

ÚZEMNÍ PLÁN

NEJDEK

zadání

**Schváleno Zastupitelstvem města
Nejdek dne 25. 9. 2013 pod usn. č.
ZM/260/16/13**

Název: Územní plán Nejdek

Stupeň: Zadání

Požizovatel: Městský úřad Nejdek smluvně zastoupený
Bc. Jaromírem Trtíkem, www.trtik.net

Určený zastupitel: Ing. Vladimír Benda, starosta

Zadání zpracoval: Bc. Jaromír Trtík

Datum zpracování: září 2013

OBSAH

I.	ÚVODNÍ INFORMACE, PODKLADY PRO ZADÁNÍ.....	4
II.	DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A SLEDOVANÉ CÍLE	4
III.	ROZSAH ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMNÍM PLÁNEM.....	4
IV.	POŽADAVKY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	4
1.	Požadavky na základní koncepci rozvoje území města	4
a.	Sledované cíle zlepšování oproti dosavadnímu stavu.....	4
b.	Požadavky na ochranu hodnot území města	5
c.	Požadavky na změnu charakteru města, jeho vztahu k sídelní struktuře	5
d.	Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch.....	6
e.	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn	6
f.	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona	8
2.	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit	8
3.	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo	8
4.	Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.....	9
5.	Požadavek na zpracování variant řešení.....	9
6.	Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	9
7.	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	10
8.	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	10

I. ÚVODNÍ INFORMACE, PODKLADY PRO ZADÁNÍ

Zadání Územního plánu Nejdek bylo zpracováno na základě usnesení Zastupitelstva města Nejdek č. ZM/450/14/09 ze dne 4. 6. 2009, kterým se rozhodlo pořídit územní plán.

Poživatelem Územního plánu Nejdek (dále i „územní plán“) je Městský úřad Nejdek, který splňuje kvalifikační požadavky dané v § 6 odst. 2 a § 6 odst. 6 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě smlouvy s fyzickou osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti (Bc. Jaromír Trtík).

Jako podklad pro zadání územního plánu sloužily především Doplnkové průzkumy a rozborů (únor 2013) zpracované Urbanistickým atelierem UP-24, pod vedením autorizované architektky Ing. arch. Vlasty Poláčkové, Územně analytické podklady (aktualizace prosinec 2012) a vlastní průzkum území.

II. DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A SLEDOVANÉ CÍLE

Město Nejdek má platný Územní plán města Nejdek (ÚPM Nejdek) schválený dne 23. 11. 2004, vypracovaný Ing. arch. Romanem Kouckým. Jinou územně plánovací dokumentaci město nemá.

Důvodem pro pořízení územního plánu je povinnost mít zpracovaný územní plán dle dikce zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

III. ROZSAH ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMNÍM PLÁNEM

Územím řešeným územním plánem jsou ze zákona všechna katastrální území města. Město Nejdek má deset katastrálních území a to: Bernov, Fojtov, Lesík, Lužec u Nejdku, Nejdek, Oldřichov u Nejdku, Pozorka u Nejdku, Suchá u Nejdku, Tisová u Nejdku, Vysoká Štola.

IV. POŽADAVKY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území města

Požadavkem je takový návrh vyváženého rozvoje řešeného území, který bude napomáhat maximálnímu rozvoji a využití potenciálu území, a to ve všech třech pilířích udržitelného rozvoje – pilíře hospodářského rozvoje, pilíře příznivého životního prostředí a pilíře soudržnosti společenství obyvatel území.

a. Sledované cíle zlepšování oproti dosavadnímu stavu

Vytváření podmínek pro udržení a vznik nových pracovních míst.

Zatraktivnění centrálních částí města, vytváření sídelních center v ostatních sídlech území Města Nejdku.

Zlepšení dopravní dostupnosti a prostupnosti (především města Nejdku).

Zvýšení atraktivnosti Nejdecka z pohledu cestovního ruchu – vymezení podmínek pro doplnění vybavení území infrastrukturou cestovního ruchu.

Podpora sportu, rekreace, spolkové činnosti a volno časových aktivit obyvatel území Města Nejdku.

Akceptace využívání obnovitelných zdrojů energie, zvláště pro nekomerční účely (s vyloučením vysokých větrných elektráren).

b. Požadavky na ochranu hodnot území města

Požadavky na ochranu historických, urbanistických a kulturních hodnot území

Kromě památek již chráněných jinými způsoby požadujeme chránit další významné stavby či soubory staveb, příkladně prostor historického náměstí k nábřeží Rolavy či Křížový vrch s cestní sítí a sakrálními stavbami. Bude prověřena potřeba ochrany hodnotné urbanistické struktury a hodnotného charakteru zástavby, zejména historických jader jednotlivých sídel.

Podmínky prostorového uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu budou stanoveny s ohledem na zachování a rozvoj hodnot území.

Zvýšenou pozornost věnovat: a) historicky užívaným cestám s případnými drobnými stavbami (např. křížky), b) historickým vodním dílům, c) dílům hornické činnosti.

V okrajích sídel v odůvodněných případech a v souladu s historickým charakterem sídelní zástavby umožnit rozptýlenou zástavbu. Stanovenou podmínkou může být povinnost investora zajištění dovybavení lokality infrastrukturou bez vynucených investic města.

Požadavky na ochranu přírodních hodnot území

Územní plán bude chránit přírodní hodnoty území - využití krajiny bude navrženo s ohledem na tyto hodnoty.

Nenavrhnout nová zastavitelná území pro bydlení a výrobu do oblasti NATURA 2000.

Navrhnout územní systém ekologické stability, vyjít přitom ze stávajícího návrhu vedeného v Územním plánu města Nejdku a respektovat Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje.

Chránit nejkvalitnější zemědělské půdy, zastavitelná území na nich navrhovat jen v nutných případech a výjimečně.

Vymezit městské parky, vyjít přitom z navržených lokalit stávajícího územního plánu.

c. Požadavky na změnu charakteru města, jeho vztahu k sídelní struktuře

Není uplatněn požadavek na změnu charakteru města ani dalších sídel ve správním území.

Návrh bude řešit snahu zlepšení postavení města Nejdku v oblasti cestovního ruchu Krušnohoří.

Územní plán vytvoří podmínky pro doplnění vybavenosti, odpovídající významu Nejdku v sídelní struktuře.

d. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Budou prověřeny zastavitelné plochy vymezené v ÚPM Nejdku. Jedním z důležitých aspektů pro posouzení bude náročnost napojení lokalit na dopravní a technickou infrastrukturu.

Rozsah a umístění nových zastavitelných ploch bude řešeno i s ohledem na míru zásahu do krajinného prostředí – kvalitu půdy, přírodní hodnoty, ÚSES, krajinný ráz.

Územní plán posoudí vhodnost umístování další rozptýlené zástavby do krajiny a využití zbořenišť v krajině pro umístění (obnovu) zástavby a stanoví pro ně podmínky.

Územní plán může navrhnout, s ohledem na rozsah navržených zastavitelných ploch, etapizaci zástavby.

Míra zastavitelnosti (plošně i výškově) se bude směrem k okrajům sídel snižovat (platí především pro město Nejdeč). Vycházet se bude z charakteru sídla, jeho dosavadního vývoje, s prolongací do budoucna. Respektovat se bude tradiční zemědělská činnost pro vlastní spotřebu s mírným přebytkem.

Budou navrženy podmínky pro rozvoj podnikání.

Vymezení rekreačního zázemí obyvatel města, jako např. vodní nádrž Lesík, areál Limnická, Křížový vrch, Bernovský rybník a Chobotky. Navrhnout řešení pro organické začlenění Křížového vrchu do města.

Navrhnout další možný vývoj využití Křížového vrchu jako nejvýznamnějšího a turisticky nejatraktivnějšího městského lesoparku.

Doplnění pěších a cyklistických tras, podpora bezpečného pohybu chodců a cyklistů po městě.

Návrh bude respektovat pravidlo zachování a zvyšování prostupnosti území, zvláště v zastavěném a zastavitelném území a v kontaktní zóně sídel. Bude zajištěna maximální možná prostupnost sídel i krajiny podél řeky Rolavy.

Využití městotvorného a estetického potenciálu řeky Rolavy jako přirozeného přírodního prvku ve městě.

Návrh nastíní urbanistické řešení návší jednotlivých malých sídel v podrobnosti územního plánu.

Návrh bude řešit nezbytné dovybavení sídel občanským vybavením. Budou stanoveny takové podmínky pro využití ploch, které umožní dovybavení sídel občanským vybavením.

e. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Požadavky na řešení koncepce dopravy

Přehodnotit navrženou přeložku silnice č. III/21047 v Nejdku dle ZÚR KK (VPS V30) i dle platného územního plánu města (přeložka silnice mezi restaurací U Žáby a Bernovským rybníkem).

Přehodnotit navrženou přeložku silnice č. III/21047 v Nejdku dle platného územního plánu města (přeložka silnice mezi Pozorkou a Perninkem podél sportovního areálu Limnice).

Navrhnout řešení pro odlehčení dopravy v nejzatíženějším úseku města (Karlovarská, náměstí Karla IV., především pro automobilovou dopravu). Prověřit návrh silničního napojení Nejdku ve směru na Karlovy Vary (obchvat Pozorky, horního města, Vlnapu až k restauraci U Žáby).

Vyloučit obchvat města ve směru na Nové Hamry (silnice č. 2194).

Navrhnout řešení pro úpravu podjezdu silnice č. III/21047 nad železniční tratí u Bernovského rybníku, aby byl možný obousměrný silniční provoz a podjezd neomezoval v průjezdu nákladní automobily svou minimální světlostí.

Převzít návrh úpravy vedení silnice č. III/21047 u podjezdu železniční trati u vlakové zastávky Oldřichov dle projektové dokumentace Karlovarského kraje.

Provéřít návrh nového dopravního napojení dle platného územního plánu ulice Komenského na centrum města (náhrada za nevyhovující stávající stav u pošty).

Navrhovat nová parkovací místa. Vyhledat další možná parkoviště v centru města.

Navrhovat řešení dopravních závad v podrobnosti ÚP.

Řešit cyklostezky, minimálně páteřní cyklostezku podél Rolavy. Pro pěší a cyklisty zajistit průchodnost podél Rolavy v celém území, především v zastavěné části. Kde to nelze (průmyslový areál), navrhnout náhradní trasu. Případně navrhnout další pěší a cyklo propojení mezi centrální částí Nejdku a horním sídlištěm. Navrhnout k obnově cesty propojující město s Křížovým vrchem příp. vymezit zcela nové trasy.

Stanovit na vhodných místech podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby umožňovaly vznik hipotras a zároveň nedocházelo ke kolizím s dalším využitím krajiny nebo její ochranou.

Neomezovat dobudovávání chodníků. Návrh podpoří další rozvoj pěší dopravy.

Požadavky na řešení koncepce občanského vybavení

Stanovit takové podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, které umožní dovybavení malých sídel občanským vybavením.

Navrhnout regulativy způsobu využití v ploše:

- 1) s budovou polikliniky, včetně parkovacích ploch.
- 2) s kulturním domem, včetně parkovacích ploch.
- 3) s budovou mlýnu (za muzeem).

Navrhnout rozvoj stávajících nebo založení nových sportovišť.

Požadavky na řešení koncepce technického vybavení

Provéřít návrh vodovodu Nejdeč – SV Karlovy Vary dle Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje (vedeno pod ozn. V31).

Zpracovat budovanou čistírnu odpadních vod města.

Požadavky na řešení koncepce veřejných prostranství

Budou vyhledávána centra jednotlivých obcí a navrhováno řešení vědomého založení a budování veřejných prostranství.

Provéřít plochy veřejných prostranství v městě Nejdku a v přiřčených částech. Navrhnout provázaný systém veřejných prostranství ve vazbě na pěší a cyklistickou dopravu, zastávky hromadné dopravy, parkoviště a systém sídelní zeleně.

f. **Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**

Návrh prověří rozsah navržených parků dle stávajícího územního plánu.

Návrh bude řešit prostupnost území, zvláště v přímém zázemí zastavěného území.

Zobrazitelné jevy na pozemcích určených k plnění funkce lesa budou vycházet z lesních hospodářských plánů s možnými odůvodněnými odchylkami.

Nadregionální a regionální územní systém ekologické stability (ÚSES) bude převzat ze Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje (2010) a dále upřesněn. Místní ÚSES bude projektován s přihlédnutím k vymezenému ÚSES v Územním plánu města Nejdku. Návrh upozorní na místa, kde ÚSES nebude mít návaznost do správních území sousedních obcí a navrhne řešení. Návrh ÚSES přihlédně k informacím z Veřejného registru půdy.

Není uplatněn požadavek na určení ploch, ve kterých by mělo dojít k vyloučení možnosti umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, s výjimkou takových opatření, která budou narušovat zásady uspořádání dle návrhu územního plánu (např. pravidlo zachování a zvyšování propustnosti území) nebo která mohou narušit či znemožnit návrhy v územním plánu vedené. Bude-li to účelné, lze vymezit oblasti, kde uplatnění výše uvedeného paragrafu bude vyloučeno.

Využití krajiny, zejména rekreační, bude řešeno s ohledem na ochranu jejích hodnot, včetně krajinného rázu.

Koncepce uspořádání krajiny bude dále obsahovat:

Prostorotvorné vazby

- koridory důležitých průhledů a vizuálních vazeb, pohledově dominantní prvky a jejich vzájemné prostorové vazby, místa výhledů důležitá pro vnímání rázu krajiny

Protierozní opatření

- vymezení ploch pro protierozní opatření, pokud existují podklady, ze kterých je možné plochy převzít

Opatření proti povodním

- vymezení ploch pro opatření proti povodním, pokud existují podklady, ze kterých je možné plochy převzít

Rekreace

- vymezení koridorů existujících nebo plánovaných rekreačních propojení ve vazbě celoměstského systému zeleně zastavěného území na příměstskou krajinu, v prostorech mezi sídly a v rekreačních oblastech
- lokalizace nezbytné infrastruktury pro rekreaci, zejména nepobytovou v krajině.

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

Tímto zadáním nejsou požadována vymezení ploch a koridorů územních rezerv. Projektantka územního plánu vyhodnotí potřebu stanovení územních rezerv a případně územní rezervy navrhne.

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

Požadavky na veřejně prospěšné stavby, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Cyklostezka podél Rolavy (Rolavská cyklostezka) bude vedena jako veřejně prospěšná stavba. Projektantka prověří potřebu vymezení dalších veřejně prospěšných staveb.

Dopravní stavby budou mít možnost uplatnit vyvlastnění. Předkupní právo se u těchto staveb nepoužije.

Požadavky na veřejně prospěšná opatření, pro která bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Projektantka prověří potřebu vymezení veřejně prospěšných opatření.

Požadavky na veřejná prostranství, pro která bude možné uplatnit vyvlastnění

Bude prověřena potřeba vymezení veřejných prostranství pro možnost uplatnění vyvlastnění.

Požadavky na asanace, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Projektantka prověří potřebu vymezení území asanace.

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

Požadavek na zpracování územní studie se uplatňuje pro prostor plochy před kostelem sv. Martina ve středu města. Požadavek na zpracování územní studie se uplatňuje pro nábřeží Rolavy v historické části města. Oba tyto požadavky lze spojit do jedné studie.

Požadavek na zpracování regulačního plánu není uplatněn.

Projektantka prověří potřebu zpracování územních studií či regulačních plánů v dalších lokalitách.

Projektantka prověří potřebu uzavření dohod o parcelaci.

5. Požadavek na zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant řešení není uplatněn.

6. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

a) Požadavky na ochranu veřejného zdraví

Zvláštní požadavky na ochranu veřejného zdraví nevznikají.

b) Požadavky civilní ochrany

Zvláštní požadavky civilní ochrany nevznikají.

c) Požadavky obrany a bezpečnosti státu

Zvláštní požadavky obrany a bezpečnosti státu nevznikají.

d) Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

Zvláštní požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin nevznikají.

e) Požadavky na ochranu geologické stavby území

Zvláštní požadavky na ochranu geologické stavby území nevznikají.

f) Požadavky na ochranu před povodněmi

Rozvoj směřovat mimo záplavová území.

7. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Návrh zadání v rámci koncepce vylučuje vytváření nových ploch pro výstavbu bydlení a výrobu (vč. umístění velmi vysokých větrných a fotovoltaických elektráren, apod.) situovaných do Evropsky významných lokalit na území Nejdku.

Návrh zadání podporuje další rozvoj využívání obnovitelných zdrojů, nebude však na svém území navrhovat žádnou větrnou elektrárnu ani plošně rozměrné fotovoltaické elektrárny spojené se zábořem zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkce lesa. Budou stanoveny podmínky pro umístování fotovoltaických elektráren.

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh zadání nezakládá nutnost zpracování posouzení vlivu koncepce územního plánu na lokality NATURA 2000, nepředpokládá ani nutnost posouzení vlivu koncepce územního plánu na životní prostředí, a tedy ani vyhodnocení vlivu koncepce územního plánu na udržitelný rozvoj území.

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

Územní plán bude po formální stránce zpracován a vydán formou opatření obecné povahy dle díkce správního řádu v platném znění.

Návrh bude zpracován dle přílohy č. 7 Vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Grafická část bude provedena v digitální podobě splňující podmínky aktuální metodiky **MINIS**, která je k dispozici na internetových stránkách Karlovarského kraje (http://www.kr-karlovarsky.cz/REGION/uzem_plan/metodika/).

Povinnou součástí textové části jak návrhu, tak i odůvodnění bude Obsah se stránkováním jednotlivých částí. V digitální podobě bude obsah interaktivní.

etapa	počet vyhotovení v klasické a digitální podobě
Návrh územního plánu pro spol. jednání	2 ks + 3 CD

Grafická část návrhu i odůvodnění bude řešena v měřítku 1:10.000. Kromě toho bude Výkres VPS, VPO a asanací, a koordinační výkres vytvořen i v měřítku 1:5.000 pro detaily sídel. Výkres širších vztahů bude řešen v měřítku 1:50.000.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření převzatá z vydaných Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje (2010) budou mít buď shodné označení jako ve zmiňované dokumentaci nebo bude v textové části územního plánu uvedena „převodní“ tabulka označení použitého v územním plánu a označení použitého v zásadách územního rozvoje.