

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU KŘIŽOVATKA

I. Textová část – obsah:

a)	Postup při pořízení změny územního plánu	17
b)	Soulad změny ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	18
b.1.	Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 (PÚR ČR)	18
b.2.	Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (ZÚR KK)	21
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	29
d)	Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	29
e)	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	30
e.1.	Soulad návrhu změny ÚP se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů	30
e.2.	Soulad návrhu změny ÚP s výsledkem řešení rozporů	30
f)	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	30
g)	Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	30
h)	Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	30
i)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	31
i.1.	Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území	31
i.2.	Zdůvodnění ochrany a rozvoje hodnot území	31
i.3.	Zdůvodnění urbanistické koncepce	33
i.4.	Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch a ploch přestavby	34
i.5.	Vymezení systému sídelní zeleně	35
i.6.	Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury	35
i.7.	Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury	35
i.8.	Zdůvodnění občanského vybavení	37
i.9.	Zdůvodnění veřejného prostranství	37
i.10.	Zdůvodnění koncepce ochrany životního prostředí, přírody a krajiny	37
i.11.	Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití	40
i.12.	Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření	46
i.13.	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv	46
i.14.	Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	46
j)	Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	47
k)	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	47
l)	Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	47
m)	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	49
n)	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	49
n.1.	Důsledky navrhovaného řešení na zábor ZPF	49
n.2.	Důsledky navrhovaného řešení na PUPFL	53
o)	Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění	53
p)	Vypořádání připomínek	53
q)	Srovnávací text s vyznačením změn	53

A) POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán (dále také jen „ÚP“) Křižovatka byl vydán usnesením zastupitelstva obce č. 97 ze dne 28. 3. 2019 s nabytím účinnosti dne 12. 4. 2019.

Změna č. 1 Územního plánu Křižovatka (dále jen „Změna č. 1 ÚP“ nebo „změna ÚP“) se pořizuje na základě usnesení č. 116 ze dne 22. 6. 2023, kterým Zastupitelstvo obce Křižovatka rozhodlo o obsahu změny ÚP a kterým bylo schváleno pořízení této změny zkráceným postupem podle §§ 55a a 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „stavební zákon“).

Pořizovatelem Změny č. 1 ÚP je Obecní úřad Křižovatka. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem při pořizování veškeré územně plánovací dokumentace obce byl pro volební období 2022–2026 usnesením zastupitelstva obce č. 114 ze dne 16. 12. 2022 určen starosta obce Jan Strachota.

Změna ÚP je pořizována z vlastního podnětu obce, která má zájem na výstavbě bytových domů (či rekonstrukcích a přestavbách stávajících objektů na bytové domy).

Požadavkem obce bylo prověřit úpravu podmínek pro využití ploch definovaných v ÚP Křižovatka jako „BV - bydlení – v rodinných domech – venkovské“, „SC2 - plochy smíšené obytné – v centrech sídel“ a „SV - plochy smíšené obytné – venkovské“. Konkrétním požadavkem bylo zrušit nebo upravit v těchto plochách podmínku maximálního počtu bytů v bytových domech, která se ukázala v praxi jako příliš omezující. Dle stávajícího ÚP Křižovatka je v těchto plochách počet bytů v bytovém domě omezen na max 3 byty. Obsah změny ÚP předpokládal, že primárně se bude jednat o úpravu regulativů v textové části, případně že bude navržena změna funkční plochy konkrétní lokality, pokud nebude účelné měnit regulaci všech vymezených ploch dané funkce.

V souvislosti s tím obsah změny ÚP předpokládal provedení kontroly a případně revize textové části, hlavně z hlediska v legislativě nebo v ÚP Křižovatka definovaných pojmů tak, aby uplatňování ÚP Křižovatka bylo zcela jednoznačné.

Dalším úkolem dle obsahu změny ÚP bylo prověřit aktualizaci územního systému ekologické stability (dále také jen „ÚSES“) podle Plánu místního ÚSES pro ORP Cheb.

Změnou ÚP bylo zároveň nutné řešit povinnosti vyplývající ze stavebního zákona, především převést ÚP Křižovatka do jednotného standardu.

Na základě schváleného obsahu změny ÚP byla vypracována dokumentace návrhu Změny č. 1 ÚP, která řeší převod celého ÚP Křižovatka do jednotného standardu a dále jsou změnou ÚP v souladu se schváleným obsahem změny ÚP navrženy tyto věcné změny:

- aktualizace zastavěného území;
- úprava podmínek pro využití ploch (SC) – vypuštění podmínky maximálního počtu bytů;
- změna funkčního využití plochy P.8 – změna z (BV) na (SC), rozšíření plochy přestavby P.8 a zároveň změna prostorového uspořádání v rozšiřované části;
- změna funkčního využití části plochy Z.9 – změna z (BV) na (SC) a zároveň změna prostorového uspořádání v měněné části;
- změny ve vymezení stabilizovaných ploch – ve dvou lokalitách rozšíření ploch (SC) v zastavěném území v Křižovatce a zároveň změna prostorového uspořádání v těchto lokalitách,
- další změny ve vymezení stabilizovaných ploch – vymezení ploch těžby (GU) dle stavu v Nové Vsi, vymezení vodních ploch znázorněných v ÚP Křižovatka překryvnou vrstvou nově plochou s rozdílným způsobem využití (WU);
- úprava ÚSES dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb – vymezení nových prvků – LBC.6 a LBK.9, úprava některých stávajících prvků – LBC.3, LBK.4 a LBK.5, úprava opatření v textové části;
- další úpravy definovaných pojmů a podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v textové části z důvodu srozumitelnosti při uplatňování ÚP Křižovatka a na základě zkušeností z praxe;
- úprava vyloučení staveb umístitelných dle § 18 odst. 5 stavebního zákona (v reakci na změnu legislativy);
- úprava prostorové regulace (ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně).

Z důvodu přehlednosti je v grafické části změny ÚP zpracováno i schéma věcných změn, viz schéma S2.

Dále bude doplněno v průběhu pořizování změny ÚP.

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

b.1. Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 (PÚR ČR)

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

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

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

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

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

Dne 19. 7. 2023 vláda ČR schválila Aktualizaci č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky se závazností ode dne 1. 9. 2023.

V době vydání ÚP Křižovatka byla schválena pouze Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky, v průběhu uplatňování ÚP Křižovatka byly schváleny všechny ostatní nyní platné aktualizace.

V rámci zpracování Změny č. 1 ÚP bylo prověřeno, zda z nově schválených aktualizací vyplynuly pro řešené území nové požadavky.

Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 (dále jen „PÚR ČR“) neleží řešené území v rozvojových oblastech, rozvojových osách, specifických oblastech, koridorech a plochách dopravní infrastruktury ani v koridorech a plochách technické infrastruktury. Z PÚR ČR nevyplývají pro ÚP Křižovatka žádné konkrétní požadavky. Z PÚR ČR vyplývají jednotlivé republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedené v člancích (14) až (31).

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území byly prověřovány v rámci Aktualizace č. 4 s ohledem na jejich rozsah, konkrétnost a aktuálnost a relevanci v praxi územního plánování. Upravena byla přibližně polovina z celkového počtu těchto republikových priorit, většina těchto změn byla spíše formálního charakteru. Mezi nově doplněné formulace patří např. vytváření podmínek pro využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu a dále formulace týkající se problematiky sucha.

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

Republikové priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území stanovují rámce k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj území).

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (dále též „republikové priority“) podle § 31 stavebního zákona určují požadavky na konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a určují strategii a základní podmínky pro jejich naplňování v územně plánovací činnosti krajů a obcí a při tvorbě resortních koncepcí s důsledky pro území.

Republikové priority v souladu s charakterem území ČR, strukturou jeho osídlení a účelem PÚR ČR jako nástroje územního plánování, zohledňují požadavky na udržitelný rozvoj území a územní soudržnost, vyjádřené v dokumentech mezinárodních organizací, kterých je ČR členem.

PÚR ČR stanovuje republikové priority jako obecné cíle, zejména požaduje vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území a stanovovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území. Při územně plánovací činnosti je třeba mj. vycházet z principu integrovaného rozvoje území, posilovat partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi, vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu a vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu.

Změna č. 1 ÚP zohledňuje republikové priority při prověřování konkrétních požadavků, které jsou předmětem obsahu této změny ÚP. Dále je uvedený výtah z naplňovaných republikových priorit, číslo v závorce odkazuje na označení priority v PÚR ČR, za odrážkou je uvedeno konkrétní naplnění priority Změnou č. 1 ÚP.

V souladu s PÚR ČR Změna č. 1 ÚP zejména:

- (14) Ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.
 - Změna č. 1 ÚP chrání vymezené hodnoty území, nemění urbanistickou strukturu a strukturu osídlení.
- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohledňuje ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
 - Změna č. 1 ÚP nemění základní koncepci rozvoje území obce. V ÚP Křižovatka stanovená koncepce uvažuje sídlo Křižovatka jako sídlo nabízející vhodné podmínky pro bydlení s dostatečným zázemím občanské vybavenosti s postupným vymísťováním části rušivé zemědělské výroby. Sídlo Nová Ves je vzhledem k vyhlášeným dobývacím prostorům navrženo bez významnějšího rozvoje a je určeno pro zachování výrobně zemědělské funkce. V územním plánu navržena zástavba venkovských sídel primárně doplňuje stávající proluky nebo obnovuje zaniklou zástavbu, případně navazuje dílčími plochami na zastavěné území.
Změnou č. 1 ÚP nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy nebo plochy přestavby, je pouze změněno funkční využití již vymezené plochy přestavby a stabilizovaných ploch na základě skutečného stavu území a požadavků na jeho rozvoj a s ohledem na charakteristiku ploch dle jednotného standardu.
- (16) Při stanovování způsobu využití území dává přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje hledá ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
 - Změna č. 1 ÚP řeší pouze dílčí úpravy ve využití území, celková koncepce ÚP Křižovatka se nemění. Návrhy předložené Změnou č. 1 ÚP v maximální možné míře zohledňují veškerá související hlediska.
- (16a) Vychází z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.
 - Změna č. 1 ÚP řeší pouze dílčí úpravy ve využití území, celková koncepce ÚP Křižovatka se nemění. Návrhy předložené Změnou č. 1 ÚP směřují ke komplexnímu a objektivnímu řešení v území.
- (19) Vytváří předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívá zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajišťuje ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Navrhuje řešení účelné z hlediska využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
 - Změnou č. 1 ÚP nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy nebo plochy přestavby, je pouze změněno funkční využití již vymezené plochy přestavby a stabilizovaných ploch na základě skutečného stavu území a požadavků na jeho rozvoj a s ohledem na charakteristiku ploch dle jednotného standardu.
Změny funkčního využití, které jsou provedeny na základě požadavků na rozvoj obce, se týkají převážně zastavěného území nebo již vymezených zastavitelných ploch, v dostupnosti sítí dopravní a technické infrastruktury. Nacházením vhodných lokalit pro realizaci záměrů v rámci zastavěného území je zajištěna ochrana nezastavěného území. Revitalizace opuštěných areálů a ploch a využívání prostorových rezerv v zastavěném území je jedním z nejdůležitějších úkolů v územním plánování.
- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťuje do co nejméně konfliktních lokalit.
 - Změnou č. 1 ÚP nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy nebo plochy přestavby, je pouze změněno funkční využití již vymezené plochy přestavby a stabilizovaných ploch na základě skutečného stavu území a požadavků na jeho rozvoj a s ohledem na charakteristiku ploch dle jednotného standardu.

Změny využití ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou provedeny na základě požadavků na rozvoj obce, jsou soustředěny převážně do zastavěného území, případně se týkají zastavitelných ploch v návaznosti na jeho hranici. Z hlediska možného ovlivnění charakteru krajiny se nejedná o konfliktní lokality.

Vzhledem ke změnám v legislativě Změna č. 1 ÚP kromě jiného řeší umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona, které je v konkrétním případě obce Křižovatka shledáno jako konfliktní z důvodu další zátěže krajiny již významně ovlivněné povrchovou těžbou. Změna ÚP tak prověřuje stanovení jednoznačné regulace umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů, a to jak v nezastavěném území, tak i v zastavěném území a zastavitelných plochách.

- (20) V maximální možné míře respektuje veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytváří územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytváří podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- Změna č. 1 ÚP nenarušuje ochranu přírodních hodnot území. Principy ochrany a rozvoje hodnot území stanovené v ÚP Křižovatka se změnou ÚP nemění. Změna ÚP respektuje zvláště chráněná území a významné krajinné prvky zákonné včetně jejich ochranných pásem. Všechny další zákonné povinnosti a opatření z hlediska ochrany životního prostředí, přírodních hodnot a lokalit vysoké přírodní nebo krajinné hodnoty změna ÚP respektuje. Jako součást změny ÚP je zpracován návrh místního ÚSES ORP Cheb a úprava podmínek pro využívání nezastavěného území v reakci na změnu legislativy tak, aby bylo eliminováno riziko znehodnocení krajiny.

- (20a) Vytváří územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umístování dopravní a technické infrastruktury a technické infrastruktury a při vymezování nových ploch. Omezuje nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

- Změnou č. 1 ÚP nejsou vymezeny nové stavby dopravní a technické infrastruktury ani nové zastavitelné plochy, které by omezovaly migrační propustnost krajiny. Jako součást změny ÚP je zpracován návrh místního ÚSES ORP Cheb, kterým jsou doplněny nové prvky ÚSES v oblastech, kde tyto prvky chyběly.

- (22) Nemění podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území.

Změnou č. 1 ÚP se nemění koncepce stanovená v ÚP Křižovatka. Koncepce ÚP Křižovatka vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu zajištěním ochrany významných hodnot území (přírodní, historické a kulturní hodnoty) a posílením rekreační a přírodní funkce krajiny, čímž má být kompenzována probíhající těžba. Součástí dopravní koncepce ÚP je rovněž řešení cyklistické a pěší dopravy, s cílem zlepšení prostupnosti území.

- (23) Nemění podmínky z hlediska dostupnosti území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny.

- Změnou č. 1 ÚP se nemění koncepce dopravní a technické infrastruktury stanovená v ÚP Křižovatka. Změna č. 1 ÚP nevymezuje plochy pro novou zástavbu, které by byly vystaveny negativním účinkům provozu dopravy nebo které by zneprůchodnily území pro dopravní stavby. Koncepce technické infrastruktury je pouze dílčím způsobem zpřesněna a doplněna v reakci na změnu legislativy.

- (25) Nemění podmínky z hlediska preventivní ochrany území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Respektuje zásadu vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě

dopadů změny klimatu, a zásadu vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírnění účinků povodní a sucha. Zohledňuje nutnost řešit hospodaření se srážkovými vodami při vymezování zastavitelných ploch.

- Změnou č. 1 ÚP se nemění koncepce stanovená v ÚP Křižovatka, která respektuje vymezená záplavová území včetně aktivní zóny záplavového území.
Změnou č. 1 ÚP nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy ani plochy přestavby v aktivní zóně záplavového území ani v záplavovém území.
Změna č. 1 ÚP při prověřování podmínek pro využívání nezastavěného území respektuje uvedené zásady i konkrétní situaci, kdy je krajina poznamenána těžbou, a preferencí ochrany přírody a krajiny jako celku a pouze extenzivním způsobem hospodaření ve vybraných částech území kompenzuje nejen negativa spojená s těžbou, ale zajišťuje i ochranu půdy, vody a krajiny jako celku.
Zásady nakládání se srážkovými vodami jsou uvedeny v kapitole i.7.6. „Odkanalizování – dešťové vody“.
- (26) Respektuje zásadu vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.
 - Změnou č. 1 ÚP nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy ani plochy přestavby v aktivní zóně záplavového území ani v záplavovém území.
- (27) Nemění podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporuje její účelné využívání v rámci sídlení struktury.
 - Změnou č. 1 ÚP se nemění koncepce veřejné infrastruktury stanovená v ÚP Křižovatka.
- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňuje potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství.
 - Změna č. 1 ÚP přispívá ke zkvalitnění života obyvatel dílčím způsobem, zejména prověřením konkrétních požadavků na rozvoj území v souladu s koncepcí stanovenou v ÚP Křižovatka.
Koncepce stanovená v územním plánu zahrnuje řešení urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny. Jsou vymezeny plochy zastavitelné a plochy přestavby, v dlouhodobém horizontu pak plochy územních rezerv.
Koncepce ÚP Křižovatka vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, zohledňuje dlouhodobý vývoj a potřeby území a navrhuje opatření pro zajištění odpovídající kvality a rozsahu technické a dopravní infrastruktury, občanského vybavení a bydlení pro budoucí rozvoj obce.

Změna č. 1 ÚP je zpracována zejména v souladu s výše uvedenými republikovými prioritami. S ostatními republikovými prioritami, pro jejichž konkrétní řešení není v obsahu změny ÚP zadání, není Změna č. 1 ÚP v rozporu.

b.1.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Obec se nenachází v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose.

b.1.3. Specifické oblasti

Obec se nenachází v žádné specifické oblasti.

b.1.4. Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury

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

Změna č. 1 ÚP je v souladu s PÚR ČR.

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

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

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

V době vydání ÚP Křižovatka platily Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „ZÚR KK“) v téže podobě jako v současné době, v průběhu uplatňování ÚP Křižovatka nebyla vydána žádná další aktualizace.

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

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

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

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

Změna č. 1 ÚP zohledňuje priority kraje při prověřování konkrétních požadavků, které jsou předmětem obsahu této změny ÚP. Dále je uvedený výtah z naplňovaných priorit kraje, číslo v závorce odkazuje na označení priority v ZÚR KK, za odrážkou je uvedeno konkrétní naplnění priority Změnou č. 1 ÚP.

V souladu se ZÚR KK Změna č. 1 ÚP zejména:

- (3) Preferuje efektivní využívání zastavěného území (využitím nezastavěných ploch a ploch určených k asanaci, novým využitím objektů a areálů původní zástavby apod.), před vymezováním nových ploch v nezastavěném území, také vzájemným zohledněním potřeb rozvoje velkých měst a potřeb rozvoje obcí v jejich zázemí.
 - Změnou č. 1 ÚP se nemění koncepce stanovená v ÚP Křižovatka. Nové zastavitelné plochy nebo plochy přestavby nejsou Změnou č. 1 ÚP navrhovány, je pouze změněno funkční využití již vymezené plochy přestavby a stabilizovaných ploch na základě skutečného stavu území a požadavků na jeho rozvoj a s ohledem na charakteristiku ploch dle jednotného standardu.
Změny funkčního využití, které jsou provedeny na základě požadavků na rozvoj obce, se týkají převážně zastavěného území nebo již vymezených zastavitelných ploch, v dostupnosti sítí dopravní a technické infrastruktury. Nacházením vhodných lokalit pro realizaci záměrů v rámci zastavěného území je zajištěna ochrana nezastavěného území.
- (4) Zkvalitňuje obytnou funkci sídel a jejich rekreačního zázemí, rozvíjí obytnou funkci se souběžným rozvíjením tomu odpovídající veřejné infrastruktury.
 - Změnou č. 1 ÚP se nemění koncepce stanovená v ÚP Křižovatka. Územní plán vymezuje dostatek ploch pro rozvoj obce, přičemž obytnou funkci sídel zkvalitňuje částečným vymístěním rušivých zemědělských provozů.
Změna č. 1 ÚP dílčím způsobem přispívá k rozvoji obytné funkce změnou funkčního vymezení některých ploch na smíšené obytné centrální (SC), které umožní realizaci bytových domů dle požadavků obce.
- (7) Rozvíjí lázeňství a související aktivity, a to při zachování důsledné ochrany přírodních léčivých zdrojů, zdrojů minerálních vod, jakož i ostatních vlastností a hodnot utvářejících charakter lázeňského území a jeho okolí.
 - Změna č. 1 ÚP respektuje ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů, konkrétně ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Františkovy Lázně. Změna ÚP řeší pouze dílčí úpravy ve využití území, které nepředstavují zásahy ohrožující zřídelní strukturu františkolázeňských minerálních vod.
- (9) Chrání zdroje nerostných surovin (zejména hnědého uhlí a keramických surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.

- Změnou č. 1 ÚP se nemění koncepce stanovená v ÚP Křižovatka. Územní plán vytváří územní podmínky pro ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména hnědého uhlí a keramických surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje. Změna č. 1 ÚP nenarušuje ochranu zdrojů nerostných surovin, nové zastavitelné plochy v plochách výhradních ložisek nenavrhuje. Z věcných změn se ploch výhradních ložisek dotýká pouze změna ve vymezení ÚSES. Pravidla pro ÚSES na ložiscích nerostných surovin jsou stanovena již ve stávajícím ÚP Křižovatka. Návrh změny ÚP ochranu ložisek a jejich případné využití zásadním způsobem neovlivní.
- (19) Chrání a rozvíjí přírodní, krajinné a kulturně historické a civilizační hodnoty nadmístního významu.
 - Změna č. 1 ÚP nenarušuje ochranu hodnot území, nemění urbanistickou strukturu a strukturu osídlení. Změna ÚP řeší převod ÚP Křižovatka do jednotného standardu a věcné změny. Navrženými věcnými změnami nesnižuje kvalitu a význam místních a nadmístních hodnot. Respektuje koncepci ochrany přírodních, krajinných, kulturně historických a civilizačních hodnot, koncepci ochrany urbanistického a architektonického dědictví, stejně jako koncepci ochrany životního prostředí, stanovené v územním plánu v souladu s prioritami kraje.
- (21) Chrání území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami, s cílem minimalizovat rozsah případných škod na civilizačních, kulturních a přírodních hodnotách území kraje.
 - Změna č. 1 ÚP obecně při vymezení ploch změn respektuje vyhlášené a stanovené limity využití území, čímž jsou vytvořeny předpoklady pro ochranu území před rizikovými přírodními vlivy i před případným poškozením krajinného rázu nebo jiných evidovaných hodnot území.

Obdobně jako u republikových priorit je Změna č. 1 ÚP zpracována zejména v souladu s výše uvedenými prioritami kraje. S ostatními prioritami kraje, pro jejichž konkrétní řešení není v obsahu změny zadání, není Změna č. 1 ÚP v rozporu.

b.2.2. Koridory – dopravní infrastruktura

Územím obce prochází následující koridor dopravní infrastruktury vymezený v ZÚR KK:

koridor silniční dopravy:

- D15 – II/213 Křižovatka, přeložka

Uvedený koridor je zpracován již ve stávajícím ÚP Křižovatka (2019).

b.2.3. ÚSES regionálního a nadregionálního významu

Tabulková část ZÚR KK uvádí pro obec Křižovatka následující prvky regionálního a nadregionálního ÚSES:

- nadregionální biocentrum NC2005 Soos
- regionální biokoridor RK988 RK987 – Soos

Nadregionální biocentrum NC2005 Soos je zpracováno již ve stávajícím ÚP Křižovatka (2019).

Vymezení regionálního biokoridoru RK988 bylo rovněž prověřeno v rámci zpracování ÚP Křižovatka. V etapách návrhu pro společné jednání a návrhu pro veřejné projednání územní plán zpřesňoval a vymezoval polohu a rozsah biokoridoru regionálního významu RK988 spojujícího RK987 a NC2005 Soos v měřítku katastrální mapy v návaznosti na ÚSES okolních obcí. Aktualizací č. 1 ZÚR KK byl na správním území obce Křižovatka rozšířen rozsah nadregionálního biocentra NC2005 Soos a to i do lokality původně vymezeného regionálního biokoridoru RK988.

V rámci úpravy návrhu ÚP Křižovatka před vydáním byla tato skutečnost zohledněna. Při upřesnění do měřítká katastrální mapy na základě odborného posouzení skutečného stavu terénu a zohlednění rozsahu i reprezentativnosti biotopů bylo zjištěno, že regionální biokoridor RK988 nezasahuje do správního území obce Křižovatka.

b.2.4. Veřejně prospěšné stavby

Územím obce prochází následující veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury vymezená v ZÚR KK:

- D15 II/213 Křižovatka, přeložka

Uvedená veřejně prospěšná stavba je zpracována již ve stávajícím ÚP Křižovatka (2019).

b.2.5. Koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

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

Z hlediska v ZÚR KK vymezených přírodních hodnot nadmístního významu se k území obce Křižovatka vztahují:

- Zvláště chráněná území přírody a krajiny:
 - národní přírodní rezervace Soos;
 - národní přírodní památka Bublák a niva Plesné – vzhledem k pozdějšímu vyhlášení není v ZÚR KK uvedena konkrétně;
 - přírodní rezervace Děvín.
- Evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000 – evropsky významná lokalita Soos.
- Chráněná oblast přirozené akumulace vod CHOPAV Chebská pánev a Slavkovský les.
- Přírodní léčivé zdroje lázeňských míst (konkrétně Františkových Lázní):
 - ochranná pásma II.A a II.B přírodních léčivých zdrojů Františkovy Lázně.
- Zdroje nerostných surovin:
 - ložiska hnědého uhlí republikového významu v Chebské pánvi;
 - ložiska kaolínu v Chebské pánvi;
 - ostatní ložiska vyhrazených a významná ložiska nevyhrazených nerostů dle příslušných registrů ČGS Geofond.
- Přírodní aspekty cílových kvalit vlastních krajin.

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

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

b) Vytvářet územní podmínky:

- pro ochranu vodního režimu, vydatnosti a jakosti zdrojů povrchových a podzemních vod, přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod;
- pro minimalizaci zásahů do lesních porostů, zejména na území CHKO, přírodních parků a ve vodohospodářsky významných územích;
- pro minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy v závislosti na konkrétních územních podmínkách území;
- pro ochranu a rozvoj druhové a biotopové rozmanitosti přírodně hodnotných ekosystémů.

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

Z hlediska v ZÚR KK vymezených kulturních hodnot nadmístního významu se k území obce Křižovatka vztahují:

- Kulturně-historické aspekty cílových kvalit vlastních krajin.

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

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

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

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

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

Z hlediska v ZÚR KK vymezených civilizačních hodnot nadmístního významu se k území obce Křižovatka vztahují:

- Hierarchická sídelní struktura měst a vesnic a jejich částí.
- Obytná a pracovní funkce městského a venkovského osídlení.
- Funkční systémy zaměřené na těžbu, zpracování a přepravu hnědého uhlí a kaolínu.
- Civilizační aspekty cílových kvalit vlastních krajín.

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

- a) Stabilizovat a dále rozvíjet města a obce v rámci polycentrické sídelní struktury vytvářením územních podmínek pro rozvoj jejich obytné, pracovní, obslužné a rekreační funkce.
- b) Zkvalitňovat a dále rozvíjet vybavenost a infrastrukturu lázeňských míst.
- c) Respektovat při dostavbě v zastavěných nebo výstavbě v zastavitelných územích dosavadní charakter okolní zástavby a kvalitu prostředí.
- d) Zkvalitňovat a rozvíjet vybavenost rekreačních středisek a sportovně rekreačních areálů nadmístního významu, včetně jejich napojení na páteřní síť dopravní a technické infrastruktury.
- e) Vytvářet územní podmínky pro minimalizaci možných ztrát zásob nerostných surovin v případě nezbytných zásahů veřejně prospěšných staveb do ploch dobývacích prostorů a chráněných ložiskových území.

Uvedené zásady a úkoly jsou při řešení Změny č. 1 ÚP respektovány.

b.2.6. Oblasti vlastních krajín

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

Chebská pánev (B.2)

Jednotlivé vlastní krajiny – jejich charakteristiky a znaky jsou popsány v odůvodnění Aktualizace č. 1 ZÚR KK a přímo v ZÚR KK jsou formulovány cílové kvality, případně specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit krajín.

Charakteristiky a znaky

Přírodní charakteristika

Krajina Chebské pánve je řazena k vrchovinám Hercynika, místy k širokým říčním nivám (zejména niva Ohře a okolí nádrže Jesenice), menší území u Skalné pak ke krajínám těžebním (kaolín). Náleží ke geomorfologickému celku Chebská pánev v jihozápadní části Podkrušnohoří. Chebská pánev je tektonická sníženina (příkopová propadlina) o střední výšce 458 m n. m. charakterizovaná homogenním povrchem plošin a říčních teras s rozevřenými údolními Ohře a Odavy. Hlavním vodním tokem kotliny je řeka Ohře a její přítoky (Odrava, Plesná, Libocký potok). Na tocích se objevují rybníky a další rozlehlé vodní plochy, z nichž největší jsou vodní nádrž Jesenice na řece Odavě. Zdejší třetihorní hnědouhelná pánev je oddělená od sousední Sokolovské pánve fylitovým hřbetem u Chlumu Sv. Maří. Mezi nejmladší sedimenty patří ložiska slatiny, využívaná k lázeňským účelům. Uprostřed pánve se nachází rozlehlé rašeliniště a minerální slatiniště s dozvuky vulkanické činnosti, kde vyvěrají minerální prameny a ze kterých vyublává CO₂ (NPR Soos). Díky pozdní vulkanické činnosti, rašelině i dalším vlivům nemá podobná lokalita ve střední Evropě obdoby.

Klimaticky pánev patří především k mírně teplé oblasti MT4. Tato oblast je charakterizována mírným, suchým až mírně suchým krátkým přechodným obdobím s mírným jarem a mírným podzimem, zima je v této klimatické oblasti normálně dlouhá. Podnebí je tedy mírné a vlivem srážkového stínu poměrně suché. Zvláště v zimních měsících je pod vlivem silných regionálních teplotních inverzí, přičemž výraznější inverze má především údolí Ohře. Krajina Chebské pánve je zalesněná poměrně málo, převažuje orná půda, cenné jsou nivní louky a rybníky, ojedinělé lesy jsou převážně smrčiny a bory, místy přirozené, dále i březové porosty. Krajina je tedy vesměs zemědělská, případně, a to zejména v okrajových polohách pánve, lesozemědělská. Výraznou roli hrají velké vodní plochy (krajina rybníční), méně krajina posttěžební (industriální lada).

Kulturní a historická charakteristika

Krajina Chebské pánve náleží k vrcholně středověké sídelní krajíně. Převažují zde lánové radiální vsi středověké kolonizace. Nejvýznamnějším sídlem a centrem celého území bylo město Cheb, ležící těsně za hranicemi této vlastní krajiny. Významnými sídly této pánevní krajiny jsou Skalná, Třebeň, Milhostov, Křižovatka, Nebanice, Odrava, Tuřany a Okrouhlá.

Krajinná struktura řešeného území je částečně dochovaná (základní rozložení funkcí, dopravní síť), vykazuje však řadu změn včetně nových velkých vodních děl (vodní nádrž Jesenice) a dopravní infrastruktury (D6).

V krajině B.2. Chebská pánev se neobjevují cenné památkové objekty celostátního významu (indikované přítomností národních kulturních památek). Třebeň (Nový Drahov) je prohlášena vesnickou památkovou rezervací.

Vizuální charakteristika

Základní prostorovou strukturu mírně zvlněné a vizuálně otevřené krajiny Chebské pánve tvoří na území vymezené vlastní krajiny meandrující tok Ohře a dlouhý vějíř levobřežních přítoků Sázek, Luční potok a zejména Plesná. Plesná a Sázek jsou provázány v ploché krajině vegetačními doprovody a vyvinutými nivami, krajina jejich povodí je však členěna velkoplošně a je mírně zvlněna terasami a plošinami. Výrazně s touto otevřenou krajinou kontrastuje území kolem obce Kateřina a Hájek, zahrnuté do NPR Soos (mozaika rašelinišť, slatin, slanišť a rákosin) vytvářející zcela specifický – unikátní charakter krajinné scény. Z otevřených poloh pánve se otevírají panoramatické pohledy na ohraničující okraje Českého a Slavkovského lesa na jihu a jihovýchodě a na siluetu Krušných hor na severu a severovýchodě.

Významné znaky vlastní krajiny B.2:

- Unikátní rozlehlé rašeliniště a minerální slatiniště s dozvuky vulkanické činnosti na dně vyschlého slaného jezera (NPR Soos).
- Vizuálně otevřená mírně zvlněná krajina velkého měřítka.
- Cenné partie krajiny nivy Plesné mezi Milhostovem a Nebanicemi.
- Plochá téměř odlesněná krajina se širokými údolními vodních toků, přítoků Ohře.
- Zemědělská otevřená krajina se sídly středověkého původu, s pozměněnou krajinnou strukturou bez zřetelně dochovaných historických krajinných struktur.

Cílové kvality jsou formulovány s cílem zajištění ochrany stávajících krajinných hodnot a vytvoření předpokladů pro vznik hodnot nových. Cílové kvality vyjadřují vize budoucí podoby vlastních krajin.

Chebská pánev (B.2) - cílové kvality:

- a) Plochá, téměř odlesněná krajina, se širokými údolními vodních toků Ohře a jejích přítoků.
- b) Převažující charakter kulturní zemědělské krajiny velkého měřítka s enklávami slatin, rašelinišť a slatinišť.
- c) Krajina velkého měřítka s dominantním zastoupením orné půdy uspořádané ve velkých půdních blocích.
- d) Meandrující tok Ohře vytvářející přírodní a kompoziční osu krajiny, doprovázený břehovými porosty, nivními loukami a prvky nelesní krajinné zeleně.
- e) Vizuálně otevřená zemědělská krajina s výraznou osou vodního toku Plesná doprovázenou břehovými porosty a s menšími plochami nelesní zeleně.
- f) Partie nivní krajiny řeky Plesné (Milhostov až Nebanice).
- g) Vodní krajina v okolí rozsáhlé vodní plochy nádrže Jesenice, doprovázené břehovými porosty.
- h) Lesní komplex s unikátním rozlehlým rašeliništěm a minerálním slatiništěm, s dozvuky vulkanické činnosti (NPR39 Soos).
- i) Síť kompaktních venkovských sídel středověkého původu s nízkou hladinou zástavby, s dobrým zapojením zelení do okolní otevřené krajiny.
- j) Pohledový obraz lokálních kulturních a krajinných dominant (rozhledna Zámeček, rozhledna Salingburg, hrad a zámek Vildštejn, kostely Třebeň a Skalná).
- k) Krajina s rozvinutou sítí polních a lesních cest s hustotou odpovídající traťové pluzině.

Chebská pánev (B.2) - specifické podmínky pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit:

- l) Rozvojové plochy pro ekonomické aktivity umísťovat především v plochách se zajištěnou dopravní vazbou na dálnici D6 východně od Chebu.
- m) Velké bloky orné půdy členit doplňováním prvků nelesní krajinné zeleně.

Odůvodnění cílových kvalit a podmínek pro jejich zachování a dosažení

Vlastní krajina Chebská pánev má charakter otevřené odlesněné zemědělské krajiny, v jejíž struktuře převažují velké bloky zemědělské půdy, převážně orné. Z důvodu obohacení krajinné struktury, zvýšení ekologické stability a přírodovědných hodnot je stanovena specifická podmínka s cílem členění velkých bloků orné půdy prvky nelesní krajinné zeleně. Nelesní vegetace má významnou krajnotvornou roli, ale je též významným prvkem ekostabilizačním, přírodovědným, hygienickým a v zemědělských oblastech též protierozním.

Přírodní osu tvoří ve směru sever-jih tok Plesné, která se v jižní části krajiny vlévá do meandrující Ohře. Vodní toky jsou doprovázeny krajinnásky a přírodovědně cennými partiemi nivních luk a břehových porostů. Z důvodu zajištění ochrany těchto vodních prvků a ekosystémů, které se vytvořily ve vazbě na vodní toky a z důvodu zachování jedinečné krajinné scenérie je žádoucí zajistit jejich ochranu.

V prostoru mezi Milhostovem a Nebanicemi v nivě řeky Plesné se nachází partie zemědělské krajiny, v jejíž struktuře dominují středně velké bloky orné půdy lokálně členěné krajinnou zelení. Z důvodu obohacení struktury krajiny je vhodné doplňovat místní cestní síť doprovodnou linií zelení.

Významným krajnotvorným prvkem je vodní nádrž Jesenice na Odravě. Podpora rozvoje břehových a doprovodných porostů je navrhována z důvodu posílení krajinných a přírodovědných hodnot tohoto území.

Severovýchodně od Františkových Lázní se nacházejí cenné lesní porosty a evropsky unikátní rašeliniště NPR Soos a minerální slatině. Na některých místech vystupují hlubinné minerální prameny, které vyvěrají na povrch přes vodu a bahno a vytvářejí tzv. bahenní sopky.

Lokálně se ekosystémy rašelinišť a slatin vyskytují i v dalších lokalitách této krajiny. Respektování územní, funkční i vizuální celistvosti těchto enkláv je nezbytnou podmínkou ochrany této unikátní cílové kvality.

Sídelní strukturu utváří venkovská sídla převážně středověkého původu. Z důvodu ochrany krajinného obrazu zemědělské krajiny je žádoucí respektování nízké hladiny zástavby a zajištění zapojení sídel do otevřené zemědělské krajiny prostřednictvím prvků krajinné nelesní zeleně, která nejen posílí estetickou kvalitu krajiny a okrajových částí sídla, ale plní též významné ekologické, přírodovědné a hygienické funkce.

Cennými krajinnými kulturně historickými dominantami krajiny jsou rozhledna Zámeček, rozhledna Salingburg, hrad a zámek Vildštejn, kostely Třebeň a Skalná. Respektování těchto znaků krajiny a nenarušení jejich vizuálního působení v krajině představuje cíl zachování kvalit krajiny ve smyslu Evropské úmluvy o krajině.

Poměrně hojně je dochována historická krajinná struktura ve formě traťové plužiny a hustá síť polních a lesních cest. Krajinná zeleň se zde vyskytuje v menší míře a tvoří ji především menší enklávy krajinné vegetace, břehové porosty vodních toků a doprovodné porosty polních a lesních cest. ZÚR KK proto stanovují specifickou podmínku týkající se vytváření územních podmínek pro zvýšení ploch nelesní krajinné zeleně. Posílení těchto prvků mimo jiné přispěje k členění velkých bloků orné půdy, obohacení krajinné struktury a zvýšení podílu ekologicky stabilnějších prvků.

Vzhledem k tomu, že západní hranice vlastní krajiny B.2 je vedena po východním okraji zástavby Chebu, který představuje regionálně významné sídelní a průmyslové centrum celé západní části kraje, je formulována specifická podmínka s cílem umístování ploch pro ekonomické aktivity přednostně ve vazbě na rychlostní silnici D6 a zapojení těchto ploch do krajiny prostřednictvím prvků nelesní krajinné zeleně. Směrem k jihu je žádoucí omezovat rozvoj těchto ploch z důvodu ochrany rekreačních funkcí vodní nádrže Jesenice.

Vyhodnocení splnění ve vztahu ke Změně č. 1 ÚP:

Změna č. 1 ÚP respektuje charakteristiky a znaky vlastní krajiny Chebská pánev (B.2).

Specifická podmínka pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit stanovená pro vlastní krajinu Chebská pánev (B.2) pod bodem l) se konkrétně obce Křižovatka netýká.

Specifickou podmínku pro rozhodování o zachování a dosažení cílových kvalit stanovenou pro vlastní krajinu Chebská pánev (B.2) pod bodem m), tedy vytváření nelesní krajinné zeleně, již stávající ÚP Křižovatka respektuje tak, že podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití (NZ) a (NZ2), Změnou č. 1 ÚP nově označené jako (AP) a (AU), jej nevyklučuje.

Změna č. 1 ÚP rovněž zohledňuje společné úkoly pro územní plánování stanovené v ZÚR KK, které mají územní plány rozpracovat v urbanistické koncepci a v koncepci uspořádání krajiny.

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

- a) Ve vlastních krajinách respektovat sídelní strukturu a její přirozený vývoj a dále stavby, areály a funkce, pro které ZÚR vymezují plochy a koridory, přitom minimalizovat jejich případné negativní dopady na stanovené cílové kvality.
- b) Zastavitelná území přednostně vymezovat v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území.
- c) Zastavitelné plochy doplňovat prvky krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajiny.
- d) Výškovou hladinu zástavby v okrajích sídel přizpůsobovat plynulému přechodu siluety sídla do krajiny.
- e) Nezasahovat negativně do historických struktur sídel (např. lánových lineárních a lánových radiálních vsí) a historického uspořádání částí krajin (plužin).
- f) Nenarušovat negativně pohledové scenérie přírodních dominant, krajinných horizontů a horských hřbetů a jejich vizuální vztahy.
- g) Nenarušovat negativně pohledové scenérie sídel, jejich hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou.
- h) Chránit a respektovat v krajině historicky významné dochované projevy těžby a průmyslové činnosti.
- i) Zachovávat, obnovovat a citlivě doplňovat dochovanou síť místních cest zajišťující prostupnost krajin pro pěší a nemotorovou dopravu.
- j) Zachovávat a obnovovat prvky a plochy rozptýlené nelesní zeleně jakožto prvků prostorového členění krajiny (i se souběžnou funkcí prvků ÚSES nebo izolační zeleně).
- k) Nevymezovat rozvojové plochy pro stavby a neumísťovat stavby, které by svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohly negativně narušit hodnoty krajiny – měřítko krajiny, její cílové kvality, přírodní nebo kulturně historické dominanty nebo panoramata sídel.

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

Vyhodnocení splnění ve vztahu ke Změně č. 1 ÚP:

Změna ÚP respektuje sídelní strukturu a její přirozený vývoj, zastavitelná území zásadně vymezuje v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území, především klade důraz na ochranu dochované charakteristické urbanistické struktury sídla Nová Ves – zemědělské vesnice typické pro Chebsko. Změna ÚP chrání významné přírodní hodnoty ve správním území obce Křižovatka. Změna ÚP rovněž striktně respektuje národní přírodní rezervaci Soos, přírodní rezervaci Děvín a národní přírodní památku Bublák a niva Plesné. Krajinné a přírodní hodnoty jsou již ve stávajícím ÚP Křižovatka stvrzeny vymezením rozsáhlého systému ÚSES, do kterého není změnou ÚP významně zasahováno, je pouze upraven a doplněn podle aktuálního podkladu „Plán místního ÚSES pro ORP Cheb“.

Vzhledem k přítomnosti těchto přírodních kvalit není při velikosti venkovských sídel a při minimálním rozsahu navrhovaných ploch změně nutné doplňovat zastavitelné plochy a plochy přestavby návrhem prvků krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajiny.

Doplňování místní cestní sítě doprovodnou linií zelení je umožněno podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití stanovenými již ve stávajícím ÚP Křižovatka.

Rozvojové lokality jsou změnou ÚP navrhovány pouze ve stávajících sídlech, bez zásahu do volné krajiny. Výšková regulace a struktura zástavby jsou i v případě takto malé obce řešeny schématem prostorového uspořádání. Tento způsob umožňuje citlivě udržet nízkou hladinu zástavby a zajistit zapojení sídel do otevřené zemědělské krajiny. Místní dominanty Křižovatky kostel sv. Kateřiny je jako nemovitá kulturní památka a kulturní hodnota změnou ÚP respektován a chráněn nízkou hladinou okolní zástavby.

Pohledové scenérie sídel, jejich hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou nejsou narušovány.

Změna č. 1 ÚP je v souladu se ZÚR KK.

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

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

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

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje stanovenými jako cíle a úkoly územního plánování v §§ 18 a 19 stavebního zákona. Dílčím způsobem přispívá k vytváření předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společnosti obyvatel území.

Změny využití ploch s rozdílným způsobem využití navržené Změnou č. 1 ÚP na základě požadavků na rozvoj obce, zohledňují požadavky na hospodárné využívání zastavěného území a na ochranu volné krajiny, jsou navrženy uvnitř zastavěného území nebo v návaznosti na jeho hranici.

Změna č. 1 ÚP prověřuje vyloučení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů z možnosti jejich umístění v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona, dále prověřuje regulaci umístění výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v zastavěném území a zastavitelných plochách.

Řešení vychází z koncepce rozvoje území stanovené v ÚP Křižovatka.

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

Změna č. 1 ÚP byla zpracována v souladu s pojetím územně plánovací dokumentace – územní plán, dle příslušných ustanovení stavebního zákona, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, které se při zpracování změny územního plánu použijí obdobně.

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

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

V rámci změny ÚP se územní plán převádí do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle § 20a stavebního zákona a § 21a a § 21b vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část výrokové části změny ÚP obsahuje výkresy výrokové části ÚP Křižovatka, kterých se změna týká, s vyznačením jevů, které jsou v územním plánu měněny. Vzhledem k převodu územního plánu do jednotného standardu pokrývají řešené jevy celé správní území. Grafická část výrokové části Změny č. 1 ÚP obsahuje

standardizované výkresy: 1 Výkres základního členění území, 2 Hlavní výkres, 3 Koncepce veřejné infrastruktury, 4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Z důvodu vazby koncepce veřejné infrastruktury na hlavní výkres (tato koncepce je součástí hlavního výkresu) došlo změnou ÚP k přečíslování výkresů.

Změnou č. 1 ÚP se upravují veškeré jevy standardizovaných výkresů. Jevy, které příslušný výkres nezobrazuje, jsou vypuštěny (týká se např. výkresu „Hlavní výkres“, kde je vypuštěno znázornění dobývacích prostorů nebo výkresu „Koncepce veřejné infrastruktury“, kde jsou nově zobrazeny pouze navrhované jevy).

Výšková regulace a struktura zástavby jsou řešeny schématem prostorového uspořádání, viz schéma S1 Schéma prostorového uspořádání.

Věcné dílčí změny jsou pro přehlednost samostatně znázorněny ve schématu věcných změn, viz schéma S2 Schéma věcných změn.

Textová část odůvodnění je zpracovaná přiměřeně k rozsahu měněných částí, komplexní zdůvodnění přijatého řešení je členěno stejně jako v odůvodnění územního plánu. Součástí odůvodnění je srovnávací text s vyznačením změn (formou přílohy s odkazem v textu odůvodnění).

Grafická část odůvodnění obsahuje výřezy výkresů ÚP Křižovatka, kterých se změna týká, s vyznačením jevů, které jsou v územním plánu měněny. Grafická část odůvodnění Změny č. 1 ÚP obsahuje výkresy: O1 Koordinační výkres, kde vzhledem k převodu územního plánu do jednotného standardu pokrývají řešené jevy celé správní území, a O2 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výřez).

Změna územního plánu je zpracována nad aktuální katastrální mapou.

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

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

Bude doplněno v průběhu pořizování změny ÚP.

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

Bude případně doplněno v průběhu pořizování změny ÚP.

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

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

G) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

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

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

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

I) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

i.1. Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území

Změna č. 1 ÚP řeší převod celého ÚP Křižovatka do jednotného standardu a dále pouze dílčí úpravy ve využití území, základní koncepce rozvoje území stanovená v ÚP Křižovatka se nemění.

ÚP Křižovatka vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území a stanovuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území.

ÚP Křižovatka potvrzuje a ochraňuje kvality Křižovatky jako sídla nabízejícího výborné podmínky pro bydlení s dostatečným zázemím občanské vybavenosti s postupným vymísťováním rušivých zemědělských provozů a vymezením náhradních ploch pro zemědělskou výrobu.

Sídlo Nová Ves je vzhledem k vyhlášeným dobývacím prostorům navrženo bez významnějšího rozvoje a určeno pro zachování výrobně zemědělské funkce.

V nezastavěném území ÚP Křižovatka posiluje rekreační a přírodní funkci krajiny, neboť kompenzuje probíhající těžbu. Nově vzniklá krajina bude založena na kombinaci rekreačního, zemědělského a technicko důlního charakteru s důrazem na uplatnění zeleně v krajině.

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu se základní koncepcí rozvoje území stanovenou v ÚP Křižovatka.

i.2. Zdůvodnění ochrany a rozvoje hodnot území

Principy ochrany a rozvoje hodnot území stanovené v ÚP Křižovatka se Změnou č. 1 ÚP nemění.

i.2.1. Kulturní a architektonické hodnoty

ÚP Křižovatka respektuje architektonicky, kulturně i místně cenné stavby a soubory, chrání objekty zapsané ve státním seznamu nemovitých kulturních památek. ÚP Křižovatka nenavrhuje změny v území s nemovitými kulturními památkami - zvolené využití dotčených ploch je v souladu s využitím vhodným pro jejich zachování:

- 11508 / 4-5087 kostel sv. Kateřiny st.p.č. 29, k.ú. Křižovatka
- 102065 venkovská usedlost č.p. 8 na st.p.č. 4/1, 4/2, 4/3, Nová Ves u Křižovatky
- 11957 / 4-4768 Boží muka p.p.č. 223/5, Nová Ves u Křižovatky
- 26690/4-4259 smírčí kříž - tzv. Francouzský kámen, p.č. 243, Mostek u Křižovatky

ÚP Křižovatka klade důraz na ochranu dochované charakteristické urbanistické struktury sídla Nová Ves - zemědělské vesnice typické pro Chebsko.

Územní plán respektuje kulturní a architektonické hodnoty - nemovité kulturní památky a archeologická naleziště v Křižovatce a Nové Vsi:

- 11-14-02/3 Křižovatka - intravilán obce
- 11-14-02/4 Nová Ves – intravilán

Změna ÚP respektuje kulturní a architektonické hodnoty – nemovité kulturní památky a archeologická naleziště.

i.2.2. Přírodní hodnoty

ÚP Křižovatka klade důraz na ochranu nezastavěného území a vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních hodnot:

- ÚP respektuje pozemky určené k plnění funkce lesa (dále také jen „PUPFL“)
- ÚP respektuje v maximální možné míře pozemky zemědělského půdního fondu (dále také jen „ZPF“)
- ÚP zachovává přírodně hodnotné krajinné prvky v území – chrání významné krajinné prvky (dále také jen „VKP“) dle zákona č. 114/1992 Sb. zákonné, popř. ekologicky významné prvky evidované dle zákona č. 252/1997 Sb.
- ÚP zapracovává a do měřítka katastrální mapy upřesňuje regionální a nadregionální ÚSES vyplývající ze ZÚR KK a řeší lokální ÚSES
- ložiska nerostných surovin patří mezi neobnovitelné přírodní zdroje, které lze považovat mimo jiné též za hodnotu území

ÚP Křižovatka vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních hodnot v území včetně územního systému ekologické stability, respektuje je a je s nimi koordinován. Kromě ÚSES a zákonných VKP – les, vodní toky, rybníky, údolní nivy jde o tyto hodnoty:

- Evropsky významná lokalita Soos a Národní přírodní rezervace Soos
- Přírodní rezervace Děvín
- Národní přírodní památka Bublák a niva Plesné
- Ekologicky významné prvky dle zákona č. 252/1997 Sb.
- PUPFL + ochranné pásmo lesa
- ZPF

Evropsky významná lokalita Soos

Evropsky významná lokalita je legislativně podložena v zákoně č. 114/1992 Sb., který implementuje evropskou směrnicí „O stanovištích“ (92/43/EHS). Evropsky významná lokalita je zařazena nařízením vlády ČR do tzv. národního seznamu a po schválení Evropskou Komisí byla zapsána do tzv. evropského seznamu. Jedná se o přírodní komplex Soos tvořený rašelinnými lesy, rašeliništi a slatiništi ležící na severozápadním okraji obce Hájek, asi 5 km severozápadně od Františkových Lázní. Centrum území je pro svou bohatost a druhovou skladbu chráněno jako Národní přírodní rezervace Soos, východní výběžek je zároveň chráněn jako Přírodní rezervace Děvín. Velmi významná jsou společenstva slanisek vázaná na mineralizaci půdy z vývěrů minerálních pramenů.

Národní přírodní rezervace Soos

Předmětem je ochrana vynikajících přírodovědeckých hodnot tohoto území. Řešené území zasahuje pouze okrajově, nachází se hlavně v území Skalné (Kateřina – Hájek) a Třebeně (Nový Drahov).

Přírodní rezervace Děvín

Předmětem je ochrana a zachování části jednoho z posledních původních toků v území Chebské pánve - Lužního potoka, číslo hydrologického pořadí 1-13-01-028, s přílehlými břehovými porosty, slatinnými loukami a rašeliništi, s vývěry drobných minerálních pramenů a mofetami. Území je pro výskyt mnoha vzácných a ohrožených druhů rostlin a živočichů cenným biocentrem a genofondovou plochou místního regionu. Většina území spadá pod obec Milhostov.

Národní přírodní památka Bublák a niva Plesné

Předmětem ochrany jsou přirozené vývěry minerálních pramenů a plynů vázaných na geologický zlom, přirozený tok Plesné a zachovalé údolní nivy s charakteristickými mokřadními biotopy a jejich typickou flórou a faunou.

Významné krajinné prvky ze zákona a registrované VKP dle zákona č. 114/1992 Sb.

Registrovány nejsou žádné prvky dle zákona č. 114/1992 Sb. v aktuálním znění.

Zákonných významných krajinných prvků je několik a jsou stanoveny druhem pozemku v KN, jedná se o les, vodní toky, rybníky.

Kromě těchto prvků je zákonným VKP také údolní niva Lužního potoka, která se nachází v jihozápadní části řešeného území mezi křížením potoka se silnicí III. třídy č. 2134 a jeho soutokem s potokem Sázek v délce cca 2,5 km a ploše cca 80 ha.

Ze společného sdělení odboru ekologie krajiny a lesa a odboru legislativního č. 16 publikovaného ve Věstníku MŽP ze srpna 2007 k výkladu pojmu „údolní niva“ dle § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny: „Údolní niva je rovinné údolní dno aktivované při povodňovém stavu vodního toku; tvoří ji štěrkovité, písčité, hlinité nebo jílovité naplaveniny, jejichž úložné poměry často vykazují nepravidelnosti způsobené větvením toku, vznikem ostrovů, meandrů, náplavových kuželů a delt, sutí, svahových sesuvů apod.“, je zřejmé, že pro přesné vymezení údolní nivy Lužního potoka neexistuje dostatečný právní podklad. Ochrana tohoto prvku je proto zajištěna plochou (MU) s vyloučením možnosti převodu druhu pozemku trvalý travní porost na ornou půdu.

Nutnost ochrany nivy Lužního potoka jako zákonného VKP lze stručně shrnout následovně (podrobnější odůvodnění viz odůvodnění ÚP Křižovatka):

Jihozápadní část krajiny mezi NPR Soos a PR Děvín je přírodně cenná – v její západní části přiléhající k NPR Soos se vyskytuje biotop vlhké pcháčkové louky a vegetace vysokých ostřic. Tyto biotopy směrem východním podél soutoku Lužního potoka a potoka Sázek plynule přechází k Lužnímu potoku, který v této části není regulován. Většina území údolní nivy Lužního potoka (99%) je v KN řazena do druhu pozemku trvalý travní porost. BPEJ řadí údolní nivu do III. až V. třídy ochrany, přičemž 62% území je v V. třídě – BPEJ 55113, 56901, 56501, 53919, 56901, 57201. Ve IV. třídě jsou BPEJ 55411 a 55241. Ve třetí třídě ochrany je jen cca desetina území – BPEJ 55201 a 55301. Kombinace

mnoha faktorů výše uvedených – údolní niva, sousedství EVL Soos, NPR Soos, PR Děvín, cenné biotopy, druh pozemku trvalý travní porost, převaha BPEJ v páté třídě ochrany, dále ochrana přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Františkovy Lázně, ochrana schopnosti Chebské pánve akumulovat vodu i ochrana nivy v části neregulovaného koryta potoka – vede k popsání vyčlenění údolní nivy Lužního potoka v jihozápadní části řešeného území mezi křížením potoka se silnicí III. třídy č. 2134 a jeho soutokem s potokem Sázek v délce cca 2,5 km a výměře 80 ha jako významného krajinného prvku stanoveného zákonem a nevyžadujícího registraci dle § 3 odst. 1 písm. b) zák. č. 114/1992 Sb. V souladu s VKP je využití druhu pozemku TTP omezeno pouze na extenzivní zemědělské hospodaření s limitováním převodu druhu (kultury) pozemku v KN do orné půdy.

Změna ÚP respektuje výše uvedené přírodní hodnoty – evropsky významnou lokalitu Soos a zvláště chráněná území – národní přírodní rezervaci Soos, přírodní rezervaci Děvín, národní přírodní památku Bublák a niva Plesné, dále VKP zákonně včetně jejich ochranných pásem (např. 50 m pásmo významného krajinného prvku lesa).

Změna ÚP upravuje lokální ÚSES dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb.

i.2.3. Informace o výhradním ložisku

Výhradní ložiska ve správním území obce Křižovatka:

- 3080700 Chebské pánve – hnědé uhlí
- 3213600 Plesná (Vel.Luh-Křižovatka) - Bentonit, Kaolin
- 3114700 Mlýnek – Jíly
- 3147000 Nová Ves u Křižovatky 2 - Jíly
- 3114400 Skalná-Karel-předpolí - Jíly
- 3197200 Nová Ves a Suchá - Jíly
- 3258700 Děvín – Jíly
- 3114600 Nová Ves-Chebská – Jíly

Změna č. 1 ÚP nenavrhuje nové zastavitelné plochy v plochách výhradních ložisek.

Na plochách výhradních ložisek je Změnou č. 1 ÚP vymezen pouze jeden nový prvek ÚSES dle Plánu místního ÚSES ORP Cheb. Konkrétně na výhradní ložisko 3080700 Chebské pánve částečně zasahuje nově vymezený lokální biokoridor LBK.9. Pro vztah ÚSES a ložiska nerostných surovin platí pravidla stanovená již ve stávajícím ÚP Křižovatka, která jsou uvedena v kapitole i.10.3.

i.3. Zdůvodnění urbanistické koncepce

ÚP Křižovatka byl navržen tak, aby v co nejvyšší možné míře využíval zastavěného území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na předpokládanou dynamiku rozvoje řešeného území.

Zastavitelné plochy jsou v ÚP Křižovatka přednostně vymezeny v návaznosti na zastavěné území nebo v jeho prolukách. Plochy byly navrženy tak, aby v co nejvyšší míře zhodnocovaly a využívaly stávající infrastrukturu a nevytvářela tak nutnost podmiňovat rozvoj obce nákladnými infrastrukturními stavbami (nová dopravní napojení, neekonomická technická řešení apod.).

Sledován byl také vliv nové zástavby na její působení v dálkových pohledech či průhledech.

Urbanistická koncepce ÚP Křižovatka vychází z následujících principů:

- ochrana již vytvořených hodnot
- zajištění dostatečných ploch pro rozvoj obce
- rozvojové plochy uvnitř zastavěného území nebo v návaznosti na zastavěné území
- ochrana sídel před rušivými účinky zemědělských a těžebních provozů
- důsledná ochrana nezastavěného území
- stanovení podmínek prostorového uspořádání s ohledem na charakter tradiční zástavby

Změnou č. 1 ÚP se urbanistická koncepce stanovená v ÚP Křižovatka nemění, pouze jsou dílčími úpravami řešeny aktuální potřeby v území.

Tyto dílčí změny zohledňují požadavky na hospodárné využívání zastavěného území a na ochranu volné krajiny. Změny ve vymezení ploch pro zástavbu jsou soustředěny převážně uvnitř zastavěného území, případně se týkají zastavitelných ploch v návaznosti na jeho hranici, nezastavěného území se týkají pouze změny ve vymezení ÚSES a úprava regulace z hlediska umístění staveb podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou v ÚP Křižovatka.

i.4. Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch a ploch přestavby

Změnou č. 1 ÚP nejsou vymezeny žádné nové zastavitelné plochy ani plochy přestavby, jsou provedeny pouze dále uvedené dílčí změny, a to včetně změn stabilizovaných ploch určených pro zástavbu.

Mění se funkční využití a plošný rozsah plochy přestavby P.8 – změna z (BV) na (SC) a její rozšíření:

P.8 (SC) přestavba zástavby na jižním okraji obce - asanace

stávající plocha přestavby

v zastavěném území

změna funkčního využití z (BV) na (SC)

plocha je rozšířena – nově jsou do plochy přestavby P.8 zahrnuty p.p.č. 1016/2 a části p.p.č. 1016/1 a p.p.č. 97/2, k.ú. Křižovatka

úprava je provedena na základě požadavku uvedeného v obsahu změny ÚP pod bodem 1), úpravou je umožněno vybudování bytových domů bez omezení počtu bytů

jedná se prověřenou lokalitu, kde obec uvažuje o výstavbě bytových domů

upraveno rovněž ve schématu prostorového uspořádání

ZPF – část p.p.č. 97/2, k.ú. Křižovatka

Mění se funkční využití části zastavitelné plochy Z.9:

Z.9(BV,SC) plocha navazující na P.8

stávající zastavitelná plocha

v návaznosti na zastavěné území

změna funkčního využití části plochy z (BV) na (SC), změna se týká části p.p.č. 96/1, k.ú. Křižovatka

úprava je provedena na základě požadavku uvedeného v obsahu změny ÚP pod bodem 1), úpravou je umožněno vybudování bytových domů bez omezení počtu bytů

jedná se prověřenou lokalitu, kde obec uvažuje o výstavbě bytových domů

upraveno rovněž ve schématu prostorového uspořádání

mimo ZPF

Změny stabilizovaných ploch:

1. stabilizovaná plocha (SC) nově rozšířena též na p.p.č. 111 a část p.p.č. 931/13, k.ú. Křižovatka

změna funkčního využití z (PU) na (SC) v návaznosti na stávající plochu (SC) na p.p.č. 1035

úprava je provedena na základě požadavku uvedeného v obsahu změny ÚP pod bodem 1), úpravou je umožněno vybudování bytového domu bez omezení počtu bytů

jedná se prověřenou lokalitu, kde obec uvažuje o výstavbě bytových domů

upraveno rovněž ve schématu prostorového uspořádání

mimo ZPF

2. stabilizovaná plocha (SC) nově rozšířena též na p.p.č. 40/2 a st.p.č. 12/2, k.ú. Křižovatka

p.p.č. 40/2 – změna funkčního využití z (PU) na (SC)

st.p.č. 12/2 – změna funkčního využití (BV) na (SC)

úprava je provedena na základě požadavku uvedeného v obsahu změny ÚP pod bodem 1), úpravou je umožněno vybudování bytových domů bez omezení počtu bytů

jedná se prověřenou lokalitu, kde obec uvažuje o výstavbě bytových domů
upraveno rovněž ve schématu prostorového uspořádání
mimo ZPF

i.5. Vymezení systému sídelní zeleně

Změnou č. 1 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Křižovatka nemění.

Upřesněna je prostorová regulace v plochách (ZP) tak, aby nedocházelo k nejasnostem při uplatňování ÚP Křižovatka.

Dále viz také kapitola i.9.

i.6. Zdůvodnění koncepce dopravní infrastruktury

Změnou č. 1 ÚP se koncepce dopravní infrastruktury stanovená v ÚP Křižovatka nemění.

i.7. Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury

Změnou č. 1 ÚP se koncepce technické infrastruktury stanovená v ÚP Křižovatka nemění, je pouze upřesněna s ohledem na současnou legislativu.

Změna č. 1 ÚP reaguje na novelu energetického a stavebního zákona provedenou zákonem č. 19/2023 Sb. (tzv. Lex OZE I), v důsledku kterého došlo k zařazení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů mezi technickou infrastrukturu, v případě splnění podmínky veřejného zájmu, tedy o celkovém instalovaném elektrickém výkonu nad 1 MW, mezi veřejnou technickou infrastrukturu. Tento zákon nabyl účinnosti dne 24. 1. 2023.

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

Dále tato novela zásadním způsobem změnila stavební zákon, resp. měla změnit. Smyslem novely bylo doplnit do definice technické infrastruktury v § 2 odst. 1 písm. m) „výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů“, které pak, jsou-li ve veřejném zájmu, tedy o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více, má být možné podle § 18 odst. 5 stavebního zákona umísťovat do nezastavěného území, tedy mimo území vyhrazené v územním plánu (dosud musela být pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů vymezena plocha výroby).

Novelizací bodu zákona č. 19/2023 Sb., kterým byla tato změna provedena, je však formulován legislativně chybně. Je v něm nadbytečná tečka, naopak chybí čárka oddělující doplňovaný pojem od předchozího. Předmětná část stavebního zákona po doplnění zní „energetické vedení výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů“. Gramatickým uplatněním tedy získáváme „upřesnění“ energetického vedení, namísto rozšíření výčtu veřejné technické infrastruktury o další pojem.

Ministerstvo pro místní rozvoj vydalo k tomuto problému již několik metodických sdělení, nejaktuálnější je metodické sdělení č. j. MMR-31948/2023-81, které bylo zveřejněno dne 26. 4. 2023. Metodické sdělení řeší legislativně chybnou formulaci a stanovuje, jak problematické ustanovení vykládat. Na základě odůvodnění pozměňovacího návrhu Ministerstvo pro místní rozvoj dovozuje, že správná interpretace je taková, že do výčtu technické infrastruktury byly doplněny výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů. Toto metodické sdělení závěrem konstatuje, že s účinností od 24. 1. 2023 jsou výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů součástí technické infrastruktury.

Výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů o výkonu 1 MW a více, tedy ve veřejném zájmu, se jako veřejná technická infrastruktura nově zařadily mezi účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona obecně umísťitelné v nezastavěném území, pokud je to v souladu s charakterem území a pokud to územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Jako technická infrastruktura jsou výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů obecně umísťitelné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách, pokud není v těchto plochách umísťování technické infrastruktury konkrétním územním plánem upřesněno.

Citace z Metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, odboru územního plánování, k části zákona č. 19/2023 Sb., tzv. LEX OZE I, týkajícího se územního plánování, a k čl. 3 Nařízení Rady (EU) 2022/2577 č.j. MMR-31948/2023-81:

„V případě územních plánů je třeba upozornit, že pokud regulace plochy s rozdílným způsobem využití v zastavěném území nebo zastavitelné ploše připouští technickou infrastrukturu bez podrobnější specifikace, připouští z funkčního hlediska též výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů. To se vztahuje i na územní plány, které nabýly účinnosti před 24. lednem 2023. Vzhledem k tomu, že zákon č. 19/2023 Sb. neobsahuje v části týkající se změn stavebního zákona žádné přechodné ustanovení, nelze argumentovat, že územní plán nemohl předpokládat změnu příkladů zahrnutých do definice technické infrastruktury.“

Změna č. 1 ÚP tedy z výše uvedených důvodů upřesňuje umístování staveb v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona, ale také v zastavěném území a zastavitelných plochách.

Změna č. 1 ÚP řeší výslovné vyloučení „výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů“ v kapitole f.3. „Vyloučení staveb dle § 18 odst. 5. SZ“.

Koncepce ÚP Křižovatka nepředpokládala umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území, resp. ani v zastavěném území a zastavitelných plochách s výjimkou solárních elektráren, které připouští regulativy ploch výroby (VD) a (VZ). Solární elektrárna je v textové části ÚP Křižovatka, ve slovníku pojmů definujících účel využití ploch definována jako „zařízení na výrobu elektrické energie ze slunečního záření, umístěná mimo střechy budov“. Z uvedeného vyplývá, že tento v ÚP Křižovatka definovaný účel využití se týká případů umístování solárních termálních a fotovoltaických panelů mimo střechy budov, umístování solárních panelů na střechy budov není tudíž vyloučeno, neboť v ÚP Křižovatka užívaná definice nepřipustného využití „ostatní definované účely využití ploch“ se týká právě jen ve slovníku definovaných účelů využití ploch.

Změnou ÚP je v regulativech ploch výroby (VD) a (VZ) upřesněna regulace umístování solárních elektráren doplněním podmínky, že pro tento účel může být využito maximálně 20% stavebního pozemku, a to z důvodu ochrany rozvojového potenciálu ploch výroby tak, aby nedošlo k jejich vyčerpání výhradně pro tento účel.

Pouze regulací (nikoli úplným vyloučením) umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů (konkrétně solárních elektráren) v zastavěném území a zastavitelných plochách je při splnění stanovených podmínek umožněno jak fyzickým, tak právnickým osobám zajistit energii na pokrytí jejich potřeb, která bude cenově dostupná, bude z národních zdrojů (energetická bezpečnost) a přispěje k dekarbonizaci ekonomiky ČR, resp. EU, v souladu s cíli novely energetického a stavebního zákona, tzv. LEX OZE I.

Oproti tomu definováním pojmu „větrná elektrárna“ jako „zařízení na výrobu elektrické energie z energie větru“ a jeho neuvedením v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití je zřejmé, že tyto stavby spadají do nepřipustného využití formulovaného jako „ostatní definované účely využití ploch“ a koncepce ÚP Křižovatka neuvažuje umístování těchto staveb na území obce, a to v žádné ploše s rozdílným způsobem využití.

Podrobné odůvodnění navržených úprav viz kapitola i.11. „Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.“

i.7.1. Zásobování elektrickou energií

Změnou č. 1 ÚP se koncepce zásobování elektrickou energií stanovená v ÚP Křižovatka nemění.

i.7.2. Spoje

Změnou č. 1 ÚP se koncepce spojů stanovená v ÚP Křižovatka nemění.

i.7.3. Zásobování pitnou vodou

Změnou č. 1 ÚP se koncepce zásobování pitnou vodou stanovená v ÚP Křižovatka nemění.

i.7.4. Zásobování užitkovou vodou

Změnou č. 1 ÚP se koncepce zásobování užitkovou vodou stanovená v ÚP Křižovatka nemění.

i.7.5. Odkanalizování – splaškové vody

Změnou č. 1 ÚP se koncepce odkanalizování pro splaškové vody stanovená v ÚP Křižovatka nemění.

i.7.6. Odkanalizování – dešťové vody

Změnou č. 1 ÚP se koncepce odkanalizování pro dešťové vody stanovená v ÚP Křižovatka nemění.

Nadále platí koncepce stanovená v ÚP Křižovatka a dále obecně platí, že likvidaci srážkových vod je nutné řešit v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona a dalšími předpisy (např. § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a dle TNV 75 9011 „Hospodaření s dešťovými vodami“).

Srážkové vody z navržených zpevněných ploch (včetně veřejných prostranství, komunikací atd.) musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány. V případě prokazatelné nemožnosti využívání

nebo vsakování srážkových vod (prokázáno hydrogeologickým posudkem) mohou být srážkové vody zadržovány (retence) a následně vypouštěny (redukce a regulace odtoku) do stávající dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkopů, resp. do vodního toku.

i.7.7. Plynovody

Změnou č. 1 ÚP se koncepce plynovodů stanovená v ÚP Křižovatka nemění.

i.8. Zdůvodnění občanského vybavení

Změnou č. 1 ÚP se koncepce občanského vybavení stanovená v ÚP Křižovatka nemění.

i.9. Zdůvodnění veřejného prostranství

Změnou č. 1 ÚP se koncepce veřejných prostranství stanovená v ÚP Křižovatka nemění.

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

Změnou č. 1 ÚP v rámci převodu do jednotného standardu jsou plochy zpevněných veřejných prostranství původně vymezené jako plochy (PV) vymezeny pod novým kódem (PU), plochy veřejné zeleně původně vymezené jako plochy (ZV) jsou nově přeřazeny do kategorie ploch zeleně a vymezeny pod novým kódem (ZP). Nově kategorizované plochy (ZV) bez ohledu na jejich formální zařazení i nadále plní funkci veřejného prostranství, a to jak prakticky, tak legislativně, neboť dle definice v § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na kterou odkazuje i stavební zákon a vyhláška č. 501/2006 Sb., veřejná prostranství zahrnují rovněž plochy veřejné zeleně.

Změnou ÚP je upřesněna prostorová regulace v plochách (PU) a (ZP) tak, aby nedocházelo k nejasnostem při uplatňování ÚP Křižovatka.

Ne všechny plochy (PU) a (ZP) jsou vhodné pro umístění podmínečně přípustných staveb. ÚP Křižovatka předpokládá jejich výstavbu pouze tam, kde je stanovena struktura zástavby. Tento limit, který byl doposud zřejmý pouze z grafické části územního plánu, je touto změnou připomenut v části textové v kap. f.5.

i.10. Zdůvodnění koncepce ochrany životního prostředí, přírody a krajiny

Cílem koncepce uspořádání krajiny stanovené v ÚP Křižovatka je koordinace zájmů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití a ochrany přírodních, krajinných, historických a kulturních hodnot.

i.10.1. Koncepce uspořádání krajiny

Změnou č. 1 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Křižovatka nemění, je pouze dílčím způsobem zpřesněna a doplněna.

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití a ochrany přírodních, krajinných, historických a kulturních hodnot. Územní plán usiluje o rovnováhu zemědělské a hornické, dále rekreační, přírodní a kulturní funkce krajiny. Hlavní informace pro usměrnění budoucího utváření krajiny v nezastavěném území se opírají především o tyto skutečnosti:

- Pro dané území je charakteristická zemědělská činnost a těžba. Ve střední až jižní části území probíhá těžba jílu včetně zemědělské rekultivace po ukončené těžbě. Do severní části území zasahuje CHLÚ Velký Luh, těžba nezasahuje, takže převládá zemědělské hospodaření.
- V prostoru je relativně mnoho drobných a malých vodních ploch, jejichž vznik souvisí s akumulacním potenciálem Chebské pánve – CHOPAV a s typickou činností v tomto území - těžbou.
- Území se nachází v ochranných pásmech II.A a II.B přírodních léčivých zdrojů Františkovy Lázně. Proto veškeré lesní plochy jsou v daném území v kategorii lesů zvláštního určení dle § 8 odst. 1 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb.
- Současné hranice BPEJ a třídy ochrany půdy napovídají o původním vodním režimu mělké přípovrchové vody a jsou nápomocny při hodnocení ochrany vodních toků a jejich niv jako významných krajinných prvků, zároveň slouží k ochraně půdy před vodní erozí a nepřiměřeným využitím. Jedná se o tzv. paměť vody a paměť krajiny - např. území údolní nivy Lužního potoka BPEJ řadí do III. až V. třídy ochrany, přičemž 62% území je v V. třídě, navíc hranice BPEJ kopírují přítoky Lužního potoka a jejich prameniště z dob před regulací koryta (obdobně je tomu u dalších toků).
- Jihozápadní část krajiny mezi NPR Soos a PR Děvín je přírodně cenná nejen z hlediska ochrany těchto dvou rezervací a EVL Soos. V její západní části přiléhající k NPR Soos se vyskytuje biotop T.1.5 – vlhké pcháčkové louky (50%) a M.1.7 – vegetace vysokých ostřic (30%); tato část směrem východním plynule přechází podél soutoku Lužního potoka a potoka Sázek k Lužnímu potoku, který v této části není regulován.

- Severní a jihozápadní hranice správního prostoru je lemována souvislým lesním porostem.
- Severní hranice a jihovýchodní výběžek (jeho východní část) jsou ovlivněny tokem Plesné a jeho záplavovým územím.

Změna ÚP respektuje zvláště chráněná území a VKP zákonné včetně jejich ochranných pásem. Všechny další zákonné povinnosti a opatření z hlediska ochrany životního prostředí, přírodních hodnot a lokalit vysoké přírodní nebo krajinné hodnoty změna ÚP respektuje.

i.10.2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití a způsobu utváření krajiny.

Pro dané území je charakteristická zemědělská činnost a těžba. Ve střední až jižní části území probíhá těžba jílů včetně zemědělské rekultivace po ukončené těžbě. Do severní části území zasahuje CHLÚ Velký Luh bez těžby, takže v této části převládá zemědělské hospodaření.

Změnou č. 1 ÚP se nemění použití typů ploch vymezených v ÚP Křižovatka – (NZ), (NZ2), (NL), (NP), (NS), (NT) a (W). U všech těchto ploch s rozdílným způsobem využití dochází změnou ÚP k jejich přejmenování a změně kódu v souvislosti s převodem územního plánu do jednotného standardu. Jedná se však o formální, nikoli věcné, změny:

„NZ – plochy zemědělské“ se mění na „AP - pole a trvalé travní porosty“;

„NZ2 - plochy zemědělské – zastavitelné dle §18 SZ“ se mění na „AU - zemědělské všeobecné“;

„NL - plochy lesní“ se mění na „LU - lesní všeobecné“;

„NP - plochy přírodní“ se mění na „NU - přírodní všeobecné“;

„NS - plochy smíšené nezastavěného území“ se mění na „MU - smíšené nezastavěného území všeobecné“;

„NT - plochy těžby nerostů“ se mění na „GU - těžba nerostů všeobecná“;

„W - plochy vodní a vodohospodářské“ se mění na „WU - vodní a vodohospodářské všeobecné“.

Změna č. 1 ÚP dále upřesňuje umístování staveb v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Tím reaguje na novelu energetického a stavebního zákona provedenou zákonem č. 19/2023 Sb. (tzv. Lex OZE I), kterou se nově na výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů pohlíží jako na technickou infrastrukturu, v případě splnění podmínky veřejného zájmu jako na veřejnou technickou infrastrukturu. Výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů o výkonu 1 MW a více, tedy ve veřejném zájmu, se jako veřejná technická infrastruktura nově zařadí mezi účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona obecně umístitelné v nezastavěném území, pokud je to v souladu s charakterem území a pokud to územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Změnou č. 1 ÚP je řešeno výslovné vyloučení „výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů“, podrobně odůvodnění přijatého řešení viz kapitola i.11. „Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití“.

i.10.3. Koncepce návrhu ÚSES

Změnou č. 1 ÚP je prověřena aktualizace ÚSES podle Plánu místního ÚSES pro ORP Cheb.

Koncepce ÚSES stanovená v ÚP Křižovatka se zásadním způsobem nemění, je pouze dílčím způsobem upravena podle tohoto aktuálně zpracovaného podkladu pro celé ORP Cheb.

Jsou upravena opatření pro jednotlivé prvky systému ÚSES a upraveny názvy podle tohoto dokumentu, a to následovně:

funkční nadregionální NRBC.2005 – Soos – odpovídá NRBC 2005 dle ÚSES ORP Cheb – upravena opatření, beze změn ve vymezení;

navržené místní LBC.1 Pod Šmatovkou – odpovídá LBC 252 dle ÚSES ORP Cheb – upraven název a opatření, beze změn ve vymezení;

navržené místní LBC.2 Křižovatka – odpovídá LBC 79 dle ÚSES ORP Cheb, kde je uváděno jako částečně funkční – upravena opatření, beze změn ve vymezení;

funkční místní LBC.3 Pod Mlýnskou Kyselkou – odpovídá LBC 80 dle ÚSES ORP Cheb, kde je uváděno jako funkční – upraven stav - změna z navrženého na funkční, upraven název a opatření, beze změn ve vymezení;

funkční místní LBC.5 Stupice – odpovídá LBC 87 dle ÚSES ORP Cheb – upraven název a opatření, beze změn ve vymezení;

navržené místní LBC.6 Za tratí – odpovídá LBC 65 dle ÚSES ORP Cheb, kde je uváděno jako částečně funkční – v ÚP Křižovatka nově navržené lokální biocentrum;

navržený místní LBK.1 – odpovídá LBK 85 dle ÚSES ORP Cheb, kde je uváděn jako částečně funkční – upravena opatření, beze změn ve vymezení;

navržený místní LBK.2 – odpovídá LBC 86 dle ÚSES ORP Cheb, kde je uváděn jako částečně funkční – upravena opatření, beze změn ve vymezení;

navržený místní LBK.3 – odpovídá LBC 87 dle ÚSES ORP Cheb kde je uváděn jako částečně funkční – upravena opatření, beze změn ve vymezení;

funkční místní LBK.4 – odpovídá části LBC 90 dle ÚSES ORP Cheb – upravena opatření, rozsah zmenšen dle vymezení v Plánu ÚSES ORP Cheb;

navržený místní LBK.5 – odpovídá LBC 82 dle ÚSES ORP Cheb, kde je uváděn jako částečně funkční – upravena opatření, změny ve vymezení – napojení na nové lokální biocentrum LBC.6, zrušena severní větev dle Plánu ÚSES ORP Cheb;

navržený místní LBK.6 – odpovídá části LBC 83 dle ÚSES ORP Cheb – upravena opatření, beze změn ve vymezení;

navržený místní LBK.7 – odpovídá LBC 88 dle ÚSES ORP Cheb, kde je uváděn jako částečně funkční – upravena opatření, beze změn ve vymezení;

funkční místní LBK.8 – odpovídá části LBK 91 dle ÚSES ORP Cheb – upravena opatření, beze změn ve vymezení;

navržený LBK.9 – odpovídá části LBK 81 dle ÚSES ORP Cheb, kde je uváděn jako částečně funkční – v ÚP Křižovatka nově navržený lokální biokoridor.

Nově vymezený lokální biokoridor LBK.9 částečně zasahuje na výhradní ložisko 3080700 Chebské pánve. Pro vztah ÚSES a ložiska nerostných surovin platí pravidla stanovená již ve stávajícím ÚP Křižovatka.

Vztah ÚSES a ložisek nerostných surovin

Síť prvků ÚSES nelze v řešeném území vždy umísťovat a posunovat mimo plochy ložisek nerostných surovin, CHLÚ a DP. Pro případy, kdy k takovému přesahu dochází, stanovuje se následující postup:

- v prvcích ÚSES nebudou prováděna žádná opatření, která by bránila případnému využití ložisek – opatření k zajištění funkčnosti budou v jednotlivých prvcích stanovena až po určení definitivního rozsahu těžby;
- před zahájením těžby bude provedeno posouzení funkčnosti dotčených prvků ÚSES a stanoveny podmínky pro jejich budoucí obnovu nebo ochranu některých lokalit;
- po dobu těžby budou dotčené prvky ÚSES nebo jejich části vyřazeny ze sítě ÚSES;
- v rámci rekultivace vydobytých prostor budou prvky ÚSES obnoveny.

i.10.4. Prostupnost krajiny

Změnou č. 1 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Křižovatka nemění.

i.10.5. Opatření ke snižování ohrožení v území, protierozní opatření

Změnou č. 1 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Křižovatka nemění.

Rizikové jsou pouze příbřežní linie místních vodotečí. Tato eroze ovšem souvisí s přirozenou obnovou koryta potoků (při velké vodě dochází k uvolnění sedimentovaného bahna) a je pro koryto vhodná.

i.10.6. Ochrana před povodněmi

Změnou č. 1 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Křižovatka nemění.

Pro největší vodní tok – potok Plesná, protékající malou částí území obce v katastru Mostek u Křižovatky bylo stanoveno záplavové území v jihovýchodní části území. U dalších vodotečí – potoků Lužního, Velkolužského a Skalenského nikoliv. Uvedené vodní toky však neprotékají zástavbou obce – budovy jsou situovány vysoko nad nimi.

i.10.7. Rekreace

Změnou č. 1 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Křižovatka nemění.

i.10.8. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Změnou č. 1 ÚP se koncepce stanovená v ÚP Křižovatka nemění.

Změna č. 1 ÚP upravuje vymezení ploch pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění dle stavu. Nově jako stabilizovanou plochu „GU - těžba nerostů všeobecná“ vymezuje p.p.č. 223/7 a 267/5 v k.ú. Nová Ves u Křižovatky.

Změna č. 1 ÚP chrání zdroje nerostných surovin, nové zastavitelné plochy v plochách výhradních ložisek nenavrhuje.

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

Změnou č. 1 ÚP se nemění použití typů ploch vymezených v ÚP Křižovatka – (BH), (BV), (OV), (OS), (OH), (PV), (ZV), (ZS), (SC2), (SV), (DS), (DZ), (TI), (VD) a (VZ). U většiny těchto ploch s rozdílným způsobem využití dochází změnou ÚP k jejich přejmenování a změně kódu v souvislosti s převodem územního plánu do jednotného standardu. Jedná se však o formální, nikoli věcné, změny:

„BH - bydlení - v bytových domech“ se mění na „BH - bydlení hromadné“;

„BV - bydlení - v rodinných domech – venkovské“ se mění na „BV - bydlení venkovské“;

„OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura“ se mění na „OV - občanské vybavení veřejné“;

„OS - občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení“ se mění na „OS - občanské vybavení – sport“;

„PV - veřejná prostranství“ se mění na „PU - veřejná prostranství všeobecná“;

„ZV - veřejná prostranství – veřejná zeleň“ se mění na „ZP - zeleň - parky a parkově upravené plochy“;

„ZS- zeleň - soukromá a vyhrazená“ se mění na „ZZ - zeleň - zahrady a sady“;

„SC2 - plochy smíšené obytné – v centrech sídel“ se mění na „SC - smíšené obytné centrální“;

„SV - plochy smíšené obytné – venkovské“ se mění na „SV - smíšené obytné venkovské“;

„DS - dopravní infrastruktura – silniční“ se mění na „DS - doprava silniční“;

„DZ - dopravní infrastruktura – železniční (drážní)“ se mění na „DD - doprava drážní“;

„TI - technická infrastruktura – inženýrské sítě“ se mění na „TU - technická infrastruktura všeobecná“;

„VD - výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba“ se mění na „VD - výroba drobná a služby“;

„VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba“ se mění na „VZ - výroba zemědělská a lesnická“.

Změny týkající se ploch nezastavěného území jsou samostatně popsány v kapitole i.10.2. „Vymezení ploch a stanovení podmínek pro jejich využití“.

Z hlediska věcných změn byly na základě požadavku uvedeného v obsahu změny ÚP upraveny podmínky pro využití původní plochy (SC2), nyní dle jednotného standardu vymezené jako (SC). U této plochy s rozdílným způsobem využití byla vypuštěna podmínka omezující počet bytů v bytových domech.

Dále byly v rámci celkové revize ÚP Křižovatka provedeny drobné korekce a upřesnění v podmínkách pro využití i dalších ploch s rozdílným způsobem využití. Ve většině případů jde pouze o formální úpravy, tedy upřesnění textu v zájmu jednoznačnosti a srozumitelnosti při respektování jeho původního obsahového vyznění. Provedené změny jsou zřejmé z kapitoly Q) „Srovnávací text s vyznačením změn“, která je předkládána jako samostatná příloha č. 1.

Díličí změny jsou zároveň řešeny ve schématu prostorového uspořádání, kde se zároveň upravuje textový popis na výkrese ve smyslu jeho zjednodušení a odkazu na textovou část.

Z důvodu jednoznačného výkladu byla přejmenována struktura „X – není stanovena“ na „X – není určena“. Pojmu „stanovena“ je tak již užito pouze ve smyslu přiřazení druhu struktury k ploše.

Změna č. 1 ÚP dále upřesňuje umístování staveb v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona. Tím reaguje na novelu energetického a stavebního zákona provedenou zákonem č. 19/2023 Sb. (tzv. Lex OZE I), v důsledku kterého došlo k zařazení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů mezi technickou infrastrukturu, v případě splnění podmínky veřejného zájmu, tedy o celkovém instalovaném elektrickém výkonu nad 1 MW, mezi veřejnou technickou infrastrukturu. Změna ÚP prověřila také umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v zastavěném území a zastavitelných plochách.

Jako technická infrastruktura jsou výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů obecně umístitelné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách, pokud není v těchto plochách umístování technické infrastruktury konkrétním územním plánem upřesněno.

Výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů o výkonu 1 MW a více jsou jako veřejná technická infrastruktura obecně umístitelné v nezastavěném území, pokud je to v souladu s charakterem území a pokud to územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Při prověřování regulace ve stávajícím ÚP Křižovatka zpracovatel změny ÚP vycházel z následujících skutečností a definic:

Koncepce ÚP Křižovatka nepředpokládala umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území, resp. ani v zastavěném území a zastavitelných plochách s výjimkou solárních elektráren, které připouští regulativy ploch výroby (VD) a (VZ). Solární elektrárna je v textové části ÚP Křižovatka, ve slovníku pojmů definujících účel využití ploch definována jako „zařízení na výrobu elektrické energie ze slunečního záření, umístěná mimo střechy budov“. Z uvedeného vyplývá, že tento v ÚP Křižovatka definovaný účel využití se týká případů umístování solárních termálních a fotovoltaických panelů mimo střechy budov, umístování solárních panelů na střechy budov není tudíž vyloučeno, neboť v ÚP Křižovatka užívaná definice nepřijatelného využití „ostatní definované účely využití ploch“ se týká právě jen ve slovníku definovaných účelů využití ploch. Oproti tomu definováním pojmu „větrná elektrárna“ jako „zařízení na výrobu elektrické energie z energie větru“ a jeho neuvedením v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití je zřejmé, že tyto stavby spadají do nepřijatelného využití formulovaného jako „ostatní definované účely využití ploch“, a koncepce ÚP Křižovatka neuvažuje umístování těchto staveb na území obce, a to v žádné ploše s rozdílným způsobem využití.

Výklad ÚP Křižovatka ve vztahu k možnostem umístovat výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů jako technickou infrastrukturu:

Stávající ÚP Křižovatka ve všech plochách s rozdílným způsobem využití umožňuje umístovat „související dopravní a technickou infrastrukturu“ jako přípustné využití, pouze v plochách přírodních je tato uvedena jako podmíněně přípustné využití. Tím je obecný, stavebním zákonem definovaný, pojem „technická infrastruktura“ upřesněn. Z příkladného výčtu uvedeného v definici ve slovníku pojmů definujících účel využití ploch vyplývá, že související technickou infrastrukturou jsou myšleny spíše liniové stavby související s jinou stavbou či záměrem. Ještě zřejmější je pojetí „související technické infrastruktury“ při srovnání její definice ve slovníku pojmů definujících účel využití ploch a hlavního využití ploch přímo určených pro realizaci technické infrastruktury (TU), které je formulováno jako „pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, trafostanic, energetických, vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických, komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody“, „související dopravní a technická infrastruktura“ je dále uvedena jako přípustné využití.

Výroba elektřiny je definována v § 2 odst. 2 písm. a) bod 18 energetického zákona jako „energetické zařízení pro přeměnu různých forem energie na elektřinu, zahrnující všechna nezbytná zařízení“.

Obnovitelný zdroj je definován v zákoně č. 165/2012 Sb., o podporovaných zdrojích energie a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, v § 2 odst. 1 písm. a):

„Pro účely tohoto zákona se rozumí obnovitelnými zdroji obnovitelné nefosilní zdroje energie, jimiž jsou energie větru, energie slunečního záření (termální a fotovoltaická), geotermální energie, energie okolního prostředí, energie z přílivu nebo vln a jiná energie z oceánů, energie vody, energie biomasy a paliv z ní vyráběných, energie skládkového plynu, energie kalového plynu z čistíren odpadních vod a energie bioplynu.“

Z uvedených definic vyplývá, že ÚP Křižovatka není v rozporu s novým pojetím výroby energie z obnovitelných zdrojů jako technické infrastruktury, ve smyslu v ÚP Křižovatka zavedených definic však není možné považovat výrobu energie z obnovitelných zdrojů za „související technickou infrastrukturu“.

Úprava navržená změnou ÚP pro umístování solárních elektráren v plochách (VD) a (VZ):

V regulativech ploch výroby (VD) a (VZ) je upřesněna regulace umístování solárních elektráren doplněním podmínky, že pro tento účel může být využito maximálně 20% stavebního pozemku, a to z důvodu ochrany rozvojového potenciálu ploch výroby tak, aby nedošlo k jejich vyčerpání výhradně pro tento účel.

Prověření možností umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území:

V nezastavěném území by se záměr veřejné dopravní a technické infrastruktury umístoval podle § 18 odst. 5 stavebního zákona s ohledem na charakter území, se kterým by musel být záměr v souladu, a s ohledem na ÚP Křižovatka, ve kterém by nesměl být druh stavby odpovídající záměru z umístování v nezastavěném území z důvodu veřejného zájmu výslovně vyloučen.

Jak bylo již výše uvedeno, ÚP Křižovatka definuje ve slovníku pojmů definujících účel využití ploch „solární elektrárnu“ a „větrnou elektrárnu“, které neuvedením v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití spadají do nepřípustného využití formulovaného jako „ostatní definované účely využití ploch“. Tato situace se týká všech ploch s rozdílným způsobem využití použitých v nezastavěném území.

Výklad „výslovného vyloučení“ solárních a větrných elektráren z umístování v nezastavěném území formou, jak je dosud provedeno ve stávajícím ÚP Křižovatka, může být diskutabilní a nepostihuje všechny možné případy (resp. všechny možné typy výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů). Uvedený způsob vyloučení také postrádá formulovaný veřejný zájem, v rámci kterého je toto vyloučení provedeno.

Z výkladů a uplatňování novelizovaných ustanovení v praxi je zřejmé, že vyloučení např. fotovoltaických nebo větrných elektráren v územním plánu paušálně na celém území obce je možné pouze při odůvodnění takového vyloučení jiným veřejným zájmem. Nestačí vyloučení bez tohoto odůvodnění a pokud obec trvá nebo nově chce výrobní obnovitelných zdrojů energie na svém území vyloučit, musí pořídit změnu územního plánu, kde explicitní vyloučení odůvodní jiným veřejným zájmem, než je veřejný zájem na zřízení a provozu výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů nad 1 MW.

Řešení navržené změnou ÚP:

Na základě výše uvedeného je změnou ÚP řešeno výslovné vyloučení „výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů“ v kapitole f.3. „Vyloučení staveb dle § 18 odst. 5. SZ“.

Nově navrhované znění vylučovacího ustanovení v kapitole f.3. zní:

„Územní plán z důvodu veřejného zájmu ochrany a rozvoje přírodních hodnot, ochrany krajiny a ochrany nezastavěného území vylučuje umístování staveb pro zemědělství ve všech plochách nezastavěného území s částečnou výjimkou podmíněně přípustného využití u ploch AU - zemědělské všeobecné a ze všech ploch nezastavěného území vylučuje hygienická zařízení, ekologická a informační centra, rozhledny, zahrádkové kolonie a obdobné stavby „zlepšující podmínky využití nezastavěného území pro účely rekreace a cestovního ruchu“ a výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů.“

Zdůvodnění vyloučení veřejnými zájmy:

Jedná se o tak významné zásahy, že paušální umožnění jejich umístování v nezastavěném území představuje riziko nevratného poškození hodnot krajiny, krajinného rázu a pohledových panoramat.

Ochrana nezastavěného území je zakotvena ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. a obdobně bude zakotvena i v novém stavebním zákoně č. 283/2021 Sb.

Ochrana nezastavěného území je jedním z cílů územního plánování podle § 18 odst. 4 stavebního zákona a z tohoto ustanovení stavebního zákona vyplývá, že ochrana nezastavěného území je veřejným zájmem:

„Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.“

Ochrana nezastavěného území je dále promítnuta do politiky územního rozvoje a územně plánovacích dokumentací vydaných krajem, které jsou závazné pro pořizování územních plánů, a to formou republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (průmět do PÚR ČR) a priorit územního plánování pro dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje (v konkrétním případě průmět do ZÚR KK).

Soustava územně plánovací dokumentace (ve spojení s politikou územního rozvoje) je založena na hierarchické struktuře, na závaznosti politiky územního rozvoje a nadřazených stupňů územně plánovací dokumentace pro stupně navazující a z toho vyplývajícího požadavku na jejich soulad.

Principy pro vymezování nových zastavitelných ploch a ochranu nezastavěného území jsou promítnuty do základní koncepce rozvoje území stanovené v ÚP Křižovatka, jak je uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění ÚP Křižovatka (a obdobně i této změny ÚP) – podrobněji viz zdůvodnění koncepce v kapitole i.1. „Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území“ a v kapitole i.3. „Zdůvodnění urbanistické koncepce“, odůvodnění souladu s principy ochrany nezastavěného území stanovenými v PÚR ČR a ZÚR KK v kapitole b) „Soulad ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem“, resp. v případě změny ÚP v kapitole b) „Soulad změny ÚP s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem“.

Obecnou ochranu nezastavěného území podle § 18 odst. 4 stavebního zákona lze dále podrobněji podložit s ohledem na jeho jednotlivé složky.

Vyloučení uvedených staveb je navrženo:

Na pozemcích určených k plnění funkce lesa (plochy „LU - lesní všeobecné“), a na dalších významných krajinných prvcích ze zákona (převážně plochy „MU - smíšené nezastavěného území všeobecné“ nebo plochy „WU - vodní a vodohospodářské všeobecné“): rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy – z důvodu veřejného zájmu na zachování a ochraně lesa jako národního bohatství tvořícího nenahraditelnou složku životního prostředí podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a na zachování dalších významných krajinných prvků tvořících ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled a zároveň přispívají k udržení její stability podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

V prvcích ÚSES (převážně plochy „NU - přírodní všeobecné“ nebo „MU - smíšené nezastavěného území všeobecné“) jako vzájemně propojeného souboru přirozených i pozmeněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu – z důvodu veřejného zájmu na jejich ochraně a tvorbě podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Na zemědělských půdách, tedy zejména na pozemcích zemědělského půdního fondu (převážně plochy „AP - pole a trvalé travní porosty“ nebo „AU - zemědělské všeobecné“) – z důvodu veřejného zájmu na zachování půdy jakožto základního přírodního bohatství naší země, nenahraditelného výrobního prostředku umožňujícího zemědělskou výrobu a tvořícího jednu z hlavních složek životního prostředí podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

V otevřené zemědělské krajině – z důvodu veřejného zájmu na zachování estetických hodnot krajiny a panoramatických pohledů s odkazem na krajinný ráz a jeho hodnocení podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití a ve vztahu ke konkrétnímu případu obce Křižovatka je vyloučení uvedených staveb navrženo:

V plochách „LU - lesní všeobecné“, které jsou kategorizovány v souladu s § 15 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (tedy na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, pozemcích staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemcích související dopravní a technické infrastruktury) – z důvodu veřejného zájmu na zachování a ochraně lesa jako národního bohatství, tvořícího nenahraditelnou složku životního prostředí, pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm viz zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Území se nachází v ochranných pásmech II.A a II.B přírodních léčivých zdrojů Františkovy Lázně. Proto veškeré lesní plochy jsou v daném území v kategorii lesů zvláštního určení dle § 8 odst. 1 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb. Dále z důvodu ochrany lesa jako významného krajinného prvku podle § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

V plochách „MU - smíšené nezastavěného území všeobecné“, které jsou kategorizovány v souladu s § 17 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (tedy na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, pozemcích zemědělského půdního fondu, případně pozemcích vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití, pozemcích přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a pozemcích související dopravní a technické infrastruktury) – z důvodu veřejných zájmů vyplývajících ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, v případě významných krajinných prvků a systému ÚSES (biokoridory) a hlediska z obecné ochrany přírody a krajiny a z hlediska ochrany krajinného rázu, a dále z důvodu veřejných zájmů vyplývajících ze zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, pokud jsou umístěny na pozemcích ZPF. Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné představují v ÚP Křižovatka kompenzaci regulace koryt potoků, scelování pozemků, meliorace a těžby, které přinesly do místní krajiny mnoho negativních jevů. Na vhodných místech v k.ú. Nová Ves u Křižovatky jsou tato negativa kompenzována extenzivním hospodařením a vytvářením dostatečného množství krajinných prvků v půdních blocích. Prostor mezi NPR Soos a PR Děvín je proto v rekultivované ploše a údolní nivě Lužního potoka navržen pouze k extenzivnímu zemědělskému hospodaření jako plocha (MU) s cílem posílení stability ÚSES a posílení ochrany PR, NPR a EVL.

V plochách „AU – zemědělské všeobecné“ a „AP – pole a trvalé travní porosty“, které jsou kategorizovány v souladu s § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (tedy na pozemcích zemědělského půdního fondu, pozemcích staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemcích související dopravní a technické infrastruktury) – z důvodu veřejného zájmu na zachování půdy jakožto základního přírodního bohatství naší země, nenahraditelného výrobního prostředku umožňujícího zemědělskou výrobu a tvořícího jednu z hlavních složek životního prostředí podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. K převážně intenzivnímu zemědělskému hospodaření (AU), (AP) je ponechána střední až severní část správního území obce Křižovatka.

V plochách „NU – přírodní všeobecné“, které jsou kategorizovány v souladu s § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (tedy na pozemcích zvláště chráněných území, pozemcích evropsky významných lokalit, pozemcích biocenter a výjimečně pozemcích související dopravní a technické infrastruktury) – z důvodu veřejných zájmů vyplývajících ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Konkrétně se jedná se o části území v prvcích ÚSES, evropsky významnou lokalitu, zvláště chráněná území, významné krajinné prvky.

V plochách „GU – těžba nerostů všeobecná“, které jsou kategorizovány v souladu s § 18 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (tedy na pozemcích povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemcích pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a odkaliště, dále pozemcích rekultivací, pozemcích staveb a technologických zařízení pro těžbu a pozemcích související dopravní a technické infrastruktury) – z důvodu veřejného zájmu na ochraně a využití nerostného bohatství podle zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

V plochách „WU“ - vodní a vodohospodářské všeobecné“, které jsou kategorizovány v souladu s § 13 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (tedy na pozemcích vodních ploch, koryt vodních toků a jiných pozemcích určených pro převažující vodohospodářské využití) – z důvodu veřejného zájmu na ochraně povrchové a podzemní vody, jako ohrožené a nenahraditelné složky životního prostředí a přírodní zdroje podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a dále z důvodu veřejných zájmů vyplývajících ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, v případě významných krajinných prvků a systému ÚSES (biokoridory) a z hlediska obecné ochrany přírody a krajiny a z hlediska ochrany krajinného rázu. Jedná se o plochy, na nichž je rybník, vodní tok, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

Odůvodnění z hlediska estetických hodnot krajiny, krajinného rázu:

Dále se umístování výše uvedených staveb v nezastavěném území vylučuje z důvodu ochrany krajiny, neboť z otevřených poloh Chebské pánve se otevírají panoramatické pohledy na ohraničující okraje Českého a Slavkovského lesa na jihu a východě, na siluetu Krušných hor na severu a Smrčín (na německé straně Fichtelgebirge) na západě.

Krajinný ráz je podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu a jakékoli zásahy mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování tzv. zákonných kritérií ochrany krajinného rázu, tj. významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítko a harmonických vztahů v krajině.

Z hlediska krajinného rázu se lze v rámci tvorby územního plánu (nebo jeho změny) v případě neexistence jiných relevantních podkladů (územní studie krajiny nebo výsledky tzv. preventivního hodnocení krajinného rázu poskytované jako jev 17 a 18 do ÚAP) opřít o cílové charakteristiky vlastních krajin v zásadách územního rozvoje.

Z těchto cílových charakteristik vychází také vyloučení umístování výše uvedených staveb v nezastavěném území ve vztahu k estetickým hodnotám krajiny (krajinnému rázu). Odůvodnění z hlediska přírodních hodnot je uvedeno dále.

Odůvodnění z hlediska ochrany a rozvoje přírodních hodnot:

Krajina na území obce Křižovatka je silně zasažena těžbou, v odůvodnění ÚP Křižovatka jsou podrobně rozebrána negativa spojená s těžbou. Mezi negativy je jmenována celoplošná zemědělská rekultivace, snížení úrodnosti zemědělské půdy, kdy rozprostíraná půda na sanovaných plochách nedosáhne ani po pětileté rekultivaci původní kvality, a zařazení těchto ploch do původní třídy ochrany neodpovídá realitě, způsob rekultivace z minulého století, který do jisté míry přetrvává dodnes, kdy není upřednostňována ochrana přírody a krajiny jako celku, ale ochrana zemědělské půdy (např. spontánní přirozená sukcese v depresích po těžbě byla likvidována zavezením skrývkového materiálu, zarovnaním a zapojením do okolního terénu s následující zemědělskou rekultivací). Skutečnost, že schválené plány rekultivace jsou zastaralé a neodpovídají současným trendům v ochraně krajiny, zmiňují i ÚAP ORP Cheb (5. aktualizace z roku 2020).

Jako další negativum je v odůvodnění ÚP Křižovatka uvedena změna vodního režimu vyvolaná nejen těžbou, ale i velkoplošným odvodňováním a regulací koryt potoků. Nedostatek pitné vody v místních zdrojích postihl např. Novou Ves. Ačkoliv tato obec byla před zahájením těžby „ve velkém“ z hlediska pitné vody soběstačná (každý dvůr měl vlastní studnu kapacitně dostačující i pro hospodářská zvířata), v současné době je odkázána na zásobování vodou ze skupinového vodovodu Nebanice (důvodem je radikální snížení původně vysoké hladiny podzemní vody v prostoru Nové Vsi vlivem těžby v DP Nová Ves u Křižovatky I).

Z rozboru uvedeného v odůvodnění ÚP Křižovatka dále vyplývá, jakým způsobem ÚP Křižovatka navrhuje kompenzovat těžební negativa.

Dále uvedený text je převzat z odůvodnění ÚP Křižovatka, kódy ploch s rozdílným způsobem využití a označení prvků ÚSES jsou upraveny podle jednotného standardu, čísla pozemků jsou zveřejňována podle současného stavu katastru nemovitostí.

Kompenzace těžebních negativ systémem ÚSES, VKP, KP:

- V severní části území se jedná např. o biokoridor podél potoka Plesná při severní hranici území, také podél bezejmenného pravostranného přítoku Plesné (LBK.4), o izolovaný lesní porost při hranici správního území obce Nový Kostel a o prvky podél Lužního potoka. Biokoridor LBK.5 procházející zemědělsky využívanou krajinou není funkční. Z historických map je zřejmé, že před scelením pozemků byla zemědělská krajina tímto prvkem zpestřena. Jedná se tedy o jeho obnovení.
- Ve střední části – mezi obcí Křižovatka a Nová Ves, je ÚSES koncipován podél Lužního potoka a potoka Plesná. V jižní části území – jižně od Nové Vsi, jsou prvky ÚSES rozloženy podél Lužního potoka a potoka Sázek při hranici s NPR Soos. V ploše zemědělských pozemků střední až jižní části území se žádný prvek ÚSES mezi uvedenými potoky nenachází.
- Kromě ÚSES kompenzují záporné těžební činnosti také zákonné VKP a KP.

Doplňující kompenzace extenzivním hospodařením na TTP a novými plány sanace a rekultivace:

- Z hlediska potenciálu ÚSES v tomto prostoru se absence prvků ÚSES jeví jako rozumná, neboť návrhy prvků nejsou v kolizi s plánovaným těžebním postupem, avšak především jihozápadní část území – mezi NPR Soos a PR Děvín, v prostoru ložiska Nová Ves–Chebská má vysoký přírodní a krajinný potenciál, který by bylo vhodné podpořit a chránit. Vhodný způsob rekultivace a změna z intenzivního hospodaření na extenzivní ve vybraných místech by jistě vedla ke zmírnění uvedených minusů, a to jak z hlediska ochrany přírody a krajiny jako celku, tak i z hlediska ochrany ZPF.
- Vhodným místem k extenzivnímu hospodaření je původní VKP č. 160-2 Novoveský les, jenž byl v r. 1995 navrhován k registraci, a to na p.p.č. 539/1 k.ú. Nová Ves u Křižovatky, druh pozemku trvalý travní porost (TTP). Registrace VKP nebyla provedena, přestože by byla na místě. Je možné pouze konstatovat, že druh dotčeného pozemku trvalý travní porost není vhodný k intenzivní zemědělské činnosti, a proto je zařazen do kategorie (MU).
- Obdobně rekultivovaná plocha na p.p.č. 359/2 k.ú. Nová Ves u Křižovatky (trvalý travní porost), a proto je i tento pozemek zařazen do kategorie (MU).
- Východně od výše uvedené rekultivované plochy se nachází pozemek p.p.č. 634/1 k.ú. Nová Ves u Křižovatky (orná půda). Přestože lze právě na tomto pozemku demonstrovat paměť krajiny a paměť vody (viz např. hranice BPEJ 56501), nelze omezovat zemědělské hospodaření pro druh pozemku daný v KN jako „orná půda“. Východně se však již nachází pozemek TTP – p.p.č. 682/1, a proto je kategorizován jako (MU). Obdobně p.p.č. 682/3, 682/4, 682/5, 682/8, 749 a další, kde se projevuje původní koryto Lužního potoka podmáčenými plochami – jedná se o VKP podle zákona č. 114/1992 Sb. § 3 odst. 1 písm. b) – údolní nivu Lužního potoka, jejíž plocha byla zařazena do (MU).
- Extenzivní hospodaření nekompensuje pouze negativa spojená s těžbou, ale zajišťuje i ochranu půdy, vody a krajiny jako celku.
- Schvalovaná rekultivace na základě nových plánů sanace a rekultivace by měla být založena na extenzivním hospodaření rekultivovaných pozemků s vytvořením krajinných prvků evidovaných v půdních blocích Ministerstvem zemědělství.

Z uvedeného vyplývá důležitost obecné ochrany přírodních hodnot i důležitost výše uvedených kompenzací navržených konkrétně pro správní území obce Křižovatka.

K problematice umístování konkrétně „výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů“ je třeba dále uvést, že umístování tohoto typu staveb a zařízení v nezastavěném území by nepochybně představovalo další zatížení krajiny, zároveň se jedná o kontroverzní zásahy do území, které by mohly ohrozit vnímání krajiny obyvatelstvem, které v ní žije a hospodáří. V současném systému povolování staveb hrozí realizace záměru bez participace občanů, což by mohlo ohrozit jejich identifikaci s místem a okolím.

Do stavebního zákona byl výše uvedenou novelou provedenou zákonem č. 19/2023 Sb., kromě již výše uvedených úprav, vložen do § 19 odst. 1 písm. j) nový úkol orgánům územního plánování, který zní „s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu“.

Tento úkol předpokládá pro realizaci výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů vymezit zastavitelnou plochu výroby v územně plánovací dokumentaci. S tímto postupem se ztotožňuje i zpracovatel změny ÚP.

Podmínění realizace těchto staveb vymezením k tomu určené plochy výroby v územním plánu, tedy projednáním uvažovaného záměru v širokém spektru účastníků (veřejnost, dotčené orgány, sousední obce, krajský úřad, oprávnění investoři) v rámci projednání územně plánovací dokumentace (změny ÚP) je v souladu s republikovou prioritou uvedenou v čl. 6 PÚR ČR, která formuluje zásadu „*Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*“.

Popsaná situace ve smyslu vymezení zastavitelné plochy pro výrobu elektřiny z obnovitelných zdrojů energie v územním plánu je výhodnější i pro potenciální investory těchto záměrů, neboť se tímto způsobem prověří případné střety s jinými veřejnými zájmy a výsledek projednání územně plánovací dokumentace napoví realnost záměru v konkrétní lokalitě.

Aktuálně čelíme řadě výzev, které jsou s krajinou a jejím koncepčním plánováním velmi úzce spojené: změna klimatu, ztráta historických vazeb, narušený malý vodní cyklus, pokles biodiverzity i úrodnosti půdy, eroze a řada dalších. Smyslem územně plánovací dokumentace je pečovat o rozvoj území prostřednictvím stanovení funkčního využití a prostorového uspořádání území s cílem vyváženého (udržitelného) územního rozvoje.

Ve smyslu naplňování cílů a úkolů územního plánování (§§ 18 a 19 stavebního zákona) je nutné vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a v rámci územního plánování posuzovat území a jeho rozvoj komplexně, tedy v tomto konkrétním případě vedle podpory obnovitelných zdrojů energie je třeba zajistit ochranu nezastavěného území a rozvoj obce v souladu s charakterem místní krajiny, historií a za aktivní účasti místních obyvatel. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Uvolnění podmínek pro umístování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů z hlediska platné legislativy by nemělo v důsledku znamenat upozadění ostatních aspektů udržitelného plánování.

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

Vzhledem k úpravám ve vymezení systému ÚSES popsaným v kapitole i.10.3. „Koncepce návrhu ÚSES“ je Změnou č. 1 ÚP upraven výčet veřejně prospěšných opatření.

Z důvodu změny stavu lokálního biocentra LBC.3, které je změnou ÚP vymezeno jako funkční prvek (oproti stávajícímu ÚP Křižovatka, kde je vymezeno jako nefunkční) je vypuštěno následující veřejně prospěšné opatření:

- VU.3 biocentrum LBC.3

Z důvodu vymezení nových nefunkčních prvků ÚSES jsou změnou ÚP vymezena nová veřejně prospěšná opatření:

- VU.12 biocentrum LBC.6
- VU.13 biokoridor LBK.9

i.13. Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změnou č. 1 ÚP bylo prověřeno vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

V ÚP Křižovatka vymezená územní rezerva R2 byla prověřena a ponechána v územním plánu z důvodu dlouhodobého rozvoje obce. Označení bylo upraveno do souladu s jednotným standardem a pro tuto jedinou územní rezervu uvažovanou v ÚP Křižovatka bylo nově stanoveno pořadové číslo „1“.

Územní rezerva R.1 je vymezena na pozemcích obce.

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

Změnou č. 1 ÚP je opětovně stanovena podmínka zpracování územní studie pro zastavitelnou plochu Z.1, a to s novým označením podle jednotného standardu a nově stanovenou lhůtou pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Původní podmínka stanovená pro tuto plochu v ÚP Křižovatka již pozbyla platnosti, neboť lhůta marně uplynula.

Podmínění využití zastavitelné plochy Z.1 zpracováním územní studie bylo stanoveno z důvodu rozlohy této plochy a z důvodu koordinace jejího napojení na technickou i dopravní infrastrukturu. Potřeba podrobnějšího prověření lokality z těchto hledisek trvá, proto je Změnou č. 1 ÚP podmínka územní studie pro zastavitelnou plochu Z.1 opětovně stanovena.

J) VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 1 ÚP nové zastavitelné plochy nevymezuje.

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

Změna č. 1 ÚP respektuje všechny nadmístní systémy dopravní a technické infrastruktury a přírodních hodnot včetně ÚSES.

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

Vyhodnocení je provedeno ve struktuře jednotlivých požadavků formulovaných v obsahu změny ÚP, který Zastupitelstvo obce Křižovatka schválilo usnesením č. 116 ze dne 22. 6. 2023.

Za jednotlivé body je komentováno naplnění těchto požadavků Změnou č. 1 ÚP.

Obsahem změny ÚP byly následující úkoly:

- 1) *V textové části ÚP prověřit úpravu podmínek pro využití ploch „BV - bydlení – v rodinných domech – venkovské“, „SC2 - plochy smíšené obytné – v centrech sídel“ a „SV - plochy smíšené obytné – venkovské“. Konkrétním požadavkem je zrušení nebo úprava příliš omezující podmínky maximálního počtu bytů v bytových domech (i monofunkčních). V případě potřeby bude navržena změna funkční plochy konkrétní lokality.*

Podle schváleného obsahu změny ÚP se má primárně se jednat o úpravu regulativů v textové části, v případě potřeby má být navržena změna funkční plochy konkrétní lokality, pokud nebude účelné měnit regulaci všech vymezených ploch dané funkce.

Změnou č. 1 ÚP byly upraveny podmínky pro využití původní plochy (SC2), nyní dle jednotného standardu vymezené jako (SC), omezení počtu bytů v bytových domech bylo u této plochy s rozdílným způsobem využití vypuštěno.

Dále bylo v konkrétních prověřených lokalitách upraveno vymezení funkčních ploch na (SC), čímž je v těchto lokalitách umožněna výstavba bytových domů bez omezení počtu bytů. Konkrétně byly řešeny tyto lokality:

Plocha přestavby P.8 – změna z (BV) na (SC) a rozšíření plochy nově také na pozemky p.p.č. 1016/2 a části p.p.č. 1016/1 a p.p.č. 97/2, k.ú. Křižovatka;

Zastavitelná plocha Z.9 – změna funkčního využití části plochy z (BV) na (SC), změna se týká části p.p.č. 96/1, k.ú. Křižovatka.

Dále byly rozšířeny stabilizované plochy (SC):

na p.p.č. 111 a část p.p.č. 931/13, k.ú. Křižovatka;

na p.p.č. 40/2 a st.p.č. 12/2, k.ú. Křižovatka.

Tyto lokality byly upraveny rovněž ve schématu prostorového uspořádání s tím, že výšková regulace byla stanovena na 1-2(P).

Regulativy ploch (BV) a (SV) byly ponechány, omezení počtu bytů v bytových domech má v těchto plochách své opodstatnění. Mělo by jít o plochy venkovského charakteru s nižší hustotou soustředění obyvatel. Prověření bylo provedeno s přihlédnutím k rámcovému popisu jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v odůvodnění vyhlášky č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

- 2) *V textové části ÚP provést obecnou revizi ve smyslu jednoznačnosti a srozumitelnosti textu a pro usnadnění jeho výkladu.*
- Revize byla provedena, a to především v kapitole f) „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití...“.
- Ve většině případů jde pouze o formální úpravy, tedy upřesnění textu v zájmu jednoznačnosti a srozumitelnosti při respektování jeho původního obsahového vyznění.
- Provedené změny jsou zřejmé z kapitoly Q) „Srovnávací text s vyznačením změn“, která je předkládána jako samostatná příloha č. 1.
- 3) *Aktualizovat hranici zastavěného území.*
- Povinnost aktualizovat změnou zastavěné území vyplývá z § 58 odst. 3 stavebního zákona.
- Hranice zastavěného území byla prověřena. Zastavěné území je aktualizováno k XI/2023.
- 4) *Prověřit aktualizaci ÚSES podle Plánu místního ÚSES pro ORP Cheb.*
- Vymezení ÚSES bylo prověřeno s ohledem na uvedený podklad.
- Na základě tohoto podkladu byly vymezeny nové prvky – LBC.6 a LBK.9, byly upraveny některé stávající prvky – LBK.4 a LBK.5, byl změněn stav stávajícího LBC.3 z nefunkčního na funkční a byla upravena opatření v textové části.
- Provedené úpravy jsou podrobněji popsány v kapitole i.10.3. „Koncepce návrhu ÚSES“.
- 5) *Prověřit převod využitých zastavitelných a přestavbových ploch mezi plochy stabilizované, tam kde to bude účelné.*
- Změnou č. 1 ÚP bylo prověřeno využití zastavitelných a přestavbových ploch vymezených v ÚP Křižovatka. Bylo zjištěno, že vymezené zastavitelné a přestavbové plochy nebyly využity. Žádná z vymezených ploch tedy není změnou ÚP převedena do stabilizovaných ploch.
- 6) *Převést ÚP do jednotného standardu dle platné legislativy, včetně případných věcných změn vyplývajících z této konverze.*
- Povinnost zpracovávat vybrané části územního plánu, jeho změny a úplné znění v jednotném standardu je ukotvena v § 20a odst. 2 stavebního zákona s účinností od 12. 3. 2020. Bez novelizace příslušných vyhlášek nebylo ale toto ustanovení aplikovatelné.
- K 1. 1. 2023 nabyly účinnosti prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu, které zavádějí požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace (novelizace vyhlášek č. 500/2006 Sb. a č. 501/2006 Sb. vyhláškou č. 418/2022 Sb.).
- Pokud obec již územní plán má, pak ho musí uvést do souladu s jednotným standardem při pořízení první změny po 1. 1. 2023.
- V rámci Změny č. 1 ÚP se územní plán převádí do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle § 20a stavebního zákona a § 21a a § 21b vyhlášky č. 500/2006 Sb.
- Upravují se veškeré jevy standardizovaných výkresů. Jevy, které příslušný výkres nezobrazuje, jsou vypuštěny (týká se např. výkresu „Hlavní výkres“, kde je vypuštěno znázornění dobývacích prostorů nebo výkresu „Koncepce veřejné infrastruktury“, kde jsou nově zobrazeny pouze navrhované jevy).
- Z hlediska věcných změn v souvislosti s převodem do jednotného standardu dochází změnou ÚP ke změně vymezení vodních ploch znázorněných v ÚP Křižovatka překryvnou vrstvou. Nově jsou vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití „WU - vodní a vodohospodářské všeobecné“.
- 7) *Obecně prověřit ÚP s ohledem na § 5 odst. 6 stavebního zákona.*
- Podle § 5 odst. 6 stavebního zákona obec musí soustavně sledovat a vyhodnocovat uplatňování územně plánovací dokumentace. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, je obec povinna pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace (týká se např. změny legislativy, aktualizace PÚR ČR apod.).
- Změna č. 1 ÚP prověřila případný průmět nově schválených aktualizací PÚR ČR (od vydání ÚP Křižovatka byly schváleny aktualizace č. 2, 3, 4, 5 a 6) do stávajícího ÚP Křižovatka. Správního území obce Křižovatka se týkají pouze změny v republikových prioritách s tím, že většina těchto změn byla spíše formálního

charakteru a nemají věcný dopad do řešení navrhovaného v ÚP Křižovatka. Z aktualizovaných republikových priorit vyplývá větší důraz na řešení problematiky sucha a adaptace na změny klimatu.

Podrobněji viz kapitola b.1. „Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 (PÚR ČR)“.

Změna č. 1 ÚP dále reaguje na změny legislativy v souvislosti s problematikou obnovitelných zdrojů energie.

V rámci tohoto bodu upřesňuje umístění staveb v nezastavěném území podle § 18 odst. 5 stavebního zákona, ale také v zastavěném území a zastavitelných plochách. Tím reaguje na nabytí účinnosti zákona č. 19/2023 Sb. (tzv. Lex OZE I), v důsledku kterého došlo k zařazení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů mezi technickou infrastrukturu, v případě splnění podmínky veřejného zájmu, tedy o celkovém instalovaném elektrickém výkonu nad 1 MW, mezi veřejnou technickou infrastrukturu (s nabytím účinnosti 24.1.2023).

Podrobněji viz kapitoly i.7. „Zdůvodnění koncepce technické infrastruktury“ a i.11. „Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.“

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

Změna č. 1 ÚP nenavrhuje žádné nové záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR KK.

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

n.1. Důsledky navrhovaného řešení na zábor ZPF

Změnou č. 1 ÚP je aktualizováno zastavěné území k X/2023.

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

Vymezení zastavěného území je provedeno na základě postupu stanoveného v § 58 stavebního zákona. Dle § 58 odst. 2) stavebního zákona se platně zastavěné území obecně doplňuje podle bodů a) až e), v konkrétním případě jde o případy uvedené v bodě a) „zastavěné stavební pozemky“, s tím, že pro definici zastavěného stavebního pozemku je využito § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona a následně pro definice stavební a pozemkové parcely § 2 písm. c) a d) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

V jižní části sídla Nová Ves se dále jedná o nápravu chyby při vymezení hranice zastavěného území v ÚP Křižovatka způsobené nejasností podkladu s vyznačeným intravilánem (již neexistující parcelace).

Úprava zastavěného území je promítnuta do výkresů 1 Výkres základního členění území, 2 Hlavní výkres a S2 Schéma věcných změn.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

V rámci převodu ÚP Křižovatka do jednotného standardu jsou „NZ2 - plochy zemědělské – zastavitelné dle §18 SZ“ změněny na „AU - zemědělské všeobecné“ a „NZ – plochy zemědělské“ jsou změněny na „AP - pole a trvalé travní porosty“.

Pozemky zemědělského půdního fondu jsou Změnou č. 1 ÚP z hlediska věcných změn dotčeny změnami ve vymezení ÚSES – nový LBK.9, úprava LBK.5, změna stavu LBC.3. Úpravy ve vymezení ÚSES nepředstavují změny, které je třeba vyhodnocovat v rámci této kapitoly.

Pozemky zemědělského půdního fondu jsou dále dotčeny navrhovaným rozšířením plochy přestavby P.8. Touto úpravou dochází k zahrnutí části p.p.č. 97/2, k.ú. Křižovatka, do plochy přestavby P.8.

Návrh změny ÚP představuje v podobě rozšíření plochy přestavby P.8 zábor o výměře 0,0036 ha. Konkrétně se jedná o výměru 0,0036 ha pozemku zařazeného do V. třídy ochrany, jehož část je nově navrhována pro funkční využití „SC - smíšené obytné centrální“. Dotčený zemědělský pozemek, určený dle KN jako druh pozemku zahrada, je nyní v ÚP Křižovatka vymezen jako součást stabilizované plochy „BV – bydlení venkovské“.

Rozšiřovaná plocha přestavby P.8 je celá situována v zastavěném území a kromě části p.p.č. 97/2, k.ú. Křižovatka, je jinak vymezena na nezemědělských pozemcích.

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

- nenavrhuje zábor pozemků I. a II. třídy ochrany ZPF,
- využívá prostorové rezervy uvnitř zastavěného území,
- plochu přestavby P.8 navrhuje na nezemědělské pozemky a pouze částečně také na pozemek nejnižší třídy ochrany ZPF, tedy na pozemek V. třídy ochrany,
- nezasahuje do meliorovaných ploch,
- nenarušuje využití zemědělských ploch, organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území ani síť zemědělských účelových komunikací.

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

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

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

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

V tabulce je bilancován zábor, který představuje rozšíření plochy přestavby P.8.

Zdůvodnění plochy P.8 viz kapitola i.4. „Přehled a zdůvodnění změn ve vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“ a dále viz také grafická část.

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

Rozšířením plochy přestavby P.8 v zastavěném území nebude narušeno využití ploch „AU - zemědělské všeobecné“ a „AP - pole a trvalé travní porosty“, které v ÚP Křižovatka představují zemědělské plochy, nebude narušena organizace zemědělského půdního fondu ani síť zemědělských účelových komunikací.

V lokalitě změny se žádné účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků ani polní cesty nenacházejí.

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

Koncepce navrhovaného řešení vychází z obsahu změny ÚP, o kterém Zastupitelstvo obce Křižovatka rozhodlo usnesením č. 116 ze dne 22. 6. 2023.

Plocha přestavby P.8

Změna č. 1 ÚP rozšiřuje na ZPF plochu přestavby P.8 vymezenou nově jako „SC - smíšené obytné centrální“ za účelem výstavby bytových domů (či rekonstrukcí a přestavbách stávajících objektů na bytové domy).

Plocha využívá nezemědělské pozemky, pouze okrajově je také situována na pozemek ZPF, a to konkrétně na pozemek V. třídy ochrany, kam jsou zařazeny půdy s velmi nízkou produkční schopností, většinou pro zemědělské účely postradatelných, kde lze rovněž připustit i jiné, efektivnější, využití než zemědělské. Jedná se o zemědělské pozemek uvnitř zastavěného území.

Situováním rozvojové plochy do zastavěného území nedojde k fragmentaci krajiny a fragmentaci zemědělské půdy. Využití navazujících zemědělských ploch a organizace zemědělského půdního fondu nebudou narušeny.

Vzhledem k tomu, že dotčený pozemek je zemědělsky nevyužívaný, resp. je využíván pouze jako zahrada, vzhledem k situování v zastavěném území a s ohledem na základní princip územního plánování – využívat prostorové rezervy v zastavěném území, lze konstatovat, že navržené řešení je i z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější.

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

Vzhledem k tomu, že dochází k novému záboru pouze části jednoho pozemku s nejnižším stupněm ochrany ZPF a pouze v zastavěném území, lze konstatovat, že navrhovaná změna ÚP ochranu ZPF neovlivní a navržené řešení je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.

676632 Křižovatka

číslo lokality ZPF	označení plochy / koridoru	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					odhad výměry záboru na kterém bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	informace o existenci závlah existenci závlah	informace o existenci odvodnění existenci odvodnění	informace o existenci stavěb k ochraně pozemku před erozí činností vody	informace podle ustanovení §3 odst. 1 písm. g)	poznámka	
				I.	II.	III.	IV.	V.							
P.8	P.8	SC - smíšené obytné centrální	0,0036					0,0036							
Plochy smíšené obytné celkem			0,0036	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0036	0,0000						
ZÁBOR ZPF CELKEM			0,0036	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0036	0,0000						

n.2. Důsledky navrhovaného řešení na PUPFL

Pozemky určené pro plnění funkce lesa jsou Změnou č. 1 ÚP z hlediska věcných změn dotčeny pouze změnami ve vymezení ÚSES – nový LBK.9, nové LBC.6, úprava LBK.4 a LBK.5, změna stavu LBC.3. Nejedná se o změny, které je třeba vyhodnocovat v rámci této kapitoly.

V rámci převodu ÚP Křižovatka do jednotného standardu jsou „NL - plochy lesní“ změněny na „LU - lesní všeobecné“.

O) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno v průběhu pořizování změny ÚP.

P) VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

Bude doplněno v průběhu pořizování změny ÚP.

Q) SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

viz samostatná příloha č. 1

II. Grafická část

Grafická část odůvodnění Změny č. 1 ÚP obsahuje tyto výkresy uvedené v přílohách:

- | | | |
|------|---|----------|
| ▪ O1 | Koordinační výkres | m 1:5000 |
| ▪ O2 | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výřez) | m 1:5000 |

Poučení:

Proti Změně č. 1 Územního plánu Křižovatka vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....
starosta

.....
místostarostka