

KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: posta@kadleckk.cz, www.kadleckk.cz



ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEJDEK

První svazek:

Textová část a Textová část odůvodnění

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY – ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	
Název ÚPD:	Změna č. 1 územního plánu Nejdek
Správní orgán, který ÚPD vydal:	Zastupitelstvo města Nejdek
Datum nabytí účinnosti:	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka:	 Ludmila Vocelková, starostka města



**Spolufinancováno
Evropskou unií**



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

Srpen 2025

Zastupitelstvo města Nejdek, příslušné podle § 27 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (dále jen „stavební zákon“), za použití přílohy č. 8 stavebního zákona, a dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v platném znění a dle § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

v y d á v á

ZMĚNU Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEJDEK

formou opatření obecné povahy, schváleného usn. č. Zastupitelstva města Nejdek ze dne

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEJDEK

První svazek: Textová část a Textová část odůvodnění

POŘIZOVATEL:

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

ZPRACOVATEL:

Firma Kadlec K. K. Nusle, spol. s r. o., Praha 8, Chaberská 3

Projektant:

Ing. arch. Daniela Binderová

Grafické zpracování v digitální podobě:

Kateřina Benáková

OBSAH prvního svazku:

I. Textová část Změny č. 1 ÚP	6
1. Vymezení zastavěného území	6
2. Základní koncepce rozvoje území obce	6
3. Urbanistická koncepce	6
4. Koncepce veřejné infrastruktury	9
5. Koncepce uspořádání krajiny	9
6. Stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	9
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	10
8. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	10
9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	10
10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	10
11. Rozsah dokumentace Změny č. 1 ÚP	10
II. Textová část odůvodnění Změny č. 1 ÚP	12
Úvod	12
1. Základní údaje o zakázce	12
1.1. Identifikační údaje obce	12
1.2. Smluvní zajištění zakázky	12
1.3. Průběh zpracování Změny č. 1 územního plánu	12
1.4. Právní předpisy v oblasti územního plánování	12
1.5. Digitální zpracování Změny č. 1 územního plánu	13
1.6. Mapový podklad	13
2. Podklady řešení	14
A. Stručný popis postupu pořízení změny ÚP	14
B. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona ...	15
1. Cíle územního plánování	15
2. Úkoly územního plánování	15
3. Požadavky stavebního zákona	17
C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	17
1. Stanoviska doručená k sloučenému projednání	17
2. Stanovisko krajského úřadu dle § 111 odst. 5 v návaznosti na § 101 odst. 2 stavebního zákona	22
3. Stanoviska dotčených orgánů k návrhům vyhodnocení připomínek	22
D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	24

1. Politika územního rozvoje ČR.....	24
2. Územní rozvojový plán.....	26
3. Územně plánovací dokumentace kraje	26
E. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	29
1. Vyhodnocení splnění požadavků Obsahu změny	29
2. Úpravy po sloučeném projednání	31
F. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,.....	32
G. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	34
H. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí	35
I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	35
1. Vymezení zastavěného území	35
2. Základní koncepce rozvoje území obce	35
2.1. Základní koncepce Změny č. 1 ÚP.....	35
2.2. Ochrana kulturních hodnot.....	36
2.2.1. Ochrana nemovitých kulturních památek	36
2.2.2. Válečné hroby	36
2.2.3. Území s archeologickými nálezy.....	36
2.2.4. Ochrana dalších kulturních hodnot.....	37
2.3. Ochrana přírodních hodnot	37
2.3.1. Ochrana přírody a krajiny	37
2.3.2. Ochrana půdního fondu	38
2.3.3. Ochrana vod a vodních zdrojů	39
2.3.4. Ochrana nerostných surovin, vlivy na terén.....	41
2.4. Ochrana civilizačních hodnot.....	42
2.4.1. Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury	42
2.4.2. Hygiena prostředí	42
2.4.3. Ochrana zvláštních zájmů	43
3. Urbanistická koncepce	43
3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice	43
3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	43
3.3. Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch.....	44
3.4. Vymezení systému veřejných prostranství.....	46
3.5. Vymezení systému sídelní zeleně.....	46
4. Koncepce veřejné infrastruktury	47
4.1. Dopravní infrastruktura.....	47
4.2. Technická infrastruktura	47
4.3. Zelená infrastruktura.....	47
4.4. Koncepce občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury	47
4.5. Veřejná prostranství.....	47
5. Koncepce uspořádání krajiny	47
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny	47
5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.....	47
5.3. Prostupnost krajiny	47
5.4. Vymezení ploch změn v krajině.....	48
5.5. Územní systém ekologické stability	48
5.6. Vymezení zelené infrastruktury, protierozních opatření, dobývání ložisek nerostných surovin.....	48
5.7. Ochrana před povodněmi a suchem.....	48
5.8. Koncepce rekreačního využívání krajiny.....	48
6. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.....	48
7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci	48
8. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	48
9. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	48
10. Údaje o počtu listů Změny č. 1 územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické	

části	48
J. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje,	49
K. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	49
L. Výčet prvků regulačního plánu,.....	53
M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	53
1. Zemědělský půdní fond.....	53
1.1. Vyhodnocení záborů ZPF formou tabulky.....	54
1.2. Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.....	56
2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků na pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	57
N. Vyhodnocení připomínek, včetně odůvodnění	58
O. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem	59
P. Výrok ÚP Nejdek s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 1 ÚP.....	60
III. Poučení.....	61

OBSAH grafické části:

Grafická část byla rozdělena na část řešení a část odůvodnění.

Řešení Změny č. 1 ÚP zahrnuje 2 výkresy a 2 schémata výroku.

Odůvodnění Změny č. 1 ÚP zahrnuje 3 výkresy.

I. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 1 ÚP

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Beze změny.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Beze změny.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

V podkapitole C.1. *Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice*, C.1.3. *Specifické zásady urbanistické koncepce jednotlivých částí města*,

V části nadepsané: „Lesík“:

- se v textu třetí odrážky za text: „vodní nádrže Lesík“ se vkládá čárka a text: „k podpoře rekreace jsou vymezena parkoviště v rámci ploch veřejné prostranství všeobecné Z.L08 [PU] a Z.L09 [PU]“.

V části nadepsané: „Oldřichov“:

- se v textu druhé odrážky text: „jedné zastavitelné plochy“ nahrazuje textem: „zastavitelných ploch“, za text: „Z.O01 [RI.r]“ se vkládá text: „a Z.O02 [RI.r] a pro parkoviště v rámci ploch veřejné prostranství všeobecné Z.O03 [PU]“.

V části nadepsané: „Pozorka“:

- se v textu třetí odrážky text: „[SM]“ nahrazuje textem: „[OK]“, za slovo: „umístění“ se vkládá slovo: „komerční“.

V podkapitole C.1.4. *Koncepce funkčního uspořádání území*,

v části nadepsané: „Občanské vybavení“:

- se vkládá nová čtvrtá odrážka s textem: „Je navržena plocha pro komerční obchodní vybavenost na Pozorce (Z.P06 [OK]).“.

V části nadepsané: „Rekreace a cestovní ruch“:

- se vkládá nová osmá odrážka s textem: „Pro podporu rekreačního využití krajiny a turistického ruchu jsou vymezeny plochy veřejných prostranství všeobecných pro umístění parkovišť v rekreačně exponovaných lokalitách: Z.L08 [PU] a Z.L09 [PU] u vodní nádrže Lesík a Z.O03 [PU] v k.ú. Oldřichov u Nejdku.“

V podkapitole C.3. *Vymezení zastavitelných ploch*:

v části nadepsané „**NEJDEK**“,

- se za odstavec nadepsaný „Z.N13a, Z.N13c Nejdek, Dukelská jih“ vkládá text:

*** začátek textu ***

Z.N13d, Dukelská jih

- Veřejné prostranství všeobecné [PU]
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny

*** konec textu ***

- se za odstavec nadepsaný „Z.N50“ vkládá text:

*** začátek textu ***

Z.N51 Komenského II

- Bydlení individuální [BI]
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
 - ze stávající místní komunikace

*** konec textu ***

V části nadepsané „**LESÍK**“,

- se za odstavec nadepsaný „Z.L05“ vkládá text:

*** začátek textu ***

Z.L06 Březina

- Bydlení individuální – rozptýlená zástavba [BI.r]
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy

Z.L07 u nádrže Lesík

- Bydlení venkovské [BV]
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy

Z.L08 parkoviště Lesík sever

- Veřejná prostranství všeobecná [PU]
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy

Z.L09 parkoviště Lesík jih

- Veřejná prostranství všeobecná [PU]
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
 - ze stávající účelové komunikace

*** konec textu ***

V části nadepsané „**OLDŘICHOV**“,

- se za odstavec nadepsaný „Z.O01“ vkládá text:

*** začátek textu ***

Z.O02 Oldřichov II

- Rekreační individuální – rozptýlená [RI.r]
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
 - ze stávající účelové komunikace

Z.O03 parkoviště

- Veřejná prostranství všeobecná [PU]
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
 - ze stávající silnice III. třídy

*** konec textu ***

V části nadepsané „**POZORKA**“,

- v odstavci nadepsaném: „**Z.P06**“:
 - se v textu první odrážky text: „Smíšené obytné městské [SM]“ nahrazuje textem: „Občanské vybavení komerční [OK]“.

V části nadepsané „**TISOVÁ**“,

- v odstavci nadepsaném: „**Z.T02**“:
 - se v nadpise ruší čárka a text: „rozptýlená zástavba“,
 - se v textu první odrážky text: „Bydlení venkovské – rozptýlená zástavba [BV.r]“ nahrazuje textem: „Zeleň zahradní a sadová [ZZ]“.
- se za odstavec nadepsaný „Z.O01“ vkládá text:

*** začátek textu ***

Z.T11 Tisová severozápad III

- Bydlení venkovské – rozptýlená zástavba [BV.r]
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
 - ze stávající účelové komunikace

Z.T12 Tisová střed III

- Bydlení individuální [BI]
- specifické podmínky využití plochy: v ploše budou umístěny max. 2 RD, z toho jeden na p.p.č. 843/2 k.ú. Tisová u Nejdku a druhý na zbylé části plochy
- přístup k ploše:
 - ze stávající účelové komunikace

*** konec textu ***

V podkapitole C.4. *Vymezení transformačních ploch*,

v části nadepsané „**NEJDEK**“:

v odstavci nadepsaném: „**T.N03**“:

- se text: „rozhodování o změnách v území je podmíněno registrovanou územní studií“ a předcházející značka odrážky nahrazuje textem: „nestanoveny“.

V odstavci nadepsaném: „**T.N04**“:

- se text: „rozhodování o změnách v území je podmíněno registrovanou územní studií“ a předcházející značka odrážky nahrazuje textem: „nestanoveny“.

Za odstavec nadepsaný „T.N05“ se vkládá text:

*** začátek textu ***

LUŽEC

T.U01 Lužec střed

- Bydlení individuální – rozptýlená zástavba [BI.r]
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny

*** konec textu ***

V podkapitole C.5. *Vymezení systému veřejných prostranství:*

- se v textu páté odrážky, druhé pododrážky za text: „Z.N02/část [PU],“ vkládá text: „Z.N13d [PU],“
- se v textu páté odrážky, třetí pododrážky za text: „Z.N37 [PU];“ vkládá text: „Z.L08 [PU], Z.L09 [PU], Z.O03 [PU];“.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

V podkapitole D.1.3. *Místní a účelové komunikace:*

- se v části nadepsané: „Územní plán vymezuje následující ...“ za text odrážky uvozené textem: „CPU.B12“ vkládá nová odrážka s textem: „Z.N13d [PU] Nejdek – místní komunikace pro obsluhu řadových garáží v ul. Dukelské.“.

V podkapitole D.1.4. *Doprava v klidu:*

- se v textu druhé odrážky, za třetí pododrážku vkládají tři pododrážky s textem:

*** začátek textu ***

- **Z.L08 [PU]** – parkoviště u vodní nádrže Lesík, sever,
- **Z.L09 [PU]** – parkoviště u vodní nádrže Lesík, jih,
- **Z.O03 [PU]** – parkoviště v k.ú. Oldřichov u Nejdku.

*** konec textu ***

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

V podkapitole E.8. *Koncepce rekreačního využívání krajiny:*

- se na závěr vkládá nová třetí odrážka s textem: „Pro podporu rekreačního využití krajiny a turistického ruchu jsou vymezeny plochy veřejných prostranství všeobecných pro umístění parkovišť v rekreačně exponovaných lokalitách: Z.L08 [PU] a Z.L09 [PU] u vodní nádrže Lesík a Z.O03 [PU] v k.ú. Oldřichov u Nejdku.“

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Beze změny.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

Beze změny.

8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Beze změny.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

V oddíle uvozeném textem: „US.7“:

- se v textu první odrážky text: „Smíšené obytné městské [SM]“ nahrazuje textem: „Občanské vybavení komerční [OK]“.

10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Beze změny.

(Počet listů textové části Úplného znění bude doplněn před vydáním změny.)

11. ROZSAH DOKUMENTACE ZMĚNY Č. 1 ÚP

Textová část:

První svazek:

Titulní list, preambule a obsah opatření obecné povahy	5 stran
I. Textová část Změny č. 1 ÚP	6 stran
II. Textová část odůvodnění Změny č. 1 ÚP	49 stran
III. Poučení	1 strana
Celkem v rozsahu	61 stran textu

Druhý svazek:

Příloha Textové části odůvodnění Změny č. 1 ÚP: Výrok ÚP Nejdek s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 1 ÚP	17 stran
---	----------

Grafická část:

A. Řešení Změny č. 1 územního plánu

A1. Výkres základního členění území	1 : 10 000
A2. Hlavní výkres	1 : 10 000

Schémata:

S1. Schéma urbanistické koncepce – struktura osídlení	1 : 30 000
S2. Schéma urbanistické koncepce – struktura zástavby	1 : 30 000

B. Odůvodnění Změny č. 1 územního plánu

B1. Koordinační výkres	1 : 10 000
B2. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 10 000

II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP

ÚVOD

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZAKÁZCE

1.1. Identifikační údaje obce

Kraj:	Karlovarský
Obec s rozšířenou působností:	Karlovy Vary
Pověřený obecní úřad:	Nejdek
Stavební úřad:	Nejdek
Město:	Nejdek
Kód obce:	555380

1.2. Smluvní zajištění zakázky

Podkladem pro zpracování Změny č. 1 územního plánu Nejdek je smlouva o dílo č. 551/2024, na zpracování Změny č. 1 územního plánu Nejdek, uzavřená mezi Městem Nejdek jako zadavatelem územního plánu a mezi f. Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., Praha 8, Chaberská 3, jako zpracovatelem územního plánu. Pořizovatelem Změny č. 1 územního plánu je Městský úřad Nejdek.

1.3. Průběh zpracování Změny č. 1 územního plánu

Průzkumy a rozborů ke Změně č. 1 ÚP nebyly zpracovány, jsou nahrazeny schváleným Územním plánem Nejdek.

Záměr pořízení Změny č. 1 ÚP spolu se záměrem pořízení Změny č. 2 ÚP a tzv. Obsahem Změn č. 1 a č. 2 ÚP schválilo ZM Nejdek dne 19. 6. 2023 usn. č. ZM/152/4/2023.

Podmínkou zpracování obou změn je provedení tzv. standardizace ÚP, která byla z důvodu předpokládaného rychlejšího projednání Změny č. 2 ÚP oproti Změně č. 1 ÚP připojena k obsahu Změny č. 2 ÚP. Změna č. 1 ÚP je proto zpracovávána s předpokladem již provedené standardizace (za platnosti Změny č. 2 ÚP).

Zpracování Změny č. 1 ÚP bylo zahájeno tzv. zkráceným postupem dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023.

Bylo provedeno společné projednání Změn č. 2 a č. 1 ÚP. Předpokládá se společné vydání Změn č. 2 a č. 1 ÚP, včetně vydání společného Úplného znění.

Návrh Změny č. 1 ÚP byl zpracován v prosinci 2024 upravený návrh pro vydání a pro úřední potřebu v srpnu 2025.

1.4. Právní předpisy v oblasti územního plánování

Uplatňují se tyto předpisy:

- zákon č. **283/2021 Sb.** – stavební zákon, v platném znění – dále také jako „**nový stavební zákon**“ a vyhláška č. **157/2024 Sb.** – o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu; dle těchto právních předpisů je zpracován Návrh Změny č. 1 ÚP (12/2024), včetně Jednotného standardu ve verzi 2024;
- zákona č. **183/2006 Sb.** – o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění k 31. 12. 2023 – dále také jako „**starý stavební zákon**“, a vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. **500/2006 Sb.** – o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č. **501/2006 Sb.** – o obecných požadavcích na využívání území, ve znění platném k 31. 12. 2023; dle těchto právních předpisů byl schválen Obsah Změny č. 1 ÚP (6/2023).

1.5. Digitální zpracování Změny č. 1 územního plánu

Změna č. 1 územního plánu Nejdek je zpracována digitálním způsobem v programu MicroStation, tj. ve formátu .dgn, a dále byla po dokončení přeuložena do formátu .shp za účelem provedení kontroly dat kontrolním nástrojem ETL.

Změna č. 1 ÚP je zpracována v Jednotném standardu 2024, a to v návaznosti na standardizaci, provedenou souběžně projednávanou Změnou č. 2 ÚP.

1.6. Mapový podklad

Pro zpracování zakázky byly použity platné digitální katastrální mapy KN (s platností k datu 1. 8. 2025). Na základě tohoto mapového podkladu byly dále vyhotoveny datové vrstvy Změny č. 1 územního plánu.

Od doby zpracování návrhu Změny č. 2 ÚP do doby zpracování Změny č. 1 ÚP (12/2024) došlo k významným změnám v podkladové katastrální mapě v důsledku zápisu provedených revizí katastru nemovitostí pro:

- k.ú. Pozorka u Nejdku k datu 22. 10. 2024,
- k.ú. Lužec u Nejdku k datu 11. 11. 2024,
- k.ú. Fojtov k datu 28. 11. 2024.

Tato revize ovlivnila řešení Změny č. 1 ÚP (vymezení stabilizovaných ploch a vymezení hranice zastavěného území). Došlo k úpravám podkladové katastrální mapy, které způsobily drobné požadavky na úpravu stabilizovaných ploch s RZV s upřesněním do katastrální mapy.

Z důvodu zachování kontinuity projednání měněných prvků bylo rozdělení věcných změn mezi Změnu č. 2 a č. 1 ÚP zachováno i při úpravě obou dokumentací k vydání. V důsledku toho jsou některé změny vymezení hranice zastavěného území řešeny Změnou č. 2 ÚP a některé Změnou č. 1 ÚP.

Při zpracování upraveného návrhu Změny č. 1 ÚP (8/2025) byly použity aktuální katastrální mapy k datu 1. 8. 2025 pro celé území (s rozptylem posledních změn od data 20. 6. 2025 pro k.ú. Tisová u Nejdku až po 24. 7. 2025 pro k.ú. Nejdek).

Od doby zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP k etapě upravený návrh Změny č. 1 ÚP pro vydání (8/2025) došlo k dalším změnám v podkladové katastrální mapě v důsledku zápisu další dvou revizí katastru nemovitostí:

- k.ú. Vysoká Štola k datu 21. 3. 2025,
- k.ú. Lesík k datu 25. 6. 2025.

Bylo proto třeba grafickou část ÚP upravit tak, aby hranice ploch a hranice pozemků změněných geodetickým doměřením byly ztotožněny. Rozdíly nejsou v převážné většině případů v měřítku řešení zobrazitelné.

Řadu větších topologických změn a změn druhu pozemků, které vyplývají z provedených revizí k.ú. Vysoká Štola a k.ú. Lesík, bude třeba zapracovat jako aktualizaci stabilizovaných ploch a aktualizaci vymezení hranice zastavěného území do ÚP až v dalších změnách ÚP.

Dále v území probíhají **nedokončené revize katastru nemovitostí** pro k.ú. Bernov, k.ú. Nejdek, k.ú. Oldřichov u Nejdku a k.ú. Tisová u Nejdku.

2. PODKLADY ŘEŠENÍ

Základní podklady

Smlouva o dílo č. 551/2024, uzavřená mezi objednatelem – městem Nejdek a zpracovatelem – Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., na zpracování Změny č. 1 Územního plánu Nejdek
Katastrální mapa řešeného území v digitální podobě, ve formátu .dgn (vektorizovaná)
Databáze SPI KN
Mapové podklady katastrální mapy s vyznačenou hranicí intravilánu
www.mapy.cz
Digitalizovaná sada vrstevnic systému ZABAGED (odpovídá mapám 1 : 10 000)
Základní mapa 1 : 50 000
Letecké snímky a ortofotomapy
Konzultace na MěÚ Nejdek
Vlastní průzkum v terénu

ÚP a jeho změny

Schválený územní plán Nejdek, v digitální podobě (Ing. arch. Vlasta Poláčková, 5/2021)
Usnesení zastupitelstva města Nejdek k obsahu Změny č. 1 územního plánu Nejdek (6/2023)
Návrh Změny č. 2 ÚP Nejdek (Kadlec K. K. Nusle, spol. s r.o., 8/2024)

ÚPD a ÚPP – dokumentace pokrývající celé správní území

Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 až 7 a Změny č. 9
Územní rozvojový plán ČR
Územně analytické podklady Karlovarského kraje
Územně analytické podklady ORP Karlovy Vary 2020
Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje (Ing. arch. Pavel Koubek, UK-24, Praha; T-mapy; 9/2010), ve znění Aktualizace č. 1 ZÚR KK (Atelier T-plan, s.r.o., účinnost 13. 7. 2018)
Standard vybraných částí územního plánu – Metodický pokyn, 3. vydání (MMR, 7/2024), dále také Jednotný standard 2024
Územní studie Krušné hory – západ, dostupnost rekreace (Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje; Architektonické studio Hysek, spol. s r. o., Plzeň, 2023)

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚP

Pořizovatel připravil Obsah změny a k němu zajistil stanoviska krajského úřadu s vyjádřením, zda bude nezbytné posoudit vliv změny na životní prostředí (SEA) a na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (Natura 2000). Bylo vydáno stanovisko č.j. KK/1363/ZZ/23 ze dne 23. 3. 2023 (NATURA 2000) a stanovisko č.j. KK/1362/ZZ/23 ze dne 23. 3. 2023 (SEA). Ani jedno ze stanovisek nepožadovalo další posouzení.

Obsah Změny č. 1 územního plánu byl schválen 19. 6. 2023 pod usn. zastupitelstva města č. ZM/152/4/2023. Součástí usnesení zastupitelstva byl jednak vlastní obsah změny, tak i pokyn, aby byla změna pořízena zkráceným postupem.

Veřejnou vyhláškou s vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Nejdek bylo oznámeno sloučené společné a veřejné projednávání návrhu Změny č. 1 Územního plánu Nejdek. Termín pro vyvěšení byl splněn. Též bylo zasláno oznámení nadřízenému orgánu územního plánování, dotčeným orgánům, sousedním obcím a oprávněným investorům v zákonné lhůtě. Návrh změny byl veřejně projednán dne 5. 3. 2025 v městské kinokavárně.

V rámci veřejného projednání změny byly podány stanoviska a připomínky. Zápis z veřejného projednání je součástí spisové dokumentace. Pořizovatel, v souladu se stavebním zákonem, ve spolupráci s pověřeným zastupitelem, zpracoval návrh vyhodnocení stanovisek a připomínek. Z výsledků veřejného projednání nevyplynuly takové úpravy změny, aby bylo

nutno upravený návrh projednat na tzv. opakovaném veřejném projednání.

Pořizovatel obeslal všechny dotčené orgány s žádostí o stanovisko k návrhům vyhodnocení připomínek. Veškerá vyjádření, která byla v termínu doručena, byla kladná.

Bylo zažádáno o stanovisko nadřízeného orgánu, který ve stanovisku č.j. KK/1394/RR/25 ze dne 12. 8. 2025 vydal souhlas s dokončením pořizování změny.

Návrh Změny č. 1 ÚP byl předložen zastupitelstvu města k vydání.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Jsou stanoveny v § 38 stavebního zákona. Změna č. 1 ÚP řeší cíle územního plánování takto:

ad 1) Využití území, stanovení zásad jeho plošného a prostorového uspořádání a vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území

Změna č. 1 ÚP aktualizaci skutečného využití území v několika stabilizovaných plochách, která nemění koncepci ÚP a nebude mít vliv na udržitelný rozvoj území. Vlastním předmětem změny je dále změna způsobu využití 11 zastavitelných ploch a 1 transformační plochy. Zásady plošného a prostorového uspořádání se významně nemění.

ad 2) Vyhodnocení potenciálu rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje

Vzhledem k tomu, Změna č. 1 ÚP řeší změnu způsobu využití pouze několika drobných ploch, není vývoj území do budoucna významným předmětem jejího zájmu.

ad 3) Kvalita vystavěného prostředí sídel, rozvíjení identity sídel a vytváření funkčního a harmonického prostředí

Kvalita vystavěného prostředí sídel a rozvíjení identity sídel byla řešena v platném ÚP. Řešení Změny č. 1 ÚP koncepci respektuje.

ad 4) Ochrana hodnot přírodních, kulturních a civilizačních a ochrana nezastavěného území

Tyto hodnoty nebudou Změnou č. 1 ÚP narušeny – viz kap. (I.)2.2. Ochrana kulturních hodnot a kap. (I.)2.3. Ochrana přírodních hodnot Textové části odůvodnění.

ad 5) Koordinace zájmů a konkretizace ochrany veřejných zájmů

Ochrana veřejných zájmů je vyjádřena vymezením hodnot území, limitů využití území, ploch a liniových prvků veřejné infrastruktury a veřejně prospěšných staveb a opatření, které jsou řešeny v platném ÚP. Soukromé zájmy jsou reprezentovány vymezením nových záměrů (zastavitelných ploch a plochy transformační), uplatněných vlastníky pozemků. Veřejné zájmy nejsou Změnou č. 1 ÚP narušeny.

2. ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Jsou stanoveny v § 39 stavebního zákona. Změna č. 1 ÚP řeší úkoly územního plánování takto:

úkol	řešení ve Změně č. 1 ÚP Nejdek
a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	Stav území byl zjištěn při zpracování ÚP Nejdek, Změna č. 1 ÚP vychází ze zjištěného stavu území, který dále upřesňuje na základě vlastního průzkumu.
b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé	Změna č. 1 ÚP základní koncepci stanovenou v ÚP nemění.

úkol	řešení ve Změně č. 1 ÚP Nejdek
urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,	
c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,	Změna č. 1 ÚP prověřuje změnu způsobu využití 11 zastavitelných ploch a 1 transformační plochy a dále řeší aktualizaci stavu území – viz kap. (I.)3.3. a (I.)3.2.
d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,	Změna č. 1 ÚP nemění základní koncepci, která je řešena v kap. F. Textové části ÚP (Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití), regulativy ploch s RZV se nemění.
e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,	Tato tematika byla řešena v platném ÚP, Změnou č. 1 ÚP se koncepce nemění. Z 12 ploch změn v území se pouze 1 plochy transformační nachází v zastavěném území; 11 zastavitelných ploch se nachází mimo ZÚ, avšak převážně v návaznosti na ně, v prolukách mezi zastavěnými územími.
f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,	Tato tematika není Změnou č. 1 ÚP řešena.
g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,	Změnou č. 1 ÚP je vymezeno 6 ploch (po 1 RD) pro bydlení a 1 plocha (pro 1 chatu) pro rekreaci.
h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhnout a stanovovat podmínky pro jejich provedení,	Viz k bodu e). Hodnoty území byly aktualizovány v kap. (I.)2. Textové části odůvodnění.
i) stanovovat pořadí provádění změn v území,	Pořadí provádění změn v území není v ÚP vymezeno a Změnou č. 1 ÚP se nedoplňuje.
j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,	Změna č. 1 ÚP je pořizována z podnětu vlastníků pozemků.
k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,	Tematika VPS a VPO byla řešena v platném ÚP a je aktualizována Změnou č. 2 ÚP. Změnou č. 1 ÚP se nemění.
l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,	Tato tematika není Změnou č. 1 ÚP řešena.
m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,	Tato tematika není Změnou č. 1 ÚP řešena.
n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	Tato tematika není Změnou č. 1 ÚP řešena.
o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,	Požadavky CO jsou řešeny v platném ÚP, Změnou č. 1 ÚP se nemění.
p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,	Tato tematika není Změnou č. 1 ÚP řešena.
q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,	Změnou č. 1 ÚP nebyly vymezeny žádné plochy pro sanace a asanace.
r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,	Tato tematika není Změnou č. 1 ÚP řešena.
s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy	Pro Změnu č. 1 ÚP nebylo požadováno Vyhodnocení vlivu Změny č. 1 ÚP na životní

úkol	řešení ve Změně č. 1 ÚP Nejdek
záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.	prostředí a Vyhodnocení vlivu Změny č. 1 ÚP na prvky systému Natura 2000, kompenzační opatření proto nejsou vymezena.

3. POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Při zpracování a projednávání Změny č. 1 ÚP bylo postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění, a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Dokumentace Změny č. 1 ÚP včetně jejího odůvodnění byla zpracována podle přílohy č. 8 stavebního zákona, a v rozsahu příloh č. 10 – 14 vyhlášky (vymezuje požadavky jednotného standardu).

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

1. STANOVISKA DORUČENÁ K SLOUČENÉMU PROJEDNÁNÍ

K sloučenému projednání byla doručena tato stanoviska dotčených orgánů:

Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	HSKV-486-2/2025-PCNP	14. 3. 2025	por. Bc. Veronika Pomahačová

„... souhlasné stanovisko.“

Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	KHSKV 01573/2025/HOK/Pla-S10	17. 3. 2025	Ing. Adéla Plachá

„KHS KK... s dokumentací Návrh Změny č. 1 a č. 2 Územního plánu Nejdek souhlasí.“

Krajská veterinární správa pro Karlovarský kraj			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	—	—	—

Bez odpovědi.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	KK/830/DS/25	26. 3. 2025	Bc. Matyáš

„Z hlediska řešení silnic II. a III. třídy souhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 1 a 2. Územního plánu Nejdek...“

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor kultury, pam. péče, lázeňství a CR			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	—	—	—

Bez odpovědi.

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	KK/1325/ZZ/25	25. 3. 2025	Ing. Přib
19. 6. 2025	KK/2959/ZZ/25	11. 7. 2025	Mourková

STANOVISKO z 25. 3. 2025

Ochrana přírody a krajiny (Chocel, DiS)

„Bez připomínek.“

Posuzování vlivů na životní prostředí (Mgr. Benešová)

„...K návrhům Změn č. 1 a 2 Územního plánu Nejdek **nemáme připomínky.**“

Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií (Mgr. Krýzlová)

„Bez připomínek.“

Ochrana lesního půdního fondu a státní správa lesního hospodářství (Pilný)

„... Z.O02 [RI.r], Rekreační individuální – rozptýlená... p. p. č. 86/1 v k. ú. Oldřichov u Nejdku o výměře dotčené plochy 430 m², který je ve vlastnictví České republiky, právo hospodařit s majetkem státu mají Lesy České republiky, s.p. ... Veškeré pozemky určené k plnění lesa musí být podle lesního zákona účelně obhospodařovány a jejich využití k jiným účelům je zakázáno. Dle ustanovení § 13 odst. 1 lesního zákona může o výjimce z tohoto zákazu rozhodnout orgán státní správy lesů na základě žádosti vlastníka lesního pozemku nebo ve veřejném zájmu... Krajský úřad upozorňuje, že navrhované dotčení PUPFL se nachází na ploše, která byla rozhodnutím krajského úřadu č. j. KK/1100/22/22-6 ze dne 29.03.2022 zařazena do kategorie lesů zvláštního určení podle § 8 odst. 2 písm. e) jako lesy se zvýšenou funkcí půdoochrannou, vodoochrannou, klimatickou nebo krajinnotvornou. Dle ustanovení § 15 odst. 2 lesního zákona nesmí nové stavby umístěvané v lesích zvláštního určení narušit plnění funkcí, pro které byly tyto lesy vyhlášeny za lesy zvláštního určení. S ohledem na výše uvedené krajský úřad nesouhlasí...“

Vyhodnocení stanoviska:

Plocha Z.O02 byl zmenšena tak, aby nezasahovala do pozemku určeného k plnění funkce lesa (p.p.č. 86/1 k. ú. Oldřichov u Nejdku), tzn., že je vymezena pouze na st.p.č. 97 k. ú. Oldřichov u Nejdku (zbořeniště). Obnova stavby na zbořeništi je již mezi žadatelem o změnu a vlastníkem lesa kladně projednána.

Ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. Suchý)

„... s plochou Z.N51 **souhlasí**
... s plochou Z.T12 **souhlasí**
... s plochou Z.L06 **souhlasí**
... s plochou T.U01 **souhlasí**
... s plochou **Z.L07 nesouhlasí**
... s plochou Z.T11 **souhlasí**
... s plochou Z.P06 **souhlasí**
... s plochou Z.L08 **souhlasí**
... s plochou Z.L09 **souhlasí**
... s plochou Z.T02 **souhlasí**

K ploše **Z.N13d** se krajský úřad **nemohl vyjádřit**, protože její vyhodnocení není součástí tabulkové části ostatních záborů ZPF.

Krajský úřad návrh na vymezení zastavěného území ve Změně č. 1 ÚP potvrzuje.“

Vyhodnocení stanoviska:

Dle 19. 6. 2025 pořizovatel zaslal dotčenému orgánu návrh na dohodu, s obsahem, že zastavitelná plocha Z.L07 bude plošně upravena (zmenšena) tak, aby nezasahovala do I. třídy ochrany ZPF. Zastavitelná plocha Z.N13d byla do tabulkové části záborů ZPF doplněna a dotčenému orgánu předložena k odsouhlasení.

Ochrana ovzduší (Mgr. Zemanová)

„Bez připomínek.“

STANOVISKO z 11. 7. 2025

Ochrana přírody a krajiny (NATURA) (Chochel, DiS)

„...vyloučil významný vliv...“

Posuzování vlivů na životní prostředí (Ing. Tymlová)

„...nemáme připomínky.“

Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií (Mgr. Krýzlová)

„Bez připomínek“

Ochrana lesního půdního fondu a státní správa lesního hospodářství (Pilný)

„... Plocha Z.O02 [RI.r] byla upravena tak, že se nadále neumísťují plochy rekreace na pozemky určené k plnění funkcí lesa. Vzhledem k tomu, že úprava plochy Z.O02 proběhla na základě a v souladu se stanoviskem krajského úřadu č. j. KK/1325/ZZ/25 ze dne 25.03.2025, je krajský úřad nadále věcně příslušný k uplatnění stanoviska k návrhu... byl zohledněn fakt, že se plocha Z.O02 navrhuje výhradně na st. p. č. 97 k. ú. Oldřichov, která je zboženištěm a lze tak konstatovat, že se v dané ploše stavba již vyskytovala. Krajský úřad kontaktoval ve věci vlastníka lesa a k návrhu nebyly sděleny připomínky. S ohledem na výše uvedené krajský úřad s návrhem **souhlasí**.

Ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. Suchý)

„**Plocha Z.L07** – BV – bydlení venkovské

Krajský úřad ve stanovisku č. j. KK/1325/ZZ/25 s plochou nesouhlasil z důvodu jejího umístění na plochu I. třídy ochrany a s tím spojeného neprokázání jiného výrazně převažujícího veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany ZPF v souladu s § 4 odst. 3 zákona. Doplněním dokumentace došlo ke zmenšení navrhované plochy tak, aby nezasahovala právě do I. třídy ochrany. Došlo tak upravení výměry plochy (zmenšení o 0,0793 ha v I. třídě ochrany) v souladu s požadavkem orgánu ochrany ZPF. Na základě výše uvedeného krajský úřad s **plochou Z.L07 souhlasí**.

Plocha Z.N13d – PU veřejná prostranství všeobecná

Krajský úřad se k ploše Z.N13d nevyjádřil z důvodu jejího nezařazení do tabulkové části záborů ZPF v předložené ÚPD. Krajský úřad při posuzování této plochy přihlédl k tomu, že se u této plochy nedá předpokládat její zemědělské využití z důvodu její polohy mezi zastavěným územím a lesním pozemkem. Plocha se nachází v V. třídě ochrany, což je z hlediska ochrany ZPF nejnižší třída ochrany. Na základě výše uvedeného krajský úřad s **plochou Z.N13d souhlasí**.

Krajský úřad jako orgán ochrany ZPF po požadovaném doplnění souhlasí se Změnou č. 1 a č. 2 ÚP Nejdek.“

Magistrát města Karlovy Vary, odbor dopravy			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	—	—	—

Bez odpovědi.

Magistrát města Karlovy Vary, ÚÚPaSÚ, úsek vodního hospodářství			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	—	—	—

Bez odpovědi.

Magistrát města Karlovy Vary, odbor památkové péče			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	—	—	—

Bez odpovědi.

Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	379/OŽP/25	26. 3. 2025	Ing. Doubravová

Vyjádření z hlediska ochrany přírody a krajiny (J. Modrová)
 „... nesouhlasí se záměrem zmenšení LBC 6/02. Případné změny v prostorových limitech ÚSES jsou podmíněny vypracováním územní studie.“

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisku se plně vyhovuje. Od záměru rozšíření zastavitelné plochy Z.P06 (dříve Z.P06 [SM], nově Z.P06 [OK]) na úkor části biocentra LBC.6/02 bylo upuštěno, vymezení LBC.6/02 se navrácí do původního stavu.

Vyjádření z hlediska ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa (Ing. Krůta)

Upozorňujeme na znění ust. § 14 odst. 1 a 2 lesního zákona, který říká:

1. Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostorů a zpracovatelé dokumentací staveb jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby.
2. Dotýká-li se řízení podle zvláštních předpisů zájmů chráněných lesním zákonem, rozhodne správní orgán příslušný podle jiného právního předpisu jen se závazným stanoviskem orgánu státní správy lesů, ve kterém lze stanovit podmínky v zájmu ochrany lesa. Toto závazné stanovisko je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa.

Toto se tedy týká nejenom přímo dotčených pozemků určených k plnění funkcí lesa, tak ale také důsledků navrhovaného řešení v rámci existence rozvojových ploch ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa.

Vyhodnocení stanoviska:

Bere se na vědomí.

Ministerstvo dopravy, odbor infrastruktury a územního plánování			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	—	—	—

Bez odpovědi.

Ministerstvo kultury, odbor památkové péče			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací vyjádření</i>	<i>datum doručení vyj.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	—	—	—

Bez odpovědi.

Ministerstvo obrany			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	MO 255257/2025-1322	17. 3. 2025	Dana Horská

„... nemáme připomínky...“

Ministerstvo průmyslu a obchodu			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	MPO 20163/2025	12. 1. 2025 (zřejmě má být 12. 2. 2025)	Ing. Milan Míček

„... neuplatňujeme žádné námitky ani připomínky.“

Ministerstvo vnitra			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	MV- 30856-4/OSM-2025	24. 3. 2025	Bc. Jarmila Dzubová

„S návrhem Změny č. 1 a č.2 Územního plánu Nejdek souhlasíme bez připomínek.“

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II.			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	MZP/2025/220/377	13. 2. 2025	Ing. Bronislava Váňová

„Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a horninového prostředí Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II upozorňuje na výskyt poddolovaného území: Nejdek č. 373 (viz https://mapy.geology.cz/udaje_o_uzemi/).“

Vyhodnocení stanoviska:

Všecká poddolovaná území jsou uvedena v Koordinačním výkrese a v kap. (I.)2.3.4. Textové části odůvodnění, včetně poddolovaného území č. 373.

Ministerstvo životního prostředí, Praha			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	—	—	—

Bez odpovědi.

Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	—	—	—

Bez odpovědi.

Státní pozemkový úřad			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	SPU 120797/2025/129/Rin	26. 3. 2025	Ing. Hana Rinková

„... s návrhem Změny č. 1 a 2 Územního plánu Nejdek souhlasí.“

Státní úřad pro jadernou bezpečnost, RC Praha			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
4. 2. 2025	—	—	—

Bez odpovědi.

2. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU DLE § 111 ODS. 5 V NÁVAZNOSTI NA § 101 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
6. 8. 2025	KK/1394/RR/25	12. 8. 2025	Ing. Hana Šíkolová

„Vzhledem k tomu, že stanovisko neobsahuje upozornění na nedostatky z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu z územně plánovací dokumentací vydanou krajem, lze v řízení o Změně ÚP pokračovat.

Připomínky nadřízeného správního orgánu územního plánování uplatněné na základě § 178 odst. 1 a 2 správního řádu a na základě § 23 stavebního zákona:

1) Upozorňujeme, že od 1. 3. 2025 je pro pořizování a vydávání územních plánů a jejich změn závazná PÚR ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9. Požadujeme tuto skutečnost zohlednit ve vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje v kapitole D bod č. 1 textové části odůvodnění Změny ÚP.

2) Informujeme, že krajský úřad v současné době pořizuje Aktualizaci č. 2 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, která je ve fázi návrhu po veřejném projednání. Dále je krajským úřadem pořizována Změna č. 3 ZÚR KK, která je v současnosti ve fázi schváleného zadání. V případě, že tato aktualizace a změna nadřazené územně plánovací dokumentace nabydou v průběhu pořizování změny ÚP účinnosti, je povinností pořizovatele zahrnout požadavek na jejich zapracování do nejbližší úpravy návrhu této změny ÚP.

3) Krajský úřad dále připomíná, že Změna ÚP a úplné znění po vydání Změny ÚP budou dle § 59 odst. 1 stavebního zákona vyhotoveny v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, včetně prostorových dat, rovněž ve vektorové formě.“

Vyhodnocení stanoviska:

ad 1) Před vydáním bylo aktualizováno vyhodnocení PÚR ČR ve znění všech aktualizací s nabytím právní účinnosti.

ad 2) Aktualizace a změny ZÚR KK dosud nebyly dokončeny.

ad 3) Bylo splněno, viz kap. O. Textové části odůvodnění.

3. STANOVISKA DOTČENÝCH ORGÁNŮ K NÁVRHŮM VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Jsou zde uvedena pouze doručená stanoviska, ostatní obeslané dotčené orgány neodpověděly. Termín k uplatnění stanovisek byl do 5. 8. 2025.

Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
2. 7. 2025			Ing. Adéla Plachá

„KHS KK po posouzení souladu předložené žádosti s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví s návrhem Návrh Změny č. 2 Územního plánu Nejdek – návrh vyhodnocení připomínek **souhlasí**.“

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
2. 7. 2025	KK/3097/ZZ/25	21. 7. 2025	Ing. Přib

Ochrana přírody a krajiny (Ing. Raška)

„... K vypořádání připomínek ke sloučenému projednání návrhu změny č. 1 ÚP Nejdek **nemáme připomínky**.“

Posuzování vlivů na životní prostředí (Ing. Tymlová)

„...**nemáme připomínky**.“

Ochrana zemědělského půdního fondu (Ing. Suchý)

„1. **České dráhy a.s.**, č. připomínky 0600/25-O32 ze dne 10.02.2025 – připomínka byla pořizovatelem vyhodnocena jako bezpředmětná.

2. **R. Jetmar**, č. připomínky neuvedeno ze dne 21.03.2025 – V podkladech o změně Z.T12 je informace o „nově vymezené zast. ploše pro 1 rodinný dům. Navrhuji pouze informaci... bez udání počtu domů. Změna se týká několika pozemků a majitelů. Námitce pořizovatel vyhověl částečně. Krajský úřad **bere připomínku na vědomí**.

3. **Povodí Ohře, s.p.**, č. připomínky POH/06735/205-2/032100 ze dne 26.03.2025 – bez připomínek.

4. **Stankovi**, č. a datum připomínky neuvedeno – připomínce pořizovatel nevyhověl. Nadále platí stanovisko značky KK/1325/ZZ/25 ze dne 25.03.2025 vydané krajským úřadem jako orgánem ochrany ZPF.“

Ochrana ovzduší (Mgr. Zemanová)

„...souhlasí... s návrhem vypořádání připomínek podaných k návrhu změny č. 1 ÚP Nejdek“

Magistrát města Karlovy Vary, odbor památkové péče			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
2. 7. 2025	243/OPP/25/Rum	17. 7. 2025	R. Rumlena

„Návrh vypořádání připomínek... je ... přípustný.“

Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí			
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací stanoviska</i>	<i>datum doručení stan.</i>	<i>za dotčený orgán vyřídil</i>
2. 7. 2025			Ing. Doubravová

Ochrana přírody a krajiny (Bc. Košťálová)

„...k vypořádání připomínek **není námitek**.“

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (Ing. Krůta)

„...k vypořádání připomínek **není námitek**.“

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

1. POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 až 7 a Změny č. 9 vyplývají pro území města Nejedek tyto požadavky:

ke kap. 2: Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

Níže jsou vyhodnoceny pouze ty priority, jichž se řešení Změny č. 1 ÚP dotýká. Neuvedené priority se neuplatňují.

úkol	řešení ve Změně č. 1 ÚP Nejedek
(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území , struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny , které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivitu . Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu , v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.	- Jednotlivé kulturní a civilizační hodnoty jsou identifikovány v platném ÚP a aktualizovány byly ve Změně č. 2 ÚP. Změnou č. 1 ÚP se nemění. - Struktura zástavby sídel zachovává historický charakter, tato struktura bude respektována. - Turistický ruch je Změnou č. 1 ÚP řešen v oblasti doplnění 3 parkoviště v lokalitách se zvýšeným turistickým využitím ve volné krajině.
(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů , vodních ploch a kvalitní zemědělské , především orné půdy a ekologických funkcí krajiny .	Vymezení nových zastavitelných ploch Změnou č. 1 ÚP z části zasahuje do ZPF a PUPFL mimo zastavěné území (viz. kap. M. Textové části odůvodnění). Jedná se z části o využití proluk mezi jednotlivými zastavěnými územími; v případě parkovišť, vymezených ve volné krajině, se jedná o lokality se zvýšeným turistickým využitím.
(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.	- Zachování komplexnosti pohledu je garantováno zvažováním možností území a zařaditelnosti jednotlivých zastavitelných ploch, jejich rozmístění v prostoru a způsobu využití, při respektování ochrany známých hodnot. - Požadavky obyvatel území se uplatnily jako dílčí požadavky při tvorbě obsahu změny ÚP a byly zapracovány do ÚP.
(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj	- Brownfield nejsou předmětem Změny č. 1 ÚP. - Předmětem změny je změna způsobu využití 11 zastavitelných ploch a 1 transformační plochy. Vymezené zastavitelné plochy se nachází mimo ZÚ, avšak převážně v návaznosti na ně, v prolukách mezi zastavěnými územími. Navržená parkoviště jsou vymezena ve volné krajině, v lokalitách se zvýšeným turistickým využitím.

úkol	řešení ve Změně č. 1 ÚP Nejdek
území.	
(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami , které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).	• Navržená parkoviště jsou vymezena pro podporu turistického ruchu, v lokalitách se zvýšeným turistickým využitím. • Nové komunikace a trasy pro turistické využití krajiny se nenavrhují.
Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit . /.../	• Navržené zastavitelné plochy budou napojeny na stávající veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Vzhledem k malému rozsahu ploch není uplatněn požadavek na navýšení kapacity veřejného občanského vybavení, veřejných prostranství ani zelené infrastruktury.
(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní.	• Žádná z ploch změn v území, řešených Změnou č. 1 ÚP, nezasahuje do vymezených záplavových území.

ke kap. 3: Sídelní struktura, rozvojové osy a rozvojové oblasti

Sídelní struktura

úkol	řešení ve Změně č. 1 ÚP Nejdek
(32d) PÚR ČR stanovuje koncepci sídelní struktury České republiky, která je založena na hierarchickém systému 7 kategorií center osídlení. Stanovují se následující kategorie center osídlení: vyšší významná (A), vyšší ostatní (B), střední významná (C), střední ostatní (D), nižší významná (E), nižší ostatní (F) a malá (G).	Centra (A – D) budou vymezena v PÚR ČR nebo ÚRP, centra (E – G) v ZÚR KK. Dosud vymezena nejsou, pro ÚP Nejdek proto z uvedeného ustanovení nic neplyne.

Rozvojové oblasti a osy

Řešené území není součástí rozvojové osy nebo rozvojové oblasti republikové úrovně.

ke kap. 4: Specifické oblasti

PÚR ČR území Nejdku zařazuje jako specifickou oblast SOB6 Krušné hory. Požadavky jsou formulovány v ZÚR KK. Změna nebude mít vliv na ekonomický rozvoj oblasti Krušných hor, na rozvoj dopravní dostupnosti, na lesnictví ani na cestovní ruch a neřeší větrné elektrárny.

Území města Nejdek je dále zařazeno do specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Změna č. 1 ÚP nevymezuje změny v koncepci ÚP, provádí změnu způsobu využití území několika drobných ploch, bez vlivu na problematiku sucha.

Řešené území není součástí specifické oblasti SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Vymezení v PÚR uvádí: „(ORP) Karlovy Vary (bez obcí v severní, severovýchodní, východní a západní části)“; lze předpokládat, že se jedná o obce, na jejichž území zasahuje připravovaná CHKO Krušné hory.

Řešené území není součástí specifické oblasti SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Vymezení v PÚR uvádí: „(ORP) Karlovy Vary (bez obcí v severní, severovýchodní, východní a západní části)“; lze předpokládat, že se jedná o obce, na jejichž území zasahuje připravovaná CHKO Krušné hory.

ke kap. 5: Záměry dopravní infrastruktury

Řešené území není dotčeno žádnými záměry.

ke kap. 6: Záměry technické infrastruktury a související záměry

Řešené území není dotčeno žádnými záměry.

ke kap. 7: Další úkoly pro územní plánování

Řešené území není dotčeno.

2. ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

První Územní rozvojový plán byl schválen usnesením Vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Doručen veřejnou vyhláškou MMR ze dne 14. 10. 2024, účinnost 29. 10. 2024. Zveřejněn byl na stránkách ÚÚR dne 18. 11. 2024.

Do území nenavrhuje žádnou stavbu. Vymezuje NRBK 69-71, který je v platném ÚP Nejdek již vymezen jako NRBK.K3, a vložené RBC.

3. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE KRAJE

V území se uplatňují jako nadřazená územně plánovací dokumentace **Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje** (Ing. arch. Pavel Koubek, UK-24, Praha; T-mapy), dále ZÚR KK. Tato dokumentace byla upravena Aktualizací č. 1 ZÚR KK (Atelier T-plan, s.r.o.) s účinností od 13. 7. 2018 – dále jen A1 ZÚR KK.

Z grafické části této dokumentace vyplývají pro území města Nejdek tyto požadavky:

- Zohlednění specifické oblasti SOB6 Krušné hory.
- D30 – III/21047 Nejdek, přeložka. Pro přeložku je v platném ÚP vymezena zastavitelná plocha dopravní infrastruktury silniční Z01 (DS), která byla Změnou č. 2 ÚP změněna na koridor dopravní infrastruktury CPZ.D30a a CPZ.D30b (dva úseky), beze změny rozsahu vymezení. Změna č. 1 ÚP řešení nemění.
- Vymezení plochy nadmístního významu pro rekreaci a sport 14 Nové Hamry. Plocha zasahuje řešené území pouze okrajově a do řešení ÚP Nejdek se nepromítá.
- Vymezení ploch ÚSES (NRBK K3(MB) Studenec – Jezeří, RBC 10002 Oceán, RBC 10107 Mokřady u Skřiváně, RBC 398 Fojtovský vrch, RBK 20006 Fojtovský vrch – Mokřady u Skřiváně, RBK 20007 Fojtovský vrch – Rolavské role, RBK 20009 Oceán – K3); všechny prvky jsou již vymezeny v platném ÚP, pouze RBK 20006 byl v části vymezené trasy označen jako LBK; Změnou č. 2 ÚP bylo formální označení upraveno. Změna č. 1 ÚP řešení nemění.
- Vymezení oblastí vlastních krajin a vlastní krajiny: Krušné hory – západ (A.2), Krušné hory (A.3), Karlovarsko – sever (B.4) – zcela okrajově.
- Veřejně prospěšné stavby – v ZÚR KK je vymezena plocha D30 – III/21047 Nejdek, přeložka. V platném ÚP je vymezena jako stavba VD01, Změnou č. 2 ÚP byla označena VD.01a, VD.01b. Veřejně prospěšná opatření nejsou vymezena. Změna č. 1 ÚP řešení nemění.

- Vymezení ploch pro zajištění povodňové ochrany. Řešeno v platném ÚP, Změna č. 1 ÚP řešení problematiky nemění.

Z textové části této dokumentace vyplývají pro území města Nejdek tyto požadavky:
ke kap. A. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

Požadavky ZÚR KK	řešení ve Změně č. 1 ÚP Nejdek
(3) Preferování efektivního využívání zastavěného území (využitím nezastavěných ploch a ploch určených k asanaci, novým využitím objektů a areálů původní zástavby apod.), před vymezováním nových ploch v nezastavěném území,	• Tato tematika je řešena v platném ÚP. Změnou č. 1 ÚP se vymezuje 12 drobných ploch, z nichž je 11 vymezených mimo zastavěné území, avšak v návaznosti na ně, převážně v prolukách mezi jednotlivými zastavěnými územími.
(4) Zkvalitňování obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí, rozvíjení obytné funkce se souběžným rozvíjením tomu odpovídající veřejné infrastruktury.	Změna č. 1 ÚP vymezuje 6 drobných ploch pro bydlení.
(8) Rozvíjení rekreace a cestovního ruchu a podpora přeshraničních vazeb pro využívání rekreační infrastruktury, včetně využívání přírodních a kulturně historických hodnot příhraničního území jako atraktivit cestovního ruchu, a to při respektování jejich nezbytné ochrany.	Změna č. 1 ÚP vymezuje jednu novou plochu pro individuální rekreaci (pro 1 chatu). Změna č. 1 ÚP vymezuje 3 parkoviště ve volné krajině pro podporu cestovního ruchu.
(2), (5), (6), (7), (9) až (21)	Není předmětem řešení Změny č. 1 ÚP.

ke kap. B. Vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os
Město není součástí žádné rozvojové oblasti ani osy.

ke kap. C. Vymezení specifických oblastí

Specifická oblast SOB 6 Krušné hory:

Požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn jsou Změnou č. 1 ÚP řešeny takto:

Požadavky ZÚR KK	řešení ve Změně č. 1 ÚP Nejdek
Požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn v území: a) Rozvíjet a zkvalitňovat funkční a prostorové vazby : • s rozvojovou oblastí republikového významu OB12; • s rozvojovou osou republikového významu OS7, část OS7-B • přeshraničních vazeb v prostoru Kraslice – Klingenthal (SRN);	Není předmětem Změny č. 1 ÚP.
b) Vytvářet územní podmínky pro posílení stability osídlení spádových center osídlení (Kraslice, Nejdek, Rotava a Jáchymov), podporou jejich obytné a pracovní funkce, rozvojem občanské vybavenosti a zkvalitňováním dopravní a technické infrastruktury.	Změna č. 1 ÚP vymezuje 6 drobných ploch pro bydlení.
c) V západní části SOB6 rozvíjet sportovně rekreační aktivity a související vybavenost nadmístního významu v oblasti Kraslicka (Bublava, Kraslice, Stříbrná) s vazbou na blízká centra osídlení na německé straně (Klingenthal, Schöneck) a Nejdecka (Nejdek, Nové Hamry, Vysoká Pec).	Není předmětem Změny č. 1 ÚP.
d) Zkvalitňovat dopravní dostupnost přirozených spádových center s funkcí obsluhy území komerční i nekomerční občanskou vybaveností, včetně dopravní dostupnosti sídelních a rekreačních center v příhraničním území SRN.	Není předmětem Změny č. 1 ÚP.
e) Chránit kvalitu krajinného prostředí a využívat přírodní a krajinné hodnoty jako atraktivity v oblasti rekreace a cestovního ruchu .	Změna č. 1 ÚP vymezuje 3 parkoviště ve volné krajině pro podporu cestovního ruchu.
f) Zajišťovat odpovídající stupeň povodňové ochrany sídel (Nejdek).	Není předmětem Změny č. 1 ÚP.

Požadavky ZÚR KK	řešení ve Změně č. 1 ÚP Nejdek
Úkoly pro územní plánování: g) V ÚP obcí Kraslice, Nejdek a Rotava vymezovat rozvojové plochy k posílení obytné funkce sídel , vzniku nových pracovních míst a posílení komerční i nekomerční občanské vybavenosti a pro zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury.	Změna č. 1 ÚP vymezuje 6 drobných ploch pro bydlení. Dále se mění dříve navržená zastavitelná plocha smíšená obytná městská Z.P06 [SM] na plochu občanského vybavení komerčního Z.P06 [OK].
h) V ÚP obcí vymezovat plochy pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu (především Bublava, Stříbrná, Nové Hamry, Vysoká Pec).	Změna č. 1 ÚP vymezuje jednu novou plochu pro individuální rekreaci (pro 1 chatu).

ke kap. D. Vymezení ploch a koridorů, ÚSES a územních rezerv

ke kap. D.I.2. Plochy pro rekreaci a sport:

Plocha zasahuje řešené území pouze okrajově a do řešení ÚP Nejdek se nepromítá. Společné požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách změn ve vymezených plochách se netýkají se tematiky řešené Změnou č. 1 ÚP.

ke kap. D.II. Dopravní infrastruktura:

D30 – III/21047 Nejdek, přeložka. Pro přeložku je v platném ÚP vymezena zastavitelná plocha dopravní infrastruktury silniční Z01 (DS), která byla Změnou č. 2 ÚP změněna na koridor dopravní infrastruktury CPZ.D30a a CPZ.D30b (dva úseky). Šířka koridoru je v ZÚR KK stanovena na 200 m. V platném ÚP je šířka upřesněna (zmenšena). Změnou č. 1 ÚP se územní vymezení nemění.

ke kap. D.IV. Plochy a koridory ÚSES:

Všechny prvky jsou již vymezeny v platném ÚP, pouze RBK 20006 byl v části vymezené trasy označen jako LBK; Změnou č. 2 ÚP bylo proto formální označení upraveno. Změna č. 1 ÚP řešení nemění.

ke kap. E. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Ochrana hodnot je řešena ve stávajícím ÚP. Změna č. 1 ÚP řešení nemění.

ke kap. F. Stanovení cílových kvalit krajín, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Území spadá do krajinných celků Řešené území spadá do oblastí: Krušné hory – západ (A.2), Krušné hory (A.3) a zcela okrajově ve Fojtově do celku Karlovarsko – sever (B.4). Změna č. 1 ÚP naplňování cílových kvalit krajín neovlivní, krajina není předmětem řešení změny.

ke kap. G. Vymezení veřejně prospěšných staveb

V ZÚR KK je vymezena plocha D30 – III/21047 Nejdek, přeložka. V platném ÚP je vymezena jako stavba VD01, Změnou č. 2 byla označena jako VD.01a, VD.01b. Veřejně prospěšná opatření nejsou vymezena.

Změna č. 1 ÚP řešení nemění.

ke kap. H. Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v ÚPD obcí

Požadavky jsou vyhodnoceny v předchozích kapitolách.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

1. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAHU ZMĚNY

Změna č. 1 ÚP je zpracována na základě schváleného Obsahu Změny č. 1 ÚP, který byl zpracován a schválen ještě dle starého stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 31. 12. 2023. Obsah změny byl schválen v Zastupitelstvu města Nejdek dne 19. 6. 2023 usn. č. ZM/152/4/2023. Obsahem je (neuvedená čísla nebyla schválena):

Č. 2

Týká se p.p.č. 415/5, k.ú. Lesík (1607 m²).

Aktuální funkční vymezení dle platného ÚP: plocha smíšeného nezastavěného území s preferencí přírody, zemědělství a rekreace.

Návrh nového funkčního vymezení: zastavitelná plocha pro bydlení individuální (BI).

Schváleno zastupitelstvem města usn. č. ZM/140/4/2023 ze dne 19. 6. 2023.

Řešení Změny č. 1 ÚP: Byla vymezena zastavitelná plocha Bydlení individuální – rozptýlená zástavba **Z.L06 [BI.r]**.

Č. 3

Týká se p.p.č. 447/1, k.ú. Lesík (3455 m²).

Aktuální funkční vymezení dle platného ÚP: plocha smíšeného nezastavěného území s preferencí přírody a zemědělství.

Návrh nového funkčního vymezení: zastavitelná plocha pro bydlení v rodinném domu.

Schváleno zastupitelstvem města usn. č. ZM/141/4/2023 ze dne 19. 6. 2023.

Řešení Změny č. 1 ÚP: Byla vymezena zastavitelná plocha Bydlení venkovské **Z.L07 [BV]**. Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany ZPF byla plocha na okrajích zmenšena jen na část pozemku tak, aby nezasahovala do ZPF I. třídy ochrany.

Č. 4

Týká se st.p.č. 13/1, p.p.č. 11/1 a 14/7, vše k.ú. Lužec u Nejdku (753 m²).

Aktuální funkční vymezení dle platného ÚP: stabilizovaná plocha rekreace individuální (RI).

Návrh nového funkčního vymezení: stabilizovaná plocha pro bydlení v rodinném domu.

Schváleno zastupitelstvem města usn. č. ZM/142/4/2023 ze dne 19. 6. 2023.

Řešení Změny č. 1 ÚP: Byla vymezena transformační plocha Bydlení individuální – rozptýlená zástavba **T.U01 [BI.r]**.

Č. 5

Týká se k.ú. Nejdek a Suchá u Nejdku.

Podél Rolavy bude v návaznosti již vybudovanou cyklostezku v Nové Roli a částečně i v Nových Hamrech vymezen koridor pro cyklostezku (již zpracovaná vyhledávací studie).

Schváleno zastupitelstvem města usn. č. ZM/143/4/2023 ze dne 19. 6. 2023.

Řešení Změny č. 1 ÚP: Tematika je řešena platným ÚP a byla upravena ve Změně č. 2 ÚP. Není proto řešeno Změnou č. 1 ÚP.

Č. 6

Týká se st.p.č. 97 k.ú. Oldřichov u Nejdku (83 m², zbořeniště).

Aktuální funkční vymezení dle platného ÚP: plocha lesní.

Návrh nového funkčního vymezení: zastavitelná plocha pro rekreaci individuální (RI).

Schváleno zastupitelstvem města usn. č. ZM/144/4/2023 ze dne 19. 6. 2023.

Řešení Změny č. 1 ÚP: Byla vymezena zastavitelná plocha Rekreace individuální –

rozptýlená **Z.O02 [RI.r]**. Záměr rozšíření plochy na část sousední lesní p.p.č. 86/1 k.ú. Oldřichov u Nejdku pro scelení zastavěného území nebyl odsouhlasen dotčeným orgánem ochrany lesa.

Č. 7

Týká se p.p.č. 1319/1 (část), 1319/6 (část), 1319/8 (část), 1319/9 (část), 1319/10 (část) a 1962 (část) Pozorka u Nejdku (9500 m²).

Aktuální funkční vymezení dle platného ÚP: zastavitelná plocha ZP06 vymezená pro území smíšené obytné městské (možný přesah do okolní plochy dle konkr. návrhu stavby).

Návrh nového funkčního vymezení: zastavitelná plocha umožňující výstavbu obchodního zařízení.

Schváleno zastupitelstvem města usn. č. ZM/145/4/2023 ze dne 19. 6. 2023.

Řešení Změny č. 1 ÚP: U dříve vymezené zastavitelné plochy Smíšené obytné městské **Z.P06 [SM]** bylo změněno využití na Občanské vybavení komerční [OK]. Záměr rozšíření plochy na úkor biocentra nebyl odsouhlasen dotčeným orgánem ochrany přírody.

Č. 8

Týká se p.p.č. 853/1, 853/2, 1310, vše k.ú. Tisová u Nejdku (5017 m²).

Aktuální funkční vymezení dle platného ÚP: plocha smíšeného nezastavěného území s preferencí přírody, zemědělství a lesa.

Návrh nového funkčního vymezení: zastavitelná plocha pro bydlení.

Schváleno zastupitelstvem města usn. č. ZM/146/4/2023 ze dne 19. 6. 2023.

Řešení Změny č. 1 ÚP: Byla vymezena zastavitelná plocha Bydlení individuální **Z.T12 [BI]**. Byl doplněn pozemek p.p.č. 843/2 k.ú. Tisová u Nejdku. Byl omezen počet RD umísťovaných v ploše tak, aby na každého vlastníka připadl 1 RD.

Č. 10

Týká se p.p.č. 43 a 234, vše k.ú. Tisová u Nejdku (3489 m²).

Aktuální funkční vymezení dle platného ÚP: plocha smíšeného nezastavěného území s preferencí přírody, zemědělství a lesa.

Návrh nového funkčního vymezení: zastavitelná plocha pro bydlení ve 2 rodinných domech se zahradou.

Posouzení pořizovatelem: z hlediska územního plánování lze změnou prověřit, ale spíše jen východní část, a to za podmínky dopravní obslužnosti lokality.

Schváleno zastupitelstvem města usn. č. ZM/148/4/2023 ze dne 19. 6. 2023.

Řešení Změny č. 1 ÚP: Byla vymezena zastavitelná plocha Bydlení venkovské – rozptýlená zástavba **Z.T11 [BV.r]**.

Č. 12

Město Nejdek vytipovalo několik lokalit pro záchytná parkoviště určená pro rozvoj cestovního ruchu v Krušných horách. Jsou situovány do míst, kde je známa zvýšená aktivita z hlediska cestovního ruchu.

A) Týká se zpevněné plochy na st.p.č. 164 a 334 k.ú. Bernov, a dále p.p.č. 333/3 k.ú. Lesík (převzato z návrhu ÚS KH-Z).

Aktuální funkční vymezení dle platného ÚP: plocha smíšeného nezastavěného území s preferencí přírody, zemědělství.

Návrh nového funkčního vymezení: záchytné parkoviště pro cestovní ruch (cca 10 míst).

Řešení Změny č. 1 ÚP: Byla vymezena zastavitelná plocha Veřejná prostranství všeobecná **Z.L08 [PU]**.

B) Týká se části p.p.č. 441/7 nebo 441/15 k.ú. Oldřichov u Nejdku (v návaznosti na účelové lesní cesty).

Aktuální funkční vymezení dle platného ÚP: plocha smíšeného nezastavěného území s preferencí přírody, lesa, rekreace a vodohospodářství.

Návrh nového funkčního vymezení: záchytné parkoviště pro cestovní ruch (10 míst).

Řešení Změny č. 1 ÚP: Byla vymezena zastavitelná plocha Veřejná prostranství všeobecná **Z.O03 [PU]**.

C) Týká se části p.p.č. 630/5, 501/2 k.ú. Lesík

Aktuální funkční vymezení dle platného ÚP: plocha smíšeného nezastavěného území s preferencí přírody, rekreace, lesní plochy.

Návrh nového funkčního vymezení: záchytné parkoviště pro cestovní ruch (20 míst).

Schváleno zastupitelstvem města usn. č. ZM/152/4/2023 ze dne 19. 6. 2023.

Řešení Změny č. 1 ÚP: Byla vymezena zastavitelná plocha Veřejná prostranství všeobecná **Z.L09 [PU]**.

Č. 13

Týká se p.p.č. 1183/2 k.ú. Nejdek (1982 m²).

Aktuální funkční vymezení dle platného ÚP: plocha smíšeného nezastavěného území s preferencí přírody, zemědělství a lesa.

Návrh nového funkčního vymezení: zastavitelná plocha pro bydlení.

Schváleno zastupitelstvem města usn. č. ZM/151/4/2023 ze dne 19. 6. 2023.

Řešení Změny č. 1 ÚP: Byla vymezena zastavitelná plocha Bydlení individuální **Z.N51 [BI]**.

2. ÚPRAVY PO SLOUČENÉM PROJEDNÁNÍ

Byly provedeny úpravy plynoucí z výsledků projednání:

- Nově vymezená zastavitelná plocha Bydlení venkovské **Z.L07 [BV]** byla na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany ZPF na okrajích zmenšena jen na část pozemku p.p.č. 447/1, k.ú. Lesík tak, aby nezasahovala do ZPF I. třídy ochrany.
- Nově vymezená zastavitelná plocha Rekreace individuální – rozptýlená **Z.O02 [RI.r]** byla na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany lesa zmenšena tak, aby nezasahovala do sousední lesní p.p.č. 86/1 k.ú. Oldřichov u Nejdku.
- Dříve vymezená zastavitelná plocha **Z.P06 [SM]** byla v návrhu Změny č. 1 ÚP změněna na plochu Občanské vybavení komerční [OK] s návrhem rozšíření zastavitelné plochy. Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany přírody bylo navržené rozšíření plochy a změna vymezení biocentra zrušena.
- Plocha Z.N13d byla doplněna do kap. (M.)1., do tabulkové části záborů ZPF.
- Počet rodinných domů v zastavitelné ploše Z.T12 [BI] byl v bilancích Textové části odůvodnění zvýšen na dva. Ve výrokové Textové části bylo doplněno, že v ploše budou umístěny max. 2 RD, z toho jeden na p.p.č. 843/2 k.ú. Tisová u Nejdku a druhý na zbylé části plochy.

Byla provedena aktualizace dokumentace na základě provedených změn v území:

- Byla aktualizována pokladová katastrální mapa.
- Bylo aktualizováno vymezení hranice zastavěného území k 1. 8. 2025.
- Na základě aktualizované katastrální mapy byly lokálně aktualizovány stabilizované plochy s RZV do mapy KN po revizi katastrů (odchylky do cca 10 m, které nejsou v měřítku řešení zobrazitelné) – viz dále kap. Úvod/1.5.
- Byla prověřena aktuálnost výčtů dotčených parcelních čísel.

Byla provedena aktualizace Textové části odůvodnění na základě výsledků projednání:

- Byly doplněny a aktualizovány kapitoly Úvod/1.5., A. Stručný popis postupu pořízení změny ÚP, C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, (E.)2. Úpravy po sloučeném projednání, N. Vyhodnocení připomínek, včetně odůvodnění, O. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem Textové části odůvodnění, včetně textů pořizovatele.

Dále byly provedeny úpravy plynoucí ze změn nadřazených dokumentací:

- V kap. (D.)1. bylo aktualizováno vyhodnocení splnění požadavků Politiky územního rozvoje ČR.

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ,

včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Stanovisko ke změně územního plánu Nejdek podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění:

Při projednání Obsahu Změny č. 1 ÚP Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve svém stanovisku ze dne **25. 5. 2023** č.j. KK/2626/ZZ/23 uvedl:

Stanovisko k evropsky významným lokalitám a ptačím oblastem pro podání „Změna č. 1 Územního plánu Nejdek“

Krajský úřad Karlovarského kraje, jako orgán ochrany přírody, příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, po posouzení podání „Změna č. 1 Územního plánu Nejdek“ podaného cestou Městského úřadu Nejdek, Nám. Karla IV. 239, 362 21 Nejdek, doručeného dne 16. 5. 2023, vydává v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 výše uvedeného zákona toto stanovisko:

„Změna č. 1 Územního plánu Nejdek“ **nemůže mít** samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry **významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost** evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Odůvodnění:

/.../

Podkladem pro vydání tohoto stanoviska jsou:

- Žádost obsahující lokalizaci a podrobný popis záměru;
- Nařízení vlády – národní seznam evropsky významných lokalit, v platném znění, včetně karet lokalit;
- Souhrny doporučených opatření pro evropsky významné lokality a ptačí oblasti, v platném znění;
- Nařízení vlády, kterými byly vyhlášeny ptačí oblasti v aktuálním rozsahu;
- Aktuální vrstva mapování biotopů od Agentury ochrany přírody a krajiny ČR;
- Náhled do nálezové databáze Agentury ochrany přírody a krajiny ČR ke dni vydání tohoto stanoviska;
- Náhled do katastru nemovitostí.

Dle krajského úřadu nemůže být dotčen žádný prvek soustavy Natura 2000, protože všechny uvedené dílčí plochy změn leží v oblasti mimo jejich vymezení.

Potenciální negativní vliv předmětu podání je podle názoru krajského úřadu pouze lokální, omezený pouze na místo realizace záměru a jeho blízké okolí, přesah dopadu činností spojených s realizací je nulový, o jakémkoliv možném ovlivnění prvků soustavy Natura 2000 tedy nelze ani uvažovat.

Vzhledem k výše uvedenému charakteru předmětu podání, charakteru předpokládaných nežádoucích vlivů, ploše ovlivněné možnými negativními vlivy a požadavkům na ochranu EVL a PO, považuje krajský úřad veškeré výše uvedené informace a zjištěné podklady za dostatečné pro to, aby mohl být vyloučen významný negativní vliv záměru na předměty ochrany či celistvost všech EVL nebo PO.

Krajský úřad nemá v současné době žádné informace (ze své činnosti, nebo z dalších dostupných zdrojů – např. územní plány, informační systémy EIA/SEA apod.) o přípravě či realizaci takových záměrů či koncepcí, které by (dle své charakteristiky či svým provedením či provozem) mohly mít ve spojení s předmětnými změnami významný negativní vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí. Vybrané části leží mimo prvky soustavy Natura 2000.

Krajský úřad Karlovarského kraje posoudil předloženou změnu, umístění a rozsah a dospěl k závěru, že nemůže samostatně či ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významně ovlivnit předměty ochrany nebo celistvost EVL nebo PO, jak je uvedeno ve výroku tohoto stanoviska.

Toto stanovisko je platné výhradně pro rozsah záměru, který byl předmětem tohoto stanoviska; jakékoliv podstatné doplnění je v takovém případě nutné vnímat jako změnu záměru a je nutné je opětovně předložit k vydání nového stanovisku dle § 45i odst. 1 ZOPK příslušným orgánům ochrany přírody. Toto stanovisko nenahrazuje stanoviska, vyjádření či rozhodnutí, vydávaná podle ustanovení jiných paragrafů ZOPK, nebo jiných zákonů.

Stanovisko ke Změně územního plánu č. 1 podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

Při projednání Obsahu Změny č. 1 ÚP Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ve svém stanovisku ze dne **30. 5. 2023** č.j. KK/2510/ZZ/23 uvedl:

Stanovisko k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Nejdek dle ustanovení dle § 55a odst. 2 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad dle § 22 písm. b) a d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „krajský úřad“), obdržel dne 16.05.2023 žádost města Nejdek o stanovisko k návrhu na pořízení Změny č. 1 Územního plánu Nejdek ve zkráceném postupu dle § 55a stavebního zákona.

Krajský úřad vydává ve smyslu stavebního zákona k předloženému návrhu následující stanovisko: Na základě posouzení navrhované změny nepožaduje krajský úřad vyhodnocení vlivů této změny na životní prostředí dle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona.

Odůvodnění:

/.../

Porovnání s relevantními kritérii pro zjišťovací řízení dle přílohy č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí:

Krajský úřad prostudoval návrh na pořízení předmětné změny územního plánu s ohledem na jednotlivá kritéria pro zjišťovací řízení a s ohledem na § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, který řeší zvláštní úpravu posuzování územně plánovací dokumentace a v jehož odst. 2 je uvedeno, že krajský úřad stanoví požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí při pořizování územního plánu.

Předložená změna územního plánu nestanoví rámec pro budoucí povolení záměru uvedeného v příloze č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí – tím není naplněna definice koncepce pro oblast územního plánování dle ustanovení § 10a odst. 1 písm. a) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které se dle § 10i odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí použije obdobně.

Většina kritérií, kromě kritéria „vliv koncepce na udržitelný rozvoj území“ přílohy č. 8, byla v rámci předloženého návrhu irelevantní, proto zde nejsou zmiňována. Kritérium výše uvedené krajský úřad zohlednil a usoudil, že není nutné návrh změny č. 1 Územního plánu Nejdek posuzovat. Změny navrhované v území pro bydlení, příp. rekreaci, a občanské vybavení jsou situovány zastavěném území nebo na něj navazují, kdy se nejedná o velké rozvojové plochy.

Navrhovaný koridor pro cyklostezku je koncipován jako propojení se stávajícími cyklostezkami v území. Plochy odstavných parkovišť jsou umístěny u turisticky zajímavých míst a nejsou vzhledem k předpokládané návštěvnosti zájmových lokalit zbytečně naddimenzovány.

Změna územního plánu svým obsahem, charakteristikou vlivů na životní prostředí a nevýznamným přínosem ve vztahu k posouzení jiných koncepcí nepředstavuje koncepci, pro kterou je nutné vyhodnotit jednotlivé vlivy na životní prostředí. Změna územního plánu svým obsahem, charakteristikou vlivů na životní prostředí a nevýznamným přínosem ve vztahu k posouzení jiných koncepcí nepředstavuje koncepci, pro kterou je nutné vyhodnotit jednotlivé vlivy na životní prostředí.

Krajský úřad (jako příslušný orgán ochrany přírody) ve svém stanovisku dle § 45i odst. 1 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů zn. KK/2626/ZZ/23 ze dne 25.05.2023 **vyloučil významný vliv** na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (NATURA 2000).

Z toho důvodu není nutno vyhodnocovat vlivy Změny č. 1 ÚP na udržitelný rozvoj území.

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ Vlivů NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Viz kap. F.

Proto nebylo stanovisko krajského úřadu podle § 100 odst. 1 stavebního zákona (tj. stanovisko k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí) vydáno.

H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Viz kap. F.

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území je vymezena dle § 116 stavebního zákona a zobrazena je ve výkresech č. A1. *Výkres základního členění území* a č. A2. *Hlavní výkres* v měřítku 1 : 10 000.

Vymezení zastavěného území se mění k datu 1. 8. 2025. Při vymezení aktualizace hranice zastavěného území se vycházelo z podkladové katastrální mapy (stav k 1. 8. 2025).

Aktualizace hranice ZÚ byla provedena komplexně pro celé území, s výjimkou úseků hranice, které jsou k témuž datu aktualizovány paralelně projednávanou a vydávanou Změnou č. 2 ÚP (každá z úprav je vymezena právě v jedné ze změn); ke změně vymezení hranice ZÚ dochází z důvodu provedené revize katastru, a to u k.ú. Fojtov (revize katastru k 28. 11. 2024), k.ú. Lužec u Nejdku (revize katastru k 11. 11. 2024). Změny souvisí se změnami druhu pozemků z TTP na zahrady, dále se slučováním pozemků, příp. vznikem nových pozemků.

Revize katastru v k.ú. Pozorka u Nejdku (k 22. 10. 2024) nevyvolala potřebu změny hranice ZÚ.

V území je po provedení aktualizace 351 samostatných zastavěných území.

Rozšíření zastavěného území

k.ú. Fojtov:

- p.p.č. 1661/4 – součást zastavěného stavebního pozemku se st.p.č. 256,
- p.p.č. 1809/2 – součást zastavěného stavebního pozemku se st.p.č. 212,
- p.p.č. 1831/3 – součást zastavěného stavebního pozemku se st.p.č. 482/1,
- p.p.č. 89, zbylá část – součást zastavěného stavebního pozemku se st.p.č. 38/2.

k.ú. Lužec u Nejdku:

- p.p.č. 237 – součást zastavěného stavebního pozemku se st.p.č. 16/3,
- p.p.č. 6/2 – součást zastavěného stavebního pozemku se st.p.č. 1/1.

k.ú. Suchá u Nejdku:

- st.p.č. 351/4 – součást zastavěného stavebního pozemku se st.p.č. 350, nově zapsán do KN.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

2.1. Základní koncepce Změny č. 1 ÚP

Základní koncepce rozvoje území po věcné stránce zůstává převážně beze změny, vychází z předpokládaného budoucího úplného znění ÚP po vydání Změny č. 2 ÚP, která provádí standardizaci stávajícího ÚP. Změna č. 1 ÚP základní koncepci lokálně rozvíjí.

V území se uplatňují limity využití území, které jsou zobrazeny ve výkrese č. B1. *Koordinační výkres*. Změna č. 1 ÚP přejímá vymezené limity využití území z ÚAP ORP Karlovy Vary, s dílčí aktualizací.

2.2. Ochrana kulturních hodnot

2.2.1. Ochrana nemovitých kulturních památek

č. ÚSKP	název	k.ú.	p.č.
102155	evangelický kostel s farou	Nejdek	st.p.č. 616, 617, p.p.č. 1740/2, 1740/3
12419/4-4877	rozhledna	Tisová u Nejdku	st.p.č. 117
21173/4-955	socha sv. Jana Nepomuckého	Nejdek	p.p.č. 349
36504/4-954	sloup se sousoším Nejsvětější Trojice	Nejdek	p.p.č. 349, pozemek bez ochrany
38718/4-952	kostel sv. Martina	Nejdek	st.p.č. 191
47291/4-957	hrad Černá věž, zřícenina	Nejdek	st.p.č. 164
100331	okresní soud	Nejdek	st.p.č. 222
32767/4-960	sloup se sochou Archanděla Michaela	Nejdek	p.p.č. 3115/10, pozemek bez ochrany
46234/4-958	měšťanský dům	Nejdek	st.p.č. 123
41957/4-959	měšťanský dům	Nejdek	st.p.č. 121/1

Ochranné pásmo nemovitých kulturních památek města Nejdek

Rozhodnutí OkÚ v Karlových Varech o vymezení ochranného pásma č. RK/587/96, ze dne: 3. 7. 1996. Vyhlášeno bylo k ochraně kostela sv. Martina, sochy sv. Jana Nepomuckého, sloupu se sousoším Nejsvětější Trojice a sloupu se sochou Archanděla Michaela.

2.2.2. Válečné hroby

- CZE4103-28138 Kamenný pomník padlému v 2. sv. válce, na travnaté ploše vedle silnice, ul. Nádražní Nejdek.
- CZE4103-56776 Obelisk z černé leštěné žuly na hřbitově v Nejdku, s nápisem a 28 jmény vojáků padlých v 1. sv. válce.
- CZE4103-33475 Obelisk se jmény ve Fojtově, památník padlým v 1. sv. válce.
- CZE4103-54810 kamenná stéla s nápisem a 48 jmény vojáků padlých v 1. sv. válce.

2.2.3. Území s archeologickými nálezy

V ÚP Nejdek se uplatňují území s archeologickými nálezy:

I. kategorie:

- zaniklá osada Kouty (Hohe Winkel)
- zaniklá osada V pytli (Sackhäuser)
- zaniklá osada Schindelwaldhäuser
- zaniklá ves Velflík

II. kategorie

- Lesík
- Bernov
- Nejdek
- Tisová
- Vysoká Pec
- Nové Hamry
- Oldřichov

- Vysoká Štola
- Pozorka
- Nový Fojtov
- Lužec
- středověké a novověké jádro obce (Fojtov)

2.2.4. Ochrana dalších kulturních hodnot

Další objekty významné z hlediska charakteru sídla, avšak nechráněné jako nemovitě kulturní památky, jsou vymezeny paralelně projednávanou Změnou č. 2 ÚP. Změna č. 1 ÚP řešení nemění.

2.3. Ochrana přírodních hodnot

2.3.1. Ochrana přírody a krajiny

Využití řešeného území je omezeno následujícími limity využití území v oblasti ochrany přírodních hodnot:

Natura 2000

CZ0410155 – EVL Rudné

Pramenná oblast a rašelinné louky v závěru širokého údolí horní části Rudenského potoka vlévajícího se jako pravostranný přítok do Rolavy.

Luční společenstva jsou tvořena především horskými trojštětovými loukami jak na svazích, tak i v údolích. Tyto louky jsou nejvíce zastoupenou jednotkou. Často plynule přecházejí do druhově bohatých podhorských a horských smilkových trávníků. V terénních sníženinách jsou kvalitní vlhké pcháčové louky nebo vlhká tužebníkové lada. Vlhké pcháčové louky jsou často v mozaice s mechovými nevápnitými slatiništi. Některé vlhké louky na nejvodnatějších místech sukcesně pokračují v přechodová rašeliniště.

Místy se na svazích s degradovanými loukami nacházejí sekundární horská a podhorská vřesoviště, ta se vyskytují i na kamenných snosech.

Lesní společenstva tvoří výhradně podmáčené smrčiny v severní části území, v místech pramenišť Rudenského potoka. Podmáčené smrčiny v místech s vyšší vodní hladinou přecházejí do rašelinných smrčin.

V údolí potoka tvoří občas břehové porosty jasanovo-olšový luh.

CZ1410168 – EVL Vysoká Pec

Význam přírodního komplexu spočívá především v zastoupení většiny typických biotopů Krušných hor ve vysoké kvalitě a zachovalosti. Rozsáhlý komplex podmáčených a rašelinných smrčin vytváří prostor pro zachování velmi kvalitních přechodových rašelinišť s pestrou druhovou skladbou. Pro toto území jsou typické horské trojštětové louky s dominantním *Meum athamanticum*, které zaujímají souvislé území na téměř třetině přírodního komplexu. Kvalitním biotopem jsou i nevápnitá mechová slatiniště. V území roste řada zvláště chráněných druhů rostlin.

Zvláště chráněná území

Do řešeného území zasahuje část přírodní rezervace Oceán a její ochranné pásmo 50 m. PR byla vyhlášena výnosem MK ČSR 10. 2 1969.

Přírodní parky

- přírodní park Přebuz – k.ú. Bernov (malá část podél severozápadní hranice k.ú.),
- přírodní park Jelení vrch – k.ú. Nejdek (sever katastru), vyhlášen ONV Karlovy Vary dne 26. 2. 1985.

Geopark UNESCO – národní geopark EGERIA

Zahrnuje celé území.

Významné krajinné prvky (VKP)

V řešeném území se nacházejí významné krajinné prvky ze zákona – lesy, vodní toky, nivy. Významný krajinný prvek je definován (dle zákona č. 114/1992 Sb.) jako ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny, která utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Mezi VKP dané ze zákona patří lesy, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Kromě toho mohou být VKP i jiné části krajiny, např. mokřady, stepní trávníky, remízky, meze, parky, sady, zámecké zahrady, naleziště nerostů a zkamenělin, přirozené i umělé skalní útvary a jiné, pokud je orgán státní správy v ochraně přírody zaregistruje s ohledem na jejich ekologickou a krajinnotvornou funkci.

Významný krajinný prvek registrovaný:

- Mokřad u Limnice – k.ú. Nejdek; registrován pod č.j. ŽP/1586/99-246 dne 07.07.1999.
- Rašeliniště Lesík – k.ú. Lesík; registrován pod č.j. ŽP/2716/95-246 dne 11.09.1995.

Migračně významná území Krušné hory

Zahrnuje významnou část správního území, převážně na lesních porostech.

Chráněná krajinná oblast Krušné hory

V současné době se připravuje její vyhlášení.

Památné stromy

- Čtveřice lip srdčitých u Zimů; p.p.č. 650/5 k.ú. Tisová u Nejdku; o.p. o poloměru 10 m; vyhlášen MěÚ Nejdek 25. 7. 2006.
- Javor u Hanáků; p.p.č. 364 k.ú. Nejdek; o.p. o poloměru 8 m; vyhlášen MěÚ Nejdek 25. 7. 2006.
- Lípa u benzinové stanice; p.p.č. 1353 k.ú. Pozorka u Nejdku; o.p. o poloměru 10 m; vyhlášen MěÚ Nejdek 25. 7. 2006.
- Pozorecká borovice; p.p.č. 1269/2 k.ú. Pozorka u Nejdku; o.p. o poloměru 10 m; vyhlášen MěÚ Nejdek 25. 7. 2006.
- Buková alej v ulici Pod Lesem, p.p.č. 3166 k.ú. Nejdek; o.p. o poloměru 10 m; vyhlášen MěÚ Nejdek 25. 7. 2006.

Studánky, skalní útvary a vyhlídky

Jsou vymezeny jako přírodní a kulturní hodnoty paralelně projednávanou Změnou č. 2 ÚP. Změna č. 1 ÚP řešení nemění.

Žádná z ploch řešených Změnou č. 1 ÚP nezasahuje do ploch ochrany přírody (s výjimkou velkoplošného Geoparku UNESCO a migračně významných území).

2.3.2. Ochrana půdního fondu

Ochrana zemědělského půdního fondu

Realizuje se formou bonitačních půdně ekologických jednotek (BPEJ).

V území se uplatňuje eroze zemědělské půdy: větrná eroze (kategorie ohrožení: 1) a vodní eroze (stupeň ohrožení 1 až 4).

V území se nacházejí meliorované plochy, HOZ otevřená a HOZ zatrubněná.

Ochrana lesního půdního fondu

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve

znění pozdějších předpisů, v § 14 odst. 2 stanovuje omezení, která jsou vázána na území do vzdálenosti 30 metrů od okraje lesa. Toto území se pro účely ÚP Nejdek označuje jako „ochranné pásmo lesa“, příp. „o.p. lesa“.

Oproti grafické části odůvodnění platného ÚP bylo v Koordinačním výkrese ÚP o.p. zmenšeno z 50 m na 30 m v návaznosti na změnu zákonného ustanovení (s platností od 1. 1. 2024). V území se uplatňují lesy dle kategorií: lesy zvláštního určení, lesy hospodářské, lesy ochranné.

Změnou č. 1 ÚP se vymezují nové plochy změn v území, které mají vliv na PUPFL:
Dochází k záboru PUPFL v rozsahu ploch: veřejná prostranství všeobecná Z.O03 [PU] a Z.L09 [PU] – část.

Dochází k zásahu do o.p. lesa: bydlení individuální Z.T12 [BI], T.U01 [BI.r], bydlení venkovské Z.T11 [BV.r], rekreace individuální Z.O02 [RI.r], veřejná prostranství všeobecná Z.L09 [PU], Z.O03 [PU], zeleň zahradní a sadová Z.T02 [ZZ].

2.3.3. Ochrana vod a vodních zdrojů

Ochrana vodních toků vyplývá ze zákona o vodách. V první řadě je třeba v území umožnit péči o koryta vodních toků, která se realizuje formou zachování nezastavěného území podél toku, tj. oprávnění při správě toku (též „manipulační pásmo“), v šířce 8 m podél významných toků a 6 m u ostatních toků (§ 49 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění).

Pokud bude správce vodního toku při výkonu správy vodního toku požadovat pro nezbytný přístup k vodnímu toku užívání pozemků sousedících s korytem vodního toku, pak po předchozím projednání s vlastníky pozemků může jejich pozemků užívat (viz § 49 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění).

Do správního území zasahují vodní toky:

významné toky: Rolava, Limnice, Vitický potok, Lužecký potok,
ostatní toky: Rudenský potok, Oldřichovský potok, Rodišovka,
a jejich bezejmenné přítoky.

V území se nachází vodní plochy:

Lesík, Chobotky, Bernovský rybník, Valent'ák, Pozorka
a další, bezejmenné vodní plochy.

Záplavové území

Nezbytná je rovněž ochrana území před ohrožením velkými vodami. Uplatňuje se formou vymezování záplavových území toků. V řešeném území byly vymezeny následující zaplavovaná území:

tok	kategorie	vydal	kdy	č.j.
Rolava	Q ₅ , Q ₂₀ , Q ₁₀₀ , aktivní Q ₁₀₀	KÚÚK, OŽPaZ	28. 6. 2010	2466/ZZ/10
Rodišovka	Q ₅ , Q ₂₀ , Q ₁₀₀ , aktivní Q ₁₀₀	MM Karlovy Vary	9. 1. 2009	SÚ/16646/08/Sz-231.9
Limnice	Q ₅ , Q ₂₀ , Q ₁₀₀ , aktivní Q ₁₀₀	KÚÚK, OŽPaZ	19. 12. 2006	3631/ZZ/06
Vitický potok	Q ₅ , Q ₂₀ , Q ₁₀₀ , aktivní Q ₁₀₀	KÚÚK, OŽPaZ	23. 7. 2010	2890/ZZ/10

Žádná z ploch řešených Změnou č. 1 ÚP nezasahuje do záplavového území.

Zóny povodňového ohrožení byly vymezeny pouze na toku Rodišovky, a to v úseku od Bernovského rybníka po Rolavu.

Zahrnují zonaci ohrožení – vysoké, střední, nízké a marginální. Do vysokého a středního ohrožení nemají být vymezovány plochy pro bydlení.

Území zvláštní povodně pod vodním dílem

V řešeném území se nenachází.

Ochrana vodních zdrojů

Ochranná pásma vodních zdrojů:

- o.p. I. stupně / Nejdek – povrchový zdroj Vysoká Pec
- o.p. I. a II. stupně / Nejdek – Limnice prameniště
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Fojtov jímka C4
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Fojtov jímka D1
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Fojtov jímka D3
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Fojtov jímka D2
- o.p. IIa. stupně – vnitřní / Nová Role – Sadov Fojtov jímky
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Vysoká Štola jímka C1
- o.p. IIa. stupně – vnitřní / Nová Role – Sadov Vysoká Štola jímka C1
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Vysoká Štola jímky C2, C3
- o.p. IIa. stupně – vnitřní / Nová Role – Sadov Vysoká Štola jímky C2, C3
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Vysoká Štola štoly I., II., III.
- o.p. IIa. stupně – vnitřní / Nová Role – Sadov Vysoká Štola štoly I., II., III.
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Vysoká Štola jímka
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Vysoká Štola jímka A1
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Vysoká Štola jímka A2
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Vysoká Štola jímka A3
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Vysoká Štola jímka A4
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Vysoká Štola jímka A5
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Vysoká Štola jímka A6
- o.p. IIa. stupně – vnitřní / Nová Role – Sadov Vysoká Štola jímky
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Lužec jímka E
- o.p. IIa. stupně – vnitřní / Nová Role – Sadov Lužec jímka E
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Lužec jímky F1
- o.p. IIa. stupně – vnitřní / Nová Role – Sadov Lužec jímky F1
- o.p. IIb. stupně – vnější / Nová Role – Sadov Fojtov – Lužec – Vysoká Štola jímky
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Lužec jímka F2
- o.p. IIb. stupně – vnější / Nová Role – Sadov Lužec jímka F2
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Lužec jímka F3
- o.p. II. stupně / Nová Role – Sadov Lužec jímka F3
- o.p. I. stupně / Odeř veřejný vodovod prameniště 2x
- o.p. I. stupně / Odeř veřejný vodovod prameniště A3
- o.p. I. stupně / Odeř veřejný vodovod prameniště A4
- o.p. I. stupně / Odeř veřejný vodovod prameniště A5
- o.p. I. stupně / Odeř veřejný vodovod prameniště B1
- o.p. I. stupně / Odeř veřejný vodovod prameniště B2
- o.p. I. stupně / Odeř veřejný vodovod prameniště C1
- o.p. I. stupně / Odeř veřejný vodovod prameniště C2
- o.p. I. stupně / Odeř veřejný vodovod prameniště D1
- o.p. I. stupně / Odeř veřejný vodovod prameniště D3
- o.p. I. stupně / Odeř veřejný vodovod prameniště D4
- o.p. I. stupně / Odeř veřejný vodovod prameniště D6
- o.p. II. stupně / Odeř veřejný vodovod prameniště
- o.p. II. stupně / Odeř farma povrchový odběr pinka pod Kupkou
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Fojtov studna A7
- o.p. I. stupně / Nová Role – Sadov Fojtov studna A8

Chráněná oblast přirozené akumulace vod

Celé řešené území se nachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Krušné Hory.

Zranitelná oblast

Území města není tzv. zranitelnou oblastí.

Pozorovací vrty ČHMÚ

V k.ú. Pozorka u Nejdku se nachází vrt VP 1857 Nejdek s o.p. 150 m.

2.3.4. Ochrana nerostných surovin, vlivy na terén

Do území nezasahují žádné dobývací prostory, chráněná ložisková území, výhradní ložiska, ložiska nevyhrazených nerostů ani jiné prognózní zdroje.

Poddolovaná území – do řešeného území zasahují poddolovaná území:

Bodová poddolovaná území:

- 369 Nejdek 2
- 351 Bernov-Mokřina
- 307 Lesík
- 396 Pozorka u Nejdku

Plošná poddolovaná území:

- 327 Rudné – kóta Díže (Backtrog)
- 305 Milře u Šindelové – Javořina
- 373 Nejdek 1
- 379 Tisová –Tisovský vrch
- 5954 Oldřichov u Nejdku – St.Michaeli–Zeche a důl Laurenzi
- 5952 Oldřichov – Oldřichovský vrch (Hallschberg, Schlosserberg)
- 5953 Vysoká Štola – Světlna (Hellberg)
- 5950 Vysoká Štola
- 5951 Vysoká Štola – západní svah Světliny
- 5955 Vysoká Štola – St. Katharina Eisensteinzeche
- 436 Fojtov
- 5262 Lužec
- 6030 Lužec u Nejdku – Jezero – sever
- 6031 Lužec u Nejdku – cesta Josefka

Ze změn řešených Změnou č. 1 ÚP zasahuje do poddolovaných území okrajově plocha Z.T11 [BV.r].

Důlní díla

- 2632 Nejdek – štola 2
- 2966 štola Světlna
- 3131 propad Vysoká Štola
- 2689 Vysoká Štola – propad na silnici III/2192

Sesuvná území

V řešeném území se nenacházejí.

2.4. Ochrana civilizačních hodnot

2.4.1. Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury

1) Dopravní infrastruktura a její ochranná pásma:

- ochranné pásmo komunikace II. a III. třídy 15 m od osy krajního pruhu ¹⁾
- ochranné pásmo železnice 60 m od osy krajní koleje,
nejméně však ve vzdálenosti 30 m od hranic obvodu dráhy ²⁾
- ochranné pásmo vlečky 30 m od osy krajní koleje ²⁾

Poznámky:

1) § 30 a 32 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění.

2) § 8 a 9 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, v platném znění.

V území se uplatňuje ochranné pásmo letiště – ostatní, o.p. se zákazem laserových zařízení, sektor B – letiště Karlovy Vary.

2) Technická infrastruktura a její ochranná pásma:

- ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů 1,5 m do DN 500 včetně ¹⁾
- ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů 2,5 m nad DN 500 ¹⁾
- ochranné pásmo vedení VVN 110 kV 12 (15) m od krajního vodiče ²⁾
- ochranné pásmo vedení VN do 35 kV 7 m, 10 m od krajního vodiče ²⁾
- ochranné pásmo trafostanic 22 kV 7 m, 20 m, 30 m ²⁾
- ochranné pásmo kabelového vedení VN 1 m ²⁾
- bezpečnostní pásmo VTL do DN 100 10 m ³⁾
- ochranné pásmo VTL plynovodu do DN 200 4 m ³⁾
- ochranné pásmo VTL regulační stanice 10 m ³⁾
- ochranné pásmo plynovodu STL 1 m v zastavěném území ³⁾
- ochranné pásmo anodového uzemnění 1 m
- ochranné pásmo tepelného vedení 2,5 m ⁴⁾
- ochranné pásmo předávací stanice 2,5 m ⁴⁾
- ochranné pásmo sdělovacích vedení 0,5 m ⁵⁾
- radioreleové spoje dle zákresu

Poznámky:

1) § 23 zákona č. 274/2001 Sb. – zákon o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích); ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat na veřejně přístupném prostranství pro možnost oprav a údržby.

2) § 46 zákona č. 458/2000 Sb. – zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

3) § 68 zákona č. 458/2000 Sb. – zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

4) § 87 zákona č. 458/2000 Sb. – zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)

5) § 102 zákona č. 127/2005 Sb. – zákon o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)

2.4.2. Hygiena prostředí

Ochranná pásma průmyslové výroby nebo chovů živočišné výroby nebyla v území stanovena.

V území se nachází staré zátěže:

- úložné místo s provozovatelem – radioaktivní suroviny (odkaliště Nejdek / DIAMO Příbram)
- Odkaliště Nejdek

- Nejdecká česárna vlny, a.s.
- VLNAP a.s.
- Benzina s.r.o. ČSPHM Nejdek
- TS Nejdek

V území se nachází zařízení na zpracování odpadů:

- k.ú. Nejdek, ul. Závod míru – nebezpečné a ostatní odpady z domácnosti,
- k.ú. Nejdek, ul. Nádražní – barevné kovy, papír, lepenka, železné kovy,
- k.ú. Nejdek, ul. Limnická za garážemi – kovy a pneumatiky.

V území se nachází zdroje znečištění ovzduší REZZO 1 – 4.

2.4.3. Ochrana zvláštních zájmů

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb. 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).

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

V grafické části jsou změny vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

3.1. Základní urbanistická koncepce, urbanistická kompozice

Základní urbanistická koncepce a urbanistická kompozice se nemění.

Aktualizují se schémata v měřítku 1 : 30 000 (S1. *Schéma urbanistické koncepce – struktura osídlení* a S2. *Schéma urbanistické koncepce – struktura zástavby*) dle dále uvedených změn v území.

3.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Aktualizace stavu

Úkolem Změny č. 1 ÚP Nejdek je mimo jiné i aktualizace skutečného stavu, tj. úprava zařazení jednotlivých pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití, a to převážně v kategorii stabilizovaných ploch. Jejich zapracování do ÚP zajistí návaznost právního stavu území a reálného využívání.

Níže uvedená tabulka zahrnuje změny stabilizovaných ploch v několika kategoriích:

- změny na základě změny topologie podkladové katastrální mapy, zvl. v důsledku proběhlé revize katastru v k.ú. Fojtov a Lužec u Nejdku (zapsané do KN po dokončení návrhu Změny č. 2 ÚP, před dokončením návrhu Změny č. 1 ÚP) – úpravy vymezení

hranic pozemků, dělení a slučování pozemků, změny druhů pozemků apod.

Tyto změny byly zapracovány na základě terénního průzkumu, srovnáním s katastrální mapou, databází SPI a ortofotomapou.

Byly vymezeny tyto nové stabilizované plochy:

navržené využití	stávající využití dle ÚP	pův. plocha	p.č.	k.ú.	odůvodnění
Bydlení venkovské [BV]	Smíšené krajinné všeobecné [MU.pzlr]	stabiliz.	p.p.č. 1831/3	Fojtov	1)
Bydlení venkovské [BV]	Smíšené krajinné všeobecné [MU.pz]	stabiliz.	p.p.č. 89 část	Fojtov	1)
Bydlení venkovské – rozptýlená zástavba [BV.r]	Smíšené krajinné všeobecné [MU.pzlr]	stabiliz.	p.p.č. 1661/4	Fojtov	1)
Rekreace individuální – rozptýlená [RI.r]	Smíšené krajinné všeobecné [MU.pl]	stabiliz.	p.p.č. 1809/2	Fojtov	1)
Rekreace individuální – rozptýlená [RI.r]	Smíšené krajinné všeobecné [MU.pzlrw]	stabiliz.	p.p.č. 6/2	Lužec u Nejdku	1)
Rekreace individuální – rozptýlená [RI.r]	Veřejná prostranství všeobecná [PU]	stabiliz.	p.p.č. 491/7 část	Lužec u Nejdku	2)
Rekreace hromadná [RH]	Rekreace hromadná [RH], zastavitelná	Z.U01 část	p.p.č. 237	Lužec u Nejdku	1)

Odůvodnění:

1) Nově zapsaná revize katastru. Změnou využití pozemku z TTP na zahradu bylo podpořeno zařazení do zastavěného stavebního pozemku, spolu se související hlavní stavbou pro bydlení nebo rekreaci.

2) Nově zapsaná revize katastru. Změna vymezení hranice pozemku v mapě KN.

3.3. Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch

A) Dříve vymezené zastavitelné plochy – změna využití, rozšíření

*)	nově plocha zastavitelná	dříve plocha	výměra (m ²)	p.p.č.	k.ú.
7	Z.P06 [OK] ; Občanské vybavení komerční [OK] – změna využití	Z.P06 [SM] Smíšené obytné městské – zastavitelná	9469	části 1319/6, 1319/10, 1319/8, 1319/9, 1962	Pozorka u Nejdku
–	Z.T02 [ZZ] ; Zeleň zahradní a sadová [ZZ] – změna využití	Z.T02 [BV.r] ; Bydlení venkovské – rozptýlená zástavba [BV.r] – zastavitelná	6095	650/8 část	Tisová u Nejdku

*) číslo záměru dle Obsahu změny.

Odůvodnění:

- **Z.P06 [OK]**, zastavitelná plocha pro Občanské vybavení komerční [OK]. Stávající zastavitelná plocha, vymezená mimo ZÚ, v dříve odsouhlasené zastavitelné ploše, Smíšené obytné městské Z.P06 [SM] byla změněna na Občanské vybavení komerční [OK]. Zabírá ZPF III. a V. třídy ochrany.
- **Z.T02 [ZZ]**, zastavitelná plocha, vymezená mimo ZÚ v dříve odsouhlasené zastavitelné ploše, změna využití na Zeleň zahradní a sadová [ZZ]. Stávající zastavitelná plocha Bydlení venkovské – rozptýlená zástavba [BV.r] byla změněna na plochu zahrady Z.T02 [ZZ]. Jedná se o zbytkovou plochu po umístění vodní nádrže uprostřed plochy. Zabírá ZPF III. třídy ochrany.

B) Nově vymezené zastavitelné plochy

Potřeba vymezení ploch pro bydlení a rekreaci je podrobněji prověřena v kap. K. Textové části odůvodnění.

Vymezení ploch pro parkoviště v nezastavěném území vyplývá ze závěrů Územní studie Krušné hory – západ (dostupnost rekreace) a jsou určeny pro podporu turistického ruchu – byly vytipovány v lokalitách zvýšené sezónní potřeby odstavování vozidel (vodní nádrž Lesík, lesní oblast v k.ú. Oldřichov u Nejdku).

*)	nově plocha zastavitelná	dříve plocha	výměra (m ²)	p.p.č.	k.ú.
13	Z.N51 [BI] , Bydlení individuální [BI]	Smíšené krajinné všeobecné [MU.pzl], stabilizovaná	1969	1183/2	Nejdek
8	Z.T12 [BI] , Bydlení individuální [BI]	Smíšené krajinné všeobecné [MU.pzl], stabilizovaná	5571	1310, 853/2, 853/1, 843/2	Tisová u Nejdku
2	Z.L06 [BI.r] , Bydlení individuální – rozptýlená zástavba [BI.r]	Smíšené krajinné všeobecné [MU.pzr], stabilizovaná	1607	415/5	Lesík
3	Z.L07 [BV] , Bydlení venkovské [BV]	Smíšené krajinné všeobecné [MU.pz], stabilizovaná	1722	447/1 část	Lesík
10	Z.T11 [BV.r] , Bydlení venkovské – rozptýlená zástavba [BV.r]	Smíšené krajinné všeobecné [MU.pl], stabilizovaná	3381	st.p.č. 43, p.p.č. 234	Tisová u Nejdku
6	Z.O02 [RI.r] , Rekreace individuální – rozptýlená [RI.r]	Lesní všeobecné [LU], stabilizovaná	83	st.p.č. 97	Oldřichov u Nejdku
12 A	Z.L08 [PU] , Veřejná prostranství všeobecná [PU]	Smíšené krajinné všeobecné [MU.pz], stabilizovaná	1225	333/3 část, st.p.č. 164 část, p.p.č. 334 část	Lesík Bernov
12 C	Z.L09 [PU] , Veřejná prostranství všeobecná [PU]	Smíšené krajinné všeobecné [MU.pr], stabilizovaná	332	501/2 část, 630/5 část	Lesík
12 B	Z.O03 [PU] , Veřejná prostranství všeobecná [PU]	Smíšené krajinné všeobecné [MU.plrw], stabilizovaná	225	441/15 část	Oldřichov u Nejdku
—	Z.N13d Veřejná prostranství všeobecná [PU]	Bydlení individuální [BI], Smíšené krajinné všeobecné [MU.pzlr], stabilizované	768	1286/12, 1286/2 část	Nejdek

*) číslo záměru dle Obsahu změny.

Odůvodnění:

- **Z.N51 [BI]**, Bydlení individuální [BI]. Nově vymezená zastavitelná plocha pro 1 RD v ul. Komenského (lokalita Komenského II). Plocha je vymezena mimo ZÚ, v proluce mezi stávající zástavbou při stávající místní komunikaci. Plocha není dotčena významnými limity využití území. Zabírá ZPF V. třídy ochrany.
- **Z.T12 [BI]**, Bydlení individuální [BI]. Nově vymezená zastavitelná plocha pro 2 RD ve střední části Tisové (lokalita Tisová střed III). Plocha je vymezena mimo ZÚ, v proluce mezi stávající zástavbou při stávající místní komunikaci; k ploše byla připojena zbytková plocha na p.p.č. 843/2 k.ú. Tisová u Nejdku. Plocha je dotčena ochranným pásmem lesa, umístění staveb vyžaduje výjimku z o.p. Zabírá ZPF V. třídy ochrany a ostatní plochu, která je stopou zaniklé historické zástavby.
- **Z.L06 [BI.r]**, Bydlení individuální – rozptýlená zástavba [BI.r]. Nově vymezená zastavitelná plocha pro 1 RD v jihozápadní části Lesíka (lokalita Březina). Plocha je vymezena mimo ZÚ, v proluce mezi stávající zástavbou při stávající místní komunikaci. Plocha není dotčena významnými limity využití území. Zabírá ZPF V. třídy ochrany.
- **Z.L07 [BV]**, Bydlení venkovské [BV]. Nově vymezená zastavitelná plocha pro 1 RD u vodní nádrže Lesík. Plocha je vymezena mimo ZÚ, při stávající místní komunikaci. Plocha není dotčena významnými limity využití území. Zabírá ZPF III. a V. třídy ochrany.

- **Z.T11 [BV.r]**, Bydlení venkovské – rozptýlená zástavba [BV.r]. Nově vymezená zastavitelná plocha pro 1 RD v severozápadní části Tisové (lokalita Tisová severozápad III). Plocha je vymezena mimo ZÚ, v proluce mezi stávající zástavbou při stávající místní komunikaci. Plocha je dotčena ochranným pásmem lesa, umístění staveb vyžaduje výjimku z o.p. Zabírá ZPF V. třídy ochrany.
- **Z.O02 [RI.r]**, Rekreační individuální – rozptýlená [RI.r]. Nově vymezená zastavitelná plocha uvnitř ZÚ, pro 1 rekreační objekt, s využitím pozemku zbořeniště. Plocha je vymezena v kontaktu se stávající místní komunikací. Plocha je dotčena ochranným pásmem lesa, umístění staveb vyžaduje výjimku z o.p.
- **Z.L08 [PU]**, Veřejná prostranství všeobecná [PU]. Nově vymezená zastavitelná plocha mimo ZÚ, pro parkoviště pro turistický ruch (veřejná infrastruktura), vymezená v místě obvyklého odstavování vozidel. Plocha není dotčena významnými limity využití území. Vymezena s částečným využitím plochy zbořeniště. Zabírá ZPF III. třídy ochrany.
- **Z.L09 [PU]**, Veřejná prostranství všeobecná [PU]. Nově vymezená zastavitelná plocha mimo ZÚ, pro parkoviště pro turistický ruch (veřejná infrastruktura). Plocha je dotčena ochranným pásmem lesa a ochranným pásmem vedení VN, umístění staveb vyžaduje výjimku z o.p. Zabírá ZPF V. třídy ochrany a PUPFL.
- **Z.O03 [PU]**, Veřejná prostranství všeobecná [PU]. Nově vymezená zastavitelná plocha mimo ZÚ, pro parkoviště pro turistický ruch (veřejná infrastruktura), vymezená v místě obvyklého odstavování vozidel v k.ú. Oldřichov u Nejdku. Plocha je dotčena ochranným pásmem lesa, umístění staveb vyžaduje výjimku z o.p. Zabírá PUPFL.
- **Z.N13d [PU]**, Veřejná prostranství všeobecná [PU]. Jedná se o legalizaci obslužné komunikace, která zajišťuje dopravní obsluhu řadových garáží v ul. Dukelské a navazujících ploch rekreace. Dle KN se jedná o ornou půdu, využívána jako komunikace. Dodatečný požadavek Města Nejde.

C) Nově vymezená plocha transformační

*)	nově plocha	dříve plocha	výměra (m ²)	p. p.č.	k.ú.
4	T.U01 [BI.r] , Bydlení individuální – rozptýlená zástavba [BI.r]	Rekreační individuální – rozptýlená [RI.r], stabilizovaná	754	st.p.č. 13/1, p.p.č. 14/7, 11/1	Lužec u Nejdku

*) číslo záměru dle Obsahu změny.

Odůvodnění:

- **T.U01 [BI.r]**, Bydlení individuální – rozptýlená zástavba [BI.r]. Změna stávajícího objektu rekreace na bydlení (RD). Plocha se nachází v zastavěném území. Plocha je dotčena ochranným pásmem lesa, umístění případných nových staveb vyžaduje výjimku z o.p. Zábor ZPF III. třídy ochrany (část plochy).

E) Rušené a zmenšené zastavitelné plochy a transformační plochy

Zmenšuje se zastavitelná plocha Z.U01 část změnou části plochy na stabilizovanou.

3.4. Vymezení systému veřejných prostranství

Do systému veřejných prostranství se doplňují navržené plochy pro parkoviště Veřejná prostranství všeobecná Z.L08 [PU], Z.L09 [PU], Z.O03 [PU].

3.5. Vymezení systému sídelní zeleně

Do systému sídelní zeleně se doplňuje plocha pro zahradu Zeleň zahradní a sadová Z.T02 [ZZ].

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1. Dopravní infrastruktura

Řešení dopravní infrastruktury je vymezeno ve výkrese č. A2. Hlavní výkres v měřítku 1 : 10 000.

Základní koncepce zůstává beze změny. Nově navržené zastavitelné plochy budou napojeny na stávající komunikace.

Změnou č. 1 ÚP se vymezují tři nově navržené zastavitelné plochy pro parkoviště: Z.L08 [PU], Z.L09 [PU], Z.O03 [PU].

Dále je vymezena zastavitelná plocha pro místní komunikaci Z.N13d [PU], Veřejná prostranství všeobecná. Jedná se o legalizaci obslužné komunikace, která zajišťuje dopravní obsluhu řadových garáží v ul. Dukelské a navazujících ploch rekreace.

4.2. Technická infrastruktura

Základní koncepce zůstává beze změny.

Nově navržené zastavitelné plochy budou napojeny na stávající inž. sítě nebo budou řešit zásobování pitnou vodou a likvidaci odpadních vod individuálně dle místní situace.

4.3. Zelená infrastruktura

Prvky zelené infrastruktury zůstávají beze změny.

4.4. Koncepce občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Základní koncepce zůstává beze změny.

4.5. Veřejná prostranství

Základní koncepce zůstává beze změny. Mezi veřejná prostranství jsou doplněny tři nově navržené zastavitelné plochy pro parkoviště: Z.L08 [PU], Z.L09 [PU], Z.O03 [PU].

Dále je vymezena zastavitelná plocha pro místní komunikaci Z.N13d [PU].

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

V grafické části jsou změny vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

Základní kompoziční principy a základní koncepce uspořádání krajiny se nemění.

5.2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Změny dříve vymezených stabilizovaných ploch nezastavěného území

Byly vymezeny tyto nové stabilizované plochy:

navržené využití	stávající využití dle ÚP	pův. plocha	p.č.	k.ú.	odůvodnění
Lesní všeobecné [LU]	Smíšené krajinné všeobecné [MU.pl]	stabiliz.	p.p.č. 422/2 část	Lužec u Nejdku	Nově zapsaná revize katastru. Změna vymezení hranice pozemku v mapě KN.

5.3. Prostupnost krajiny

Beze změny.

5.4. Vymezení ploch změn v krajině

Beze změny.

5.5. Územní systém ekologické stability

Beze změny.

5.6. Vymezení zelené infrastruktury, protierozních opatření, dobývání ložisek nerostných surovin

Beze změny.

5.7. Ochrana před povodněmi a suchem

Beze změny.

5.8. Koncepce rekreačního využívání krajiny

Beze změny.

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Beze změny.

7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI

Beze změny.

8. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Beze změny.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Beze změny.

10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část

Dokumentace zahrnuje dva svazky: vlastní textovou část (výrok změny, tj. normativní text, a odůvodnění změny) a dále přílohu odůvodnění – Výrok ÚP Nejdek (stav po Změně č. 2 ÚP) s vyznačením změn textové části navrhovaných Změnou č. 1 ÚP (srovnávací text).

Grafická část

A. Výrok Změny č. 1 ÚP

Výkresy:

A1. Výkres základního členění území	1 : 10 000
A2. Hlavní výkres	1 : 10 000

Schémata:

S1. Schéma urbanistické koncepce – struktura osídlení	1 : 30 000
S2. Schéma urbanistické koncepce – struktura zástavby	1 : 30 000

Obsah výkresů se mění v rozsahu projednaných změn. Ostatní výkresy a schémata výrokové části se nemění.

B. Odůvodnění Změny č. 1 ÚP

Výkresy odůvodnění:

B1. Koordinační výkres	1 : 10 000
B2. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 10 000

Změna č. 1 ÚP bude projednávána a vydána spolu se Změnou č. 2 ÚP Nejdek, která je pro ni podmínkou projednání a vydání. Po schválení Změn č. 2 ÚP a č. 1 ÚP bude vyhotovena dokumentace Úplného znění Územního plánu Nejdek se zapracováním obsahu Změn č. 2 a č. 1 ÚP.

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Záležitosti nadmístního významu nejsou Změnou č. 1 ÚP vymezeny.

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Využití zastavěného území je vymezeno v platném ÚP, Změnou č. 1 ÚP je vymezena 1 plocha transformační v zastavěném území (T.U01 [BI.r]) a dále 11 zastavitelných ploch, přičemž:

- 2 zastavitelné plochy se nachází v dříve vymezeném zastavitelném území (Z.T02 [ZZ], Z.P06 [OK]) se změnou využití,
- 5 zastavitelných ploch je vymezeno pro bydlení, a to mimo zastavěné i dříve vymezené zastavitelné území, avšak v návaznosti na ně; jedná se o drobné plochy pro 1 RD, které navazují na silniční komunikace, většina navazuje na zastavěné území, příp. spojuje několik zastavěných území (Z.T11 [BV.r], Z.T12 [BI]),
- 1 zastavitelná plocha pro obnovu zbořeniště, určená k rekreaci Z.O02 [RI.r], byla vymezena v ZÚ,
- 3 zastavitelné plochy byly vymezeny ve volné krajině pro parkoviště (Z.L08 [PU], Z.L09 [PU], Z.O03 [PU]), určeny jsou jako záchytná parkoviště pro turistický ruch, umístěná v lokalitách s evidovanou potřebou sezónního odstavování aut při návštěvě vodní plochy Lesík a při turistickém využívání lesů v k.ú. Oldřichov u Nejdku.

Celkový přírůstek 6 RD a 1 chata je vzhledem k počtu obyvatel města (7785 k 1. 1. 2024) marginální. Počet obyvatel města v minulosti dlouhodobě klesal, nyní však od roku 2021 (7653), kdy byl vydán aktuální ÚP, opět meziročně stoupá, v průměru o 44 obyvatel za rok, což při 2,5 obyv. / RD činí cca 18 RD za rok.

Prověření kapacity dříve vymezených zastavitelných ploch pro bydlení, smíšených obytných a pro individuální rekreaci dle ÚP Nejdek

V ÚP Nejdek byly vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení, smíšené obytné plochy a plochy pro individuální rekreaci. Zahrnuje zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP. Aktualizace (zmenšení na základě zastavění) byla provedena převážně v paralelně projednávané Změně č. 2 ÚP.

Plochy bydlení

Původní označení ploch s RZV // nové označení:

(BH) – Bydlení v bytových domech // Bydlení hromadné [BH]

(BH1) – bydlení v bytových domech – rozvolněná zástavba // Bydlení hromadné – specifické [BH.s]

(BI) – bydlení v rodinných domech městské a příměstské // Bydlení individuální [BI]

(BI1) – bydlení v rodinných domech městské a příměstské, rozptýlená zástavba // Bydlení individuální – rozptýlená zástavba [BI.r]

(BI2) – bydlení v rodinných domech městské a příměstské, rozvolněná zástavba // Bydlení individuální – rozvolněná zástavba [BI.v]

(BV) – bydlení v rodinných domech venkovské // Bydlení venkovské [BV]

(BV1) – bydlení v rodinných domech venkovské – specifické // Bydlení venkovské – rozptýlená zástavba [BV.r]

(BV2) – Bydlení v rodinných domech – venkovské – rozvolněná zástavba // Bydlení venkovské – rozvolněná zástavba [BV.v]

pův. kód plochy	plocha s RZV původní	k.ú. *)	nový kód plochy	plocha s RZV nová	původní výměra (ha)	úbytek (ha)	nová výměra (ha)
ZN01	(BI)	Nejdek	Z.N01/část	[BI]	2,3219	0	2,3219
ZN02	(BI2)	Nejdek	Z.N02/část – 1. díl	[BI.v]	0,6452	0	0,6452
			2. díl	[BI.v]	0,7570	0	0,7570
ZN03	(BI)	Nejdek	Z.N03	[BI]	0,2294	0	0,2294
ZN04	(BH1)	Nejdek	Z.N04	[BH.s]	2,0355	0	2,0355
ZN05	(BI)	Nejdek	Z.N05, část zastavěna	[BI]	1,8008	0,0087	1,7921
ZN06	(BI2)	Nejdek	Z.N06	[BI.v]	0,3615	0	0,3615
ZN07	(BI2)	Nejdek	Z.N07, část zastavěna	[BI.v]	0,9751	0,0092	0,9659
ZN08	(BV2)	Nejdek	Z.N08	[BV.v]	0,9169	0	0,9169
ZN09	(BI)	Nejdek	Z.N09, část zastavěna	[BI]	3,1328	0,0318	3,1010
ZN10	(BI)	Nejdek	Z.N10a	[BI]	0,1257	0	0,1257
			Z.N10b	[BI]	0,3813	0	0,3813
ZN11	(BI)	Nejdek	Z.N11/část	[BI]	0,4373	0	0,4373
ZN12	(BI)	Nejdek	Z.N12, část zastavěna	[BI]	0,4585	0,0822	0,3763
ZN13a	(BI)	Nejdek	Z.N13a	[BI]	0,2274	0	0,2274
ZN13c	(BI)	Nejdek	Z.N13c	[BI]	0,5050	0	0,5050
ZN15	(BI1)	Nejdek	Z.N15a	[BI.r]	0,2079	0	0,2079
			Z.N15b	[BI.r]	0,4453	0	0,4453
ZN16	(BI)	Nejdek	Z.N16, část zastavěna	[BI]	0,5072	0,1829	0,3243
ZN17	(BI2)	Nejdek	Z.N17	[BI.v]	0,6424	0	0,6424
ZN18a	(BI)	Nejdek	Z.N18a/část, část zastavěna	[BI]	0,3213	0,1269	0,1944
	(BI)		Z.N18c	[BI]	0,0834	0	0,0834
	(BI)		Z.N18d, část zastavěna	[BI]	0,1599	0,0764	0,0835
ZN18b	(BI)	Nejdek	Z.N18b	[BI]	0,2070	0	0,2070
	(BI)		Z.N18e	[BI]	0,1192	0	0,1192

pův. kód plochy	plocha s RZV původní	k.ú. *)	nový kód plochy	plocha s RZV nová	původní výměra (ha)	úbytek (ha)	nová výměra (ha)
ZN19	(BI)	Nejdek	Z.N19a	[BI]	0,4126	0	0,4126
			Z.N19b	[BI]	0,2506	0	0,2506
ZN36	(BI)	Nejdek	Z.N36	[BI]	0,1645	0	0,1645
ZN38	(BI)	Nejdek	Z.N38	[BI]	0,6994	0	0,6994
ZN40	(BI1)	Nejdek	Z.N40	[BI.r]	0,1248	0	0,1248
ZN41	(BI)	Nejdek	Z.N41	[BI]	1,3807	0	1,3807
ZN46	(BI1)	Nejdek	Z.N46	[BI.r]	0,3404	0	0,3404
ZN47	(BI)	Nejdek	Z.N47	[BI]	3,2873	0	3,2873
ZB01	(BV)	Bernov	Z.B01a, část zastavěna	[BV]	0,3787	0,1606	0,2181
			Z.B01b	[BV]	0,2038	0	0,2038
ZB04	(BV)	Bernov	Z.B04	[BV]	0,3383	0	0,3383
ZB05	(BI)	Bernov	Z.B05	[BI]	0,3492	0	0,3492
ZB06	(BV)	Bernov	Z.B06	[BV]	0,9437	0	0,9437
ZB07	(BV)	Bernov	Z.B07	[BV]	0,2550	0	0,2550
ZB08	(BV)	Bernov	Z.B08/část	[BV]	0,6186	0	0,6186
ZB10	(BI1)	Bernov	zastavěno	[BI.r]	0,4169	0,4169	0,0000
ZB15	(BI1)	Bernov	Z.B15a	[BI.r]	0,1726	0	0,1726
			Z.B15b	[BI.r]	0,6513	0	0,6513
			Z.B15c	[BI.r]	0,1501	0	0,1501
			Z.B15d	[BI.r]	0,0834	0	0,0834
ZB16	(BI1)	Bernov	Z.B16	[BI.r]	0,0594	0	0,0594
ZB17	(BI1)	Bernov	Z.B17/část	[BI.r]	0,2200	0	0,2200
ZB18	(BI)	Bernov	Z.B18a	[BI]	0,1141	0	0,1141
			Z.B18b	[BI]	0,1976	0	0,1976
stabiliz.	(BI1)	Bernov	Z.B19a	[BI.r]	0,1522	0	0,1522
stabiliz.	(BI1)	Bernov	Z.B19b	[BI.r]	0,2765	0	0,2765
ZF01	(BV)	Fojtov	Z.F01	[BV]	1,2075	0	1,2075
ZF03	(BV)	Fojtov	Z.F03, část zastavěna	[BV]	0,6150	0,1574	0,4576
ZF04a	(BV)	Fojtov	Z.F04a	[BV]	0,4369	0	0,4369
ZF04b	(BV)	Fojtov	Z.F04b	[BV]	0,9107	0	0,9107
ZL01	(BI)	Lesík	Z.L01	[BI]	0,1132	0	0,1132
ZL02	(BI)	Lesík	Z.L02	[BI]	0,3081	0	0,3081
ZL05	(BV1)	Lesík	Z.L05, část zastavěna	[BV.r]	0,3764	0,1084	0,2680
ZU02	(BI1)	Lužec	Z.U02	[BI.r]	0,1582	0	0,1582
ZP01	(BV)	Pozorka	Z.P01/část, část zastavěna	[BV]	1,2011	0,1048	1,0963
ZP02a	(BV)	Pozorka	Z.P02a	[BV]	0,2283	0	0,2283
ZP02b	(BV)	Pozorka	Z.P02b/část	[BV]	0,3043	0	0,3043
ZP03a	(BV)	Pozorka	Z.P03	[BV]	0,3576	0	0,3576
ZP03b	(BV)	Pozorka	zastavěno	[BV]	0,1492	0,1492	0,0000
ZP04	(BV)	Pozorka	Z.P04/část, část zastavěna	[BV]	3,5059	0,1920	3,3139
ZP05	(BV)	Pozorka	Z.P05, část zastavěna	[BV]	0,5246	0,0144	0,5102
ZP10	(BV)	Pozorka	Z.P10	[BV]	0,2548	0	0,2548
ZS01a	(BI2)	Suchá	Z.S01a	[BV.v]	0,2310	0	0,2310
ZS01b	(BI2)	Suchá	Z.S01b/část	[BV.v]	0,6600	0	0,6600
ZS02	(BV)	Suchá	Z.S02	[BV]	0,3171	0	0,3171
ZS03	(BV)	Suchá	Z.S03/část	[BV]	0,3311	0	0,3311
ZS05a	(BV)	Suchá	zastavěno	[BV]	0,1085	0,1085	0,0000
ZS06	(BV)	Suchá	Z.S06a	[BV]	2,0436	0	2,0436
			Z.S06b	[BV]	0,4133	0	0,4133
ZS07	(BV)	Suchá	Z.S07	[BV]	1,5546	0	1,5546
ZS08	(BV)	Suchá	Z.S08	[BV]	0,5149	0	0,5149
ZS10	(BV)	Suchá	Z.S10	[BV]	0,3877	0	0,3877
ZT01	(BI)	Tisová	Z.T01a	[BI]	0,2116	0	0,2116
			Z.T01b	[BI]	0,0955	0	0,0955
ZT02	(BV1)	Tisová	Z.T02, část zastavěna	[BV.r]	0,7000	0,0906	0,6094

pův. kód plochy	plocha s RZV původní	k.ú. *)	nový kód plochy	plocha s RZV nová	původní výměra (ha)	úbytek (ha)	nová výměra (ha)
ZT03	(BI)	Tisová	zastavěno	[BI]	0,2280	0,2280	0,0000
ZT04	(BI)	Tisová	Z.T04	[BI]	0,1863	0	0,1863
ZT06	(BI)	Tisová	Z.T06	[BI]	0,3205	0	0,3205
ZT07	(BI)	Tisová	Z.T07a	[BI]	0,1148	0	0,1148
			Z.T07b	[BI]	0,3767	0	0,3767
ZT08	(BI)	Tisová	Z.T08	[BI]	0,2695	0	0,2695
ZT09	(BI)	Tisová	Z.T09	[BI]	0,3454	0	0,3454
celkem					50,3085	2,2489	48,0596

*) k.ú. Pozorka = k.ú. Pozorka u Nejdku, k.ú. Suchá = k.ú. Suchá u Nejdku, k.ú. Tisová = k.ú. Tisová u Nejdku

Nově zastavěné plochy:

Od r. 2021, kdy byl ÚP vydán (cca 3,5 let), bylo zastavěno nebo jinak využito cca 2,25 ha ploch vymezených pro bydlení (cca 4,5 %).

Změnou č. 1 ÚP se dále ruší zbylá část plochy Z.T02 [BV.r], protože v ploše byla umístěna vodní plocha, ruší se zbylá nevyužitá část zastavitelné plochy, a to v rozsahu 0,6094 ha (cca 1,2 %), celkem tedy se ruší **5,7 %** vymezených zastavitelných ploch pro bydlení.

Část ploch tvoří pouze opravy – upřesnění zastavěného stavebního pozemku sousední nemovitosti nebo plochy veřejného prostranství v rámci zastavitelné plochy, avšak významná část jsou domy nově realizované, celkem **12 RD** (z toho 2 RD mimo zastavitelné plochy, realizované na základě stavebních povolení vydaných před vydáním ÚP); 1 RD Bernov, 3 RD Tisová, 2 RD Nejde, 5 RD Pozorka a 1 RD Fojtov.

Změnou č. 1 ÚP se vymezují zastavitelné a transformační plochy bydlení v rozsahu 0,7540 ha [BI] + 0,2361 ha [BI.r] + 0,1722 ha [BV] + 0,3381 ha [BV.r] = 1,5005 ha, tj. **3,0 %** z původních zastavitelných ploch. Celkem se jedná o plochy pro **6 RD**.

Nově navržené plochy pro bydlení jsou výrazně menšího rozsahu než plochy zastavěné od doby vydání ÚP, navíc se jedná o relativně krátké období, které naznačuje, že na území města je citelný zájem o výstavbu rodinných domů.

Plochy smíšené obytné

pův. kód plochy	plocha s RZV původní	k.ú. *)	nový kód plochy	plocha s RZV nová	původní výměra (ha)	úbytek (ha)	nová výměra (ha)
ZB02	(SV)	Bernov	Z.B02	[SV]	1,0593	0	1,0593
ZF02	(SV)	Fojtov	Z.F02a	[SV]	0,3115	0	0,3115
			zastavěno	[SV]	0,2459	0,2459	0,0000
			Z.F02b, část zastavěna	[SV]	0,3325	0,1040	0,2285
ZP02b	(SV)	Pozorka	Z.P02b/část	[SV]	0,1850	0	0,1850
ZP06	(SM)	Pozorka	Z.P06	[SM] / [OK]	0,9468	0	0,9468
ZS04a	(SV)	Suchá	Z.S04a	[SV]	0,4644	0	0,4644
ZS04b	(SV)	Suchá	Z.S04b	[SV]	0,7855	0	0,7855
ZS09	(SV)	Suchá	Z.S09a, část zastavěna	[SV]	0,6747	0,1059	0,5688
			Z.S09b	[SV]	0,2690	0	0,2690
celkem					5,2746	0,4558	4,8188

*) k.ú. Pozorka = k.ú. Pozorka u Nejdku, k.ú. Suchá = k.ú. Suchá u Nejdku

Nově zastavěné plochy:

Od r. 2021, kdy byl ÚP vydán (cca 3,5 let), bylo zastavěno nebo jinak využito cca 0,46 ha ploch vymezených jako smíšené obytné (cca 8,6 %).

Změnou č. 1 ÚP se dále ruší využití plochy Z.P06 [SM], plocha se mění na občanské vybavení komerční [OK], a to v rozsahu 0,9468 ha (cca 17,9 %), celkem tedy se ruší **26,5 %** vymezených zastavitelných ploch pro smíšené obytné plochy.

Část ploch tvoří pouze opravy – upřesnění zastavěného stavebního pozemku sousední nemovitosti nebo plochy veřejného prostranství v rámci zastavitelné plochy, nově byl realizován **1 RD**.

Změnou č. 1 ÚP se nové plochy nevymezují.

Plochy rekreace individuální

pův. kód plochy	plocha s RZV původní	k.ú. *)	nový kód plochy	plocha s RZV nová	původní výměra (ha)	úbytek (ha)	nová výměra (ha)
ZO01	(RI1)	Oldřichov	Z.O01	[RI.r]	0,0786	0	0,0786
ZP13	(RI)	Pozorka	Z.P13	[RI]	0,1269	0	0,1269
celkem					0,2055	0	0,2055

*) k.ú. Oldřichov = k.ú. Oldřichov u Nejdku, k.ú. Pozorka = k.ú. Pozorka u Nejdku

Nové stavby pro rekreaci nebyly od doby vydání ÚP realizovány, avšak řada hlavních staveb, zařazených v ÚP do ploch individuální rekreace, byla paralelně projednávánou Změnou č. 2 ÚP prověřena na základě KN jako rodinné domy (příp. stavby pro bydlení) a přeřazena do ploch bydlení. Nelze identifikovat, zda se jedná o opravu chyb platného ÚP nebo zda došlo k rekolaudacím od doby vydání ÚP. Jedná se o stavby v rozsahu pro **22 RD**, převážně v sídlech Oldřichov, Fojtov, Lužec a Vysoká Štola.

Dříve územním plánem navržené zastavitelné plochy rekreace individuální pro celkem **2 objekty** (chaty) nebyly dosud zastavěny.

Změnou č. 1 ÚP se vymezuje **1 nová zastavitelná** plocha pro umístění chaty a **1 plocha transformační** pro rekolaudaci chaty na bydlení.

L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU,

případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení,

Takové prvky nejsou nejsou vymezeny.

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

1. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Zákony, vyhlášky, metodiky

Vyhodnocení důsledků změny územního plánu na zemědělský půdní fond (ZPF) vychází z § 4 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a z § 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Dále se vyhodnocení řídí vyhláškou MŽP č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, která zařazuje jednotlivé pětímístné BPEJ, vyjadřující kvalitativní kategorie ZPF, do pěti tříd ochrany ZPF (I. až V.).

Předmět řešení Změny č. 1 ÚP

Předmětem řešení Změny č. 1 ÚP jsou plochy:

1) Plochy aktualizace stávajícího stavu – změna zastavitelných ploch na stabilizované a úpravy stabilizovaných ploch dle aktuální katastrální mapy na základě provedené revize katastru – viz také kap. (I.)1., (I.)3.1., (I.)5.1., Textové části odůvodnění. Tyto plochy se jako zábor ZPF nevyhodnocují.

2) Plochy zastavitelné a transformační, které jsou vyhodnoceny v dalších kapitolách.

1.1. Vyhodnocení záborů ZPF formou tabulky

Přehledová tabulka

Viz následující strana.

Vysvětlivky k tabulce:

- 1) Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na ZPF
- 2) Existence závlah
- 3) Existence odvodnění
- 4) Stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody
- 5) Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g) – informace o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch – viz závěrečné odůvodnění

A) Zábor I. a II. třídy ochrany ZPF, při zachování způsobu využití dle platné územně plánovací dokumentace, v zastavěném území.

B) Zábor I. a II. třídy ochrany ZPF, při zachování způsobu využití dle platné územně plánovací dokumentace, mimo zastavěné území.

C) Zábor I. a II. třídy ochrany ZPF, nový zábor.

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

Účelové komunikace a polní cesty nebudou dotčeny.

Investice do půdy

Stávající investice do půdy nebudou dotčeny.

Vymezení hranice zastavěného území

Odůvodnění změn vymezení hranice ZÚ je uvedeno v kap. (I.)1.

Na základě prosby dotčeného orgánu se doplňuje informativně, které pozemky zemědělského půdního fondu jsou Změnou č. 1 ÚP nově zahrnuty do zastavěného území. Pokud je uvedeno „část“, znamená to, že se jedná o zbylou část, přičemž neměněná část již byla ve stávajícím ÚP v zastavěném území zahrnuta.

k.ú. Fojtov:

- p.p.č. 1661/4 – zahrada, 7.32.14 (V. tř.)
- p.p.č. 1809/2 – zahrada, 7.50.11 (III. tř.)
- p.p.č. 1831/3 – zahrada, 7.32.44 (V. tř.) a 7.40.67 (V. tř.)
- p.p.č. 89, část – zahrada, 7.41.77 (V. tř.)

k.ú. Lužec u Nejdku:

- p.p.č. 237 – zahrada, 9.36.24 (III. tř.), 9.40.68 (V. tř.), 9.36.44 (V. tř.)
- p.p.č. 6/2 – zahrada, 9.36.44 (V. tř.)

Tabulka – vyhodnocení záborů ZPF

Označení plochy	Navržené využití	Výměra plochy celkem (ha)	Souhrn výměry záboru ZPF (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					1)	2)	3)	4)	5)
				I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.N51 [BI]	bydlení individuální	0,1969	0,1969					0,1969	x	x	x	x	x
Z.T12 [BI]	bydlení individuální	0,5571	0,5285					0,5285	x	x	x	x	x
celkem BI		0,7540	0,7254	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,7254					
Z.L06 [BI.r]	bydlení individuální – rozptýlená zástavba	0,1607	0,1607					0,1607	x	x	x	x	x
T.U01 [BI.r]	bydlení individuální – rozptýlená zástavba	0,0754	0,0416			0,0416			x	x	x	x	x
celkem BI.r		0,2361	0,2023	0,0000	0,0000	0,0416	0,0000	0,1607					
Z.L07 [BV]	bydlení venkovské	0,1722	0,1722			0,0037		0,1685	x	x	x	x	x
celkem BV		0,1722	0,1722	0,0000	0,0000	0,0037	0,0000	0,1685					
Z.T11 [BV.r]	bydlení venkovské – rozptýlená zástavba	0,3381	0,3262					0,3262	x	x	x	x	x
celkem BV.r		0,3381	0,3262	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,3262					
Z.O02 [RI.r]	rekreace individuální – rozptýlená	0,0083	0,0000						x	x	x	x	x
celkem RI.r		0,0083	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000					
Z.P06 [OK] – změna využití	občanské vybavení komerční	0,9469	0,9063			0,0116		0,8947	x	x	x	x	x
celkem OK		0,9469	0,9063	0,0000	0,0000	0,0116	0,0000	0,8947					
Z.L08 [PU]	veřejná prostranství všeobecná	0,1225	0,0933			0,0933			x	x	x	x	x
Z.L09 [PU]	veřejná prostranství všeobecná	0,0332	0,0224					0,0224	x	x	x	x	x
Z.O03 [PU]	veřejná prostranství všeobecná	0,0225	0,0000						x	x	x	x	x
Z.N13d [PU]	veřejná prostranství všeobecná	0,0768	0,0768					0,0768	x	x	x	x	x
celkem PU		0,2550	0,1925	0,0000	0,0000	0,0933	0,0000	0,0992					
Z.T02 [ZZ] – změna využití	zeleň zahradní a sadová [ZZ]	0,6095	0,6095			0,6095			x	x	x	x	x
celkem ZZ		0,6095	0,6095	0,0000	0,0000	0,6095	0,0000	0,0000					
celkem		3,3201	3,1344	0,0000	0,0000	0,7597	0,0000	2,3747					

1.2. Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější

a) Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona

Změnou č. 1 ÚP se řeší využití celkem 13 ploch změn v území: upravuje se využití dvou dříve vymezených zastavitelných ploch, vymezuje se jedna nová plocha transformační pro bydlení a 9 nových zastavitelných ploch (5 pro bydlení, 1 pro rekreaci, 3 pro parkoviště a 1 pro komunikaci).

Odůvodnění:

Potřeba vymezení ploch pro bydlení a rekreaci je podrobněji prověřena v kap. K. Textové části odůvodnění.

Vymezení ploch veřejných prostranství všeobecných pro parkoviště v nezastavěném území vyplývá ze závěrů Územní studie Krušné hory – západ (dostupnost rekreace) a jsou určeny pro podporu turistického ruchu – byly vytipovány v lokalitách zvýšené sezónní potřeby odstavování vozidel (vodní nádrž Lesík, lesní oblast v k.ú. Oldřichov u Nejdku).

Vymezení plochy pro komunikaci bylo uplatněno pořizovatelem na základě aktuálního stavu území.

a1) Dříve vymezené plochy se změnou využití:

- **Z.P06 [OK]**, zastavitelná plocha pro Občanské vybavení komerční [OK]. Stávající zastavitelná plocha, vymezená mimo ZÚ, v dříve odsouhlasené zastavitelné ploše, Smíšené obytné městské Z.P06 [SM] byla změněna na Občanské vybavení komerční [OK]. Zabírá ZPF III. a V. třídy ochrany.
- **Z.T02 [ZZ]**, zastavitelná plocha, vymezená mimo ZÚ v dříve odsouhlasené zastavitelné ploše, změna využití na Zeleň zahradní a sadová [ZZ]. Stávající zastavitelná plocha Bydlení venkovské – rozptýlená zástavba [BV.r] byla změněna na plochu zahrady Z.T02 [ZZ]. Jedná se o zbytkovou plochu po umístění vodní nádrže uprostřed plochy. Zabírá ZPF III. třídy ochrany.

a2) Nově vymezené zastavitelné a transformační plochy:

- **Z.N51 [BI]**, Bydlení individuální [BI]. Nově vymezená zastavitelná plocha pro 1 RD v ul. Komenského (lokalita Komenského II). Plocha je vymezena mimo ZÚ, v proluce mezi stávající zástavbou při stávající místní komunikaci. Zabírá ZPF V. třídy ochrany.
- **Z.T12 [BI]**, Bydlení individuální [BI]. Nově vymezená zastavitelná plocha pro 2 RD ve střední části Tisové (lokalita Tisová střed III). Plocha je vymezena mimo ZÚ, v proluce mezi stávající zástavbou při stávající místní komunikaci; k ploše byla připojena zbytková plocha na p.p.č. 843/2 k.ú. Tisová u Nejdku. Plocha zabírá ZPF V. třídy ochrany a ostatní plochu, která je stopou zaniklé historické zástavby.
- **Z.L06 [BI.r]**, Bydlení individuální – rozptýlená zástavba [BI.r]. Nově vymezená zastavitelná plocha pro 1 RD v jihozápadní části Lesíka (lokalita Březina). Plocha je vymezena mimo ZÚ, v proluce mezi stávající zástavbou při stávající místní komunikaci. Plocha zabírá ZPF V. třídy ochrany.
- **Z.L07 [BV]**, Bydlení venkovské [BV]. Nově vymezená zastavitelná plocha pro 1 RD u vodní nádrže Lesík. Plocha je vymezena mimo ZÚ, při stávající místní komunikaci. Plocha zabírá ZPF III. a V. třídy ochrany.
- **Z.T11 [BV.r]**, Bydlení venkovské – rozptýlená zástavba [BV.r]. Nově vymezená zastavitelná plocha pro 1 RD v severozápadní části Tisové (lokalita Tisová severozápad III). Plocha je vymezena mimo ZÚ, v proluce mezi stávající zástavbou při stávající místní komunikaci. Plocha zabírá ZPF V. třídy ochrany.

- **Z.O02 [RI.r]**, Rekreační individuální – rozptýlená [RI.r]. Nově vymezená zastavitelná plocha uvnitř ZÚ, pro 1 rekreační objekt, s využitím pozemku zbořeniště. Plocha je vymezena v kontaktu se stávající místní komunikací.
- **Z.L08 [PU]**, Veřejná prostranství všeobecná [PU]. Nově vymezená zastavitelná plocha mimo ZÚ, pro parkoviště pro turistický ruch (veřejná infrastruktura), vymezená v místě obvyklého odstavování vozidel. Plocha je vymezena s částečným využitím plochy zbořeniště. Zabírá ZPF III. třídy ochrany.
- **Z.L09 [PU]**, Veřejná prostranství všeobecná [PU]. Nově vymezená zastavitelná plocha mimo ZÚ, pro parkoviště pro turistický ruch (veřejná infrastruktura). Plocha zabírá ZPF V. třídy ochrany a PUPFL.
- **Z.O03 [PU]**, Veřejná prostranství všeobecná [PU]. Nově vymezená zastavitelná plocha mimo ZÚ, pro parkoviště pro turistický ruch (veřejná infrastruktura), vymezená v místě obvyklého odstavování vozidel v k.ú. Oldřichov u Nejdku. Plocha zabírá PUPFL.
- **Z.N13d [PU]**, Veřejná prostranství všeobecná [PU]. Jedná se o legalizaci obslužné komunikace, která zajišťuje dopravní obsluhu řadových garáží v ul. Dukelské a navazujících ploch rekreace. Dle KN se jedná o ornou půdu V. třídy ochrany, částečně v ZÚ, využívána jako komunikace.
- **T.U01 [BI.r]**, Bydlení individuální – rozptýlená zástavba [BI.r], transformační plocha. Změna stávajícího objektu rekreace na bydlení (RD). Plocha se nachází v zastavěném území. Zábor ZPF III. třídy ochrany (část plochy).

b) Prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona

Změnou č. 1 ÚP se nevymezují nové plochy změn v území na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.

2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Vyhodnocení vlivu Změny č. 1 ÚP Nejdek na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) vychází z Vyhlášky č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa, v platném znění.

Změnou č. 1 ÚP se vymezují nové plochy změn v území, které mají vliv na PUPFL:
Dochází k záboru PUPFL v rozsahu ploch: veřejná prostranství všeobecná Z.O03 [PU] a Z.L09 [PU] – část.

lokalita	navržené využití	druh lesa	p.č.	k.ú.	vlastnictví	výměra záboru PUPFL (m2)
Z.O03 [PU]	veřejná prostranství všeobecná	jiný než hospodářský	441/15 část	Oldřichov u Nejdku	Náboženská matice	225
Z.L09 [PU] – část	veřejná prostranství všeobecná	jiný než hospodářský	630/5 část	Lesík	Město Nejdek	109
	celkem					334

Odůvodnění:

- Vymezení ploch veřejných prostranství všeobecných pro parkoviště Z.O03 [PU] a Z.L09 [PU] vyplývá ze závěrů Územní studie Krušné hory – západ (dostupnost rekreace) a

jsou určeny pro podporu turistického ruchu – byly vytipovány v lokalitách zvýšené sezónní potřeby odstavování vozidel (vodní nádrž Lesík, lesní oblast v k.ú. Oldřichov u Nejdku).

Dochází k zásahu do o.p. lesa: bydlení individuální Z.T12 [BI], T.U01 [BI.r], bydlení venkovské Z.T11 [BV.r], rekreace individuální Z.O02 [RI.r], veřejná prostranství všeobecná Z.L09 [PU], Z.O03 [PU], zeleň zahradní a sadová Z.T02 [ZZ].

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ

K veřejnému projednání byly doručeny tyto připomínky:

VP1	České dráhy		
	<i>číslo jednací připomínky</i>	<i>datum doručení přip.</i>	<i>vyřídil</i>
	0601/25-O32	10. 2. 2025	Ing. Michal Toman

Připomínka č. 1: Provéřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení výroby v plochách drážní dopravy.

Připomínka č. 2: Provéřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení občanské vybavenosti v plochách drážní dopravy.

Připomínka č. 3: Provéřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah.

Připomínka č. 4: Provéřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 3287/12, k.ú. Nejdek, z funkce dopravní na funkci výroby.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínka je bezpředmětná, nijak nereaguje na obsah projednávané změny. Navrhuje nové dílčí podněty na změny v území, které je třeba přeložit jako podněty v souladu s § 109 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

VP2	R. Jetmar		
			<i>datum doručení přip.</i>
			21. 3. 2025

Týká se zastavitelné plochy Z.T12

„V podkladech o změně Z.T12 je informace o „nově vymezené zast. ploše pro 1 rodinný dům.“ Navrhují nechat pouze informaci... bez udání počtu domů. Změna se týká několika pozemků a majitelů.“

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se vyhovuje částečně.

Počet rodinných domů v zastavitelné ploše Z.T12 [BI] byl v bilancích Textové části odůvodnění zvýšen na dva. Ve výrokové Textové části bylo doplněno, že v ploše budou umístěny max. 2 RD, z toho jeden na p.p.č. 843/2 k.ú. Tisová u Nejdku (vlastnický připadající městu) a druhý na zbylé části plochy (tím se plně vyhovuje podané žádosti o změnu).

Větší počet (navrhovatel dokonce žádá neomezený počet domů) by byl v rozporu se stávající vyhovující urbanistickou strukturou (nízká intenzita hustoty zástavby ve svažitém terénu). Vyšší intenzita zastavění není připravena ani technicky – přístupová cesta by vyžadovala vynucenou investici města, protože je pouze přírodního charakteru.

Vlastníci pozemků jsou jen dva – podatel připomínky a Město Nejdek. Pozemek města Nejdek je v jižním cípu zastavitelné plochy a výslovně je v textu odůvodnění změny

několikrát uvedeno, že byl k ploše podatele přidán. Důvodem byla nesmyslnost zanechání nevyužitelné proluky mezi nově vymezovanou zastavitelnou plochou podatele připomínky a zastavěným územím sídla, která by již k zemědělskému využití nemohla sloužit.

VP3	Povodí Ohře, s.p.		
<i>datum převzetí oznámení</i>	<i>číslo jednací připomínky</i>	<i>datum doručení přip.</i>	<i>vyřídil</i>
4. 2. 2025	POH/06735/2025-2/032100	26. 3. 2025	Ing. Karolína Vrtílková

„... nemáme připomínky.“

VP4	Stankovi		
			<i>datum doručení přip.</i>
			27. 3. 2025

Týká se p.p.č. 657/1, 663, 668, 670/2, vše k.ú. Tisová

„Nesouhlasíme se změnou funkce pozemků 657/1, 663, 668, 670/2 k.ú. Tisová...“

Na pozemky bylo vydáno stavební povolení č.j. OSÚŽP/348/2023 a OSÚŽP/350/2023 a stavby byly zahájeny. Požadujeme příslušné plochy vrátit do funkce zastavitelného území – bydlení.“

Vyhodnocení připomínky

Připomínce se nevyhovuje.

Podatel připomínky uvádí, že na výše uvedené pozemky bylo vydáno stavební povolení. Ze zaslaných podkladů je zřejmé, že byl vydán souhlas se 2 stavbami rodinných domů na základě předchozí v době vydání souhlasu účinné (nyní však již neplatné) územně plánovací dokumentace města – Územního plánu města Nejdek. Nahlédnutím do katastru nemovitostí a evidence RUIAN bylo zjištěno, že stavby ještě nejsou dokončené a zkolaudované, resp. evidované v katastru nemovitostí a v evidenci RUIAN jako objekty k bydlení (stav k 8/2025). Z hlediska územního plánu zatím tedy nelze související plochy bydlení do územního plánu jako stabilizované vymezit.

Nutno dále dodat, že návrh změny ÚP nemůže mít ani v případě přijetí navrženého řešení negativní dopad na již vydaná povolení, neboť přijetí nového územního plánu nemůže mít vliv na již vydaná (pravomocná) územní rozhodnutí. (Rozsudek NSS č. j. 2 As 176/2019–37 ze dne 29. 7. 2021). Stejně tak přijetím územního plánu bez dalšího nedochází k omezení dosavadního faktického užívání pozemků. Územní plán totiž nemění stávající využití území ani neukládá povinnost k jeho změně, ale pouze stanoví limity budoucích změn v jeho využití, přičemž tyto limity se mohou projevit až v navazujícím územním rozhodnutí.

Vzhledem k tomu, že v platném ÚP není vymezena žádná zastavitelná plocha bydlení v této lokalitě a jedná se o stavby v nezastavěném území, nelze zatím konkrétně vymezit tzv. zastavěné stavební pozemky související se stavbami. Ty bude možné plošně vymezit až na základě zápisu do katastru nemovitostí.

Do doby ukončení zpracování úprav dokumentace Změny č. 2 územního plánu pro vydání v zastupitelstvu města (8/2025) nebyly stavby do KN zapsány. Stabilizované plochy pro bydlení budou proto vymezeny až v rámci některé další změny ÚP, nejbližší po jejich zápisu do KN, stejně jako bude vymezena aktuální hranice zastavěného území.

O. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Změna územního plánu je zpracována v souladu s požadavky Jednotného standardu 2024 a Metodiky Standard vybraných částí územního plánu (MMR 2024).

Byla provedena kontrola souladu změny ÚP s Jednotným standardem 2024 pomocí

kontrolního nástroje (ETL).

Byla provedena kontrola souladu společného Úplného znění ÚP po zpracování Změny č. 2 a 1 ÚP s Jednotným standardem 2024 pomocí kontrolního nástroje (ETL).

Územní plán nevyužívá většinu nepovinných systémů: nevymezuje žádné lokality, samostatný systém veřejné infrastruktury, samostatný systém sídelní zeleně, samostatný systém veřejných prostranství – tyto složky jsou v ÚP řešeny jinými prvky, zvl. plochami s RZV. Dále nevymezuje požadavky na zpracování regulačních plánů, nepoužívá pojem zastavitelné území a neobsahuje žádné části zrušené soudním nebo správním přezkumem ['Lokality_p', 'PlochaVI_p', 'SystemSidelniZelene_p', 'SystemVerProstr_p', 'UzemiPrvkyRP_p', 'ZastavitelneUzemi_p', 'Zpochybmeno_p'].

Změna č. 1 ÚP dále nemění některé další nepovinné systémy, které jinak jsou součástí řešení celého ÚP: vymezení koridorů obou typů, plochy s podmínkou plánovací smlouvy nebo územní studie, neřeší změny ÚSES, změny územních rezerv, změny veřejně prospěšných staveb a opatření ['KoridoryN_p', 'KoridoryP_p', 'PlochyPodm_p', 'USES_p', 'UzemniRezervy_p', 'VpsVpoAs_l', 'VpsVpoAs_p'].

Výkres VPS a VPO nebyl zpracován, protože ke změnách těchto prvků nedochází.

Nebyly použity nepovinné atributy.

Protokoly jsou v tiskové podobě vloženy následně, v datové podobě jsou samostatnou součástí digitální složky dokumentace.

P. VÝROK ÚP NEJDEK S VYZNAČENÍM ZMĚN TEXTOVÉ ČÁSTI NAVRHOVANÝCH ZMĚNOU Č. 1 ÚP

Uvedeno v samostatné příloze, v rozsahu 17 stran.

III. POUČENÍ

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

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....
Místostarostka města

.....
Starostka města