

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CEBIV

Návrh určený k projednání
s dotčenými orgány, Krajským úřadem Plzeňského kraje a sousedními obcemi podle
§ 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
(stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů

(za uplynulé období 2016 – 2020)

Pořizovatel:

Městský úřad Stříbro – Odbor výstavby a územního plánování
Masarykovo náměstí 63
349 01 Stříbro

Předkládá se:

Zastupitelstvu obce Cebiv ke schválení dle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona

Zpracovatel zprávy:

Městský úřad Stříbro – Odbor výstavby a územního plánování,
Bc. Jana Kopetová, referent odboru výstavby a územního plánování

Datum zpracování: 11/2021

Obsahové náležitosti dle § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti:

- a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.....3
- b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.....5
- c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....6
- d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.....7
- e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny.....9
- f) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.....16
- g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.....16
- h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplýne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.....16
- i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.....16
- j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....16

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

Městský úřad Stříbro, odbor výstavby a územního plánování (dále jen "pořizovatel"), jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zpracoval v souladu s § 55 odst. 1 stavebního zákona a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů, ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva návrh zprávy o uplatňování územního plánu Cebiv.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Cebiv vychází z § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále stavební zákon) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška). V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel územního plánu předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období.

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Cebiv bude projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem a sousedními obcemi. Zpráva bude následně předložena dle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona ke schválení zastupitelstvu obce.

Územní plán Cebiv byl vydán formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce Cebiv usnesením č. 8/2009 dne 20.8.2009, účinnosti nabyl dne 4.9.2009. Na základě usnesení zastupitelstva obce Cebiv č. 11/2020 ze 06.10.2020 byla pořizována Změna č.1 územního plánu Cebiv. Projednání změny č. 1 ÚP Cebiv bylo ukončeno dne 17.2.2016 usnesením č. 2/2016/8. Zpráva o uplatňování Územního plánu Cebiv za sledované období (2009 – 2015) byla schválena zastupitelstvem obce Cebiv 11.05.2016.

Územní plán Cebiv řeší celé správní území obce, které zahrnuje 2 katastrální území Bezemín a k.ú. Cebiv. Územní plán Cebiv zahrnuje území 3 sídel: Obec Cebiv, sídlo Bezemín a místní část Machařov.

Vyhodnocení využití návrhových ploch

Územním plánem Cebiv byly převážně navrženy zastavitelné plochy pro bydlení BV - bydlení individuální venkovského typu, SV – smíšené obytné venkovského typu, OI – občanská vybavenost – veřejná infrastruktura, PV – veřejná prostranství, TI – technická infrastruktura a DI – dopravní infrastruktura.

Podané návrhy k pořízení změny

Obec Cebiv byla pořizovatelem vyzvána ke spolupráci při zpracování návrhu zprávy o uplatňování ÚP Cebiv a požádána, aby případné podněty ke změně územního plánu předala do jeho rukou. Obec sdělila, že návrhy k pořízení změny nebyly během účinnosti Územního plánu Cebiv na Obecní úřad Cebiv podány. Taktéž pořizovatel do doby platnosti ÚP Cebiv neobdržel žádný podnět ke změně Územního plánu Cebiv.

Vyhodnocení změn podmínek

Dále nastaly další nově skutečnosti, které mají vliv na změnu podmínek v území, především vydání Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky a vydání Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje a v neposlední řadě i vydané nové územní plány sousedních obcí v rámci koordinace širších vztahů, nové verze ÚAP ORP Stříbro v poslední aktualizaci v roce 2020 a ÚAP Plzeňského kraje v poslední aktualizaci 2015.

Vyhodnocení negativních dopadů na udržitelný rozvoj území („URÚ“)

ÚP Cebiv vytváří předpoklady k zajištění souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území s ohledem na péči o životní prostředí.

Během doby planosti Územního plánu Cebiv nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Nedošlo k narušení funkčních prvků územního systému ekologické stability regionálního i nadregionálního.

Na území obce se v období 2016-2020 neobjevily žádné skutečnosti, které by měly nebo mohly mít negativní dopad na udržitelný rozvoj území.

Využití zastavitelných ploch vymezených ÚP Cebiv I. a II. etapa:

Označení lokality	Navržená funkce	Výměra v ha	Využito v ha 2008-2015	Využito v ha 2016-2020
k.ú. Cebiv				
C/Z-B1 – C/Z-B4	Plochy bydlení	4,89	0	0
C/Z-S1 – C/Z-S2	Plochy smíšené obytné	2,19	0	0
C/ZO1 – C/ZO5	Plochy občanské vybavení	1,06	0	0
S/Z-PV1 - S/Z-PV4	Plochy veřejného prostranství	1,57	0	0
C/Z-D1 - C/Z-D8	Plochy dopravní infrastruktury	0,44	0	0
C/Z-T1 – C/Z-T2	Plochy technické infrastruktury	0,32	0	0
k.ú. Bezemín				
B/Z-B1 – B/Z-B2	Plochy bydlení	1,11	0	0
B/Z-S1	Plochy smíšené obytné	0,18	0	0
B/Z-T1	Plochy technické infrastruktury	0,43	0	0
Celkem I. a II. etapa	Zastavitelné plochy	12,19		

Celkem zastavitelných ploch pro bydlení I. a II. etapa je 12,19 ha.

- Celkem zastavitelných ploch pro bydlení je 4,89 ha (40,12 % z celkových zastavitelných ploch) a zastavitelných ploch smíšeného území obytného 2,19 ha (17,97 % z celkových zastavitelných ploch), z toho využito 0 ha. Vyhodnocení zastavitelných ploch pro bydlení je shrnuto v kapitole d).

- Plochy rekreace nebyly navrženy, potřeba vymezení nových ploch nebyla zjištěna.

- Plocha občanského vybavení nebyla využita, potřeba vymezení nových ploch nebyla zjištěna.

- Plochy výroby a skladování nebyly navrženy, potřeba vymezení nových ploch nebyla zjištěna.

- Plochy veřejných prostranství nebyly využity, potřeba vymezení nových ploch nebyla zjištěna.

- Plocha technické infrastruktury – dočišťovací biologické nádrže v Bezemíně nebyla využita.

Závěr: Rozsah ploch pro rekreaci, občanského vybavení, výrobu a skladování či plochy technické infrastruktury nebude měněn.

Územní plán Cebiv dále vymezuje přestavbové plochy bez nového územního záboru:

Plochy veřejných prostranství
 Plochy dopravní infrastruktury
 Plochy smíšené výrobní
 Plochy bydlení
 Plochy smíšené obytné

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,

Třetí úplná aktualizace územně analytických podkladů pro území obce s rozšířenou působností Stříbro byla pořízena k. 31.12.2020. Územně analytické podklady jsou zveřejněny na webových stránkách města Stříbra a na stránkách Plzeňského kraje. Z hodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území vyplynulo pro obec Cebiv dobré podmínky pro příznivé životní prostředí a hospodářský rozvoj a špatné pro soudržnost společenství obyvatel v území (kategorie 2a).

Pro území obce Cebiv z územně analytických podkladů vyplývá:

Obec Cebiv				
Id	Problém	Řešení v		
		ÚP	ZÚR	PÚR
Urbanistické závady				
CE01	Chátrající zámek	Vhodné využití		
CE02	Chátrající zemědělský areál v Cebivi	Plocha přestavby, vhodné využití		
Dopravní závady				
CE03	Průchod železnice zastavěnou částí obce	Vhodné využití okolních pozemků		
Střety				
CE04	Střet záměru vedení ZVN se zastavitelnými plochami	Regulace využití ploch		
CE05	Střet zastavitelné plochy s RBC	Upřesnění rozsahu plochy nebo RBC		
Problémy vyplývající z RURÚ				
CE06	Neexistence základní vybavenosti (MŠ, ZŠ)	Plocha / regulativ umožňující zřízení školy		
CE07	Úbytek obyvatelstva	Dostatečné plochy pro bydlení, veřejná infrastruktura		
CE08	Nulová míra bytové výstavby	Dostatečné plochy pro podnikání		
CE09	Nepříznivý stav	Dostatečné		

Obec Cebiv				
Id	Problém	Řešení v		
		ÚP	ZÚR	PÚR
	ekonomických ukazatelů	plochy pro podnikání		
CE10	Chybějící větší zaměstnavatel v obci	Dostatečné plochy pro podnikání		
CE11	Chybějící plynofikace	Návrh plynovodů a zařízení		
CE12	Chybějící odkanalizování severovýchodní části obce	Návrh kanalizačních řadů a zařízení pro čištění vod		

Územní plán Cebiv většinu těchto problémů respektuje, případně řeší.

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,

c1) Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Soulad Územního plánu Cebiv je vyhodnocován dle Politiky územního rozvoje ČR schválené vládou České republiky dne 20.7.2009 usnesením č. 929, ve znění Aktualizace č. 5.

- Území obce se dotýká rozvojové osy OS1 Rozvojová osa Praha–Plzeň–hranice ČR/Německo (–Nürnberg).
- PÚR ČR zrušila na území obce územní rezervu pro koridor dopravní infrastruktury pro konveční železniční dopravu C-E 40a hranice ČR – Cheb – Plzeň – Praha (trať č. 170).

Závěr: Navržený drážní koridor bude zrušen při nejbližší změně Územního plánu Cebiv.

c2) Soulad s územně plánovací dokumentací krajem

Nadřazenou územně plánovací dokumentací pro obec Cebiv jsou Aktualizované Zásady územního rozvoje Plzeňského kraje, ve znění aktualizace č. 4 s účinností od 24.01.2019.

- Území obce Cebiv leží ve specifické oblasti **SON4 Specifická oblast Bezručicko**.

Úkoly pro územní plánování obcí:

- Územní rozvoj orientovat zejména na posílení rekreačních, lázeňských, podnikatelských a obytných funkcí sídel.
- Zástavbu koncentrovat v návaznosti na stávající sídla.
- Vymezit plochy pro zařízení spojená s geoparkem, tj. plochy občanské vybavenosti a koridory naučných a zážitkových stezek.

- Území obce Cebiv leží na ploše koridoru technické infrastruktury Elektroenergetika E08. Vymezen v ploše pro elektrické stanice 400/110 kV Vítkov a Verněřov a koridory pro dvojité vedení 400 kV Hradec-Verněřov, Verněřov-Vítkov, Vítkov-Přeštice. Důvodem vymezení je zabezpečení transformační vazby 400/110 kV Verněřov a Vítkov a jejich napojení do přenosové soustavy 400 kV Vítkov-Přeštice.

Závěr: V ÚP Cebiv je toto zpřesněno do liniové podoby jako VPS, zde je nutnost vymezení koridoru o šíři 100 m při nejbližší změně ÚP.

Dvojité vedení ZVN 400 kV Vítkov – Přeštice bylo již zrealizováno a bude ve změně ÚP zanesen jako nový limit využití území.

- ZÚR ruší navrženou územní rezervu pro drážní koridor modernizované železniční tratě č. 170 Plzeň – Cheb v úseku Pňovany – Planá. Územní rezerva je zapracována v šířce OP železnice s rychlostí nad 160 km/hod = 2x 100m. Tento koridor územní rezervy prochází jižním cípem území obce Cebiv zcela mimo zástavbu napříč zalesněným masivem. Ve vazbě na ÚP Černošín byl tento koridor posunut severně o cca 100m.

Závěr: Navržený drážní koridor bude zrušen při nejbližší změně Územního plánu Cebiv.

- ZÚR vymezují územní rezervu pro drážní koridor dopravní koridor modernizované železniční tratě č. 177 v úseku Pňovany – Bezdržice. Územní rezerva má být zapracována v šířce koridoru nadmístního významu železniční tratě 200 m. Tento koridor územní rezervy prochází ve stávající trase železniční tratě.

Závěr: Navržený drážní koridor bude řešen při nejbližší změně Územního plánu Cebiv.

d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,

Požadavky na rozvoj obce na úseku bydlení byly řešeny v zastavitelných plochách viz. tabulka kapitola a). Celkem zastavitelných ploch pro bydlení je 6 ha. Rozvoj byl realizován na 0 ha zastavitelných ploch pro bydlení.

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

Demografický vývoj počtu obyvatel v obci Cebiv za uplynulé období (údaje ČSÚ, Databáze demografických údajů za obce ČR):

Stav k 1.1.	Počet obyvatel	Přírůstek celkový
2016	277	
2017	278	1
2018	280	2
2019	281	1
2020	276	-5
Celkem		-1

Stávající bytový fond tvoří ze 100% rodinné domy. V této struktuře se jeden rodinný dům (RD) = jedna bytová jednotka (b.j.).

Demografický vývoj, sňatky, rozvody v obci Cebiv za uplynulé období (údaje ČSÚ, Databáze demografických údajů za obce ČR):

Stav k 1.1.	Sňatek - společné soužití	Rozvod - nechtěné soužití
2016	0	0
2017	2	0
2018	4	0
2019	4	1
2020	2	1
Celkem	12	2

Odhad vývoje potřeby vymezení nových zastavitelných ploch dle metodického pokynu MMR a ÚÚR ze srpna 2008:

Požadavky vyplývající z demografického vývoje počtu obyvatel	8 b.j.
Požadavky vyplývající ze společného soužití	12 b.j.
Požadavky vyplývající z nechtěného soužití	2 b.j.
Požadavky vyplývající z polohy obce, SON4 Specifická oblast Bezdr.	3 b.j.
Rezerva 30%	8 b.j.
Celkem	33 b.j.

Při zohlednění předpokládaného demografického vývoje počtu obyvatel, vývoje rozsahu společného a nechtěného soužití, zohlednění polohy obce lze odhadovat pro bydlení i s rezervou v obci celkovou potřebu 33.b.j.

Vzhledem ke struktuře obce a předpokládanému zájmu žadatelů o byt se stanovuje poměr b.j. následovně:

1b.j. = 1 rodinný dům

33 b.j. = 33 rodinných domů

1 b.j. v rodinném domě = potřeba cca 1 800 m² plochy

Velikost pozemku pro 1 RD zohledňuje venkovský charakter zástavby a rovněž min. 20 % místních komunikací jako nezbytná veřejná prostranství, která budou součástí ploch bydlení a smíšeného bydlení. Tato stanovená plocha 1 800 m² pro stavební pozemek pro 1 RD zároveň zohledňuje i odst. 1 § 19 stavebního zákona, v platné znění, kdy z jedním úkolů územního plánování je rozvíjet sídelní strukturu a navrhopat podmínky pro kvalitní bydlení. Pro vytvoření kvalitních podmínek bydlení v území je nezbytné dobře dimenzovat právě plochy pro bydlení a automaticky navrhopat podíl i ostatních aktivit umístěných v rozvojových plochách zejména veřejná prostranství jak s komunikacemi, tak s veřejnou zelení, dále související dopravní a technickou infrastrukturu, ale rovněž i aktivity služeb a sportu. Tak lze dostatečně účinně zamezit do budoucna vzniku nežádoucí sídelní kaše s hustou monotónní kompaktní zástavbou RD s výrazně zhoršenými sociálními podmínkami.

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení v obci představuje 33 RD (b.j.), což odpovídá cca rozsahu 5,94 ha.

Územní plán navrhopat na území obce 6 ha zastavitelných ploch pro bydlení, což je plně v souladu s odborně posouzenou potřebou zastavitelných ploch bydlení v řešeném území.

e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny,

Zadání územního plánu obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu, zejména

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

Změna č. 2 ÚP Cebiv bude pořizována v souladu s **PÚR ČR**, proto bude provedeno:

- zrušit územní rezervu R1 dle PÚR ČR - územní rezerva R4 pro koridor dopravní infrastruktury pro konveční železniční dopravu C-E 40a hranice ČR – Cheb – Plzeň – Praha (trať č. 170).

Změna č. 2 ÚP Cebiv bude pořizována v souladu s **A4- ZÚR PK**, proto bude provedeno:

vymezit územní rezervu pro drážní koridor dopravní koridor modernizované železniční tratě č. 177 v úseku Pňovany – Bezdržice. Územní rezerva má být zapracována v šířce koridoru nadmístního významu železniční tratě 200 m. Tento koridor územní rezervy prochází ve stávající trase železniční tratě. **Dvojitě vedení ZVN 400 kV Vítkov – Přeštice bylo již zrealizováno a bude ve změně č. 2 ÚP zaneseno jako nový limit využití území. V příslušných výkresech územně plánovací dokumentace budou promítnuta aktuální data stávajících vedení 400 kV – Přeštice.**

- Vymezit v ploše pro elektrické stanice 400/110 kV Vítkov a Verněřov a koridory pro dvojitě vedení 400 kV Hradec-Verněřov, Verněřov-Vítkov, Vítkov-Přeštice. Důvodem vymezení je zabezpečení transformační vazby 400/110 kV Verněřov a Vítkov a jejich napojení do přenosové soustavy 400 kV Vítkov-Přeštice. Nutnost vymezit koridor o šíři 100 m. Bude prověřeno, zda koridor pro dvojitě vedení 400 kV není již realizován a bude zapracován do stabilizovaného území.
- aktualizovat nadregionální a regionální ÚSES.

Na základě požadavků **obce Cebiv** bude prověřeno a zapracováno:

1. Urbanistická koncepce

1.1 Navrhujeme posoudit možnost zrušení některé ze stávajících ploch bydlení (nejlépe C/Z B4, protože přes část pozemků prochází venkovní vedení VN 22kV a bylo by nutné řešit jeho přeložku) a alternativně navrhnout jinou vhodnou rozvojovou plochu pro bydlení (např. v SV části obce, kde obec vlastní část pozemků, je tam přivedena infrastruktura, vč. příjezdové komunikace).

Odůvodnění:

Ve stávajících plochách pro bydlení nebyla ani 12 let po schválení ÚP obce zahájena žádná nová výstavba. Pozemky v těchto rozvojových plochách nevlastní obec, ale soukromé subjekty a obec nemá žádnou možnost motivovat k případné výstavbě. Tento stav může být jedním z faktorů, který negativně ovlivňuje rozvoj obce, protože perspektivní lidé z obce odchází stavět jinde.

Případné nové plochy pro bydlení v SV části obce je nutné posoudit v kontextu platných ZÚR PK (koridor územní rezervy pro trať č. 177 Pňovany – Bezdrůžice).

1.2. Navrhujeme rozšířit zastavěné území obce o parcelu p.č. 986/8 ve východní části obce.

2. Koncepce veřejné infrastruktury (TI, DI, OV charakteru VI, PVP)

2.1. TI - vypustit objekt T3 - čerpací stanice odpadních vod a případně reagovat na změnu tras výtlačného řádu tlakové kanalizace v SV části obce.

V rámci projektu „Cebiv - tlaková kanalizace“, který byl realizován v letech 2019-2020 bylo zvoleno jiné technické řešení (domovní jímky s čerpadlem u jednotlivých nemovitostí).

2.2 TI - vymezit v obci trasy optického kabelu pro rychlý internet.

Obec je již zčásti zasíťována optickým kabelem pro rychlý internet, který byl realizován jako „přílož“ v trase vedení veřejného osvětlení. U zbytku obce je třeba trasy vymezit.

2.3. DI – C/Z D2 - změnit účel využití plochy - místo řadových garáží je plocha využívána jako parkoviště osobních vozidel obyvatel bytových domů.

Obec získala pozemek pč. 1082/34 bezúplatným převodem od ČR – SPÚ PK v rámci privatizačního projektu za podmínky, že jej nebude komerčně využívat. Pozemek tedy nelze prodat za účelem výstavby garáží, ani garáže vystavět za prostředky obce a následně pronajímat obyvatelům. Dále: Výstavba řadových garáží by významným způsobem omezily počet parkovacích míst pro vozidla obyvatel bytovek. Těch je i za současného stavu v dané lokalitě nedostatek a nelze je dále omezovat, protože to vede k poškozování veřejných prostranství a poškozování zeleně v obci.

2.4. DI - C/Z D4 – otočka autobusu u zámku - vypustit – není relevantní

2.5. DI – C/Z D7 – otočka autobusu pod tratí - vypustit – není relevantní

Na náves nezajíždí žádná autobusová linka a vzhledem k omezování autobusové dopravy se s tím ani do budoucna nepočítá. Otáčení linkových autobusů pod tratí (u rybníka) je technicky vyřešeno úpravou křižovatky u rybníka v rámci projektu „Bezbariérové propojení obce Cebiv pro pěší“, jehož realizace proběhne v letošním roce.

2.6. DI – C/Z – D3 - Parkoviště u místní ČOV – změnit účel využití z plochy DI na plochu veřejného prostranství s veřejnou zelení PVz3.

Vzhledem k intenzifikaci provozu ČOV po připojení nové větve tlakové kanalizace chce obec mezi ČOV a bytovými domy k odstínění zápachu zřídit pás filtrační a izolační zeleně. To za současného stavu nelze. Po změně účelu využití zde bude možné pás zeleně zřídit a plochu případně v rámci podmíněného využití užívat i pro parkování (viz kap. 6 textové části ÚP Cebiv).

2.7. Rozšířit veřejně prospěšná opatření X1.A ke snižování ohrožení v území způsobené povodněmi na Z a JZ straně Bezemína o plochy pro další vhodná protipovodňová opatření proti negativním dopadům přívalových srážek a bleskových povodní

Stávající opatření nejsou účinná při bleskových povodních, kdy dochází k zaplavení obce přívalovou vodou a zeminou splavenou z polí v Z a JZ části obce. Řešením by mohlo být zřízení suchého poldru nebo suchého odtokového koryta podél Z a J části Bezemína směrem do Bezemínského potoka (nutno posoudit odborníky).

2.8. Zvážit přesun plochy C/Z T1 (sběrný dvůr) a C/Z D1 (parkoviště u sběrného dvora) do prostor C/P 02, případně C/P 03 v SZ části nevyužívaného areálu bývalého statku.

Podle platného ÚP obce by zřízení sběrného dvora a související infrastruktury vyžadovalo zábor zemědělské půdy. Prakticky „přes silnici“ se přitom nachází nevyužívaný brownfield bývalého statku, který je ve vlastnictví ČR (SPÚ). Navržené řešení **nevyžaduje žádné zábory zemědělské půdy** a naopak vede k budoucímu smysluplnému využití části plochy nevyužívaného brownfieldu bývalého zemědělského areálu. SPÚ může potřebné pozemky v plochách C/P 02 a C/P 03 v areálu statku bezúplatně převést na obec za podmínky, že se bude jednat o plochy, vedené v ÚP jako zastavěná nebo zastavitelná oblast.

2.9. Zvážit vytvoření pásu filtrační a izolační zeleně mezi obcí a bývalým zemědělským areálem

Vzhledem k nejasnému budoucímu využití areálu bývalého statku navrhujeme vytvořit na SZ straně zemědělského areálu pás filtrační a izolační zeleně, který by mohl alespoň částečně snížit případné negativní dopady podnikatelských aktivit na obec po privatizaci areálu.

2.10. Požadavek Ministerstva obrany ČR

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

2.11. Požadavek Ministerstva dopravy ČR

Řešeným územím je vedena jednokolejná neelektrizovaná železniční trať č. 177 Plzeň – Bezručice, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, v platném znění, zařazena do kategorie dráhy regionální. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o drahách.

2.12. Požadavek Správy železnic

Řešeným územím je vedena jednokolejná neelektrizovaná železniční trať č. 177 Pňovany zastávka – Bezručice, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách zařazena do kategorie dráhy regionální. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o drahách.

V platných ZUR Plzeňského kraje je vymezen koridor územní rezervy pro trať č. 177 Pňovany – Bezručice. Tento záměr v současnosti nesledujeme a nepřipravujeme.

V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy požadujeme zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmínečně přípustného. Podmínka bude znít, že v další stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.

2.13. Požadavek Povodí Vltavy s.p.

1. Požadujeme zachování oprávnění pro správce toku při správě vodních toků dle § 49 odst. 2 Vodního zákona č. 254/2001 Sb. a vyhlášky č. 178/2012 Sb. v platném znění – možnost užívání pozemku v souběhu s vodními toky v šířce 6 m a 8 m od břehové čáry koryta vodního toku.

2. Návrh zm.č.2 ÚP nutno projednat se správcem Kozolupského potoka, který je ve správě Lesů ČR, státní podnik.

3. V grafické části změny č.2 ÚP Cebiv (Koordinační výkres) bude zakresleno záplavové území (Q100) včetně aktivní zóny záplavového území (AZZÚ) Hadovky.

4. Do grafické části změny č.2 ÚP Cebiv (Koordinační výkres) požadujeme zakreslit všechny vodní toky (otevřená koryta vodních toků, zatrubněná koryta vodních toků, občasné vodní toky a HMZ), které jsou evidovány v Centrální evidenci vodních toků, tedy i ty toky a jejich části, které nemají své parcelní vymezení, které sousedí nebo protékají nově navrženými plochami nebo plochami přestavby. (Trasy vodních toků v digitální podobě (formát .shp) jsou ke stažení na portálu Ministerstva zemědělství: <https://voda.gov.cz/portal/cz/> - záložka Evidence ISVS – vodní toky – ke stažení.)

5. Pro navrhovanou výstavbu musí být zajištěn dostatečně vydatný zdroj pitné vody splňující požadavky uvedené v ustanovení § 11, § 13 a § 14 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

6. Veškerá likvidace odpadních vod musí být prováděna v souladu s požadavky ustanovení § 16, § 31, § 32 odst. 2 a 3, § 35 odst. 1 a § 38 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, ustanovení § 18 a § 19 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů a Nařízení vlády č. 401/2015 Sb., o ukazatelích a hodnotách přípustného znečištění povrchových vod a odpadních vod, náležitostech povolení k vypouštění odpadních vod do vod povrchových a do kanalizací a o citlivých oblastech, ve znění pozdějších předpisů.

7. Srážkové vody budou vsakovány na pozemku investora. Odvádění srážkových vod bude v souladu s ustanovením §5 odst. 3 zákona č.254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání jsou stavebníci povinni zabezpečit omezení odtoku srážkové vody akumulací a následným využitím, vsakováním na pozemku, výparem, pokud omezení odtoku těmito způsoby není možné nebo dostatečné, budou srážkové vody zadržovány a řízeně odváděny nebo bude navržena kombinace těchto způsobů) a v souladu s ustanovením §20 odst.5 písm.c) vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (vsakování nebo odvádění srážkových vod).

3. Koncepce uspořádání krajiny

3.1. Navrhnout využití plochy SV směrem od ČOV

Obec v této lokalitě v roce 2020 získala pozemky pč. 1082/7 a 31/8 o celkové výměře 7505 m² do svého vlastnictví. Plocha se nachází v intravilánu obce. V ÚPD navrhnout vhodné využití, a to s ohledem na případné ohrožení rozlivem Kozolupského potoka při povodních (v současné době se vzhledem k zájmu obyvatel o zahrádky jeví jako nejvhodnější využití rozšíření již existující zahrádkářské kolonie).

3.2. Navrhnout pás doprovodné liniové zeleně podél MÚK směr Lomnička v SV části obce

Pozemky pod místní účelovou komunikací jsou od roku 2019 ve vlastnictví obce. Obec chce v této oblasti zlepšit prostředí (prach z polí atd.) a hodlá k tomu využít mj. výsadbu cca 30 – 40 ks ovocných stromů podél této komunikace.

Návrhy změn uplatněné dalšími oprávněnými subjekty

1. Pan Daniel Urban – majitel areálu cebivského zámku

Návrh změny účelu využití ploch C/P 04 (občanská vybavenost) a C/P Z1 (zeleň vyhrazená – historická zahrada, park) na JV straně zámku na plochu smíšenou obytnou venkovského typu (SV) v návaznosti na aktuální podnikatelské záměry majitele zámku.

Navrhovaná změna z hlediska možného využití lépe vyhovuje podnikatelskému záměru majitele zámku. Ten spočívá v rekonstrukci stávajících hospodářských stavení a v dostavbě nízkopodlažních objektů přibližně na hranici ploch C/P 04 a C/P Z1, čímž vznikne uzavřené nádvoří na JV straně zámku. Rekonstruované a nově vystavěné objekty kolem nádvoří by měly sloužit k umístění drobných řemeslných provozoven, firem a obchůdků a dále pro bydlení a ubytování hotelového typu (max. do 50 osob). Provedení staveb bude vhodně doplňovat ostatní již existující historické objekty v areálu zámku. Nádvoří se bude využívat pro pořádání privátních, obecních i regionálních kulturních a společenských akcí (Cebivská náves, vánoční trhy, koncerty apod.). Obec nemá k navrhované změně námitek.

2. Pan Jan Jevčák – majitel p.p.č. 1073/2 v k.ú. Cebiv

Požadavek na umožnění výstavby menšího RD na parcele p.č. 1073/2 (trvalý travní porost) v západní části obce. V současné době se pozemek nachází mimo zastavěné území obce a mimo rozvojové oblasti bydlení. Pro umožnění výstavby je třeba rozšířit zastavěnou oblast o výše uvedenou parcelu, případně o tuto plochu rozšířit plochu bydlení C/Z B1. Obec nemá k navrhované změně námitek. Na základě požadavků majitelů pozemků, podnikatelů a firem bude prověřeno a zpracováno:

4. Zpracovat rozvojové plochy, které jsou již využité k výstavbě, jako plochy stávajícího funkčního využití území, ve vazbě na tyto skutečnosti aktualizovat hranici ZÚ.

5. Případný zábor ZPF bude řešen platnou legislativou.

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

- Na základě PÚR ČR je třeba v ÚP zrušit územní rezervu R1 dle PÚR ČR - územní rezerva pro koridor dopravní infrastruktury pro konveční železniční dopravu C-E 40a hranice ČR – Cheb – Plzeň – Praha (trať č. 170).
- Vymezit územní rezervu pro drážní koridor dopravní koridor modernizované železniční tratě č. 177 v úseku Pňovany – Bezručice. Územní rezerva má být zpracována v šířce koridoru nadmístního významu železniční tratě 200 m. Tento koridor územní rezervy prochází ve stávající trase železniční tratě.

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

Budou prověřeny veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, které jsou stanoveny v platné územně plánovací dokumentaci.

Respektovat a zpracovat změny ve vymezení VPS a VPO z novel stavebního zákona.

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

V případě potřeby budou stanoveny plochy a koridory, jejichž podmínky bude nutno prověřit územní studií. Bude se jednat zejména o případné rozsáhlejší plochy určené k zástavbě nebo vymezených ve strategických a exponovaných polohách, kde je nutno např. ověřit budoucí strukturu zástavby a uspořádání technické a dopravní infrastruktury. Vymezení ploch a koridorů, pro něž budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem, se nepředpokládá.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení.

Zpracování variant řešení se nepředpokládá.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

- Výroková část
 - * textová část Změny č. 2 Územního plánu Cebiv – text formou požadavků, podmínek, zásad a pokynů pro rozhodování, pouze ty jevy, které jsou v územním plánu měněny, jednoznačné formulace,
 - * grafická část Změny č. 2 Územního plánu Cebiv – jen měněné jevy, do čistého mapového podkladu v měřítku jednotlivých výkresů ÚP Cebiv. Výkresy obsahují jen jevy zobrazitelné v daném měřítku. Měněné části jevů se graficky vyznačí shodným způsobem, jakým jsou jevy zobrazeny v původním ÚP.
 - * Ve změně budou zpracovány jen ty výkresy, které znázorňují měněné jevy, a to v pořadí podle původního územního plánu.
- Odůvodnění
 - * textová část odůvodnění Změny č. 2 Územního plánu Cebiv - dle přílohy č. 7 k vyhlášce 500/2006 Sb., v platném znění, v rozsahu měněných částí + srovnávací text s vyznačením změn,
 - * grafická část odůvodnění Změny č. 2 Územního plánu Cebiv – měněné části územního plánu v původním měřítku, měněné jevy barevně v čb kopii původního výkresu územního plánu nebo v jeho kopii s potlačením původních barev. Výkresy budou vydány v měřítku původního výkresu, pořadí výkresů bude shodné s pořadím ve vydaném ÚP.

Měněné jevy budou zobrazeny stejným způsobem jako v původním územním plánu.

Dokumentace Změny č. 2 ÚP Cebiv bude předána následovně:

- 3 x návrh Změny č. 2 ÚP Cebiv pro veřejné projednání včetně 3 CD,
- 4x úprava návrhu Změny č. 2 ÚP Cebiv před vydáním, včetně 4 CD.

Vydaná Změna č. 2 ÚP Cebiv bude předána objednateli ve 4 vyhotoveních (tištěná a digitální podoba). V rastrové podobě budou podklady předány ve formátu *.pdf, ve vektorové podobě ve formátu *.shp, v souřadnicovém systému JTSK, ve struktuře datového modelu. Krajského úřadu Plzeňského kraje. Textová část bude předána ve formátech *.doc a *.xls.

Po vydání Změny č. 2 ÚP Cebiv bude zpracováno úplné znění **ÚP Cebiv** (textová i grafická část výroku ÚP) a koordinační výkres se zpracovanou změnou č. 2.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Vzhledem k charakteru dílčích změn Změny č. 2 ÚP Cebiv se nepředpokládá nutnost zpracovat posudek SEA, posudek NATURA se nepředpokládá z důvodu toho, že se lokality

soustavy NATURA 2000 ani ptačí oblast na území města nenacházejí. Na základě těchto dvou skutečností se nepředpokládá potřeba zpracovat vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2 územního plánu Cebiv na udržitelný rozvoj území.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí ve svém stanovisku č.j.: PK-ŽP/17726/21 ze dne 20.10.2021 nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní uvedená koncepce nemůže mít negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality Hadovka.

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

Ve vyhodnocení uplatňování Územního plánu Cebiv nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí ve svém stanovisku č.j.: PK-ŽP/17726/21 ze dne 20.10.2021 nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní uvedená koncepce nemůže mít negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality Hadovka.

g) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,

Zpracování variant řešení se nepředpokládá se v pořizované změně nepředpokládá.

h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplýne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,

Ze zjištěných skutečností uvedených pod písmeny a) až d) nevyplynula potřeba pořízení nového územního plánu.

i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,

Ve vyhodnocení uplatňování Územního plánu Cebiv nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

j) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

Neuplatňují se žádné požadavky na aktualizaci „Zásad územního rozvoje Plzeňského kraje“.