla obce s velkou rozlohou bude zastavěné území koncipováno bez smíšených obytných ploch s výjimkou revitalizace ploch bývalé mateřské školky v Pšově. Dochovaná rozsáhlá veřejná prostranství v sídlech se zřetelnou původní urbanistickou strukturou budou respektována, nejsou kladeny nároky na nové komunikační prostory návsí. Pokud je veřejným zájmem hranici zástavby na styku s těmito veřejnými prostranstvími posunout, bude takové řešení zdůvodněno. Bude respektováno prostorové uspořádání jednotlivých objektů v těch centrech sídel, kde si zástavba zachovala jednotící ráz. Nevyužité plochy v rámci zastavěných území jednotlivých sídel budou navrhovány k využití v souladu s urbanistickou koncepcí konkrétního sídla.

Další zemědělské výrobní areály mohou být navrhovány pouze ve vazbě na stávající výrobní plochy, cílem je vytvořit funkčně homogenní významné plochy pro hospodářské aktivity ve vodohospodářsky zranitelné oblasti.

Pro rozvoj individuální bytové výstavby budou stanoveny limity, které umožní vznik venkovského osídlení slučitelného s charakterem sídel. Nebudou vytvářeny plochy pro dominantní nebo plošně rozsáhlou bytovou výstavbu a nebude koncipován rozvoj bydlení v sídlech Kolešov a Víska.

Koncepce uspořádání krajiny:

Krajina mimo osídlení bude koncipována v souladu s hospodářským využitím v rámci mírně teplého klimatického regionu (převažuje MT4) a s respektem k reliéfu a významným krajinným prvkům registrovaným a významným krajinným prvkům podle Zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

ÚP bude v krajině řešit:

* obnovu zanikajících historických cest; návrh by měl být akceptovatelný budoucími pozemkovými úpravami a jeho součástí by měla být na vhodných místech liniová zeleň; odůvodnění bude obsahovat úvahu o výběru cest k obnově.
* místní a regionální prvky ÚSES a jiná migračně významná území;
* plochy, na nichž bude vyloučeno umisťování staveb a jiných opatření pro účely uvedené v §18, odst.5 SZ

ÚP v případě potřeby vymezí plochy vhodné k protierozním opatřením v krajině, v kontaktu se zastavěným územím vyznačí riziková místa a v textu navrhne opatření pro zmírnění tvorby stojatých dešťových vod a splachů půd. ÚP podpoří vznik přirozené retence na nivních půdách.

Podél JZ hranice hřiště v Pšově bude navržena ochranná zeleň proti větru.

Zastavěné území v Borku pod hrází rybníka ležícího na pozemku p.č.245/1 o rozloze více než 18 ha je ohrožováno povodněmi. Budou navržena veřejně prospěšná opatření v krajině i v ZÚ k eliminaci nebo zmírnění těchto jevů.

Plošné a prostorové uspořádání zastavěného a zastavitelného území:

* Pozemky pro individuální výstavbu není nutné limitovat plošným rozsahem. V případě požadavků na rozsáhlejší navazující plochy pro drobné zemědělské hospodaření budou tyto navazující plochy mimo zastavěné území navrženy jako plochy zemědělské, příp. plochy smíšené nezastavěného území.
* Individuální bytová výstavba bude limitována výškou dvou nadzemních podlaží s podkrovím nebo bez podkroví.
* Výstavba činžovních domů se nepředpokládá. Pokud bude umožněna v podmíněně přípustném využití, bude limitována - do výše třech nadzemních podlaží.
* Projektant zváží vymezení specifických, dnes nevyužitých ploch v Chlumu a Močidleci, pokud je účelné pro tyto plochy určit podrobnější plošné a prostorové uspořádání s cílem vhodněji dotvořit kompozici urbanistické struktury.

**Požadavky na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury:**

Sídelní struktura v jednotlivých sídlech obce Pšov bude respektována. Charakter ploch bydlení původních sídel dotvořený převážně v druhé polovině 20. století se zásadně nezměnil ani změnou formy hospodaření. Nároky na rozsáhlejší změny v sídelní struktuře mohou vzniknout, jakmile jednotlivé budovy z prostorových nebo energetických důvodů nebudou bez rozsáhlých úprav využitelné. V horizontu využitelnosti územního plánu nejsou tyto změny uchopitelné.

Ze stávajícího způsobu využití území je patrné, že zaniká význam zejména sídel Víska a Kolešov – rozvoj nebude navrhován. V Kolešově bude pouze stabilizována současná rekreační funkce, ve Vísce budou plochy nevyužité zemědělské výroby ponechány k přestavbě pro zemědělské využití.

Vymezení zastavitelných ploch:

Zastavitelné plochy budou v převážné většině navrženy v rámci intravilánu sídel.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeba vymezení dalších zastavitelných ploch bude koncipováno dle metodického pokynu Ústavu územního rozvoje z roku 2008. Budou prověřeny požadavky fyzických a právnických osob na nové plochy pro bydlení či rekreaci na těchto pozemcích:

* v k.ú. Pšov zbořeniště na st.p. 27/1 a p.č. 80/3, 80/4, 69/5,1384/9 a 1384/16, přičemž je vhodné dotvořit proluku s využitím pozemku p.č.1384/14;
* v k.ú. Semtěš u Žlutic p.č.20/2, 17/4 a 92;
* v k.ú. Novosedly u Žlutic p.č.1229/3 a 1091/2, současně prověřit využití navazujících ploch se zbořeništi na st.p.č.82 a 85.

Výsledek prověření bude součástí odůvodnění.

Koncepce veřejné infrastruktury:

Doprava:

* Návrh zpřesní přeložku navrhované trasy silnice II/194 v úseku Pšov – Strahovský mlýn (VPS č. D.58 v ZÚR KK).
* Budou stabilizovány funkční pěší průchody krajinou a k obnově navrženy zanikající polní cesty, které jsou významným pěším propojením nejen v rámci obce a nenarušují ÚSES. Jako nejdůležitější se jeví pěší propojení sídel Pšov a Močidlec, cesty na jižním a východním okraji Močidlece a přístup k rybníkům na JZ od Novosedel. Dochovaná historická stezka k Boreckému mlýnu bude stabilizována s předpokladem využití i pro automobilovou dopravu. V případě potřeby budou vytvořeny územní podmínky formou návrhu veřejně prospěšných staveb pro řešení dopravních závad, které byly specifikovány v rámci DPaR - zaměřit se na veřejností připomínané kolizní místo v k.ú. Močidlec vedle st.p.č.79, kde je autobusová zastávka u hřbitovní zdi.
* ÚP prověří územní možnost zlepšení dostupnosti železniční zastávky v Borku.
* Budou navrženy plochy pro dopravu v klidu pro obyvatele bytových domů v Novosedlech
* Návrh zapracuje cyklistickou trasu č.35 Podbořanský Rohozec – Valeč – Chyše – Žlutice – Manětín a cyklistické stezky Cest z města 3 a 4.

Technická infrastruktura:

* ÚP bude respektovat koncepci rozvoje technické infrastruktury (vodovod) plánovanou v nadřazené územně plánovací dokumentaci - VPS č.V29 Kobylé - SV Žlutice.
* Stávající koncepce zásobování vodou a odvádění splaškových vod nebude měněna, pouze bude doplněno řešení pro návrhové rozvojové plochy.
* plynofikace obce nebude navrhována, výhledové možnosti budou obsahem odůvodnění
* ÚP prověří kapacity stávajících trafostanic a navrhne řešení zásobování rozvojových ploch elektrickou energií na úrovni sítě VN.
* Spoje budou v případě potřeby řešeny pouze v textové části.
* ÚP bude respektovat soustavu centrálního vytápění v sídle Novosedly s výhledem její plynofikace jako alternativy.
* Bude navržena výstavba rozvodů teplovodu k objektu bývalé mateřské školky v Pšově, příp. k dalším objektům dle kapacity
* Jednotlivé lokality na území obce budou převážně vytápěny individuálně s důrazem na ekologicky únosné palivo.
* ÚP zachová na území dosavadní systém likvidace směsného komunálního odpadu, nebezpečného, objemného a separovaného odpadu.

Občanské vybavení:

Bude navržena samostatná plocha polyfunkčního charakteru zahrnující pozemky areálu bývalé mateřské školky v k.ú. Pšov, která umožní jeho alternativní využití. S ohledem na umístění, velikost a stav objektu a pozemků budou vytvořeny podmínky širšího možného

způsobu využití v souladu se sídelní strukturou.

Stávající drobné plochy zahrnující objekty občanské vybavenosti budou prověřeny včetně přípustných způsobů využití. Na nové plochy občanské vybavenosti neveřejného charakteru nebyl vznesen požadavek.

ÚP zachová stávající sportoviště. Na pozemcích p.č. 52 a 54/3 v k.ú. Pšov navrhne nové plochy pro občanskou vybavenost veřejného charakteru s využitím pro sport.

Veřejná prostranství:

ÚP bude rozlišovat minimálně 2 druhy ploch veřejných prostranství v ZÚ a v rozvojových plochách sídel:

* 1. veřejná prostranství s komunikačním koridorem a shromažďovací plochou, tj. zejména s místními komunikacemi III. a IV. třídy,
	2. veřejná prostranství s veřejnou zelení nebo s vodní plochou.

Pozemky 1383/1 a 693/1 v k.ú. Pšov budou v souladu se záměry obce prověřeny z hlediska možnosti jejich využití pro ochrannou zeleň.

**b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT**

Na území obce Pšov není nutné prověřovat budoucí využití ploch formou návrhu územních rezerv.

**c) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNĚ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Jako veřejně prospěšné stavby budou územním plánem vymezeny pozemky, stavby a zařízení pro veřejnou infrastrukturu, jejíž potřeba vyplyne v návaznosti na nově vymezené plochy nebo plochy přestavby. Předkupní právo bude navrhováno pouze v odůvodněných případech vymezení veřejně prospěšné stavby nebo pro veřejná prostranství. Pokud postačí zřízení věcného břemene, nebude předkupní právo navrhováno.

Liniová technická a dopravní infrastruktura bude ve vhodných případech zařazena mezi koridory pouze s možností vyvlastnění dle § 170 SZ.

Jako veřejně prospěšná opatření pouze s možností vyvlastnění budou územním plánem vymezena opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, a to především za účelem snižování ohrožení území erozemi, založení prvků územního systému ekologické stability.

Asanace v území s nutností vyvlastnění se nepředpokládá.

**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**

ZÚR KK neukládají pořízení a vydání regulačního plánu jako podmínky pro rozhodování o změnách na využití vybraných ploch a koridorů – viz kapitoly j), k), l), na stranách 64 a 65 návrhu (výroku) ZÚR KK.

Na území obce nebude navržena žádná rozvojová plocha, která by měla být řešena podrobným regulačním plánem.

ÚP prověří potřebu a popřípadě navrhne plochy a koridory určené k prověření územní studií, která bude podkladem pro rozhodování v území. Bude – li vymezen plocha pro zpracování studie, bude ÚP obsahovat lhůtu pro její pořízení, schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

Studie jako podklad pro Územní plán Pšov nebyly pořizovány.

**e) POŽADAVKY OBCE A POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ S DOTČENÝMI ORGÁNY A VEŘEJNOSTÍ; PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

Obec nepožaduje řešení ve variantách. Požadavky dotčených orgánů, připomínky veřejnosti nebo podněty sousedních obcí budou vyhodnoceny, příp. zohledněny úpravou zadání.

Projektant zapracuje ochranu vyplývající ze zvláštních právních předpisů týkajících se:

1. horninového prostředí
2. před povodněmi
3. veřejného zdraví
4. civilní ochrany a obrany
5. případných dalších rizikových přírodních a jiných jevů takovým způsobem,

aby bylo možné Návrh posoudit příslušnými dotčenými orgány.

**f)**  **POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

Uspořádání obsahu návrhu ÚP Pšov – případně i obsahu variantního řešení - a obsahu jeho zdůvodnění bude zpracováno v souladu se zákonem č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a vyhlášek č. 501/2006 Sb. a 500/2006 Sb, vše v aktualizovaném znění. Odchylky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezování ploch budou řádně zdůvodněny.

Návrh ÚP bude zpracován ve smyslu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. pokud není dále uvedeno jinak a bude již pro společné jednání upraven do podoby opatření obecné povahy.

Grafická část Návrhu bude zpracována v digitální podobě ve formátu SHP nebo DXF a dle metodiky MINIS 2.2. Karlovarského kraje.

Návrh ÚP bude pro účely společného jednání odevzdán ve 2 vyhotoveních a 2 x na CD ve formátu PDF, z toho 1x obci, pro niž je zpracováván a 1 x pořizovateli.

Po společném jednání bude návrh upraven podle vyhodnocení výsledků projednání předaného pořizovatelem. Pro účely veřejného projednání bude návrh vypracován ve dvou vyhotoveních a 2 x na CD ve formátu PDF, 1 x pořizovateli a 1 x obci, pro kterou je návrh zpracováván.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh ÚP ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu. Všechna paré výsledného návrhu budou odevzdána pořizovateli, který je opatřuje záznamem o účinnosti a zajišťuje jejich rozdělení v souladu s § 165 stavebního zákona. V digitální podobě bude návrh předán 3x na CD ve formátu PDF a 1x na CD ve formátu PDF + SHP nebo DXF pořizovateli. Texty a tabulky budou zpracovány v Microsoft Office.

**Návrh ÚP bude** **obsahovat:**

1. Textovou část:
2. vymezení zastavěného území,
3. základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot,
4. urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
5. koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování,
6. koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně,
7. stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umisťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst.5, stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu například výškové regulace zástavby, charakteru, struktury a intenzity zástavby. (Stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků s ohledem venkovské osídlení nebude navrhováno.),
8. vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
9. vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálních území a případně dalších údajů podle § 5 odst.1, katastrálního zákona tak, aby tyto údaje mohla obec použít pro návrh zápisu těchto práv do katastru nemovitostí,
10. stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst.6, stavebního zákona,
11. údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části,

B) Grafickou část

1. Výkres základního členění území 1: 10 000

2a. Hlavní výkres – využití území a urbanistická koncepce 1: 10 000

2b. Koncepce uspořádání krajiny a ÚSESu 1: 10 000

2c. Koncepce veřejné infrastruktury 1: 10 000

2d. – 2.k. výřezy hlavního výkresu – nosná ZÚ sídel 1: 5 000

3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1: 10 000

Členění je navrženo z důvodů čitelnosti. V případě potřeby bude výkres koncepce veřejné infrastruktury rozdělen na výkresy vodního hospodářství včetně odkanalizování a výkres energetiky a dopravy nebo vypracováno schéma pro řešení části území. Případný návrh sítě elektronických komunikací bude zapracován pouze do textové části.

Grafická část může být doplněna schématy.

**Odůvodnění ÚP bude obsahovat:**

Textovou část:

a) postup při pořízení územního plánu,

b) vyhodnocení souladu s PUR a ZÚR KK a vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů, výčet záležitostí nadmístního významu a odůvodnění jejich vymezení

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

d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,

e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,

f) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu

1. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle §51 odst.3 stavebního zákona

2. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle §54 odst.3 stavebního zákona

g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení,

h) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,

ch) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,

i) stanovisko krajského úřadu podle § 50, odst.5 (pokud bylo vydáno),

j) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

k) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa,

l) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění,

m) vyhodnocení připomínek.

Části uvedené pod písmeny b) až h), ch) v rozsahu vyhodnocení vlivů a i) až k) zpracuje projektant, ostatní části doplní pořizovatel podle výsledků projednání a doplní výsledek přezkoumání územního plánu podle §53, odst.4) a odst.5).

B) Grafickou část

1. Koordinační výkres 1: 10 000

2. Výkres širších vztahů 1: 100 000

3. Výkres předpokládaných záborů ZPF 1: 10 000

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schématy. Výkres širších vztahů může být dle potřeby ve větším měřítku.

V textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP.

**g) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Pořizovatel bez aktuální konzultace s dotčenými orgány, ale na základě znalosti ÚAP a s ohledem na to, že v území nejsou požadavky na rozsáhlé nové zastavitelné plochy, nenavrhuje požadavek samostatného vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí. Zadání bude upraveno po vydání stanoviska krajským úřadem.

Základem pro posouzení a vyhodnocení udržitelného rozvoje a výsledků dopadů ÚPD na jeho vývoj jsou výstupy z ÚAP, doplňující průzkumy a rozbory a záměry promítnuté do území. V centrech sídel je cílem podpora využití území zastavěného. Nová zastavitelná území je v omezené míře možné navrhovat pouze v návaznosti na území zastavěné s ohledem na vybudovanou nebo plánovanou dopravní a technickou infrastrukturou.

Návrh ÚP plánu bude předcházet negativním účinkům hluku řešením vhodného funkčního rozhraní mezi funkčními plochami s diametrálně rozdílným způsobem využití. Takové řešení bude voleno i na stabilizovaných plochách kde existují prostorové rezervy.

V nezastavěném území je cílem zejména vytvořit předpoklady pro stabilizaci a zlepšování podmínek využití území pro zemědělské využití při respektování krajiny. ÚP bude respektovat významné lokální vodní zdroje v sídlech Pšov, Chlum, Novosedly a Semtěš, jejichž ochranná pásma nejsou součástí ÚAP, přičemž významnými lokálními zdroji lze označit takové, které slouží rozsáhlejším plochám nebo většímu počtu obyvatel k zásobování vodou.

Návrhy, které by zásadním způsobem narušily hodnoty a limity v území, budou zdůvodněny s ohledem veřejný zájem.

Ochrana ZPF:

ÚP vyhodnotí předpokládané důsledky navrženého rozvoje území na půdní fond dle platné legislativy. V odůvodnění bude zpracováno vyhodnocení důsledků na ZPF v souladu s ustanoveními § 4 a § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších změn a doplňků a ustanovením § 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu a její přílohou č. 3.

Zábor ZPF bude navržen dle reálných potřeb rozvoje obce.

Pro vyhodnocení záborů ZPF a PUPFL je nezbytná aktualizace zastavěného území v souladu se stavebním zákonem. Projektant použije společnou metodiku MMR a MŽP s názvem: „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“, která byla zveřejněna ve Věstníku MŽP v 09/2011.

**ÚP bude řešit tyto střety a problémy v území:**

1. ÚP vytvoří zásady zajišťující zlepšení nevyhovující dopravní a technické infrastruktury a navrhne doplnění v zásobování vodou a elektrickou energií, příp. odkanalizování.
2. ÚP umožní další využití nedostatečně využívaných staveb. Opuštěné plochy budou navrženy k polyfunkčnímu využití.
3. ÚP navrhne řešení těch dopravních závad v zastavěném i nezastavěném území obce, které jsou řešitelné v podrobnosti ÚPD – místa závad k prověření jsou obsahem DPaR.
4. ÚP navrhne opatření v krajině zamezující splachy znečišťující nádrže a rybníky v Pšově a Močidleci.
5. ÚP prověří možnost navržení opatření v místech ohrožovaných povodní pod hrází rybníka v Borku.
6. ÚP prověří možnost navržení opatření v krajině i v ZÚ, která zmírní dopady splachů půd a vzniku stojatých vod po intenzivních deštích na zejména těchto místech:
* pozemek p.č.1384/1 v Pšově,
* pozemky p.č.64/12, 64/16, 64/24, 401/12, 1122/5 a 1229/3 v Novosedlech,
* pozemky p.č.929/1, 929/7, 1186/1, 1186/24 a 81 v Močidleci.
1. Rozsah zastavitelných ploch vymezených stávajícím ÚP bude prověřen a v odůvodněných případech může být omezen v případech, kdy vlastník nemůže požadovat náhradu. Významné rozšíření rozvojových ploch v rámci celkové bilance potřeb obce oproti současnému stavu se nepředpokládá z důvodu nízkého potenciálu rozvoje. Bilance potřeby vymezení zastavitelných ploch bydlení téměř nemůže počítat s nárůstem počtu obyvatel. Nová zástavba bude navržena s ohledem na nechtěné soužití nebo s ohledem na opouštění dožívajících objektů bydlení, které nejsou vhodné k rekonstrukci.
2. ÚP navrhne ochrannou zeleň jako ochranu hřiště v Pšově proti větru.

Zpracoval: Úřad územního plánování a stavební úřad Magistrátu města Karlovy Vary