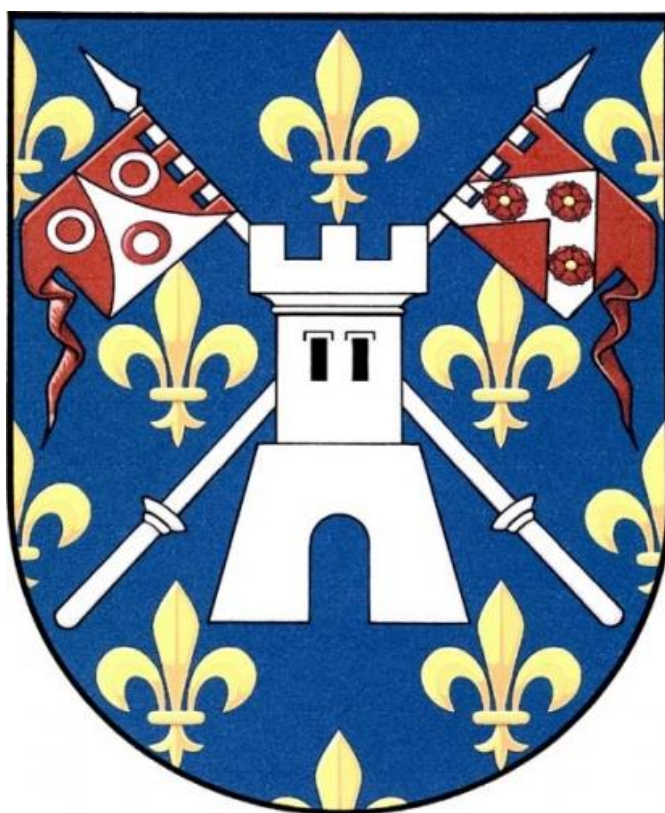


ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VELICHOV

za období 2013–2025

s návrhem zadání Změny č. 1 Územního plánu Velichov



Pořizovatel: MěÚ Ostrov, odbor rozvoje a územního plánování

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Velichov

Určený zastupitel: Ing. Markéta Sinkulová Moravcová

Datum zpracování: srpen 2025–leden 2026

Obsah

Úvod	2
A) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace	2
B) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů	4
C) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	5
D) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	6
E) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	6
F) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	7
G) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.	18
H) Návrh zadání změny č. 1 Územního plánu Velichov	18
Závěr	22
Seznam použitých zkratk	23

Úvod

Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Velichov včetně návrhu zadání změny č. 1 územního plánu (dále také „Zpráva“) byl zpracován dle ustanovení § 107 odst. (1) až (3) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Zadání změny bylo zpracováno dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále také „vyhláška“). Potřeba pořízení změny územního plánu vyplývá i z požadavku obce Velichov.

Obec Velichov má platný Územní plán (dále jen „ÚP“), který byl vydán Zastupitelstvem obce Velichov, jakožto věcně příslušným správním orgánem ve smyslu ustanovení § 6 odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, za použití § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, formou opatření obecné povahy usn. č. 298/04/13 dne 29. dubna 2013. Účinnosti nabyl dne 30. května 2013. Pořizovatelem ÚP byl Městský úřad Ostrov, odbor rozvoje a územního plánování, projektantem byl Ing. arch. Ivan Štros.

A) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Stávající Územní plán Velichov řeší celé správní území obce Velichov, které je tvořeno jedním katastrálním územím. Hranice zastavěného území byla vymezena ke dni 01.02.2012. Zastavěné území je využíváno ve shodě s požadavky územního plánu, základní hodnoty krajinného rázu venkovského prostředí jsou respektovány. V plochách Z4 a Z5 bylo započato s přípravou dopravní a technické infrastruktury. Je zpracována projektová dokumentace pro realizaci dopravní a technické dokumentace pro zastavitelné plochy Z1 a Z2.

Obec Velichov realizovala v souladu s územním plánem:

- vodovodní přivaděč ze systému Karlových Varů
- napojení levobřežní zástavby pomocí nové čerpací stanice odpadních vod
- kanalizační propojka pod mostem a posílení ČOV
- byla rozšířena vodovodní a kanalizační síť v lokalitě Z4 a Z5 pro výstavbu rodinných domů a zároveň bylo umožněno i napojení stávajících objektů
- byly povolovány individuální zdroje vody pro zásobování rodinných či rekreačních objektů, popřípadě i domovní ČOV tam, kde není kanalizace pro veřejnou potřebu, a to v souladu s platnou legislativou

Územní plán Velichov je uplatňován v souladu s navrženou koncepcí rozvoje obce, spočívající v ochraně dochované historické urbanistické struktury a v zachování hodnot přírodního a životního prostředí v souladu s rozvojem nosné funkce řešeného území, kterou je trvalé bydlení a individuální rekreace. Jsou respektovány požadavky na ochranu architektonických, urbanistických a přírodních hodnot území, jeho plošné a prostorové uspořádání, uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury. Je brán ohled na využití ploch a koridorů vymezených pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

V územně plánovací dokumentaci byly vymezeny zastavitelné plochy Z1 – Z13 jak v levobřežní, tak i v pravobřežní části obce. Převažují plochy určené pro bydlení. Využití jednotlivých zastavitelných ploch je uvedeno v následující tabulce:

Bilance využití zastavitelných ploch

LOKALITA	FUNKCE	PLOCHA m ²	VYČERPÁNO m ²	%
Z1	BV	26730	0	0
Z2	BV	12320	0	0
Z3	BV	1590	0	0
Z4	BV	12900	1105	9
Z5	BV	6890	4167	60
Z6	BV	2520	2520	100
Z7	BV	1330	1330	100
Z8	SV	1740	1740	100
Z9	BV	7550	0	0
Z10	BV	2760	0	0
Z11	OV	1560	0	0
Z12	BV	4550	0	0
Z13	BV	2155	0	0
CELKEM		84595	10862	13

Územní plán Velichov vymezil na celém správním území obce Velichov celkem 8,46 ha zastavitelných ploch, z toho 8,13 ha určených pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV), které dosud nebyly vyčerpány. Využity byly zastavitelné plochy Z6 (0,25 ha), Z7 (0,13 ha) a částečně plochy Z4 (0,11 ha) a Z5 (0,42 ha). Dále byla využita plocha smíšená obytná – venkovská (SV) - Z8 (0,17 ha). Bylo započato s realizací dopravní a technické infrastruktury pro plochy Z4 a Z5. Pro plochu Z1 a Z2 je zpracovaná projektová dokumentace na realizaci dopravní a technické infrastruktury. Ostatní zastavitelné plochy doposud využity nebyly.

Občanské vybavení

Zařízení základní občanské vybavenosti jsou v řešeném území relativně dostatečná. K přesunutí stávající mateřské školy do nové budovy (plocha Z11) nedojde, bude prověřena jiná možnost využití plochy. Sportovní plocha – hřiště navržené uvnitř zástavby pravobřežní části obce na plochách stávající nefunkční drobné výroby nebude realizováno (bude prověřena jiná možnost využití plochy). Další 2 plochy rekreace v plochách zeleně (přírodní koupaliště a robinsonádní hřiště) taktéž zatím nebyly realizovány.

Dopravní infrastruktura

Dopravní síť se v území za dobu uplatňování ÚP nijak výrazně nezměnila. Se změnou koncepce se nepočítá.

Trasa cyklostezky Ohře, která dále pokračuje do Vojkovic se zatím měnit nebude. Obec v současné době nemá podklady k zapracování do změny č. 1 ÚP Velichov.

Technická infrastruktura

Obec Velichov je zásobena z vodovodního přivaděče na Karlovarský vodovodní systém. Prodloužení napojovacího řadu do Vojkovic a Stráže nad Ohří bylo na území obce Velichov již realizováno.

Odkanalizování obce zajišťuje síť splaškové kanalizace s vyvedením na centrální ČOV situovanou na pravém břehu vodního toku Ohře pod mostem na Ostrov. Částečně došlo k rozšíření kanalizační sítě i do rozvojových lokalit. Napojení levobřežní zástavby pomocí nové čerpací stanice odpadních vod a propojky pod mostem bylo realizováno. Kapacita ČOV je dostatečná. Srážkové vody nejsou řešeny. Na území obce se nachází záplavové území Q₁₀₀ vodního toku Ohře (IDVT 10100004 včetně vymezené aktivní zóny záplavového území (dále také „AZZÚ“).

Stávající elektrorozvody v současné době nepokrývají dostatečně potřeby území – je prověřována možnost posílení stávající el. sítě a její rozšíření do zastavitelných ploch.

Doplnění STL sítě v rozvojových lokalitách zatím nebylo realizováno.

Z hlediska spojů se počítá s modernizací a posílením stávajících rozvodů v pravobřežní části obce, které bude probíhat převážně v trase stávající sítě.

B) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady Karlovarského kraje (dále také „ÚAP“) mají poslední aktualizaci k 30.06.2025. K 25.09.2023 byla pořízena 5. úplná aktualizace (2020) Územně analytických podkladů pro ORP Ostrov.

V ÚAP se zmiňují následující problémy:

- staré ekologické zátěže (OH 03)
- ohrožení vodní erozí (OH 05)
- zástavba v záplavovém území (OH 77)
- nevyhovující parametry silnice – šířka komunikace v oblouku (ZD 53)

C) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Územní plán Velichov byl vydán v souladu s **Politikou územního rozvoje České republiky** (dále také „PÚR ČR“), která byla schválena vládou České republiky usnesením č. 929 ze dne 20. 07. 2009. Během uplatňování ÚP Velichov byly vydány následující Aktualizace a Změny PÚR ČR: Aktualizace č. 1 schválená usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015, Aktualizace č. 2 schválená usnesením vlády č. 629 ze dne 2. září 2019, Aktualizace č. 3 schválená usnesením vlády č. 630 ze dne 2. září 2019, Aktualizace č. 5 schválená usnesením vlády č. 833 ze dne 17. srpna 2020, Aktualizace č. 4, schválená usnesením vlády č. 618 ze dne 12. července 2021, Aktualizace č. 6, schválená usnesením vlády č. 542 ze dne 19. července 2023, Aktualizace č. 7 schválená usnesením vlády č. 89 ze dne 7. února 2024, Změna č. 9 schválená usnesením vlády č. 64 ze dne 29. ledna 2025 a Změna č. 8 schválená usnesením vlády č. 633 ze dne 27. srpna 2025.

Z PÚR ČR ve znění Aktualizací č. 1,2,3,4,5,6,7 a Změn č. 8 a 9 pro správní území obce Velichov vyplývá následující:

- stanovení republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území
- vymezení rozvojové oblasti OB12 Karlovy Vary

Obsah těchto aktualizací a změn bude dle § 70 odst. 3 zohledněn ve změně ÚP, ÚP bude uveden do souladu s těmito aktualizacemi a změnami.

Územní rozvojový plán (dále také „ÚRP“) byl schválen vládou České republiky usnesením č. 581 ze dne 28. srpna 2024 a nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024. ÚRP vymezuje zastavitelné plochy transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy. Dále vymezuje územní systém ekologické stability ve skladebných částech nadregionálního významu včetně vložených regionálních biocenter, která jsou součástí složeného nadregionálního biokoridoru. Vzhledem k tomu, že první ÚRP pouze převzal ze zásad územního rozvoje nadregionální územní systémy ekologické stability a dále záměry dopravní a technické infrastruktury vymezené v Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje (dále také „ZÚR KK“) a obsažené v politice územního rozvoje, které dosud nebyly dokončeny, nevyplývají z něj žádné další požadavky, které by měly vliv na řešení změny územního plánu obce Velichov.

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje byly v průběhu uplatňování ÚP Velichov aktualizovány Aktualizací č. 1, která nabyla účinnosti dne 13. července 2018. Z této aktualizace pro správní území obce Velichov vyplývá:

- stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území
- vymezení rozvojové oblasti republikového významu OB12 Karlovy Vary
- vymezení ploch a koridorů ÚSES nadregionální a regionální úrovně:
 - NK41(MB) – nadregionální biokoridor Svatošské skály – Úhošť,
 - NK41(V) - nadregionální biokoridor Svatošské skály – Úhošť,

- RC1145 – regionální biocentrum Ústí Bystřice,
- RK1008 – regionální biokoridor Ústí Bystřice – K41
- Vymezení veřejně prospěšných staveb:
 - V09 – vodovod Velichov/Vojkovice – Stráž nad Ohří (na území obce Velichov již realizován)
- Vymezení oblasti vlastních krajín Podkrušnohoří a Chebska (B) s vlastní krajinou Údolí Ohře (B.6) a oblasti vlastních krajín Slavkovského lesa a Doupovských hor (C) s vlastní krajinou Doupovské hory (C.5)

Obsah této aktualizace bude dle § 73 odst. 3 stavebního zákona zohledněn ve změně ÚP, ÚP bude uveden do souladu s touto aktualizací.

V současné době probíhá pořizování Aktualizace č. 2 a Změny č. 3 ZÚR KK. V případě, že některá z nich v projednávané době nabude účinnosti, bude zapracována do nejbližší úpravy návrhu změny č. 1 ÚP Velichov.

D) Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Od doby vydání Územního plánu Velichov do vyhotovení této zprávy nebyly zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území, opatření není nutno stanovovat.

E) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Podle ustanovení § 16 stavebního zákona obec soustavně sleduje uplatňování své územně plánovací dokumentace a vyhodnocuje ji podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, pořídí změnu příslušné územně plánovací dokumentace.

V uplynulém období byly novelizovány právní předpisy na úseku územního plánování – nabyli účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon a vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Územní plán Velichov je nutno při nejbližší změně uvést do souladu se stavebním zákonem a platnými prováděcími právními předpisy.

Dále byla ministerstvem životního prostředí vydána nová metodická příručka pro vymezení ÚSES a na jejím základě byl zpracován plán ÚSES pro ORP Ostrov (2021). Soulad stávajícího návrhu ÚSES v ÚP Velichov s touto novou metodikou, potažmo s plánem ÚSES pro ORP Ostrov (2021) je třeba prověřit.

Vzhledem k proběhlé digitalizaci katastrální mapy a revizi katastru je potřeba grafickou část územního plánu upravit nad aktuálním mapovým podkladem.

Z územně analytických podkladů nevyplývají žádné nové problémy k řešení na úrovni územního plánu.

Od doby nabytí účinnosti ÚP byla vydána Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 8 a 9 Politiky územního rozvoje České republiky, byla vydána Aktualizace č. 1 Zásad územního

rozvoje Karlovarského kraje. Územní plán Velichov je třeba uvést do souladu s aktuálním zněním PÚR ČR a ZÚR KK.

Vývoj počtu obyvatel v obci Velichov:

rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
obyvatel	544	543	544	557	551	553	549	543	551	498	502	496	501

Dle údajů českého statistického úřadu o vývoji počtu obyvatel obce Velichov (data jsou vždy k 1. 1. daného roku) byl v obci zaznamenán pokles počtu obyvatel. Navržené zastavitelné plochy vymezené územním plánem pro bydlení dosud nebyly vyčerpány. Bylo započato s realizací dopravní a technické infrastruktury a následnou výstavbou RD v plochách Z4 a Z5. Pro plochu Z1 a Z2 je zpracovaná projektová dokumentace dopravní a technické infrastruktury, s realizací sítí ale dosud nebylo započato. Některé menší návrhové plochy se v mezidobí realizovaly a začlenily do organismu obce. Dále byly uplatněny podněty na změnu územního plánu jak ze strany fyzických a právnických osob, tak i obce samotné. Z tohoto důvodu je vznesen požadavek na prověření vymezení nových zastavitelných ploch (většinou se jedná o plochy malého rozsahu, na kterých je možné díky relativní dostupnosti dopravní a technické infrastruktury zahájit výstavbu rodinných domů), případně i prověření aktuálnosti ploch stávajících.

Z výše provedeného vyhodnocení nevyplývá nutnost pořízení nového ÚP Velichov, ale vyplývá potřeba změny územně plánovací dokumentace. Obec tak uplatňuje požadavek na změnu územního plánu. Na prověření navrženého řešení ve variantách nebyl vznesen požadavek.

F) vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Od doby vydání ÚP v roce 2013 dosud byly na obec Velichov doručeny žádosti fyzických a právnických osob o změny v ÚP, jejichž účelem je většinou vymezení ploch pro bydlení řešící individuální potřeby bydlení. Obec Velichov se rovněž připojila s požadavky na změnu ÚP.

Pořizovatel ke dni zpracování návrhu zprávy obdržel následující podněty na změnu územního plánu:

F.1) Požadavky obce:

F.1.1) Požadavek na rozšíření sousední plochy rekreace individuální – RI na části pozemků parc. č. 477 a 1065 v k.ú. Velichov o celkové výměře 51 m², které se v současnosti nachází v plochách přírodních – NP a jsou zastavěny přístavbou k rekreačnímu objektu č.e. 93.

Vyhodnocení podnětu: Požadované části pozemků byly v minulosti zastavěny přístavbou k rekreačnímu objektu, neplní tak dlouhodobě funkci, která jim byla platným územním plánem vymezena. Začleněním dotčené části pozemků parc. č. 477 a 1065 do plochy rekreace individuální – RI by došlo k narovnání stavu dle skutečnosti. Na základě výše uvedeného a s přihlédnutím k zanedbatelné výměře dotčené části

pozemků je navrženo požadavku **vyhovět a prověřit zapracování** tohoto podnětu do Změny č. 1 ÚP Velichov.

F.1.2) Požadavek na vymezení takové plochy s rozdílným způsobem využití na pozemku parc. č. 274/2 v k.ú. Velichov, která by na tomto pozemku umožnila umístění zázemí kostela.

Vyhodnocení podnětu: Pozemky kolem kostela jsou v současnosti pouze základně udržované a nemají další využití. Objekt kostela je napojen na el. energii, ostatní potřebné sítě technické infrastruktury (vodovod, kanalizace) jsou uloženy v přilehlých komunikacích. Záměrem obce je celkově zkultivovat okolí kostela a zároveň doplnit chybějící základní sociální a technické zázemí kostela – případná stavba by byla umístěna na pozemku parc. č. 274/2 v k.ú. Velichov. Navrhujeme požadavku **vyhovět a prověřit** zapracování tohoto podnětu do Změny č. 1 ÚP Velichov.

V průběhu projednání návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Velichov byly doplněny následující požadavky obce:

F.1.3) Zrušit původní požadavek na prověření možnosti rozšíření plochy občanské vybavení – veřejná vybavenost – OV (nebo odpovídající plochy dle jednotného standardu) o „byt správce“ a nahradit ho požadavkem na prověření změny plochy Občanské vybavení – veřejná vybavenost – OV, zahrnující pozemky parc. č. 21/1, 21/4 a st.p. 135, vše v k.ú. Velichov (původně určena pro přestěhování mateřské školy), na takovou plochu dle jednotného standardu, která by umožnila přestavbu stávajícího objektu na st.p. 135 na bytový dům a zároveň umístění občanského vybavení (např. obecní úřad, klubovna aj.).

Vyhodnocení podnětu: Požadavek **bude zařazen** do návrhu zadání Změny č. 1 ÚP Velichov.

F.1.4) Požadavek na doplnění regulativu „minimální % ozelenění pozemku“ do charakteristiky vybraných ploch s rozdílným způsobem využití.

Vyhodnocení podnětu: Požadavek **bude zařazen** do návrhu zadání Změny č. 1 ÚP Velichov.

F.2) Požadavky fyzických a právnických osob:

F.2.1) Požadavek na vymezení takové zastavitelné plochy (z plochy smíšené nezastavěného území – NS) na části pozemku parc. č. 941/5 v k.ú. Velichov, která by umožnila výstavbu objektu pro zemědělství s možností bydlení (malá rodinná farma). Pozemek o výměře 3364 m² je mimo zastavěné území, III. a V. třída ochrany ZPF.

Vyhodnocení podnětu: Předmětný pozemek nemá návaznost na zastavěné území a je obklopen zemědělsky využívanými pozemky. Vymezením zastavitelné plochy na předmětném pozemku by došlo k nevhodnému rozšiřování zástavby směrem do volné krajiny mezi pozemky zemědělské. Takové řešení je v rozporu se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovenými § 4 odst. (1) a (2) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a s urbanistickou koncepcí obce, která je založena především na principu vhodného doplňování historické urbanistické struktury zástavbou proluk a ploch na stávající zástavbu navazujících. Z těchto důvodů je navrženo požadavek **nezařazovat** do návrhu zadání Změny č. 1 ÚP Velichov.

F.2.2) Požadavek na vymezení plochy občanského vybavení – komerční zařízení – OK z plochy bydlení venkovského – BV na pozemku parc. č. 34/3 v k.ú. Velichov o výměře 110 m², umožňující na tomto pozemku vybudovat doplňkovou stavbu k provozovanému hostinci, sloužící např. k úschově kol, provozu wellness a dalším možným přidruženým službám. Na pozemku se v současnosti nachází nevyužívaná chata.

Vyhodnocení podnětu: Hlavními cíli rozvoje území obce je posílení dosavadních nosných funkcí, jimiž jsou trvalé bydlení a individuální rekreace. Požadovaná změna umožní vhodné doplnění služeb hostince na blízkém, jinak nevyužitém pozemku a zlepšit podmínky pro individuální rekreaci v centru obce. Je navrženo požadavku **vyhovět a prověřit zapracování** tohoto podnětu do Změny č. 1 ÚP Velichov.

F.2.3) Požadavek na vymezení plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – BV z plochy zeleň veřejných prostranství – ZV, na pozemku parc. č. 98/1 v k.ú. Velichov o výměře 1446 m², umožňující výstavbu rodinného domu. Pozemek byl v minulosti zastavitelný, je limitován aktivní povodňovou zónou a vedením STL plynovodu, i přes to zbývá dostatečná plocha k výstavbě RD. Pozemek se nachází na půdách I. třídy ochrany ZPF.

Vyhodnocení podnětu: Vzhledem k poloze pozemku – v centru obce s přímou návazností na pozemky zastavěné rodinnými domy, dobrou dostupností dopravní a technické infrastruktury i vzhledem k omezené možnosti zemědělského využití pozemku je navrženo požadavku **vyhovět a prověřit zapracování** tohoto podnětu do Změny č. 1 ÚP Velichov **s podmínkou**, že zastavitelná plocha bude vymezena tak, aby nezasahovala do aktivní zóny záplavového území řeky Ohře a zároveň podél vodního toku zůstane z důvodu jeho ochrany a zabezpečení možného rozvoje doprovodné

vegetace a migrační prostupnosti podél toku, pruh v šířce min. 5 m, který bude veden jako plocha zeleně či plocha přírodní.

F.2.4) Požadavek na rozšíření plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – BV na pozemek parc. č. 314/7 v k.ú. Velichov (na úkor plochy smíšené nezastavěného území – NS), umožňující budoucí výstavbu rodinného domu. Pozemek o výměře 2059 m² navazuje na zastavěné území, je v dosahu sítě technické a dopravní infrastruktury a nachází se na půdách V. třídy ochrany ZPF.

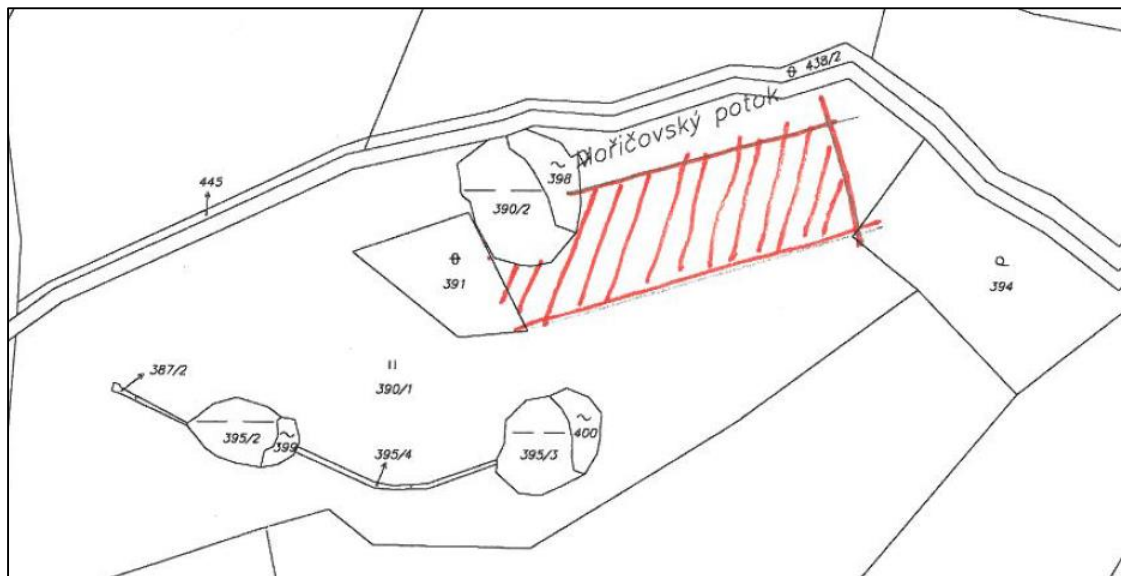
Vyhodnocení podnětu: Požadavek je v souladu s urbanistickou koncepcí obce, která je založena především na principu vhodného doplňování historické urbanistické struktury zástavbou proluk a ploch na stávající zástavbu navazujících. Umístění pozemku umožňuje napojení na stávající sítě dopravní a technické infrastruktury. Z těchto důvodů je navrženo požadavku **vyhovět a prověřit zapracování** tohoto podnětu do Změny č. 1 ÚP Velichov.

F.2.5) Požadavek na vymezení plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – BV z ploch zemědělských – NZ na pozemku parc. č. 339/2 v k.ú. Velichov, umožňující umístění rodinného domu. Dle žadatele pozemek o výměře 892 m² v současné době není součástí většího půdního celku – od ostatních půdních ploch je oddělený mezí a případnou změnou jeho využití by nedošlo ke změně hospodaření na sousedním navazujícím zemědělském pozemku. Vzhledem k bonitě půdy (V. třída ochrany ZPF) je zde reálné pouze sečení trávy.

Vyhodnocení podnětu: Pozemek navazuje na zastavěné území levobřežní části obce a sousedí se zastavitelnou plochu Z1 určené k výstavbě rodinných domů. Nijak nevybočuje do volné krajiny, čímž je požadavek na vymezení plochy bydlení v rodinných domech – venkovské – BV na tomto pozemku v souladu s urbanistickou koncepcí obce. Vzhledem k blízkosti stávající zástavby lze předpokládat, že pozemek bude reálně napojitelný na sítě technické infrastruktury a místní komunikaci na pozemku parc. č. 744/1. Z těchto důvodů je navrženo požadavku **vyhovět a prověřit zapracování** tohoto podnětu do Změny č. 1 ÚP Velichov.

F.2.6) Požadavek na vymezení plochy o výměře cca 1000-2000 m² pro rekreačně sportovní využití s doplňkovou funkcí zemědělského využití na pozemku parc. č. 391 a části pozemku parc. č. 390/1, oba v k.ú. Velichov (viz obr. 1), které se v současnosti nachází v plochách přírodních – NP s lokálním biokoridorem LBK1 – veřejně prospěšné opatření WU5. Navrhovaný biokoridor je ve schváleném Plánu ÚSES správního obvodu ORP Ostrov (2021) navrhován ke zúžení do hygrofilních poloh kolem vodoteče. Požadované pozemky se nachází na půdách II. a IV. třídy ochrany ZPF a v území NATURA2000 – ptačí oblast. Lokalita je svažité, dopravně napojená nezpevněnou komunikací na stávající komunikaci III/221 27. Záměrem je umístění obslužného objektu sloužícího jako zázemí pro rekreačně sportovní využití s doplňkovou funkcí zemědělského využití (výsadba stromků, ovocný sad atd.).

Objekt nebude určen pro bydlení, nýbrž jen pro úschovu sportovního a zemědělského vybavení.



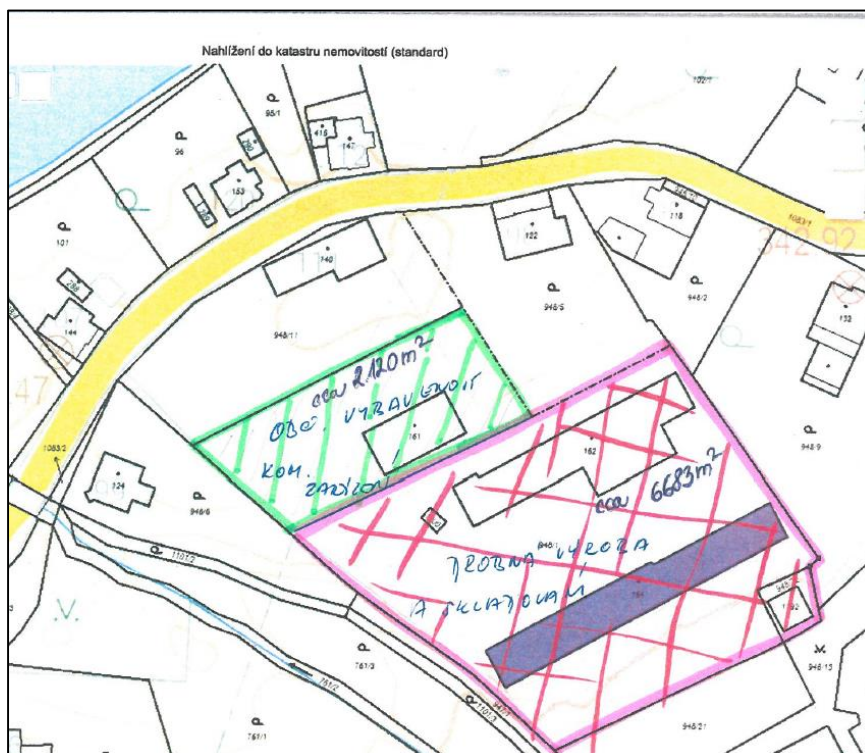
Obr. 1: Vyznačení území, kterého se týká požadovaná změna F.2.6

Vyhodnocení podnětu: Koncepce rozvoje území zakotvená v návrhu územního plánu je zaměřena na udržení a posílení obce jako centra trvalého bydlení a rekreace, doplněny jsou i plochy pro sport. Silnou stránkou obce je zdravé životní prostředí, nabízející potenciál pro umístění zařízení spojených s cestovním ruchem, drobnou průmyslovou a zemědělskou činností. Navrhované sportovní a rekreační využití s doplňkovou funkcí zemědělství vhodně kultivuje dlouhodobě nevyužívané zpustlé území. Zároveň by při dodržení přírodního charakteru ploch (pouze omezený rozsah staveb, respektování koryta Mořičovského potoka jako přirozeného biokoridoru, zemědělství pouze jako doplňková funkce) vhodně naplňoval potenciál rozvoje obce v oblasti rekreace a cestovního ruchu. Na základě výše uvedeného je navrženo požadavku **vyhovět a prověřit zpracování** tohoto podnětu do Změny č. 1 ÚP Velichov **při splnění následujících podmínek:**

1. Nově vymezovaná zastavitelná plocha řešena jako RO-rekreace-oddechové plochy (nebo odpovídající plocha dle jednotného standardu) bude vymezena pouze v nezbytném rozsahu – viz předložená žádost.
2. Plocha bude navržena pro extenzivní relaxační nebo rekreační a sportovní využití s doplňkovou zemědělskou funkcí s minimalizací přípustných staveb.

F.2.7) Požadavek na změnu využití části areálu (viz obr. 2), jehož součástí jsou pozemky st.p. 161, 162, 164, pozemky parc. č. 948/1, 948/22, 1192, 1200, vše v k.ú. Velichov. V zadní části areálu jsou v současnosti provozovány garáže, sloužící např. na parkování obytných přívěsů, v souvislosti s tím je požadavek na vymezení plochy pro drobnou výrobu a skladování – VD (na obr. 2 vyznačeno růžovou barvou), na pozemku st. p. 161 a přilehlé části pozemku parc. č. 948/1 pak na vymezení plochy pro občanskou vybavenost – komerční zařízení – OK (na obr. 2 vyznačeno zelenou barvou). V zrekonstruované budově

na st.p. 161 by tak mohlo být provozováno krátkodobé ubytování a byt správce areálu. V současnosti je na výše zmíněných pozemcích vymezena plocha občanského vybavení – sportovní zařízení – OS a částečně bydlení v bytových domech – hromadné – BH.



Obr. 2 : Vyznačení území, kterého se týká požadovaná změna F.2.7

Vyhodnocení podnětu:

a) Požadavek na vymezení plochy drobné výroby a skladování – VD:

(týká se pozemků st.p. 162, 164, pozemků parc. č. 948/22, 1192, 1200 a části pozemku parc. č. 948/1 – na obr. 2 vyznačeno růžovou barvou).

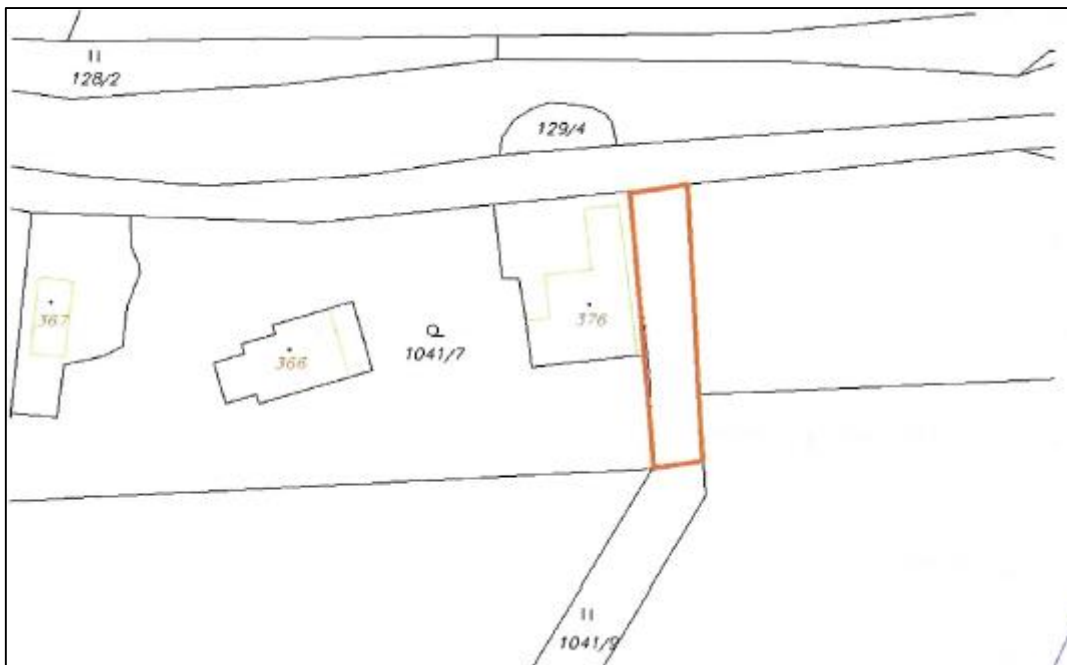
Na dotčených pozemcích o celkové výměře cca 6680 m² se v současnosti nachází garáže, které slouží k parkování obytných vozů či jako skladovací kóje. Část garáží využívá vlastníci pro svoji potřebu, část pronajímá. Vymezením požadované plochy by došlo k narovnání stavu dle skutečného využití území. Na základě výše uvedeného je navrženo požadavku **vyhovět a prověřit zapracování** tohoto podnětu do Změny č. 1 ÚP Velichov.

b) Požadavek na vymezení plochy o celkové výměře cca 2120 m² pro občanské vybavení – komerční zařízení – OK:

(týká se pozemku st.p. 161 a části pozemku parc. č. 948/1 – vyznačeno zelenou barvou)

Na pozemku st.p. 161 se nachází zrekonstruovaná budova, kterou má žadatel kromě zřízení služebního bytu pro správce areálu v úmyslu využívat také ke krátkodobému ubytování a doplnit tak ubytovací kapacity v centru obce. Vymezení požadované plochy by rozšířilo nabídku služeb souvisejících s rekreací a cestovním ruchem a zvýšilo tak rekreační potenciál obce. Z těchto důvodů je navrženo požadavku **vyhovět a prověřit zapracování** tohoto podnětu do Změny č. 1 ÚP Velichov.

F.2.8) Požadavek na rozšíření plochy bydlení venkovské – BV na část pozemku parc. č. 1041/9 v k.ú. Velichov o výměře cca 320 m² (viz obr. 3), který se v současnosti nachází v plochách smíšených nezastavěného území – NS za účelem realizace přístavby garáže využívané jako sklad a dílna pro opravy zahradní techniky.

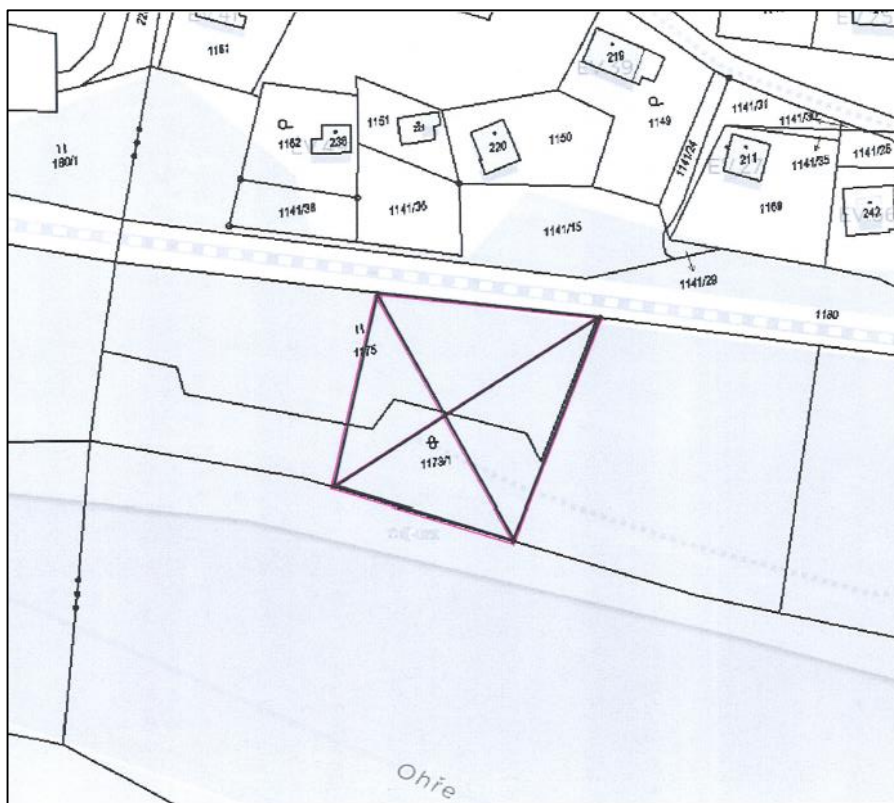


Obr. 3: Vyznačení území, kterého se týká požadovaná změna F.2.8

Vyhodnocení podnětu:

Pozemek navazuje na zastavěné území, požadovaná plocha by byla vymezena v nezbytném rozsahu pro realizaci přístavby bez dalších nároků na dopravní a technickou infrastrukturu. Požadovaná část pozemku se nachází na půdách III. třídy ochrany ZPF a dle plánu ÚSES pro ORP Ostrov (2021) není dotčena prvky ÚSES. Z těchto důvodů je navrženo požadavku **vyhovět a prověřit zapracování** tohoto podnětu do Změny č. 1 ÚP Velichov.

F.2.9) Požadavek na rozšíření plochy rekreace individuální – RI na část pozemků 1175 a 1173/1, oba v k.ú. Velichov (viz. obr. 4), o výměře cca 1575 m², které se v současnosti nachází v nezastavěném území v plochách přírodních - NP. Žadatel uvádí, že v současnosti využívá východní část pozemku parc. č. 1173/1 formou pronájmu k individuální rekreaci. Tato část pozemku je lehce svažité, podmáčená a vede přes ní cesta, kterou jsou místní zvyklí využívat jako přístup k řece, což možnost rekreačního využití značně snižuje. Žadatel by proto rád k rekreačním účelům využíval i vyznačenou část výše jmenovaných pozemků (výměra cca 1600 m²), protože je zde o poznání rovnější a sušší terén. Zároveň požadovaná část pozemků svým uspořádáním a vegetací díky předchozímu užívání spíše odpovídá rekreačnímu využití než plochám přírodním. Přírodní plochy, traviny, cesty zvěře atd. se dle žadatele nachází až za vyznačenou hranicí požadované části pozemků.



Obr. 4: Vyznačení území, kterého se týká požadovaná změna F.2.9

Vyhodnocení podnětu:

Požadovaná část pozemků parc. č. 1173/1 a 1175 v k.ú. Velichov přímo navazuje na plochy rekreace individuální a nachází se mezi tělesem železnice a řeky Ohře na půdách V. třídy ochrany ZPF a je limitována aktivní zónou záplavového území a ochranným pásmem železniční vlečky. Na výše uvedených pozemcích se dále nachází cesta, která je hlavně v letních měsících veřejností využívána jako jeden z mála možných přístupů k vodnímu toku.

Dle plánu ÚSES pro ORP Ostrov (2021) není požadovaná část výše uvedených pozemků dotčena prvky ÚSES, ale vymezení nových zastavitelných ploch (mimo nezbytně nutné výjimečné případy) na pozemcích nacházejících se v bezprostřední blízkosti toku, je dle stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny nežádoucí, neboť tímto dochází k narušování retenční schopnosti krajiny, zrychlování odtokových poměrů, zhoršování migrační prostupnosti podél toku, snižování doprovodných porostů atd., respektive k celkové degradaci tohoto toku a zhoršování jeho ekologických i společenských funkcí. Dále bylo při posuzování tohoto požadavku přihlédnuto k bodu 26 PÚR ČR ve znění: „vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu je možné jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech“. Na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů, připomínek veřejnosti a s přihlédnutím k bodu 26 PÚR ČR požadavek **nebude zařazen** do návrhu zadání Změny č. 1 ÚP Velichov.

V rámci projednání návrhu zprávy byly pořizovateli v zákonné lhůtě doručeny následující podněty na změnu ÚP Velichov. Kladně vyhodnocené podněty byly zapracovány do návrhu zadání změny.

F.2.10) Požadavek na vymezení takové plochy (z plochy smíšené nezastavěného území – NS) na části pozemku parc. č. 941/5 v k.ú. Velichov, která by umožnila výstavbu farmy, tzn., že pozemek by byl nadále využíván pro zemědělství. Na menší vhodné části pozemku by byla vymezena plocha zemědělské výroby, sklady zemědělské, kde by stála zemědělská stavba, jejíž součástí by bylo pouze nutné zázemí pro správce. Zbývající, převážná část pozemku by dle ÚP zůstala beze změny, stál by zde ohradník. K poloze pozemku žadatel uvádí, že vymezením této plochy nebude narušena organizace ZPF.

Vyhodnocení podnětu:

Z výše uvedeného požadavku vyplývá potřeba vymezení takové zastavitelné plochy, která by umožnila výstavbu farmy, případně zemědělské stavby, jejíž součástí by bylo zázemí pro správce. Stávající urbanistická koncepce obce je založena na zahušťování struktury zástavby sídla s minimalizací záboru krajiny. Zastavitelné plochy jsou navrhovány ve vazbě na zastavěné území v prolukách stávající zástavby nebo v přímé návaznosti na urbanistickou kostru obce, čímž je dodržena kontinuita urbanistického rozvoje. Pozemek 941/5 v k.ú. Velichov nenavazuje na zastavěné území, z čehož vyplývá, že vymezení požadované zastavitelné plochy by bylo v rozporu s urbanistickou koncepcí obce. Pozemek zároveň není bezprostředně napojen na síť technické infrastruktury, dopravní napojení je zajištěno pouze prostřednictvím ostatní komunikace – polní cesty. I přes tvrzení žadatele, že nebude narušena organizace ZPF, lze konstatovat, že by se jednalo o novou zastavitelnou plochu, jejíž stavby by podléhaly trvalému záboru a vynětí ze ZPF. Tento zábor by musel být řádně odůvodněn, což předložená žádost neobsahuje. Zároveň se jedná o svažitě území v bezprostřední blízkosti kompozičního krajinného prvku – kopce Králák.

Řešený pozemek je dále součástí soustavy NATURA 2000 – evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Vymezení nové zastavitelné plochy by vyžadovalo posouzení příslušného orgánu ochrany přírody z hlediska vlivů na soustavu NATURA 2000, z něhož by mohl vyplynout požadavek na zpracování posouzení vlivů na životní prostředí (SEA). Na základě výše uvedeného pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil tento požadavek tak, že **nebude zařazen** do návrhu zadání Změny č. 1 ÚP Velichov.

F.2.11) Nesouhlas s požadavkem v bodě F.2.9) „Požadavek na rozšíření plochy rekreace individuální – RI na část pozemků parc. č. 1175 a 1173/1, oba v k.ú. Velichov (v současné době NP)“.

Vyhodnocení podnětu: Vyhovuje se. Požadavek bude i na základě stanovisek DO vypuštěn z návrhu zadání změny.

F.2.12) Nesouhlas s požadavkem č. F.1.2) na vymezení plochy pro veřejná prostranství na parcele č. 247/2 v k.ú. Velichov která je ve výlučném vlastnictví žadatele a je v úplně jiné části katastru. Je požadováno její vynětí z plánovaného návrhu. Tato pozemková parcela se nachází mimo popisovaný stav požadavku návrhu ÚP obce Velichov.

Vyhodnocení podnětu: Jedná se o překlep, bylo opraveno v rámci úprav.

F.2.13) Požadavek na zrušení plochy s možností vyvlastnění (WU4) na pozemcích (nebo jejich částech) parc. č. 262/8, 262/5, 247/2, 245, 230/1, 232/1, 228/1, vše v k.ú. Velichov.

Vyhodnocení podnětu: Požadavek na zrušení plochy s možností vyvlastnění (WU4) na výše uvedených pozemcích bude prověřen v rámci úprav ÚP dle plánu ÚSES ORP Ostrov (2021) a prověření aktuálnosti vymezení VPS a VPO, včetně souvisejících ploch s možností vyvlastnění, tedy i plochy WU4.

F.2.14) Požadavek na změnu plochy na pozemku st. 133 v k.ú. Velichov, která je ve vlastnictví žadatele a žádost o souhlas na výstavbu zařízení pro individuální rekreaci o zastavěné ploše max. 40 m².

Vyhodnocení podnětu: V platném územním plánu obce Velichov je tento pozemek zahrnut do plochy s rozdílným způsobem využití Plochy bydlení vesnického (BV). V této ploše je umístění rekreačního domku či chalupy za předpokladu, že budou dodrženy podmínky prostorového uspořádání přípustné. Plochu tedy není nutno měnit. Udělení souhlasu s výstavbou objektu je v kompetenci příslušného stavebního úřadu, nikoliv úřadu územního plánování. Požadavek **nebude zařazen** do návrhu zadání změny.

F.2.15) Nesouhlas s bodem H) b) 10. ve znění: „U ploch v nezastavěném území bude prověřena jejich ne/vhodnost pro umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů. V případě stanovení nepřípustnosti bude tato skutečnost odůvodněna s ohledem na veřejné zájmy.“

Vyhodnocení podnětu: Bod H) b) 10 bude i na základě stanovisek dotčených orgánů vypuštěn z návrhu zadání změny.

F.2.16) Požadavek na rozšíření kategorie nepřípustného využití na plochách s rozdílným způsobem využití vodní plochy a toky (W) o „stavby způsobující dlouhodobou či trvalou změnu výšky hladiny vodního toku na území katastru Velichov“.

Vyhodnocení podnětu: Do textové části dokumentace bude doplněna chybějící charakteristika plochy s rozdílným způsobem využití vodní plochy a toky (W). Požadavek na rozšíření kategorie nepřípustného využití o stavby způsobující

dlouhodobou či trvalou změnu výšky hladiny vodního toku na katastru obce Velichov **nebude zařazen** do návrhu zadání změny. Paušální zákaz staveb tohoto typu na celém katastru obce je neúčelný. Vhodnost umístění těchto záměrů je individuálně posuzována příslušnými orgány s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám, limitům a možným nežádoucím účinkům na okolí.

F.2.17) Nesouhlas s bodem H) b) 3.4. ve znění: „Bude prověřena aktuálnost vymezení koridoru cyklostezky pro vedení cyklotrasy č. 6 „Ohře“ v odpovídajících směrových a výškových poměrech.“ Žadatel zásadně nesouhlasí s tím, aby trasa cyklostezky, v případě, že by byla vymezena od mostu přes řeku Ohři a dále po jejím pravém břehu, vedla přes pozemky v jeho vlastnictví, zapsané na LV č. 72 vedeného u katastrálního úřadu pro KV kraj.

Vyhodnocení podnětu: V rámci Změny č. 1 ÚP Velichov nebude trasa cyklostezky vymezována od mostu přes řeku Ohři a po jejím pravém břehu přes pozemky zapsané na LV č. 72 vedeného u katastrálního úřadu pro KV kraj.

F.2.18) Požadavek na zrušení bodu H) b) 10 ve znění: „U ploch v nezastavěném území bude prověřena jejich ne/vhodnost pro umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů. V případě stanovení nepřípustnosti bude tato skutečnost odůvodněna s ohledem na veřejné zájmy.“ Žadatel zásadně nesouhlasí, aby v úseku řeky Ohře v sousedství jeho pozemků parc. č. 247/2, 262/5, 230/1, vše v k.ú. Velichov, v plochách s rozdílným způsobem využití NZ a NP byla doplněna možnost umístění výroben energie z obnovitelných zdrojů jako přípustné stavby.

Vyhodnocení podnětu: Bod H) b) 10 bude i na základě stanovisek dotčených orgánů vypuštěn z návrhu zadání změny.

F.2.19) Nesouhlas s bodem H) b) 3.4. ve znění: „Bude prověřena aktuálnost vymezení koridoru cyklostezky pro vedení cyklotrasy č. 6 „Ohře“ v odpovídajících směrových a výškových poměrech.“ Žadatel zásadně nesouhlasí s tím, aby trasa cyklostezky, v případě, že by byla vymezena od mostu přes řeku Ohři a dále po jejím pravém břehu, vedla přes pozemky v jeho vlastnictví (p.p.č. 262/8, 262/5, 247/2, 245,230/1, 232/1, 228/1 v k.ú. Velichov).

Vyhodnocení podnětu: V rámci změny č. 1 ÚP Velichov nebude trasa cyklostezky vymezována od mostu přes řeku Ohři a po jejím pravém břehu přes pozemky parc. č. 262/8, 262/5, 247/2, 245,230/1, 232/1, 228/1 v k.ú. Velichov.

G) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

Změna negeneruje požadavek na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

H) Návrh zadání změny č. 1 Územního plánu Velichov

a) vymezení řešeného území

změna ÚP bude řešit celé katastrální území obce Velichov

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

1. Do změny ÚP budou zapracovány všechny požadavky, které vyplývají z vývoje legislativy v oblasti územního plánování do doby vydání této změny.
2. ÚP bude uveden do souladu s aktualizovaným zněním PÚR ČR, které je závazné od 01.10. 2025.
3. ÚP bude uveden do souladu s aktuálním zněním ZÚR KK. V případě, že před vydáním změny č. 1 ÚP Velichov nabude účinnosti Aktualizace č. 2 nebo Změna č. 3 ZÚR KK, budou zapracovány do řešení změny ÚP.
4. Bude aktualizována hranice zastavěného území obce dle § 116 odst. 4 stavebního zákona.
5. Bude provedena aktualizace dokumentace na základě proběhlé digitalizace katastrální mapy – změna č. 1 ÚP Velichov bude zpracována nad aktuálním mapovým podkladem.
6. Budou zapracovány realizované stavební záměry v území.
7. Budou zapracována vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení.
8. Bude prověřen soulad stabilizovaných ploch se skutečným stavem využívání území.
9. Bude prověřena aktuálnost vymezení ÚSES dle aktuální metodiky MŽP a Plánu ÚSES ORP Ostrov (2021), v souvislosti se změnou nadřazené územně plánovací dokumentace – ZÚR KK ve znění aktualizace č.1.
10. Na zemědělských pozemcích kolem komunikace na pozemku parc. č. 1100/1, k.ú. Velichov (jihovýchodní část území obce) bude prověřena možnost vymezení protierozních opatření.
11. V případě, že by záměry řešené změnou ÚP měly vliv na území sousedních obcí, bude zajištěna koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy, tj. bude zajištěn soulad s platnou územně plánovací dokumentací okolních obcí.
12. Budou prověřeny stávající zastavitelné plochy vzhledem k jejich rozsahu, limitům využití území a možnosti zastavění. V případě, že bude prokázána nemožnost využít některou již vymezenou zastavitelnou plochu, může být navržena zastavitelná plocha tuto plochu nahrazující.
 - 12.1. Nové zastavitelné plochy nebudou vymezovány v nivě řeky Ohře.
13. Bude prověřena aktuálnost vymezených veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Pokud z projednání vzejdou nové požadavky, budou zapracovány.

- 14.** Budou prověřeny podmínky pro využití a limity plošného a prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.
 - 14.1.** Do charakteristiky vybraných ploch s rozdílným způsobem využití bude doplněn regulativ „minimální % ozelenění pozemku“
- 15.** V textové části dokumentace bude doplněna charakteristika ploch s rozdílným způsobem využití „drobná výroba a skladování – VD“ a „vodní plochy a toky – W“ (nebo odpovídajících ploch dle jednotného standardu).
- 16.** Z legendy hlavního a koordinačního výkresu bude vypuštěno označení pro plochy „smíšené obytné – rekreační (SR) z důvodu, že se v řešení územního plánu nevyskytují.
- 17.** Bude prověřeno zapracování následujících kladně vyhodnocených požadavků dle kapitoly F) „Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu“, popř. požadavků uplatněných v průběhu projednání. Před jejich zapracováním do návrhu změny ÚP bude prověřen jejich případný dopad na dopravní potřeby ve vztahu napojení na silnici III/22127:
 - 17.1.** Bude prověřeno zapracování požadavku na rozšíření sousední plochy rekreace individuální – RI (nebo odpovídající plochy dle jednotného standardu) a to výhradně na části pozemků parc. č. 477 a 1065, oba v k.ú. Velichov, které jsou zastavěny přístavbou k rekreačnímu objektu č.e. 93.
 - 17.2.** Bude prověřeno zapracování požadavku na vymezení následujících ploch s rozdílným způsobem využití:
 - 17.2.1.** Plocha občanské vybavení jiné (nebo jiná odpovídající plocha dle jednotného standardu) pro zázemí kostela Nanebevzetí Panny Marie na pozemku parc. č. 274/2, k.ú. Velichov,
 - 17.2.2.** plocha pro veřejná prostranství u obchodu s potravinami v centru obce.
 - 17.3.** Bude prověřeno zapracování požadavku na vymezení plochy občanského vybavení – komerční zařízení – OK (nebo odpovídající plochy dle jednotného standardu) umožňující na pozemku parc. č. 34/3 v k.ú. Velichov o výměře 110 m² vybudovat doplňkovou stavbu k provozovanému hostinci, sloužící např. k úschově kol, provozu wellness a dalším možným přidruženým službám.
 - 17.4.** Bude prověřeno zapracování požadavku na vymezení plochy bydlení vesnického – BV (nebo odpovídající plochy dle jednotného standardu) na pozemku parc. č. 98/1 v k.ú. Velichov, umožňující výstavbu rodinného domu v takovém rozsahu, aby nezasahovala do aktivní zóny záplavového území řeky Ohře a zároveň podél vodního toku zůstal pruh v šířce min. 5 m, který bude veden jako plocha zeleně či plocha přírodní.
 - 17.5.** Bude prověřeno zapracování požadavku na rozšíření plochy bydlení vesnického – BV (nebo odpovídající plochy dle jednotného standardu) na pozemek parc. č. 314/7 v k.ú. Velichov o výměře 1945 m², umožňující budoucí výstavbu rodinného domu.
 - 17.6.** Bude prověřeno zapracování požadavku na vymezení plochy bydlení vesnického – BV (nebo odpovídající plochy dle jednotného standardu) na

pozemku 339/2 v k.ú. Velichov o výměře 892 m², umožňující umístění rodinného domu.

- 17.7.** Bude prověřeno zapracování požadavku na vymezení plochy o výměře cca 1000-2000 m² pro rekreačně sportovní využití s doplňkovou funkcí zemědělského využití na pozemku parc. č. 391 a části pozemku parc. č. 390/1, oba v k.ú. Velichov, umožňující umístění obslužného objektu (bez obytné funkce) sloužícího jako zázemí pro rekreačně sportovní využití s doplňkovou funkcí zemědělského využití (výsadba stromků, ovocný sad atd.), a to za dodržení následujících podmínek:
- Nově vymezená zastavitelná plocha řešena jako RO-rekreace-oddechové plochy (nebo odpovídající plocha dle jednotného standardu) bude vymezena pouze v nezbytném rozsahu – viz předložená žádost.
 - Plocha bude navržena pro extenzivní relaxační nebo rekreační a sportovní využití s doplňkovou zemědělskou funkcí s minimalizací přípustných staveb.
- 17.8.** Bude prověřeno zapracování požadavku na vymezení plochy drobné výroby a skladování – VD (nebo odpovídající plochy dle jednotného standardu) umožňující užívání a částečné pronajímání stávajících garáží, které slouží k parkování obytných vozů či jako skladovací kóje na pozemcích st. p. 162, 164, parc. č. 948/22, 1192, 1200 a části pozemku parc. č. 948/1, vše v k.ú. Velichov o celkové výměře cca 6680 m², čímž dojde k uvedení stabilizované plochy do souladu se skutečným stavem využívání území.
- 17.9.** Bude prověřeno zapracování požadavku na vymezení plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení – OK (nebo odpovídající plochy dle jednotného standardu) na pozemku st. p. 161 a části pozemku parc. č. 948/1, oba v k.ú. Velichov, o výměře cca 2120 m² umožňující provozování dočasného ubytování a bytu správce areálu ve stávající zrekonstruované budově, která se nachází na pozemku st. p. 161.
- 17.10.** Bude prověřeno zapracování požadavku na rozšíření sousední plochy bydlení vesnického – BV (nebo odpovídající plochy dle jednotného standardu) na část pozemku parc. č. 1041/9 v k.ú. Velichov o výměře cca 320 m² za účelem realizace přístavby garáže využívané jako sklad a dílna pro opravy zahradní techniky.
- 17.11.** Bude prověřena změna plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost – OV, zahrnující pozemky parc. č. 21/1, 21/4 a st.p. 135, vše v k.ú. Velichov, (původně určena pro přestěhování mateřské školy), na takovou plochu, dle jednotného standardu, která by umožnila přestavbu stávajícího objektu na st.p. 135 na bytový dům a zároveň umístění občanského vybavení (např. obecní úřad, klubovna aj.).
- 18.** Návrh změny č. 1 ÚP Velichov bude zpracován v souladu s § 4 a 5 zák. o ochraně ZPF a bude zpracováno vyhodnocení důsledků na ZPF dle § 3 vyhl. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF.
- 19.** Při zpracování návrhu změny č. 1 ÚP Velichov budou respektovány základní povinnosti k ochraně PUPFL uvedené v § 11, 13 a 14 lesního zákona.

20. Do návrhu změny č. 1 ÚP Velichov bude zpracován limit minimální vzdálenosti pro novostavby 25 m od hranice lesních pozemků.
21. Do textové a grafické části návrhu změny č. 1 ÚP Velichov budou zpracovány požadavky dle platné legislativy a stanoviska ministerstva obrany (odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru) vydaným pod č.j. MO 393547/2025-1322.
22. Do mapových podkladů návrhu změny č. 1 ÚP Velichov bude vyznačeno záplavové území, a to minimálně pro Q_{100} a aktivní zónu při Q_{100} pro vodní tok Ohře, stanovený dne 25. 3 2008 pod zn. 1157/ZZ/08 Krajským úřadem Karlovarského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství.
23. Budou zohledněny koncepční materiály **Národní plán povodí Labe**, který byl vydán jako opatření obecné povahy Ministerstvem zemědělství pod č.j. MZE-69999/2021-15121 ze dne 28. ledna 2022 a **Plán dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe**, který byl v souladu s ust. § 24 odst. (13) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů schválen Zastupitelstvem Karlovarského kraje dne 12. prosince 2022 usn. č. ZK 523/12/12.

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Účelem navrhované změny ÚP je jeho uvedení do souladu s platnou legislativou, zejména se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami, vše ve znění pozdějších předpisů, s aktuální PÚR ČR a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Dále pak prověření souladu vymezení ÚSES s aktuální metodikou MŽP a Plánu ÚSES ORP Ostrov (2021) a zpracování podnětů na změnu ÚP.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Není vyžadováno zpracování předpokládaných vlivů Změny č. 1 ÚP Velichov na udržitelný rozvoj území.

e) další požadavky na obsah a strukturu:

- Součástí zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Velichov bude úplné znění po vydání změny ÚP, a to na základě § 57 stavebního zákona.
- Změna ÚP a úplné znění po vydání změny ÚP budou dle § 59 odst. (1) stavebního zákona vyhotoveny rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.
- Dokumentace změny č. 1 Územního plánu Velichov bude vyhotovena v jednotném standardu dle ustanovení § 59 odst. (2) stavebního zákona.
- Budou zpracovány všechny výkresy, kterých se změny územně plánovací dokumentace dotknou, členění a měřítko výkresů bude shodné s platným územním plánem obce.
- Dokumentace pro společné jednání i veřejné projednání bude předána pořizovateli ve dvou autorizovaných vyhotoveních, čistopis bude pořizovateli předán ve čtyřech

autorizovaných vyhotoveních (v tištěné i elektronické verzi na CD). Spolu s tištěnou podobou bude ve všech etapách předán územní plán v digitální formě, a to včetně dokladu z elektronického kontrolního nástroje, prokazujícím soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem. Součástí předání budou taktéž metadata.

Závěr

Z výsledků vyhodnocení územního plánu vyplývá, že zastavitelné plochy vymezené územním plánem dosud nebyly vyčerpány. Byly realizovány některé veřejně prospěšné stavby, nové veřejně prospěšné stavby se nenavrhují. Je navrženo veřejně prospěšné opatření – protierozní opatření kolem komunikace na pozemku parc. č. 1100/1, k.ú. Velichov v jihovýchodní části území obce.

V období 2013–2025 nastaly změny v podmínkách, za kterých byl územní plán vydán. Jedná se o legislativní změny spočívající v aktualizaci PÚR ČR, ZÚR KK, nabytí účinnosti nového stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky. Ve sledovaném období bylo evidováno několik podnětů na změnu územního plánu. Kladně vyhodnocené podněty budou zařazeny k prověření v následující změně ÚP.

Na projednání a schválení návrhu zprávy o uplatňování Územního plánu Velichov včetně návrhu zadání změny, který je jeho součástí byl uplatněn postup dle § 88 až 90 stavebního zákona.

Před jeho předložením ke schválení zastupitelstvu byl zveřejněn a zaslán dotčeným orgánům, dále územním samosprávným celkům s řešeným územím přímo sousedícím, krajskému úřadu a obci, pro kterou je zpráva zpracována pro zveřejnění na úřední desce. Do 30 dnů ode dne doručení oznámení mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit svá vyjádření a každý podněty. Do 20 dnů od obdržení návrhu doručil příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko dle § 45i zákona o ochraně přírody, ve kterém uvedl, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Příslušný úřad uplatnil u pořizovatele stanovisko do 30 dnů od obdržení návrhu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle ust. § 89 odst. (2) uvedl, že nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů navržené změny územního plánu na životní prostředí.

Návrh zprávy o uplatňování byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách www.ostrov.cz (na stejné adrese je zveřejněn i platný ÚP Velichov) a toto zveřejnění bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. Obecní úřad Velichov zveřejnil návrh zadání na své úřední desce.

Návrh zprávy, upravený a doplněný na základě projednávání, byl předložen Zastupitelstvu obce Velichov ke schválení ve smyslu ust. § 90 odst. (1) stavebního zákona.

Seznam použitých zkratk

AZZÚ	Aktivní zóna záplavového území
č.	Číslo
ČOV	Čistírna odpadních vod
č.e.	Číslo evidenční
ha	Hektar
k.ú.	Katastrální území
LBK	Lokální biokoridor
MěÚ	Městský úřad
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NK	Nadregionální biokoridor
OB	Rozvojová oblast republikového významu
odst.	Odstavec
ORP	Obec s rozšířenou působností
písm.	Písmeno
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RC	Regionální biocentrum (ÚSES)
RK	Regionální biokoridor (ÚSES)
Sb.	Sbírka
st.p.	Stavební parcela
STL	Středotlaký plynovod
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚRP	Územní rozvojový plán
ÚSES	Územní systém ekologické stability
usn.	Usnesení
ust.	Ustanovení
VÚ	Vojenský újezd
zák.	Zákon
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR KK	Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje