

ZASTUPITELSTVO MĚSTA

NEJDEK

dne 23. listopadu 2004

s přihlédnutím k usnesení Zastupitelstva města Nejdek č. 1. ze dne 2.10.2001, k vypracování urbanistické studie ke změně územního plánu města Nejdek, k usnesení Zastupitelstva města Nejdek k soubornému stanovisku k urbanistické studii projednané jako koncept změny územního plánu města Nejdek, a zároveň zadání návrhu změny územního plánu schválenému usnesením Zastupitelstva města Nejdek č. VII. ze dne 12.6.2003 a k návrhu územního plánu města Nejdek schválenému usnesením Zastupitelstva města Nejdek č. ze dne 2. 11. 2004,

vědomo si skutečnosti, že územní plán Města Nejdek musí

- být vizí prosperujícího a vyhledávaného města v krásné podhorské krajině s obnoveným malebným osídlením charakteru ojedinělé roztroušené zástavby ve stráních jednotlivých údolí s dostatečně velkým podílem přírodních ploch;*
- napomáhat utváření úsporného města, minimálně expandujícího do volné krajiny a s maximální intenzifikací současného zastavění, s dostatečnými rozvojovými a transformačními plochami,*
- napomáhat utváření sevřenější a tím ekonomicky účelnější (hospodárnější) městské a venkovské struktury osídlení, šetrné vůči okolní otevřené krajině.*
- být co nejlepším podkladem pro předvídatelné a kvalifikované rozhodování správních orgánů v území,*
- přihlížet v míře co možná největší k zájmům většiny občanů i dalších zainteresovaných subjektů a dosahovat nejvyšší možné shody s veřejnými zájmy,*
- být dokumentem ve svém celku, spíše iniciačním a podněcujícím, než restriktivním,*
- bez zbytečných překážek umožňovat výstavbu v zastavitelném území a stanovovat podmínky pro výjimečné zastavění i v územích obecně nezastavitelných,*
- být důstojným dokumentem na počátku 1+XX století, slučitelným se srovnatelnými dokumenty i v evropském měřítku,*

v souladu s ustanovením § 29 odst. 2 a 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s ustanovením § 10, § 35 a § 84 odst. 2 písm. b) a i) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů,

v y d á v á

OBECNĚ ZÁVAZNOU VYHLÁŠKU

Č. 3/2004
ZE DNE 23.11. 2004,
o územním plánu města
NEJDEK

ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

HLAVA PRVNÍ ÚČEL VYHLÁŠKY A VĚCNÝ, ÚZEMNÍ A ČASOVÝ ROZSAH PLATNOSTI

článek 1 věcný rozsah platnosti

(1) Pro účely územního plánování a pro účely správního rozhodování o umístění činností a děl, staveb, objektů a zařízení a provedení úprav, popřípadě změn kultur (dále jen činností a staveb) ve správním území Města Nejdek se stanovují základní zásady organizace a využití území a obecné a zvláštní regulativy.

(2) Součástí vyhlášky je grafická část územního plánu, která obsahuje soubor výkresů v mapových podkladech v uvedených měřítcích, se zákresem podmínek uspořádání a využití řešených částí území města, a je členěna podle jednotlivých kapitol takto

- a) 000.1 Širší vztahy v měřítku 1 : 30 000,
- b) 100.1 Krajina a město v měřítku 1 : 10 000,
- c) 100.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v měřítku 1 : 5 000,
- d) 100.3 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa v měřítku 1 : 10 000,
- e) 200.1 Struktura zastavění v měřítku 1 : 10 000,
- f) 300.1 Funkce v území v měřítku 1 : 10 000,
- g) 400.1 Veřejně prospěšné stavby v měřítku 1 : 5 000,
- h) 500.1 Územní systémy ekologické stability v měřítku 1 : 10 000,
- i) 600.1 Dopravní výkres v měřítku 1 : 10 000,
- j) 600.2 Pěší a cyklo cesty v měřítku 1 : 10 000,
- k) 700.1 Energetika a spoje v měřítku 1 : 10 000,
- l) 700.2 Vodní hospodářství v měřítku 1 : 10 000,
- m) 800.1 Plán ohnisek rozvoje v měřítku 1 : 10 000,
- n) 900.1 Limity v území v měřítku 1 : 5 000,
- o) 900.2 Operační plán (hlavní výkres) v měřítku 1 : 5 000;

úplný soubor výkresů vytištěných jako čistopis je uložen a přístupný k nahlédnutí na *Oddělení stavebního úřadu a životního prostředí* Městského úřadu v Nejdku.

článek 2 účel vyhlášky

(1) Touto vyhláškou se řídí rozhodování územně a věcně příslušných orgánů veřejné správy při územním a stavebním řízení, popřípadě při správních řízeních souvisících, nestanoví-li zvláštní předpisy jinak, jimiž se zakládá vznik, změna nebo zánik práv a povinností fyzických a právnických osob při uspořádání a využívání správního území města Nejdek.

(2) Nestanoví-li tato vyhláška jednotlivě jinak, platí pro celé území města Nejdek veškeré závazné podmínky zastavění území tak, jak platily k datu vyhlášení této vyhlášky. Podmínky zastavění se vztahují k pozemkům, popřípadě parcelám, pokud na výkresu není uvedena jiná hranice. Není-li regulace stanovena a nejedná-li se o případ území určeného k zastavění, avšak dosud nezastavěného, popřípadě území zastavěného, avšak určeného k přestavbě (transformaci), postupuje se v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Při rozhodování v územním a stavebním řízení, popřípadě v řízeních souvisících bude přihlédnuto ve stabilizovaných územích přednostně k podmínkám zastavění stanoveným touto vyhláškou, dále k obecným technickým požadavkům na výstavbu¹ a k podmínkám stávajícího zastavění území města.

(3) Na plochách transformačních a rozvojových, pro něž se navrhuje změna využití, popřípadě změna uspořádání území, je přípustné i nadále stávající využití a uspořádání území, a to až do doby provedení změn jejich využití anebo uspořádání v souladu s touto vyhláškou; stavby, objekty a zařízení lze v nezbytném rozsahu udržovat a opravovat. V územích dotčených veřejně prospěšnými stavbami, popřípadě opatřeními lze povolit stavby a činnosti jen za podmínek stanovených touto vyhláškou.

(4) Na zastavěných plochách nebo pozemcích v územích určených tímto územním plánem jako nezastavitelná, lze stávající stavby, objekty a zařízení nebo jejich areály užívat a v nezbytném rozsahu udržovat a opravovat, nelze je však rozšiřovat a přestavovat, popřípadě je využívat pro jiný účel než stávající, pokud tento účel není v souladu s nově stanoveným charakterem území (například pro zemědělské účely). Při rozhodování o podmíněné přípustnosti nové činnosti nebo stavby při uspořádání a využívání území budou ověřovány zejména územně technické podklady, které bude žadatel dokládat k posouzení vyvolaných jevů z hlediska dosahu nebo významu činnosti anebo stavby v území, to jest urbanistických důsledků pro území v širších vztazích, zejména charakteru zástavby, měřítka (výšky a hmoty) a režimu činnosti a děje anebo stavby, objektu a zařízení ve vztahu k okolní zástavbě, ale zejména k okolní krajině a jejímu charakteru. Posuzovány budou také zátěže, které vyvolává činnost anebo stavba na okolí svým provozem a obsluhou či hlukem a vibracemi, stejně jako požadavky na kapacity vybavení lokality infrastrukturou dopravní a technickou. V těchto územích města Nejdek, která jsou malého rozsahu a pro něž pořizování podrobnějších územně plánovacích podkladů bude zjevně nepřiměřené a neúčelné (a mezi něž se z větší části zahrnují i výše uvedené současně zastavěné plochy v nezastavitelném území), bude neopominutelným podkladem pro rozhodnutí o dalším využití těchto ploch a staveb na nich písemné stanovisko orgánu územního plánování města Nejdek, s určením závazných regulačních (zastavovacích) podmínek stanovených individuálně podle místních potřeb a zejména charakteru okolí.

(5) V případě pochybností se určením podmínek a náležitostí funkčního využití a strukturálního uspořádání území pro účely územně plánovací pro jednotlivá ustanovení této vyhlášky pověřuje v souladu s ustanovením článku 46 této vyhlášky zpracovatel územního plánu jakožto pověřený architekt města (dále jen „architekt města“).

¹ Ustanovení § 47 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu; vyhláška č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

článek 3

územní a časový rozsah platnosti

(1) Vyhláška platí pro celé správní území města Nejdek, zahrnující katastrální území Nejdek, Pozorka u Nejdku, Suchá u Nejdku, Lesík, Bernov, Tisová u Nejdku, Oldřichov u Nejdku, Vysoká štola, Lužec u Nejdku, Fojtov.

(2) Vyhláška se vydává na dobu neurčitou.

HLAVA DRUHÁ

VÝKLAD POJMŮ

ODDÍL PRVNÍ

VÝKLAD POJMŮ

článek 4

výklad některých územně plánovacích pojmů

(1) Není-li touto vyhláškou stanoveno jinak, užívají se pojmy ve vyhlášce uváděné ve smyslu obvyklém v praxi územního plánování.

(2) Pro účely této vyhlášky se funkčními a prostorovými obecnými i zvláštními regulativy rozumí nástroje pro organizaci a členění území a pro jeho využívání, jímž je uskutečňování činností, zřizování činností a staveb s těmito činnostmi souvisících, o nichž se rozhoduje v územním nebo stavebním řízení, popřípadě správním řízení souvisícím, nestanoví-li zvláštní předpisy jinak.

(3) Pro účely této vyhlášky, územního plánování a správních řízení (řízení územního, stavebního a řízení souvisících) se rozumí infrastrukturou systému poskytující městu všechny služby, které vyplývají z jeho nároků a jsou nezbytné pro jeho existenci

- a) plynulý tok (oběh) osob, zvířat a rostlin, hmot, materiálů, zboží a informací,
- b) bezpečné a ekologicky nezávadné zásobování vodou a energiemi všeho druhu,
- c) ochranu území města, zejména jeho přírodního prostředí (půda, voda, ovzduší) proti nepříznivým vlivům všeho druhu,
- d) účinnou recyklaci hmot, látek a vody z odpadů produkovaných činnostmi, ději nebo zařízeními umístěnými na území města;

k ucelenosti uvedených funkcí infrastruktury musí být vždy přihlédnuto v průběhu správního rozhodování o zřizování, změně nebo zániku zařízení infrastruktury a při povolování s nimi spojených činností, popřípadě změn a úprav.

(4) Pro účely územně plánovací se rozumí

a) lokalitou část území města uspořádaná z hlediska charakteru území, jímž se rozumí soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických a kulturně civilizačních skutečností, jejich projevů a jejich vzájemných vztahů v celkové struktuře města a krajiny; lokalita se z hlediska funkčního využití člení na plochy a z hlediska prostorového uspořádání na bloky. Bloky se z hlediska plošného uspořádání člení na pozemky a parcely. Podle převažujícího urbánního typu, místně utvářeného přírodně krajinnými podmínkami, dobou vzniku, vazbami na okolí a mírou stability a podle převažujících zásad využívání a uspořádání území se vymezují lokality; rozhraní mezi jednotlivými lokalitami jsou vedena po hranicích

pozemků s výjimkou některých významných dopravních staveb, kde je hranice vedena osou těchto staveb,

b) plochou obvykle soubor bloků, popřípadě jinak vymezený soubor pozemků nebo parcel, určených shodným způsobem využívání. Vymezení plochy představuje pro účely této vyhlášky a pro určení regulačních podmínek v území základní nástroj regulace funkčního využití a uspořádání území; zvláštním případem plochy je jeden blok,

c) blokem územní celek tvořený souborem pozemků, popřípadě parcel vymezených obvykle veřejnými prostranstvími, komunikacemi, vnější hranicí humen, popřípadě hranicí lesa nebo vodní plochy. Zvláštním případem bloku je blok tvořený jednou parcelou nebo pozemkem; bloky se z hlediska způsobu zastavění území rozlišují na

1. bloky urbanizované, tvořené soubory parcel s plochami zásadně zastavitelnými, v kombinaci s pozemky nezastavitelnými,
2. bloky přírodně krajinné, tvořené soubory pozemků, popřípadě parcel vně zastavitelného území a zásadně nezastavitelnými,

d) pozemkem, parcelou, geometrickým určením nemovitosti a katastrálního území, polohovým určením nemovitosti a katastrálního území, výměrou parcely a identifikací parcel se pro účely této vyhlášky a pro účely navazujících regulačních plánů a územně plánovacích podkladů rozumí pojmy vymezené a užívané obecně závazným právním předpisem². Nejmenší jednotkou území se z hlediska správního řízení územního, stavebního, popřípadě souvisícího rozumí parcela, přičemž

1. stavebním pozemkem se v souladu s obecně závazným právním předpisem rozumí taková část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí (například hranice územní správní jednotky, katastrálního území, hranice vlastnictví, držby, druhu pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků), která je určena k zastavění, avšak dosud nezastavěna,
2. stavební parcelou se rozumí takový geometricky a polohově určený, v katastrální mapě zobrazený a parcelním číslem označený pozemek, který je zastavěn, popřípadě je určen k zastavění, avšak dosud nezastavěn.

(5) Značení lokalit se provádí přiřazováním trojčíslí postupně od středu města po směru hodinových ručiček, a to nejprve zastavitelná území (od 001-050), potom území nezastavitelná – parky (od 101-106) a velké přírodní areály (od 201-203). Způsob označování pozemků a parcel v grafických a textových přílohách pro účely evidence a digitálního zpracování se řídí obecně závazným právním předpisem². Značení a evidence lokalit a v lokalitách zahrnutých bloků, pozemků a parcel města je závazné pro veškeré územně plánovací dokumentace a pořízené, popřípadě opatřené územně plánovací podklady (článek 28 až 30 této vyhlášky) zpracovávané pro účely územního plánování, popřípadě příslušného správního řízení s platností pro celé správní území města nebo jeho příslušnou část.

článek 5

výklad některých pojmů regulačních [rozhraní, režim, měřítko, zátěž, riziko a limit]

(1) Rozhraním se pro účely této vyhlášky s přihlédnutím k podmínkám uspořádání a využití území rozumí

- a) hranice mezi nezastavitelným a zastavitelným územím,
 - b) hranice mezi veřejným prostranstvím a pozemkem neveřejným,
 - c) mezi funkčními plochami (lokalitami) v zastavitelném a nezastavitelném území;
- rozhraní uvedené pod písm. a) a b) je závazné a nepřekročitelné, ledaže tato vyhláška stanovuje výslovně jinak; rozhraní uvedené pod písm. c) je směrné a jeho překročení je možné oběma směry; rozhoduje-li se v jednotlivém správním řízení o podmínkách využití území,

² Ustanovení § 27 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

zejména o podmínkách umístění činností a staveb na rozhraní ploch s přípustnou vyšší zátěží a méně přísnými regulačními podmínkami a ploch s přípustnou nižší zátěží a regulačními podmínkami přísnějšími, musí být přihlédnuto k podmínkám stanoveným pro tu plochu, jejíž podmínky využití jsou stanoveny přísněji.

(2) Režimem se rozumí určení časových a polohových podmínek výskytu, četnosti, stupně účinnosti, soustředěnosti, součinu působků (zátěže), popřípadě zvláštního výkonu činností a provozu a užívání staveb ve vymezeném území. Režim se obvykle stanovuje pro území lokalit, ploch a bloků, popřípadě ochranných pásem (včetně režimu v hranicích pásma zvýšené památkové ochrany) a chráněných území, avšak výjimečně může být stanoven i pro jinou část území města. Zvláštním případem režimu se rozumí

- a) linie nebo osa, zejména koridory veřejně prospěšných staveb,
- b) ohnisko, zejména iniciační část území z hlediska investičního.

(3) Měřítkem se pro účely této vyhlášky rozumí určení velikostních proměnných hodnot, zejména délky, šířky, výšky, plošné výměry a objemu staveb a zařízení.

(4) Zátěží se rozumí souhrn a četnost působků činností a staveb na životní prostředí a obytnou pohodu města a určení těchto působků ve vymezených částech území. Z hlediska vnějšího působení zátěže se rozlišují činnosti a děje, popřípadě stav a provoz staveb, objektů a zařízení

a) omezující, převážně statické povahy, charakterizované objektivně stanovitelnými mezemi vnějšího působení činností, dějů nebo chodu zařízení na okolí, zejména prostřednictvím vymezení ochranných pásem a chráněných území; častým případem jsou činnosti a děje, stavby, objekty nebo zařízení, popřípadě úpravy a změny kultur, jimž musí být naopak poskytována ochrana před vnějším působením okolí,

b) obtěžující, převážně dynamické povahy, charakterizované nepříznivě vnímanými subjektivními důsledky vnějšího působení činností a staveb, zejména exhalacemi, polétavým prachem, hlukem, vibracemi, pachem na okolí,

c) ohrožující (znečišťující a havarijní), charakterizované zvláště vysokým stupněm negativního vnějšího působení činností a staveb na okolí;

limitní zátěže působené jednotlivými činnostmi a stavbami nebo jejich soubory mohou být stanoveny pro celé správní území města, jinak vymezenou část města, zejména lokalitu, plochu, blok či soubor bloků nebo pro ochranná pásma, popřípadě chráněná území. Orgán veřejné správy rozhodující ve správním řízení o způsobech využití území je povinen mezní zátěže území prověřit a stanovit. Nestanoví-li tato vyhláška jinak, užije se pro prevenci havárií způsobených zátěžovými činnostmi a stavbami přiměřeně obecná právní úprava³.

(5) Rizikem se pro účely této vyhlášky rozumí taková míra pravděpodobnosti negativního působení činností a dějů nebo stavu staveb a objektů, popřípadě stavu a chodu zařízení, jednotlivých nebo jejich souborů, která ohrožuje okolí znečištěním nebo havárií se zvláště nebezpečnými důsledky pro stav životního prostředí a pro veřejné zdraví. Fyzickým nebo právnickým osobám uskutečňujícím takové činnosti a děje nebo provozujícím takové stavby, objekty nebo zařízení a odpovídajícím za jejich stav může být stavebním úřadem jako orgánem dohledu z důvodů ochrany veřejného zájmu jednotlivě ukládána povinnost prokázat, že míra rizika nepřesahuje míru uloženou zákonem, touto vyhláškou, jiným obecně závazným právním předpisem nebo platným správním rozhodnutím. Tento průkaz se provádí v případě podstatné změny činností a dějů, stavu a provozu staveb a objektů, popřípadě zařízení, anebo při zahajování nových činností, popřípadě výstavbou nových staveb, obvykle předložením odborně

³ Zákon č. 353/1999 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky; nařízení vlády č. 6/2000 Sb., kterým se stanoví způsob hodnocení bezpečnostního programu prevence závažné havárie a bezpečnostní zprávy atd.; vyhláška č. 7/2000 Sb., kterou se stanoví rozsah a způsob zpracování hlášení o závažné havárii a konečné zprávy o vzniku a následcích závažné havárie; vyhláška č. 8/2000 Sb., kterou se stanoví zásady hodnocení rizik závažné havárie atd.

ověřených údajů, vyhotovením odborných posudků nebo analýzy rizik, jejichž součástí je i návrh souboru opatření k odstranění nebo omezení rizik a lhůty k jejich provedení.

(6) Limitem se rozumí zákonem, touto vyhláškou, jiným obecně závazným právním předpisem nebo správním rozhodnutím z důvodů vytváření a ochrany zdravých životních podmínek⁴ a z důvodů péče o obecní hygienu v území určená mezní, jednorázově nebo trvale nepřekročitelná hodnota vnějšího působení činností a staveb na okolí. Limity využití území se pro účely této vyhlášky dělí podle charakteru využití území do těchto základních skupin:

a) ochranná pásma stanovená obecně závaznými právními předpisy,
b) ochranná pásma a chráněná území vyhlášená orgány státní správy včetně stanovených záplavových území,

c) limity využití území, které vycházejí z charakteru řešeného území, zejména jeho přírodního potenciálu a historického vývoje, a to limity přírodní a ostatní.

d) překročení limitu může být důvodem pro

1. omezení nebo zákaz takových činností a provozu staveb, objektů nebo zařízení,
2. příkaz uvést v uložené lhůtě činnosti a stavby, objektů nebo zařízení do řádného stavu,
3. stanovení zvláštních podmínek pro uskutečňování činností anebo pro stav a provoz staveb, objektů nebo zařízení;

uvedené skutečnosti je v případě zahajování činnosti anebo při zřizování nové stavby, objektu nebo zařízení žadatel povinen prokázat v projektové dokumentaci předložené ke stavebnímu řízení, popřípadě nejpozději při kolaudačním řízení předložením řádně ověřeného měření. Limity jsou zakresleny ve výkresu č. 900.1 územního plánu.

článek 6 **výklad některých pojmů stavebního řádu**

Pro účely této vyhlášky, územního plánování a správních řízení (řízení územního, stavebního a řízení souvisejících) se rozumí

a) stavbou, objektem a zařízením se pro účely této vyhlášky rozumí veškeré nadzemní, pozemní a podzemní stavby, objekty a zařízení, určené pro činnosti přípustné v území, jejich soubory a komplexy a též jednotlivé části staveb, objektů a zařízení,

b) prolukou nezastavěný pozemek nebo soubor pozemků ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění a je vymezen stavební nebo uliční čarou, čarou zastavění a štítovými zdmi dvou protilehlých staveb, popřípadě hranicemi pozemků určených k zastavění; pro účely této vyhlášky se prolukou rozumí též v zástavbě rodinných domů, popřípadě viladomů nezastavěný pozemek v souvislé řadě pozemků stávajících rodinných domů nebo viladomů včetně volného pozemku na nároží ulic, určený k zástavbě rodinným domem nebo viladomem.

ODDÍL DRUHÝ **OBSAHOVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLÁNU** **ZÁKLADNÍ ZÁSADY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

článek 7 **obsahové uspořádání plánu** **a struktura nástrojů plánu**

(1) Obsahové uspořádání plánu zahrnuje

a) kapitolu s označením_000_Základní údaje a širší vztahy,

⁴ Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů.

- b) část (soubor kapitol) Plochy, obsahující
1. kapitolu s označením_100_Krajina, zabývající se přírodními podmínkami v území, a to vně a uvnitř území zastavěného a zastavitelného,
 2. kapitolu s označením_200_Město, zabývající se vývojem osídlení vně a uvnitř zastavěného a zastavitelného území,
 3. kapitolu s označením_300_Funkce, zabývající se jednotlivými funkcemi v území, jejich rozhraním a stanovením závazné hranice zastavitelného území,
 4. kapitolu s označením_400_Rozvojový potenciál, zabývající se možnostmi rozvoje území a veřejně prospěšnými stavbami,
- c) část (soubor kapitol) Toky, obsahující
1. kapitolu s označením_500_Krajinná infrastruktura, stanovující podmínky pro územní systém ekologické stability,
 2. kapitolu s označením_600_Dopravní infrastruktura, stanovující podmínky pohybu lidí a zboží,
 3. kapitolu s označením_700_Technická infrastruktura, stanovující podmínky pohybu/šíření médií a informací,
 4. kapitolu s označením_800_Ekonomická infrastruktura, stanovující priority postupných kroků,
- d) kapitolu s označením_900_Limity v území a Hlavní (operační) plán, stanovující souhrn omezujících limitů v území a určující základní právní a věcný rámec naplňování územního plánu.

(2) Základními zásadami utváření území se pro účely této vyhlášky rozumí obecné zásady nakládání s územím při jeho strukturálním uspořádání a funkčním využívání; zejména stanovují v souladu se stavebním právem a souvisecími právními předpisy koncepci celého správního území a jeho jednotlivých částí, určují základní rámce regulace území, vymezují hranice zastavitelného a nezastavitelného území města, stanovují podmínky pro určení hranice soukromého a veřejného území, stanovují podmínky využití a uspořádání území města s ohledem na míru změn v území uskutečňovaných a stanovují urbanistickou a architektonickou významnost území a regulační podmínky s těmito skutečnostmi spjaté.

(3) Základní struktura závazných nástrojů regulace uspořádání a usměrnění využití území v územním plánu zahrnuje

- a) určení funkčního využití a uspořádání ploch,
- b) strukturální uspořádání ploch a stanovení rozhraní mezi zastavitelným a nezastavitelným územím,
- c) vytváření podmínek pro určení rozhraní mezi soukromým a veřejným územím a stanovení základních podmínek pro uspořádání veřejného prostranství,
- d) stanovení podmínek pro uchování a rozvoj obrazu města s důrazem na kompozici a údržbu volné krajiny i parků uvnitř města a vymezení urbánních a krajinných kontrastů,
- e) určení strukturálního uspořádání toků, to jest infrastruktury krajinné, dopravní, technické a ekonomické v území.

ČÁST DRUHÁ PODMÍNKY UTVÁŘENÍ A VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

HLAVA PRVNÍ KRAJINA A PŘÍRODNÍ PODMÍNKY [NEZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ]

článek 8 využití a uspořádání krajiny

(1) Nezastavitelným územím se rozumí veškerá území nezastavěné (volné) krajiny, která je vymezena ve výkresové části (výkres 300.1) a kterou nelze zastavět vůbec nebo kterou lze zastavět zcela výjimečně a za zvláštních podmínek stanovených pro takový účel obecně závaznými právními předpisy nebo touto vyhláškou, popřípadě navazující podrobnější územně plánovací dokumentací (území extravilánová). Charakter nezastavitelného území mají zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa⁵, zemědělský půdní fond⁶ a ostatní části správního území města, o nichž to výslovně stanoví územní plán.

(2) Soubor lokalit nezastavitelného území zahrnuje

a) nezastavitelné lokality – parky, a to

1. 101 Nejdek – Pod Vyhlídkou (krajinná, rozvojová, V-ojedinečná zástavba);
2. 102 Nejdek – Křížová Cesta (krajinná, transformační, V-ojedinečná zástavba);
3. 103 Nejdek – Zámecký Svah (krajinná, rozvojová, V-ojedinečná zástavba);
4. 104 Nejdek – Hřbitov (krajinná, stabilizovaná, V-ojedinečná zástavba);
5. 105 Nejdek – Bernovský Rybník (krajinná, stabilizovaná, V-ojedinečná zástavba);
6. 106 Nejdek – Žižkův Vrch (krajinná, rozvojová, V-ojedinečná zástavba);

b) nezastavitelné lokality – přírodní areály, a to

1. 201 Nejdek – Křížový vrch (krajinná, transformační, V-podmínečná zástavba);
2. 202 Tisová – Pajndl (krajinná, rozvojová, V-podmínečná zástavba);
3. 203 Pozorka – Kozí díl (krajinná, rozvojová, V-podmínečná zástavba).

c) území jednotlivých katastrů Nejdek, Pozorka u Nejdku, Suchá u Nejdku, Lesík, Bernov, Tisová u Nejdku, Oldřichov u Nejdku, Vysoká štola, Lužec u Nejdku, Fojtov, s výjimkou území lokalit označených v jednotlivých katastrálních územích touto vyhláškou, krycími listy katastrů a výkresem č. 300.1 jako zastavitelné nebo podmíněně zastavitelné.

(3) V nezastavitelných územích je základní zásadou využití území stanovení kulturního a estetického účinku nepostradatelného pro obnovu obrazu malebného charakteru ojedinečné zástavby ve stráních jednotlivých údolí, přičemž rozvojové lokality jsou roztroušené, nejsou monofunkční a kromě zástavby umožňují (někdy přímo předepisují) dostatečně velký podíl přírodních ploch a podmínky pro udržení ekologické stability krajiny.

(4) Zvláštním případem nezastavitelného území je rovněž veřejné prostranství v zastavitelném území; zvláštním případem některých veřejných prostranství je parková úprava. Tato území jsou určena územním plánem a jsou vymezena ve výkresu 100.1 Krajina a město.

(5) Stabilizovanými územími krajiny se pro účely této vyhlášky rozumí systém lesů, lesoparků a parků, doplněný alejemi, charakteristický pro město v podhorské krajině.

(6) Pro ochranu zdrojů pitných vod a pro obnovu vhodného vodního režimu města budou provedena tato opatření na vodních tocích, popřípadě na souvisejících vodních plochách:

a) při otvírání nových úseků zakrytých toků a zaústění navrhovaného náhonu musí být zabezpečeny vtokové objekty proti vniknutí nežádoucích předmětů a odpadků do toku a zajištěna údržba těchto objektů,

b) v úseku s paralelním náhonem musí být v původním korytě zajištěn minimální hygienický průtok a před realizací náhonu prověřena jakost vody z hlediska možnosti realizace navrhovaných vodních prvků,

c) při otvírání zakrytých profilů musí být nově uloženy křížující stávající inženýrské sítě tak, aby nebránily průtoku a užívání toku;

⁵ Ustanovení § 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁶ Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Vyhláška č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu.

splnění těchto podmínek a náležitostí musí být prokázáno v projektové dokumentaci předkládané v příslušném správním řízení.

(7) Zemědělský půdní fond představuje nenahraditelnou přírodní složku životního prostředí a požívá zvláštní ochrany právní i územně plánovací. Veškeré plochy, které jsou součástí zemědělského půdního fondu, určené územním plánem ke změně využití, zejména pro účely nové výstavby, jsou vyznačeny ve výkresu č. 100.2 grafické části územního plánu a v části tabulkové.

(8) Oblast velkého rizika z účinků ionizujícího záření (kategorie 3) je vymezena celým správním územím Města Nejdek; v oblastech zařazených do středního a vysokého radonového rizika je nutné věnovat radonové problematice dostatečnou pozornost. V lokalitách určených pro zástavbu musí být proveden podrobný radonový průzkum, průběžně sledována kvalita vody a prováděna nezbytná technická a organizační opatření předcházející vzniku škod z ionizujícího záření.

HLAVA DRUHÁ MĚSTO A HISTORICKÉ PODMÍNKY [ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ]

článek 9 zastavitelná území

(1) Zastavitelným územím se rozumí veškerá území zastavěná, popřípadě území nezastavěná, avšak k zastavění určená územním plánem, která jsou v souladu s obecným právním předpisem jednoznačně vymezena ve výkresu č. 300.1 grafické části územního plánu.

(2) Soubor lokalit zastavitelného území zahrnuje lokalitu

1. 001 Nejdek – Pod Věží (obytná, stabilizovaná, I-bloková zástavba uzavřená, centrum města);
2. 002 Nejdek – Školní (obytná, stabilizovaná, I-bloková zástavba otevřená, centrum města);
3. 003 Nejdek – Husova (obytná, stabilizovaná, III-velké solitéry-vily, město);
4. 004 Nejdek – WITTE (produkční, transformační, III-velké solitéry-průmyslové objekty, město);
5. 005 Nejdek – Chobotky (obytná, stabilizovaná, III-velké solitéry-sídlíště, město);
6. 006 Nejdek – Žižkova (obytná, stabilizovaná, II-ulicová zástavba-otevřená, město);
7. 007 Nejdek – U Metalisu (produkční, stabilizovaná, III-velké solitéry-průmyslové objekty, město);
8. 008 Nejdek – Rolavská (obytná, stabilizovaná, III-velké solitéry-sídlíště, město);
9. 009 Nejdek – Malá Strana (obytná, stabilizovaná, II- ulicová zástavba otevřená, město);
10. 010 Nejdek – Karlovarská (obytná, stabilizovaná, II-ulicová zástavba uzavřená, město);
11. 011 Nejdek – Horní Město (obytná, stabilizovaná, III-velké solitéry-sídlíště, město);
12. 012 Nejdek – Přádělna (produkční, transformační, III-velké solitéry-průmyslové objekty, město);
13. 013 Nejdek – Nad Tratí (obytná, stabilizovaná, II-ulicová zástavba uzavřená, město);
14. 014 Nejdek – U Hřbitova (obytná, rozvojová, II-ulicová zástavba otevřená, předměstí);
15. 015 Nejdek – Pod Šibeníkem (obytná, rozvojová, IV-volná zástavba souvislá, předměstí);
16. 016 Nejdek – Dolní Bernov (obytná, stabilizovaná, II-ulicová zástavba otevřená, předměstí);

17. 017 Nejdek – Pod Hrázemi (obytná, stabilizovaná, II-ulicová zástavba otevřená, předměstí);
18. 018 Nejdek – K Tisové (obytná, stabilizovaná, II-ulicová zástavba otevřená, předměstí);
19. 019 Nejdek – Pod Nemocnicí (obytná, rozvojová, IV-volná zástavba souvislá, předměstí);
20. 020 Nejdek – Pod Jedlí (obytná, rozvojová, IV-volná zástavba ojedinělá, zástavba v krajině);
21. 021 Nejdek – Pod Jedlovcem I (obytná, stabilizovaná, IV-volná zástavba ojedinělá, zástavba v krajině);
22. 022 Nejdek – Letná (obytná, stabilizovaná, IV-volná zástavba ojedinělá, zástavba v krajině);
23. 023 Nejdek – Pod Vysokou Pecí (obytná, stabilizovaná, IV-volná zástavba ojedinělá, zástavba v krajině);
24. 024 Nejdek – Hráze (rekreační, rozvojová, IV-volná zástavba – sportoviště rekreačně sportovní areál);
25. 025 Nejdek – Limnice I (rekreační, rozvojová, IV-volná zástavba – sportoviště, rekreačně sportovní areál);
26. 026 Pozorka – Limnice II (rekreační, rozvojová, IV-volná zástavba – sportoviště, rekreačně sportovní areál);
27. 028 Pozorka – Horní Pozorka (obytná, rozvojová, IV-volná zástavba souvislá, předměstí);
28. 029 Pozorka – Dolní Pozorka (obytná, stabilizovaná, IV-volná zástavba souvislá, zástavba vesnická);
29. 030 Suchá – Dolní Suchá (obytná, stabilizovaná, IV-volná zástavba souvislá, zástavba vesnická);
30. 031 Suchá – Nad Hřbitovem (obytná, stabilizovaná, IV-volná zástavba souvislá, zástavba v krajině);
31. 032 Suchá – Stará Suchá (obytná, stabilizovaná, IV-volná zástavba souvislá, zástavba vesnická);
32. 033 Suchá – Nová Suchá (obytná, rozvojová, IV-volná zástavba souvislá, zástavba vesnická);
33. 034 Suchá – Bezinky (obytná, stabilizovaná, IV-volná zástavba ojedinělá, zástavba v krajině);
34. 035 Lesík – Lesík (obytná, rozvojová, IV-volná zástavba souvislá, zástavba v krajině);
35. 036 Lesík – Lesík Jezero (rekreační, rozvojová, IV-volná zástavba-sportoviště, rekreačně sportovní areál);
36. 037 Bernov – Vasrštat (obytná, rozvojová, II-ulicová zástavba otevřená, předměstí);
37. 038 Bernov – Horní Bernov (obytná, rozvojová, IV-volná zástavba ojedinělá, zástavba v krajině);
38. 039 Bernov – Čihadlo (obytná, stabilizovaná, IV-volná zástavba ojedinělá, zástavba v krajině);
39. 040 Bernov – Pod Jedlovcem II (obytná, stabilizovaná, IV-volná zástavba ojedinělá, zástavba v krajině);
40. 041 Tisová – Tisová (obytná, rozvojová, IV-volná zástavba souvislá, zástavba vesnická);
41. 043 Oldřichov – Oldřichovská dolina (obytná, rozvojová, IV-volná zástavba ojedinělá, zástavba v krajině);
42. 044 Oldřichov – Oldřichov rozcestí (obytná, rozvojová, V-volná zástavba ojedinělá, zástavba v krajině);
43. 045 Oldřichov – Oldřichov (obytná, stabilizovaná, IV-volná zástavba souvislá, zástavba vesnická);
44. 046 Vysoká Štola – Údolí (obytná, stabilizovaná, IV-volná zástavba ojedinělá, zástavba v krajině);
45. 047 Vysoká Štola – Vysoká Štola (obytná, rozvojová, IV-volná zástavba ojedinělá, zástavba v krajině);
46. 048 Lužec – Lužec (obytná, stabilizovaná, IV-volná zástavba souvislá, zástavba vesnická);

47. 049 Fojtov – Nový Fojtov (obytná, stabilizovaná, IV-volná zástavba ojedinělá, zástavba v krajině);
48. 050 Fojtov – Fojtov (obytná, stabilizovaná, IV-volná zástavba souvislá, zástavba vesnická).

(3) Stabilizovaným územím zastavěným, popřípadě nezastavěným územím se zachovaným dosavadním charakterem, se rozumí území, které se nebude měnit, s převahou činností záchovných a činností údržbových, výjimečně činností obnovných. Stabilizovaná území města představují základní kostru urbánní struktury.

článek 10 **způsob a struktura zástavby území**

(1) Městské lokality jsou charakteristické vyšším soustředěním velmi různorodých aktivit a jejich vrstvením a současnou jedinečností, včetně omezení daných existencí historického jádra a z něho přirozeně narůstajícího souvislého města. Pro účely územně plánovací se městské lokality z hlediska struktury zástavby a její hustoty člení na lokality

- a) sevřené blokové zástavby, a to
1. uzavřené, to jest s uzavřenou stavební čarou a s intenzivní zástavbou vnitrobloků, popřípadě dvorních traktů,
 2. otevřené, to jest s otevřenou stavební čarou a volnými vnitrobloky,
- b) ulicové zástavby, a to
1. uzavřené, to jest s uzavřenou stavební čarou,
 2. otevřené, to jest s otevřenou stavební čarou,
- c) velkých solitérů, a to
1. vil, to jest velkých bytových a obytných domů volně stojících v zahradách,
 2. sídlištní, to jest ucelených areálů volných s velkými solitéry bytových domů,
 3. průmyslových objektů, to jest volných kompaktních průmyslových areálů.

(2) Venkovské lokality jsou charakteristické okrajovostí polohy vůči městu, relativní samostatností danou historicky samostatným vývojem, to jest menším stupněm bezprostředního kontaktu a srůstání s celkovou urbánní strukturou města; tento stav je dán především výraznou krajinnou morfologií a převládajícím tradičním venkovským charakterem volné krajiny a původně zemědělských sídlišť. Jednotlivé celky vykazují určitou svébytnost a nezávislost na ostatním městě. Pro stavby, ale zejména celkové utváření v těchto lokalitách se stanovují zvláštní podmínky využití, přičemž prvořadou je podpora přiměřeného hospodaření v horské krajině (krajinotvorné zemědělství). Pro účely územně plánovací se venkovské lokality z hlediska struktury zástavby a její hustoty člení na lokality volné zástavby, a to

- a) souvislé, to jest s hustou, avšak volnou zástavbou předměstí a vesnic,
- b) ojedinělé, to jest rozptýlené volné zástavby v krajině,
- c) sportovišť, to jest jednotlivých funkčních budov sportovišť a rekreačních areálů.

(3) Krajinné lokality (a parky) jsou charakteristické vysokou ekostabilizační, ale zejména krajinnou a rekreační hodnotou. Pro stavby v těchto lokalitách se stanovují zvláštní podmínky péče o přírodní a krajinné složky. Pro účely územně plánovací se krajinné lokality z hlediska struktury zástavby a její hustoty člení na lokality s podmíněnou zástavbou

- a) parkovou, to jest jednotlivých funkčních solitérních staveb v parcích,
- b) krajinnou, to jest jednotlivých solitérních staveb ve volné krajině.

článek 11 **index zastavitelnosti**

[nejvyšší přípustná míra zastavění pozemků]

(1) Procentem zastavění se rozumí nejvyšší přípustný poměr zastavěné plochy k velikosti pozemku. Procento zastavění se stanovuje jako nejvýše přípustné pro celou rozlohu lokality, zejména jejich rozvojových ploch. Zastavitelná plocha pozemku je v těchto případech nepřímo úměrná jeho velikosti.

(2) Pro jednotlivé charaktery zastavění jsou pro lokality a jejich rozvojové plochy stanovena tato nejvýše přípustná procenta zastavitelnosti:

- a) sevřená bloková zástavba, a to
 1. uzavřená – zastavitelnost 80 %,
 2. otevřená – zastavitelnost 70 %,
- b) ulicová zástavba, a to
 1. uzavřená – zastavitelnost 60 %,
 2. otevřená – zastavitelnost 50%,
- c) velké solitéry, a to
 1. vily – zastavitelnost 50 %,
 2. sídliště – zastavitelnost 50 %,
 3. průmyslové objekty – zastavitelnost 80 %,
- d) volná zástavba, a to
 1. souvislá – zastavitelnost 20 %,
 2. ojedinělá – zastavitelnost 10 %,
 3. sportoviště – zastavitelnost 10 %,
- e) podmíněčná zástavba, a to
 1. parková – zastavitelnost 10%,
 2. krajinná – zastavitelnost 5%.

článek 12 památková péče⁷

(1) Zvláštním případem ploch a staveb ve veřejném zájmu jsou plochy a stavby památkově hodnotné. Předmětem památkové péče o plochy a stavby, zejména jejich ochrany, je

a) soubor ploch a staveb zapsaných v Seznamu nemovitých kulturních památek podle zvláštních předpisů,

b) soubor ploch a staveb navržených k zapsání do Seznamu nemovitých kulturních památek podle zvláštních předpisů,

c) soubor ploch a staveb označených v souladu s článkem 13 této vyhlášky výslovně a jednotlivě jako urbanisticky nebo architektonicky památkově významné pro charakter města územním, popřípadě regulačním plánem.

(2) Při posuzování investiční výstavby v památkově chráněném území, popřípadě obnovy památkově chráněných nebo památkově významných staveb, bude s přihlédnutím k hodnotám, které je třeba uchovat a jimiž jsou historický charakter města a soubor materiálních a duchovních prvků, které představují jeho obraz; u památkově chráněných staveb nebo jejich souborů budou posuzovány charakteristické znaky

1. tvarové a estetické, stav jejich zachování a kvalita,
2. materiálové a technologické, stav jejich zachování a původnost,
3. funkční (provozní), stav jejich zachování a vhodnost pro navrhované využití při splnění nezbytných obecných technických podmínek pro výstavbu ve městě Nejdek,

⁷ Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 66/1988 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

popřípadě průnik takto vymezených skupin charakteristických znaků.

(3) Při prosazování zájmů památkové péče musí být v souladu s mezinárodními dohodami ratifikovanými Českou republikou⁸ a musí dbát následujících zásad:

- a) městská forma definovaná osnovou a parcelací,
 - b) vztahy mezi různými městskými prostory: prostory zastavěné, prostory volné, prostory osázené,
 - c) forma a vzhled budov (interiér a exteriér) jak jsou definovány svou strukturou, objemem, stylem, měřítkem, materiály, barvou a výzdobou,
 - d) vztahy města k okolnímu prostředí, přirozenému nebo vytvořenému člověkem,
 - e) různá posláná města získaná během jeho historického vývoje;
- zákroky v historických částech města musí být prováděny rozumně, metodicky a přísně, s vyloučením jakéhokoli dogmatismu, avšak s respektem ke specifickým problémům v každém zvláštním případě. Nové funkce a sítě infrastruktury požadované současným životem musí být přizpůsobeny specifčnosti charakteru veřejných prostranství města.

(4) V případě, že by bylo nutno uskutečnit přeměnu budov nebo postavit nové, bude muset každé připojení respektovat existující prostorovou organizaci, zvláště její parcelaci a její měřítko tak, jak to ukládají kvalita a hodnota souboru existujících staveb. Zavedení prvků současného charakteru, s výhradou, že nepoškodí harmonii souboru, může přispět k jeho obohacení. Při posuzování obnovy území a staveb musí být proto přihlédnuto ke smyslu a účelu navrhované obnovy; pro tento účel se považuje

- a) za nežádoucí nahrazování zaniklých staveb nebo jejich částí dobovými náhražkami,
- b) za nežádoucí a nevhodné omezování nové výstavby v centrálním území města z jiných důvodů než důvodů stanovených regulací území a respektováním základních urbanistických kompozičních zásad,
- c) za žádoucí, podpory hodné a doporučené uplatňování vhodných moderních technologií ochrany životního prostředí, ochrany veřejného zdraví a ochrany tepla a ekonomie výstavby.

článek 13 **ostatní urbanisticky a architektonicky** **významné části území a stavby**

(1) Urbanisticky a architektonicky významným územím se rozumí území zvláště charakteristická a podstatná pro obraz města.

(2) Zvláštním případem urbanisticky a architektonicky významných území nebo staveb uvedených v odstavci 1 jsou v souladu s ustanovením článku 12 této vyhlášky území a stavby památkově cenné, dokládající kulturní vývoj města.

(3) Rozhoduje-li se o vzniku nebo podstatné změně činností a staveb umístěných na pozemcích nebo parcelách v části území výslovně označených územním plánem jako urbanisticky nebo architektonicky významné pro obraz města, jsou vlastníci nemovitostí nebo držitelé obdobných práv k nemovitostem povinni podrobněji ověřit místní podmínky využití a uspořádání (zejména zastavění) území a prokázat proveditelnost záměru urbanistickou studií podle článku 28 této vyhlášky, popřípadě postupem v souladu se speciálním právním předpisem⁹, není-li touto vyhláškou stanovena podmínka pořízení urbanistické studie nebo regulačního plánu, a to v souladu s článkem 29 a 30 této vyhlášky.

⁸ Například Mezinárodní charta o konzervaci a restaurování památek a sídel, Benátky 1964; Mezinárodní charta kulturního turismu, Brusel 1976; Mezinárodní charta o historických zahradách, Florencie 1982; Mezinárodní charta pro záchranu historických měst, Washington 1987; Mezinárodní charta o řízení archeologického dědictví, Lausanne 1990; Mezinárodní charta o lidovém stavebním dědictví, Mexiko 1999; Mezinárodní charta o kulturním turismu, Mexiko 1999; Dokument o autenticitě, Nara 1994.

HLAVA TŘETÍ
FUNKCE V ÚZEMÍ
HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ A LOKALITY

článek 14
základní dělení urbanistických funkcí

(1) Utvářením území se rozumí obecné zásady nakládání s územím při jeho uspořádání a využívání. Rozsah způsobů využití území je v zájmu funkční různorodosti a stability území stanoven na spojitě škále využití území, přičemž základní vlastností urbanistických funkcí je jejich kontinuita a provázanost.

(2) Základní rozdělení funkčního využití území města Nejdek na území

- a) zastavitelné, označené v grafické příloze na výkresu 300.1 řídicí barvou červenou, a
- b) území nezastavitelné, označené v grafické příloze na výkresu 300.1 řídicí barvou zelenou;

rozhraní území zastavitelného a nezastavitelného je základním závazným regulativem územního plánu města Nejdek, vymezujícím sevřenější a účelnější (hospodárnou) městskou a venkovskou strukturu osídlení s maximální intenzifikací současného zastavění, šetrnou vůči okolní otevřené krajině a omezující expanzi do volné krajiny.

(3) Zastavěným územím se pro účely této vyhlášky rozumí území tvořící funkčně a dispozičně celistvá urbanizovaná území zahrnující pozemky zastavěné i nezastavěné. Soubor těchto pozemků a ploch je vymezen ve výkresu č. 100.2 grafické části územního plánu jako současně zastavěné území¹⁰ a je vyznačeno ve výkresové dokumentaci obalovou křivkou (oranžová čerchovaná čára) obsahující ucelené části trvale obývaného území (území intravilánu).

(4) Z hlediska zásad převažujícího způsobu funkčního využití a uspořádání se území člení pro základní funkce sestupně podle míry zátěže na plochy vymezené barevným obrysem dílčí řídicí barvou, a to pro

- a) krajinu (v grafické příloze na výkresu 300.1 barvou zelenou),
- b) rekreaci (v grafické příloze na výkresu 300.1 barvou žlutou),
- c) bydlení (v grafické příloze na výkresu 300.1 barvou červenou),
- d) produkci (v grafické příloze na výkresu 300.1 barvou modrou).

článek 15
funkce jako maximální zátěž území

(1) Funkční charakteristikou lokality se vždy vymezuje maximální přípustná zátěž území, jíž se rozumí zachování stávající, popřípadě navrhované kvality daného území a nenarušující funkce na území v sousedství; funkční charakteristika se při průniku funkcí označuje v grafické příloze kombinací barev na barevné škále vymezené v čl. 14 odst. 2 až 4; umístování činností a staveb obvyklých a přípustných v plochách se stanovenou zátěží vyšší v plochách se stanovenou zátěží nižší je přípustné výlučně při splnění podmínek stanovených pro plochu s nižší přípustnou zátěží; posouzení skutečnosti, jedná-li se o podmíněně přípustnou činnost nebo stavbu nebo činnost nebo stavbu zcela nepřipustnou, bude předmětem územního řízení,

⁹ Ustanovení § 17 písm. d) a § 18 písm. a) a b) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰ Ustanovení § 139a odst. 2 stavebního zákona.

popřípadě ověření podrobnější územně plánovací dokumentací nebo územně plánovacím podkladem za podmínek stanovených v článku 28 až 30 této vyhlášky.

(2) Činnosti, děje nebo zařízení se z hlediska přípustnosti člení na

a) přípustné a obvyklé, tvořící základ charakteru území,

b) podmíněně přípustné, nejsou-li sice součástí činností, dějů nebo zařízení v určité části území přípustných a obvyklých, avšak lze je jednotlivě povolit, nevyvolávají-li jednotlivě, v souhrnu nebo v součinu rizika ohrožení (znečištění nebo havárie) nebo neporušují-li svým vnějším působením charakter (základní zásady utváření území a obecné a zvláštní regulativy) nad míru stanovenou zákonem, touto vyhláškou, jiným obecně závazným právním předpisem nebo platným správním rozhodnutím pro tuto část území; při ověřování podmínek pro podmíněně přípustnou činnost, děj, stavbu nebo zařízení při uspořádání a využívání území budou ověřovány zejména podklady, které žadatel doloží v souladu s touto vyhláškou k posouzení vyvolaných jevů,

c) nepřípustné, nesplňují-li podmínky stanovené zákonem, touto vyhláškou, jinými obecně závaznými právními předpisy nebo platným správním rozhodnutím, a to buď pro celé správní území nebo pro jeho části; ostatní činnosti, děje nebo zařízení mají povahu činností, dějů nebo zařízení přípustných a obvyklých nebo podmíněně přípustných.

(3) Při umísťování činností a staveb obvyklých a přípustných v plochách se stanovenou zátěží nižší se v plochách se stanovenou zátěží vyšší na přípustné a obvyklé činnosti a stavby nevztahují přísnější podmínky jinak pro tyto činnosti a stavby stanovené v plochách jim určených.

(4) Činnosti a děje, stavby, objekty anebo zařízení, popřípadě úpravy a změny kultur označené jinak jako přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako podmíněně přípustné a činnosti a děje anebo stavby, objekty a zařízení, popřípadě úpravy a změny kultur označené jinak jako podmíněně přípustné mohou být v jednotlivých případech označeny jako nepřípustné, odporují-li charakteru (základním zásadám utváření území a obecným a zvláštním regulativům) území. Všechny důvody, pro něž bylo o takových činnostech, dějích anebo zařízeních zamítavě rozhodnuto, musí být výslovně jednotlivě uvedeny ve výroku správního rozhodnutí a řádně zdůvodněny.

(5) V případě pochybností o přípustnosti činností staveb a vymezení podmínek přípustnosti v jednotlivých případech přísluší přezkoumání architekt města, a to za podmínek stanovených v článku 46 této vyhlášky.

článek 16 produkce

(1) Plochy pro produkci jsou určeny přednostně k umísťování činností a staveb s nejvyšší přípustnou mírou zátěže území, zejména činností a staveb výrobních a skladovacích a činností a staveb s produkcí bezprostředně souvisejících; obvyklé a přípustné jsou zejména činnosti a stavby určené k poskytování rozsáhlejších služeb obchodních a správních (administrativních), stejně jako zařízení dopravní a technické infrastruktury.

(2) V plochách pro produkci jsou přípustné též činnosti a stavby obvyklé a přípustné v plochách pro bydlení, pro rekreaci i v plochách krajinných.

článek 17

bydlení

(1) Plochy pro bydlení jsou určeny k umístování činností a staveb pro bydlení a s bydlením bezprostředně souvisejících; obvyklé a přípustné jsou zejména činnosti a stavby určené k poskytování služeb sociálních, zdravotních, kulturních a kultovních, vzdělávacích, stravovacích a ubytovacích a služeb a činností správních (administrativních).

(2) V plochách pro bydlení jsou přípustné též činnosti a stavby obvyklé a přípustné v plochách pro rekreaci i v plochách krajinných.

(3) V plochách pro bydlení jsou podpůrně a podmíněně přípustné též činnosti a stavby obvyklé a přípustné v plochách pro produkci, a to zejména činnosti a stavby pro maloobchod i velkoobchod; podmíněná přípustnost umístění takových činností a staveb musí být, zejména s přihlédnutím k měřítku a zátěži, prokázána v územním řízení, pokud není výjimečně stanoveno územním plánem ověření podmíněné přípustnosti podrobnější územně plánovací dokumentací nebo podkladem podle článku 28 až 30, popřípadě postupem podle článku 2 odst. 4 této vyhlášky.

článek 18 rekreace

(1) Plochy pro rekreaci jsou určeny k umístování činností a staveb pro obnovu sil a zdraví, především pro sport a odpočinek, a činností a staveb s rekreací bezprostředně souvisejících; obvyklé a přípustné jsou zejména činnosti a stavby určené k poskytování služeb zdravotních, sportovních, ubytovacích a stravovacích.

(2) V plochách pro rekreaci jsou přípustné též činnosti a stavby obvyklé a přípustné v plochách krajinných.

(3) V plochách pro rekreaci jsou podpůrně a podmíněně přípustné též činnosti a stavby obvyklé a přípustné v plochách pro bydlení; podmíněná přípustnost umístění takových činností a staveb musí být, zejména s přihlédnutím k měřítku a zátěži, prokázána v územním řízení, pokud není výjimečně stanoveno územním plánem ověření podmíněné přípustnosti podrobnější územně plánovací dokumentací nebo podkladem podle článku 28 až 30, popřípadě postupem podle článku 2 odst. 4 této vyhlášky.

článek 19 krajina

(1) Plochy volné krajiny nejsou určeny k zastavění a představují části území s nejnižší přípustnou mírou zátěže; umístovány v ní mohou být činnosti související s péčí o přírodu a krajinu, zejména s její ochranou a revitalizací.

(2) V plochách volné krajiny jsou podpůrně a podmíněně přípustné též stavby určené k provádění činností ve volné krajině přípustných a obvyklých, zejména k činnosti zemědělské, lesnické a vodohospodářské, popřípadě obvyklé a přípustné v plochách pro rekreaci; podmíněná přípustnost umístění takových činností a staveb musí být, zejména s přihlédnutím k měřítku a zátěži a k posouzení dopadu na širší okolí, prokázána v územním řízení, pokud není výjimečně stanoveno územním plánem ověření podmíněné přípustnosti podrobnější územně

plánovací dokumentací nebo podkladem podle článku 28 až 30, popřípadě postupem podle článku 2 odst. 4 této vyhlášky.

HLAVA ČTVRTÁ ROZVOJ ÚZEMÍ

ODDÍL PRVNÍ ROZVOJOVÁ A TRANSFORMAČNÍ ÚZEMÍ

článek 20 transformační a rozvojová území [obecná ustanovení]

(1) Územím

a) transformačním se rozumí území s narušeným až velmi narušeným, popřípadě s nevyvinutým charakterem, předpokládající rozsáhlé a zásadní změny v utváření území, s převahou činností záchranných a činností obnovných, popřípadě činností zakládajících zcela nové využívání. Předpokladem transformace je obvykle různá míra přípravných prací (demolice, změna struktury, odstranění starých zátěží a podobně),

b) rozvojovým se rozumí území, které nebylo dosud využíváno pro zastavění v souladu s využitím určeným územním plánem vůbec nebo bylo takto využíváno pouze v omezené míře; nachází se mezi čarou současně zastavěného území obce a hranicí zastavitelnosti (článek 4 a 5 této vyhlášky);

veškerá tato území jsou uvedena na samostatném výkrese (400.1) a v operačním plánu (900.2).

(2) Pro území transformační a rozvojová budou před zahájením jakýchkoliv změn v jejich využívání a uspořádání pořízeny podrobnější územně plánovací podklady (urbanistická studie opatřená nebo pořízená), popřípadě pořízena a schválena podrobnější územně plánovací dokumentace (regulační plán), a to za podmínek stanovených v článku 28 až 30, popřípadě článku 2 odst. 4 této vyhlášky.

článek 21 transformační a rozvojová území městská a krajinná

S ohledem na charakter budoucího využití se rozlišují transformační a rozvojová území značená svíslou a vodorovnou šrafurou příslušné barvy funkce, a to

- a) převážně produkční,
- b) převážně obytná,
- c) převážně rekreační,
- d) převážně krajinná.

článek 22 zvláštní regulační podmínky

(1) Zvláštními regulačními podmínkami se rozumí podmínky podmiňující uskutečňování některých činností, staveb a zařízení, úprav a kultur, jejichž důsledkem je omezení výkonu

vlastnických práv nebo práv příbuzných z důvodů veřejného zájmu. Stanovují se pro jednotlivé pozemky nebo parcely, popřípadě pro jejich soubor.

(2) Nelze-li určit rozsah dotčení vlastnických práv k pozemkům a stavbám nebo práv příbuzných s přesností uvedenou v odstavci 1, bude stanoven navazující územně plánovací dokumentací, zpravidla regulačním plánem pořízeným pro jednotlivou lokalitu za podmínek stanovených článkem 30 této vyhlášky.

(3) Vymezení některých činností, staveb a zařízení, úprav a změn kultur, jejichž důsledkem je omezení výkonu vlastnických práv k pozemkům nebo stavbám nebo práv příbuzných z důvodů veřejného zájmu touto vyhláškou, nevylučuje možnost vymezit některé další činnosti, stavby a zařízení, úpravy a kultury, jejichž důsledkem je omezení výkonu vlastnických práv nebo práv příbuzných z důvodů veřejného zájmu navazující územně plánovací dokumentací, zejména v případech celoměstského významu nebo místního významu, důležitých pro rozvoj určité části města, zpravidla lokality nebo souboru bloků (ploch).

(4) Rozhodnutí podle odstavce 2 a 3 lze učinit pouze za podmínek stanovených touto vyhláškou.

článek 23 zvláštní případy určování zastavovacích podmínek v území

(1) V územích města, která jsou malého rozsahu a pro něž pořizování regulačních plánů, popřípadě pořizování nebo opatřování podrobnějších územně plánovacích podkladů je zjevně nepřiměřené a neúčelné (například proluky), je při zahájení územního řízení anebo sloučeného řízení územního a stavebního neopominutelným podkladem stanovisko úřad města s určením závazných regulačních (zastavovacích) podmínek.

(2) V územích města, která jsou zastavěna a ve kterých je v souladu s ustanovením článku 28 až 30 této vyhlášky uloženo zpracování navazujícího regulačního plánu, popřípadě územně plánovacích podkladů (urbanistická studie pořízená a opatřená), je do doby jejich pořízení, popřípadě zpracování a schválení neopominutelným podkladem pro správní orgán rozhodující ve správním řízení na území města Nejdek stanovisko úřadu města.

(3) V případech zvláštního zřetele hodných, zejména pro plochy nebo bloky, pro něž jsou navrženy podstatné změny základních zásad utváření území, popřípadě změny obecných regulativů, lze jednotlivě stanovit zvláštní časový režim přechodu k postupnému uplatňování navrhovaných základních zásad utváření území, popřípadě obecných regulativů. V takovém případě musí být podmínky tohoto zvláštního časového režimu jednoznačně vymezeny v popisu lokality a tvoří nedílnou součást jeho závazných regulačních podmínek.

ODDÍL DRUHÝ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ¹¹

článek 24 veřejně prospěšné stavby (VPS)

¹¹ Ustanovení § 108 an. zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů.

a veřejně prospěšná opatření

(1) Pozemky nebo stavby, k nimž jsou dotčena práva vlastnická nebo práva příbuzná pro veřejně prospěšný účel a které byly určeny jako veřejně prospěšné stavby, jsou jako takové označeny v grafické a textové části územního plánu, je jim poskytována územní a souvisící ochrana. K provedení veřejně prospěšných staveb podle územního plánu musí být upřesněny podmínky zpracování navazující územně plánovací dokumentace, popřípadě dokumentace projektové v souladu s ustanovením článku 28 až 30, popřípadě článku 2 odst. 4 této vyhlášky.

(2) Vyhlášeny jsou stavby, které vyplývají z celkové koncepce územního plánu a mají nadměstský a celoměstský význam. Přehled veřejně prospěšných staveb je zobrazen ve výkresu č. 400.1 grafické části územního plánu.

článek 25 plochy koridorů veřejně prospěšných staveb a opatření vymezených v územním plánu a režim na těchto plochách

(1) Pro umístění veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření se vymezují
a) plochy koridorů, v jejichž rozsahu bude umístění těchto staveb, popřípadě opatření upřesněno podrobnější územně plánovací dokumentací, popřípadě projektovou dokumentací, a to za podmínek stanovených v článku 33 a 37 této vyhlášky,

b) plochy dotčených pozemků (výkres 400.1), jejichž vlastníci budou při pořizování podrobnější územně plánovací dokumentace, popřípadě územně plánovacích podkladů, týkajících se veřejně prospěšných staveb nebo opatření vždy jmenovitě a průkazným způsobem vyzváni k účasti na projednání a při správních řízeních vedených v souvislosti s veřejně prospěšnými stavbami, popřípadě opatřeními mají postavení účastníků řízení; označení těchto ploch má informativní charakter a z jejich vymezení neplynou žádná omezení vlastnických práv.

(2) V plochách koridorů veřejně prospěšných staveb jsou přípustné udržovací práce a stavby dočasné, u nichž musí být v územním rozhodnutí a stavebním povolení stanoveny podmínky dočasnosti v návaznosti na realizaci veřejně prospěšné stavby a podmínky odstranitelnosti nebo přemístitelnosti, a to na náklady stavebníka, popřípadě uživatele. Povolované dočasné stavby nesmí být svým charakterem na překážku realizaci veřejně prospěšné stavby.

(3) Soubor veřejně prospěšných staveb zahrnuje tyto stavby:

1. VPS 01 přeložka silnice druhé třídy II/220 (první etapa) včetně dvou mostů.
2. VPS 02 přeložka silnice druhé třídy II/220 (druhá etapa) včetně rotační křižovatky s napojením náměstí Karla IV., sjezdu na silnici druhé třídy II/219 a rekonstrukce podjezdu dráhy u Bernovského rybníka, se zatrubněním části potoka.
3. VPS 03 přeložka silnice druhé třídy II/220 (třetí etapa) včetně podjezdu pod dráhou a propojení ulic Rooseveltova a Komenského a přestavby dvou mostů přes zářez stávající vlečky,
4. VPS 04 přeložka silnice druhé třídy II/219 (první etapa),
5. VPS 05 podjezd ulice Lidická pod drážním tělesem,
6. VPS 06 přeložka silnice druhé třídy II/219 (druhá etapa) včetně nového mostu přes Limnici,

7. VPS 07 nová obslužná komunikace mezi přádelnou a východní frontou domu na náměstí Karla IV.,
8. VPS 08 pravobřežní promenáda řeky Rolavy v souběhu s náměstím Karla IV. a pěší lávka přes Rolavu,
9. VPS 09 propojení levobřežních ulic Nerudova a „horní“ Karlovarská,
10. VPS 10 nové propojení mezi lokalitami 024 Hráze a 041 Tisová s rekonstrukcí mostu,
11. VPS 11 Radniční náměstí,
12. VPS 12 propojení ulic Bratří Čapků a Rooseveltova,
13. VPS 13 pěší lávka přes drážní těleso a továrnu WITTE.

(4) V případě pochybností se určením, zda se jedná o veřejně prospěšnou stavbu stanovenou územně plánovací dokumentací, a jejím upřesněním pověřuje v souladu s ustanovením článku 28 až 30 této vyhlášky architekt města.

článek 26
zvláštní právní režim (PZR) /
nemovitosti ve vlastnictví města,
na něž se vztahuje zvláštní
právní režim pro nakládání s nimi

(1) Na nemovitosti (pozemky a stavby) ve vlastnictví obce, popřípadě na příbuzná práva k takovým nemovitostem, které slouží veřejným účelům nebo které byly pro takové účely určeny a které byly jako takové označeny v grafické a textové části územně plánovací dokumentace, se vztahuje zákaz nakládání s nimi, zejména zcizení, pro jiný účel, než kterému slouží nebo pro který byly určeny. O změně práva nakládat takovými nemovitostmi lze rozhodnout pouze na základě změny platné územně plánovací dokumentace.

(2) Plochy podléhající zvláštnímu režimu

1. PZR 01 městský park Pod Vyhlídkou,
2. PZR 02 městský park Křížová cesta,
3. PZR 03 městský park Zámecký Svah,
4. PZR 04 městský park Hřbitov,
5. PZR 05 městský park Bernovský Rybník,
6. PZR 06 městský park Žižkův Vrch,
7. PZR 07 reserva pro stavbu obecního domu,
8. PZR 08 rekreačně sportovní areál rozhledna a Pajndl,
9. PZR 09 rekreačně sportovní areál Kozí díl,
10. PZR 10 rekreačně sportovní areál Lesík Jezero,
11. PZR 11 rekreačně sportovní areál Hráze,
12. PZR 12 úprava opěrných zdí na Karlovarské ulici,
13. PZR 13 rekreačně sportovní areál Křížový vrch.

(3) V případě pochybností se určením, jedná-li se o nemovitost, na niž se vztahuje zvláštní režim dispozice, pověřuje v souladu s ustanovením článku 46 této vyhlášky architekt města.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

článek 27 plochy veřejných prostranství

Plochy veřejných prostranství jsou území určená k veřejnému využívání, která musí být přístupná veřejnosti; přístupnost lze omezit výlučně časovým režimem. V případě pochybností se má za to, že je veřejným prostranstvím území, které bylo vymezeno jako veřejné prostranství v územně plánovací dokumentaci, popřípadě o němž jako o veřejném prostranství rozhodl správce místního poplatku¹². Podmínky využívání veřejných prostranství stanoví obecně závazné vyhlášky města.

ODDÍL ČTVRTÝ PODMÍNKY PRO NAVAZUJÍCÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A PODKLADY A PRO PROKAZOVÁNÍ PODMÍNEK A POŽADAVKŮ STANOVENÝCH TOUTO VYHLÁŠKOU

článek 28 urbanistické studie opatřené

(1) Urbanistickými studii opatřeny se pro účely této vyhlášky a územního plánování rozumí územně plánovací podklady, jejichž obsah, rozsah a způsob zpracování nepředpokládá budoucí možnost jejich využití pro pořízení územně plánovací dokumentace, a jimiž se ověřují pouze dílčí skutečnosti pro účel stanovený obecným právním předpisem¹³. Urbanistické studie opatřené se užívají vždy, nelze-li podmínky využití a uspořádání území stanovit na základě místního šetření a určením zvláštních zastavovacích podmínek v souladu s touto vyhláškou. Urbanistické studie opatřené se opatřují výjimečně pro území jednotlivých lokalit, obvykle však pro soubory bloků (ploch), jednotlivých bloků nebo jednotlivých pozemků nebo parcel, popřípadě jejich souborů.

(2) Urbanistické studie se opatřují vždy

a) pro území, pro něž tuto podmínku výslovně stanoví územně plánovací dokumentace, a to vždy před zahájením prvního správního řízení, jímž se bude rozhodovat o činnostech nebo stavbách, pro něž je využití území určeno; obvykle se jedná o území výslovně označená územně plánovací dokumentací jako urbanisticky nebo architektonicky významná, není-li pro taková území územně plánovací dokumentací výslovně stanovena podmínka urbanistické studie pořízené,

b) pro území, pro něž není dosud zpracována podrobnější územně plánovací dokumentace, popřípadě územně plánovací podklad v dostatečné rozlišovací podrobnosti, jestliže si opatření takového územně plánovacího podkladu vyžadují zvláštní podmínky v území, o němž má být ve správním řízení rozhodnuto,

a to zpravidla před zahájením prvního správního (zpravidla územního) řízení o povolení činností anebo zřizování staveb, pro něž je využití území určeno, ledaže rozsah území, popřípadě jeho utváření umožňuje ve výjimečných případech stanovit regulační podmínky v průběhu příslušného správního řízení.

¹² Ustanovení § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů; OZV města Nejedek č. 7/2001, o zajišťování a ochraně veřejného pořádku a ochraně před hlukem; OZV města Nejedek č. 3/2003, o místních poplatcích.

¹³ Ustanovení § 37 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

(3) Je-li pro území města stanovena podmínka opatření urbanistické studie, je stavební úřad města, popřípadě příslušný speciální úřad stavební povinen na tuto skutečnost žadatele o vydání příslušného správního rozhodnutí výslovně upozornit a stanovit obsah a rozsah, popřípadě formu této urbanistické studie.

(4) Zpracovatelé urbanistických studií opatřených zpracovávaných pro části správního území Nejdu jsou vázáni metodou a pojmy územního plánu. Urbanistické studie opatřené musí obsahovat zejména limity objemové, plošné a polohové, to jest výškovou hladinu zástavby, hustotu zastavění, velikost bloků, uliční profil a míru otevřenosti bloků, a požadovanou urbanistickou a architektonickou kvalitu.

článek 29 urbanistické studie pořízené

(1) Urbanistickými studii pořízenými se pro účely této vyhlášky a územního plánování rozumí územně plánovací podklady, jejichž obsah, rozsah a způsob zpracování předpokládá budoucí možnost jejich využití pro pořízení územně plánovací dokumentace způsobem stanoveným obecným právním předpisem¹⁴. Urbanistické studie pořízené se pořizují pro území jednotlivých lokalit, zejména však pro území jednotlivých bloků, popřípadě souborů bloků (ploch), nelze-li podmínky využití a uspořádání území stanovit na základě místního šetření a určením zvláštních zastavovacích podmínek v souladu s touto vyhláškou, popřípadě s využitím urbanistické studie opatřené.

(2) Urbanistické studie musí být pořízeny vždy

a) pro území rozvojová, obvykle dosud nezastavěná, která byla územním plánem k zastavění určena,

b) pro území výslovně označená tímto územním plánem jako urbanisticky nebo architektonicky významná, není-li územně plánovací dokumentací uložena pro taková území výslovně podmínka pořízení územně plánovací dokumentace navazující,

a to vždy před podáním návrhu na zahájení prvního správního (zpravidla územního) řízení o povolení činností a zřizování staveb, pro něž je využití území určeno, ledaže rozsah území, popřípadě jeho utváření umožňuje ve výjimečných případech stanovit regulační podmínky urbanistickou studií opatřenou, a to za podmínek stanovených v článku 28 této vyhlášky.

(3) Je-li pro území města stanovena podmínka pořízení urbanistické studie, je stavební úřad města povinen stanovit ve spolupráci s architektem města zadání. Na tuto skutečnost musí stavební úřad města, popřípadě příslušný speciální úřad stavební žadatele o vydání příslušného správního rozhodnutí výslovně upozornit.

(4) Pořizovatelé a zpracovatelé urbanistických studií zpracovávaných pro části správního území Nejdu jsou vázáni metodou a pojmy územního plánu. Obsah urbanistických studií pořízených se zadává v souladu s obsahem a rozsahem regulačního plánu.

článek 30 regulační plány

¹⁴ Ustanovení § 21 odst. 6 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a ustanovení § 4 vyhlášky č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů.

(1) Regulační plány se pořizují pro území města Nejdek výjimečně, nelze-li podmínky využití a uspořádání území stanovit na základě místního šetření a určením zvláštních zastavovacích podmínek v souladu s touto vyhláškou, popřípadě s využitím urbanistické studie opatřené, popřípadě urbanistické studie pořizené, a to pro území jednotlivých lokalit, popřípadě pro území jednotlivých bloků, popřípadě souborů bloků (ploch). Regulační plány se pořizují zejména

a) pro území dosud nezastavěná, která byla územním plánem k zastavění určena (rozvojová),

b) pro území již zastavěná, avšak určená k přestavbě (transformační),
a to vždy před podáním návrhu na zahájení prvního správního řízení o povolení činností anebo zřizování staveb, pro něž je využití území určeno.

(2) Pořizovatelé a zpracovatelé navazující územně plánovací dokumentace (regulačních plánů) zpracovávané pro části správního území Nejdku jsou vázáni metodou a pojmy územního plánu, a legendou obsahující jako povinnou součást vyznačení

- a) uliční čáry (značeno červenou čarou tenkou),
- b) stavební čáry uzavřené zástavby (značeno červenou čarou tlustou),
- c) stavební čáry otevřené zástavby (značeno červenou čarou tlustou přerušovanou),
- d) stavební čáry volné zástavby (značeno červenou čarou tlustou tečkovanou),
- e) předzahrádky (značeno světle zeleným pruhem lemovaným červenou čarou tlustou a červenou čarou tenkou),
- f) veřejného parku (značeno zelenou plochou),
- g) zahrady (značeno světle zelenou plochou),
- h) aleje (značeno řadami zelených teček),
- i) pasáže (značeno souběžnou červenou čarou tlustou a červenou čarou tenkou přerušovanou),
- j) podloubí (značeno dvěma souběžnými červenými čarami tenkými přerušovanými),
- k) vodní tok a plochu (značeno modrým pruhem nebo plochou),
- l) kašnu a vodní prvek (značeno světle modrým pruhem nebo plochou),
- m) identifikace bloku (značeno červeným trojčíslicím),
- n) identifikace parku (značeno zeleným písmenem P a dvojčíslicím);

ustanovení tohoto odstavce se užije přiměřeně též pro urbanistické studie pořizené a opatřené a pro stanovení zastavovacích podmínek.

HLAVA PÁTÁ KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

článek 31 územní systém ekologické stability krajiny

(1) Územním systémem ekologické stability se pro účely této vyhlášky a v souladu s obecnými právními předpisy rozumí v prostoru propojená a v čase trvající síť biocenter, biokoridorů a interakčních prvků, která stavem svých vnitřních podmínek umožňuje, popřípadě umožní trvalou existenci a rozmnožování přirozeného genofondu krajiny.

(2) Územní systém ekologické stability jako systém území se zvláštní právní ochranou¹⁵ tvoří skladebné části (prvky) místního územního systému ekologické stability.

¹⁵ Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů; metodický pokyn Ministerstva životního prostředí České republiky č.j. 600/760/94-OOP2490/1994 k postupu zadávání, zpracování a schvalování dokumentace místního systému ekologické stability, ve znění pozdějších předpisů.

(3) Závaznou částí územního plánu je vymezení skladebných částí územního systému ekologické stability, to jest vymezených existujících, částečně existujících a chybějících biocenter a biokoridorů na místní úrovni. Přehled a označení skladebných částí jsou uvedeny v tabulce textové části a ve výkresu č. 500.1 grafické části územního plánu.

článek 32 **závazná opatření pro** **místní systém ekologické stability**

(1) Skladebné části územního systému ekologické stability mohou být v souladu s obecně závazným předpisem jakožto územní limit ve smyslu § 2 stavebního zákona a veřejný zájem ve smyslu § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny využívány pouze způsoby, které nesnižují jejich funkčnost, popřípadě neomezují možnosti dosažení jejich funkčnosti.

(2) Základní strukturu územního systému ekologické stability tvoří:

a) nadregionální biokoridor K3 s vloženým regionálním biocentrem Fojtovský vrch (č. 398) a lokálními biocentry typu les č. 9, 10 a 11,

b) regionální biokoridor v ose Nejdeckého potoka a Rolavy s vloženými lokálními biocentry č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 (chybějící), 7, 8, 43 a spojující regionální biocentra Mokřady u Skřivaně (č. 10107, mimo ř.ú. v okrese Sokolov) a Fojtovský vrch (č. 398) – označení č. 20006, níže na toku Rolavy (pod RBC č. 398) pak pokračuje směrem k Nové Roli (RBC mimo ř.ú., č. 1159) jako č. 20007,

c) druhý regionální biokoridor propojující unikátní regionálního biocentra Oceán (č. 10002) s reprezentativním nadregionálním biokoridorem K3, s vloženými lokálními biocentry č. 12 a 13,

d) soubor lokálních biokoridorů a celkem 29 dalších lokálních biocenter na těchto biokoridorech, s doplněným propojovacím biokoridorem mokřadním v místě LBC č. 37 s malým rašeliništěm.

(3) Pro péči o základní strukturu územního systému ekologické stability se stanovují tyto podmínky. Pro

a) biocentrum existující (funkční) se zakazuje provádět takové činnosti a změny ve využití území, které by ve svém důsledku vedly ke snížení ekologické stability vymezených ploch například umístováním staveb, intenzivním hospodařením, pobytovou rekreací a podobně; vedlejší funkce vymezeného území (například funkce produkční) jsou podřízeny funkci hlavní – území je skladebnou částí ÚSES a cílem je dosáhnout přirozené druhové skladby bioty, která odpovídá trvalým stanovištním podmínkám lokality;

b) biocentrum částečně existující v části funkční (existující) platí zásady uplatňované u biocenter existujících; v části nefunkční či částečně funkční (neexistující, částečně existující) jsou zakázány takové změny ve využití území, které by budoucí zřízení biocentra nebo jeho rozšíření znemožnily či výrazně ztížily; výhledovým cílovým stavem je existující (funkční) biocentrum s přirozenou druhovou skladbou bioty;

c) biocentrum neexistující se zakazuje provádět takové činnosti a změny ve využití území, které by snižovaly stávající úroveň ekologické stability vymezeného území a zhoršovaly tak možnosti zřízení biocentra v následujícím období; výhledovým cílovým stavem je existující (funkční) biocentrum s přirozenou druhovou skladbou bioty;

d) biokoridor existující (funkční) se zakazuje provádět takové činnosti nebo změny ve využití území, které by ve svém důsledku vedly ke snížení ekologické stability vymezených ploch; biokoridor však nesmí být přerušen na vzdálenost větší než:

1. u lesních společenstev 15 m,
2. u mokřadních společenstev a kombinovaných společenstev 50 m (zpevněné plochy), resp. 80 m (orná půda), resp. 100 m (ostatní kultury),

3. u regionálního biokoridoru Nejdeckého potoka/Rolavy je přípustné přerušení nejvýše na 100 m (stavební plocha), popřípadě 150 m (orná půda) nebo 200 m (ostatní kultury); kromě veřejně prospěšných staveb není přípustné v území nově zakládat stavby, které by snižovaly migrační propustnost biokoridoru oproti současnému stavu. Biokoridor je funkční a cílovým stavem je zlepšení funkčnosti např. posílením autochtonních druhů ve složení vegetačního krytu či odstraněním případných krátkých přerušení biokoridoru;

e) biokoridor částečně existující se zakazuje provádět takové činnosti a změny ve využití území, které by snižovaly současnou úroveň ekologické stability na vymezeném území biokoridoru. Výjimkou jsou pouze liniové veřejně prospěšné stavby, které v co možná nejkratším úseku (příčné křížení) přerušují trasu biokoridoru; výhledovým cílovým stavem je plně funkční (existující) biokoridor s vegetačním krytem v šíři a kvalitě umožňující bezproblémovou migraci organismů mezi biocentry;

f) biokoridor neexistující; v podmínkách města Nejdku se jedná pouze o biokoridory vázané na vodní toky procházející středem města (Rolava, Nejdecký potok). V těchto případech je nadřazeným veřejným zájmem ochrana města a jeho obyvatel před povodněmi. Biokoridory nemohou v těchto podmínkách plnit všechny své funkce. Vymezené území však musí být chráněno před takovými zásahy, které by dále zhoršovaly migrační potenciál biokoridorů. Podle konkrétní situace je doporučována realizace takových opatření, které v podmínkách městského prostředí přispějí k revitalizaci a renaturalizaci dotčeného území.

HLAVA ŠESTÁ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

článek 33 doprava na pozemních komunikacích

(1) Koncepce rozvoje dopravy se řídí těmito základními zásadami:

a) doprava je nedílnou součástí osídlení a je významným městotvorným činitelem dynamicky a staticky působícím na prostředí města, jeho utváření i využívání,

b) síť pozemních komunikací je využívána diferencovaně, avšak s důrazem na rozložení dopravní zátěže v městském prostředí.

(2) Pro optimální rozdělení automobilové dopravy v síti pozemních komunikací města se závazně stanovuje:

a) síť základních komunikací, kterou tvoří

1. silniční průtah městem II/220, sběrná komunikace kategorie B1, je v návrhu odkloněn nad obcí Pozorka jižním směrem, aby minul nebezpečný průjezd v zastavěném území. Je veden svahem po terénu k údolí Rolavy, které překročí ve dvou místech mosty - přes potok a místní komunikaci a přes Rolavu. Trasa pokračuje v souběhu se železnicí. Ve stísněných poměrech je železnice oddělena opěrnými zdmi. Komunikace je navržena v trase vedené mezi řekou a tratí, komplikované je ovšem napojení komunikace Chodovské do města, které si vyžádá mimoúrovňové řešení a šikmé napojení do kruhové křižovatky. Kolej vlečky do Vlnapu kříží trasa úrovňově, což vyžaduje menší přestavbu křížení a prostorovou koordinaci s pozemky závodu. Dopravní návaznosti do centra města, k autobusovému nádraží zůstávají zachovány. V prostoru před restaurací Žába je navržena malá kruhová křižovatka s průměrem cca 30 m. Silnice II/220 bude dvoupruhová se šířkami pruhů 3,50 m. Nádražní ulicí pokračuje trasa do prostoru přednádraží a pokračuje v souběhu s tratí na zvláštním tělese, které překračuje ulici 9. Května kratším mostem. Za mostem je navrženo propojení s ulicí 9. Května klesající větví mimoúrovňové křižovatky se styčným napojením. Dále je trasa II/220 vedena bez stoupání tak, aby umožnila mimoúrovňové křížení prodloužené

Rooseveltovy ulice pod tělesem železnice ve směru na Dukelskou. S Rooseveltovou ulicí je silniční křížení úrovňové. Tento úsek trasy od nádraží bude vybaven systémem protihlukových opatření. Odtud stoupá komunikace tak, aby dosáhla nivelety odbočující koleje vlečky. Trasa vlečky musí být rozšířena, zejména v úseku skalního zářezu. Obě stávající přemostění vlečky budou přestavěna, aby umožnila příjezd dopravní obsluhy k zástavbě za tratí ze třídy Závodu Míru a Žižkovou ulicí. V závěrečném úseku je trasa vedena v prostoru mezi provozovnou Metalis a tělesem dráhy. Na stávající komunikaci Závodu Míru se napojuje před areálem Technických služeb.

2. Silnice II/219; stávající zaústění silnice II. třídy II/219 do Karlovarské je nevhodné a svým situováním nabízí průjezd náměstím v centru. Nové navázání na objízdnu trasu II/220 je navržen do prostoru pod Pozorkou. Trasa se odklání z Osvětimské, křížuje Limnickou a za sídlištěm prochází kolem sportovního areálu v klesající trase do nové křižovatky s Karlovarskou. V tomto místě bude Karlovarská směrově upravena a stane se z ní místní komunikace napojující Pozorku ve směru do centra i mimo město na Karlovy Vary. V prostoru Pozorky dochází k souběhu se silnicí II/220 a v obchvatové trase pokračuje do města. Tím je vyloučen nevhodný průjezd náměstím Karla IV. a Nádražní ulicí v centru města. Silnice II/219 bude dvoupruhová o šířkách pruhů 3,50m, kategorie místní sběrné komunikace B1;

b) v síti sběrných komunikací bude

1. přestavěn vjezd do města z Kraslické ulice,
2. rekonstruován podjezd pod dráhou s tím, že bude přestavěna křižovatka Švermova, Jungmannova, Kraslická a upraven podjezd pod mostními oblouky pro každý směr jízdy zvlášť; tato stavba souvisí s vedením trasy obchvatu a jeho převedením přes ulici 9. Května.

(2) Pro účely správného členění je síť pozemních komunikací souběžně klasifikována v souladu s obecnou právní úpravou¹⁶ a sleduje se

- a) soubor silnic II. a III. třídy,
- b) soubor místních komunikací;

trasy a plochy pozemních komunikací včetně jejich zatřídění a kategorizace, rozvojové kategorie a navrhovaná doplnění sítě základních komunikací jsou zakresleny ve výkresu č. 600.1 grafické části územního plánu.

(3) Veškerá ochranná pásma a z toho plynoucí omezení vlastnických a jiných práv k nemovitostem u nadřazených subsystémů infrastruktury dopravní a dopravní vybavenosti, stanovená v souladu se zvláštními právními předpisy, zůstávají v platnosti ve stavu, který je uveden v grafických přílohách územně plánovací dokumentace, nestanoví-li tato vyhláška v jednotlivých případech výslovně jinak.

článek 34 doprava drážní

Pro účely zlepšení veřejné dopravy města Nejdek bude

- a) vybudován mimoúrovňový podjezd dráhy v propojení Rooseveltova – Dukelská,
- b) v rámci výstavby objízdny trasy II/220 rekonstruován železniční nadjezd nad spojením 5. Května – Kraslická,
- c) těleso neprovozované vlečky do Metalisu bude využito po rozšíření pro realizaci objízdny trasy silnice II/220.

¹⁶ Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

HLAVA SEDMÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

článek 35 základní zásady koncepte rozvoje a regulační podmínky pro infrastrukturu technických sítí a technické vybavenosti

(1) Systém infrastruktury technických sítí a technické vybavenosti zahrnuje

- a) systém zásobování vodou a odkanalizování území¹⁷, včetně lokalizace městské čistírny odpadních vod¹⁸,
- b) systém zásobování území energiemi, a to elektrickou energií, plynem, teplem a dalšími energetickými produkty,
- c) systém spojový (telekomunikace a radiokomunikace),
- d) systém odstraňování odpadů a nakládáním s odpady - recyklací,
- e) systém ochrany území před emisemi a imisemi¹⁹, hlukem a vibracemi²⁰ a dalšími negativními působky;

zásady uspořádání infrastruktury technických sítí a technického vybavení, a to přiměřeně charakteru lokality, jsou uvedeny ve výkresech grafické části územního plánu.

(2) Veškerá nově zřizovaná i obnovovaná, doplňovaná a transformovaná infrastruktura technických sítí a vybavenosti musí být podřízena zásadě úspornosti a účelné a účinné autonomie území a přizpůsobena poloze veřejných prostranství. Infrastruktura technických sítí a zařízení a plochy technického vybavení musí být proto umístovány přednostně pod veřejnými pozemky nebo na nich, zejména pod pozemními komunikacemi a přidruženými pásy, při respektování základních prostorových pravidel pro uložení jednotlivých vedení technických sítí a jejich vzájemné polohy a při respektování příslušných oborových norem pro jejich navrhování²¹. Na veřejných pozemcích parků smí být povolováno umístění infrastruktury jen zcela výjimečně, nelze-li prokazatelně zvolit jiné řešení.

(3) Veškerá ochranná pásma a z toho plynoucí omezení vlastnických a jiných práv k nemovitostem u nadřazených subsystémů infrastruktury technických sítí a technické vybavenosti, stanovená v souladu se zvláštními právními předpisy²², zůstávají v platnosti ve stavu, který je uveden v grafických přílohách územně plánovací dokumentace. S ohledem na skutečnost, že do řady vymezených rozvojových a transformačních ploch zasahují ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok se ukládá žadatelům o výstavbu v těchto plochách prokázat způsob ochrany těchto sítí v průběhu výstavby a užívání stavby.

(4) Podmínky nakládání s odpady a organizaci odpadového hospodaření města stanovuje obecně závazná vyhláška města²³.

¹⁷ Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích).

¹⁸ Zákon č. 254/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů

¹⁹ Například nařízení vlády č. 350/2002 Sb., kterým se stanoví limity a podmínky a způsob sledování, posuzování, hodnocení a řízení kvality ovzduší; nařízení vlády č. 480/2000 Sb., o ochraně zdraví před neionizujícím zářením.

²⁰ Vyhláška MZD č. 502/2000 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

²¹ Například ČSN 736005 Prostorová úprava vedení technického vybavení.

²² Například zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon).

²³ OZV města Nejedek č. 8/2001, o nakládání s komunálním odpadem.

(5) Podmínky ochrany veřejných prostranství před hlukem stanoví obecně závazná vyhláška obce²⁴.

článek 36 **kategorizace území** **z hlediska dostupnosti technické vybavenosti**

S přihlédnutím k charakteru lokalit na území města a k hustotě zástavby v nich a podle dostupnosti technické vybavenosti území se vymezují tyto základní kategorie:

a) centrální území města současně obslužené, jímž se rozumí území, které je již v současnosti vybaveno uceleným a centrálně uspořádaným systémem technické infrastruktury pro vodohospodářství (vodovody a kanalizace) a pro dodávku energií (elektrická energie, zemní plyn nebo teplo z CZT),

b) městské území, pro něž se navrhuje ucelená technická vybavenost, jímž se rozumí území, které bezprostředně navazuje na centrální území, avšak v současné době není plně obsluženo všemi hlavními médii inženýrských sítí; systém bude doplněn napojením na stávající centrální systémy inženýrských sítí.

d) příměstské území s návrhem částečné technické vybavenosti, jímž se rozumí území navazující centrální nebo městské území, pro něž se však z důvodů provozních nebo technických nepředpokládá ucelený systém technické infrastruktury a technické vybavenosti území; v lokalitách výškově přesahujících dosah stávajícího vodovodního systému bude řešeno zásobování pitnou vodou individuálně,

e) zástavba v krajině bez obslužení, jímž se rozumí území, ve kterém se vzhledem k neúměrným investičním a provozním nákladům nepředpokládá budování technické infrastruktury z centrálního či lokálního městem řízeného systému;
hranice jednotlivých území jsou stanoveny a zakresleny ve výkresech 700.1 a 700.2.

HLAVA OSMÁ **EKONOMICKÁ INFRASTRUKTURA**

článek 37 **ohniska investiční iniciace**

(1) Pro účely rozhodování o rozvoji a investiční činnosti města Nejdek se vymezují investiční akce

a) vnitřní, jimiž se rozumí takové projekty a investice s mimořádným významem pro rozvoj a správu města, které může město ovlivnit přímo vlastním rozhodnutím,

b) vnější, jimiž se rozumí takové projekty a investice s mimořádným, zpravidla regionálním významem pro rozvoj a správu města, které může město ovlivnit pouze nepřímo;
v případě ohnisek rozvoje vnitřních se nemovitosti (území nebo stavby), jichž se investice nebo projekt týkají, zpravidla označuje za urbanisticky a architektonicky významné pro rozvoj města.

(2) Ve výkresu 800.1 - Priority rozvoje jsou ohniska rozvoje označena barvami naznačujícími území s obdobným problémem (programem) a čísla označující naléhavost přípravy jednotlivých území.

²⁴ OZV města Nejdek č. 7/2001, o zajišťování a ochraně veřejného pořádku a ochraně před hlukem.

**HLAVA DEVÁTÁ
OSTATNÍ LIMITY, OPERAČNÍ PLÁNY
A KNIHA KRYCÍCH LISTŮ**

**ODDÍL PRVNÍ
LIMITY V ÚZEMÍ**

**článek 38
limity**

Ve výkresu limitů (900.1) jsou vynesena veškerá známá ochranná pásma a jiné limity stanovené právními předpisy a správními rozhodnutími, a to ve stavu platném k datu zpracování návrhu územního plánu.

**článek 39
civilní ochrana území města Nejdku
a zásady krizového řízení**

(1) V souladu s obecně závaznými právními předpisy²⁵ budou k zajištění vhodných a postačujících podmínek individuální ochrany obyvatelstva ověřovány v rámci nové výstavby s ohledem na současný stav úložišť nové skladovací prostory materiálu, a to

a) pro obyvatelstvo mimo pracovní poměr a podnikající fyzické osoby péčí úřadu obce s rozšířenou působností ve skladu města, přičemž jejich výdej bude zajišťován vývozem prostředků individuální ochrany do jednotlivých výdejních středisek dle zpracovaného plánu po místních částech,

b) pro děti do 15 let ve školách,

c) pro zaměstnance závodů, podniků a zařízení právnických osob dle jejich potřeb a charakteru provozu ve vlastních skladech.

(2) V souladu s obecně závaznými právními předpisy budou k zajištění vhodných a postačujících podmínek pro evakuaci osob při povolování nové výstavby ověřovány možnosti využití staveb pro pobyt evakuovaných osob a osob bez přístřeší, popřípadě další technická opatření umožňující evakuaci osob a zabezpečující základní potřeby evakuovaných.

(3) V souladu s obecně závaznými právními předpisy budou k zajištění vhodných a postačujících podmínek snížení následků mimořádných událostí a k usnadnění záchranných prací v nové výstavbě prováděna zejména tato nejnutnější opatření:

a) zabezpečení podmínek příjezdu a rozvinutí činnosti záchranářských organizací,

b) zabezpečení podmínek pro použití těžké techniky k záchranářským pracím.

(4) V souladu s obecně závaznými právními předpisy budou k zajištění vhodných a postačujících podmínek pro kolektivní ochranu obyvatelstva ukrytím ověřovány možnosti ukrytí všeho obyvatelstva v případě mimořádné situace. Pro tento účel se stanovuje směrný požadavek u nově navržené individuální i kolektivní obytné zástavby podsklepit nejméně 50% objektů, a to nejméně 1,7 m pod úrovní terénu k_0 50.

²⁵ Zákon č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon); nařízení vlády č. 462/2000 Sb., k provedení § 27 odst. 8 a § 28 odst. 5 zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon); zákon č. 241/2000 Sb., o hospodářských opatřeních pro krizové stavy a o změně některých souvisejících zákonů; vyhláška SSHR č. 498/2000 Sb., o plánování a provádění hospodářských opatření pro krizové stavy; nařízení vlády č. 111/1999 Sb., o zóně havarijního plánování; zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů; vyhláška MV č. 328/2001 Sb., o některých podrobnostech zabezpečení integrovaného záchranného systému.

ODDÍL DRUHÝ OPERAČNÍ PLÁN

článek 40 operační plán

(1) Operačním plánem se rozumí hlavní výkres obsahující závazné, výjimečně směrné části územního plánu, zejména

- a) hranici zastavitelného území,
- b) podmínky funkčního využití území,
- c) veškerá stabilizovaná, transformační a rozvojová území,
- d) veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,
- e) závazné části infrastruktury, a to
 1. závazné skladebné části územního systému ekologické stability,
 2. závazné prvky dopravního systému,
 3. prvky inženýrských sítí (umístění a rozsah prvků inženýrských sítí mají však pouze směrnou povahu).

(2) Operační plán bude aktualizován a schvalován v každém volebním období podle rozpočtových možností města Nejedek.

článek 41 podmíněnost rozhodnutí

Při uspořádání a využívání území města Nejedku z hlediska vzájemné investiční a rozvojové podmíněnosti a etapizace (časové následnosti) musí být v jednotlivých správních řízeních posouzeno, zda

a) se nejedná o skutečnostech, jejichž realizace je vázána podmiňujícím souhlasem dotčených orgánů státní správy, jestliže si takovou podmínku ve svém stanovisku výslovně vyhradily a tato podmínka byla schválena jako závazná regulační podmínka územního plánu, popřípadě vyplývá-li takový podmiňující souhlas z obecných právních předpisů,

b) se nejedná o rozhodnutí o činnostech a/nebo stavbách, jejichž realizace je podmíněna vybudováním odpovídající dopravní a technické infrastruktury; v případech uvedených pod písmenem a) a b) musí být předběžné podmínky splněny před podáním návrhu na zahájení územního řízení, popřípadě žádosti o zahájení sloučeného územního a stavebního řízení nebo nejpozději v jejich průběhu.

ODDÍL TŘETÍ INFORMAČNÍ SYSTÉM O ÚZEMÍ A KNIHA KRYCÍCH LISTŮ

článek 42 informační systém o území a územní identifikace

(1) Základem užitého informačního systému o území města Nejdek je standard státního informačního systému k územní identifikaci, splňující náležitosti vymezené obecnými právními předpisy a rozhodnutími²⁶.

(2) Užívá-li se pro identifikaci území jmen, popřípadě názvů fyzických osob a názvů právnických osob, má se pro účely této vyhlášky za to, že identifikační znaky území takto označených se vztahují i na území, u nichž nastala změna jména nebo názvu fyzické osoby, popřípadě změna názvu právnické osoby, popřípadě i na území, která byla převedena do vlastnictví třetích osob.

článek 43 krycí listy

(1) Zásady uspořádání a využití území a stanovené obecné a zvláštní regulační podmínky jsou uvedeny v souboru krycích listů katastrů a lokalit.

(2) Krycí list katastru a lokality se pořizuje pro účely jednotné evidence údajů, týkajících se utváření území na rozlišovací úrovni územního plánu.

článek 44 kniha krycích listů

(1) Knihou krycích listů se rozumí ucelený soubor krycích listů katastrů a jednotlivých lokalit a výkres limitů 900.1 a operační (hlavní) výkres 900.2., určený pro účely evidence a správy území a rozhodování ve správních řízeních a v investiční činnosti města, popřípadě s podporou a/nebo spoluúčastí města, nebo investiční činnosti jiných subjektů.

(2) Krycí list lokality obsahuje závazná ustanovení a směrná a bilanční ustanovení, doplněná výřezy příslušných částí plánu;

a) závazná část krycího listu obsahuje

1. popis lokality, zejména údaje identifikační, jimiž se rozumí název a evidenční zařazení v rámci členění území,
2. podmínky využití území,
3. údaje o regulačních podmínkách obecných,
4. údaje o regulačních podmínkách zvláštních,
5. údaje o infrastruktuře;

nedílnou součástí závazné části krycích listů jsou též stanoviska architekta města a územní rozhodnutí, která se vztahují k jednotlivým částem území,

b) směrná a bilanční část krycího listu obsahuje

1. údaje identifikační, jimiž se rozumí označení katastrálního území a slovní popis území,
2. základní údaje o míře stability území, celkové plošné výměře lokality.

ČÁST TŘETÍ SPOLEČNÁ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

ODDÍL PRVNÍ

²⁶ Usnesení vlády České republiky č. 448 ze dne 18. srpna 1993, o schválení Standardu státního informačního systému k územní identifikaci a Standardu SIS k územní identifikaci, vydaný Ministerstvem hospodářství České republiky, ve znění pozdějších usnesení; zákon č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

ÚKOLY MĚSTKÉHO ÚŘADU V NEJDKU

článek 45 poslání a úkoly úřadu města na úseku pořizování územně plánovací dokumentace

(1) Posláním a úkolem úřadu města na úseku pořizování je přispívat k účinnému, účelnému a kvalifikovanému rozhodování o správě a rozvoji území města Nejdek v souladu s cíli stanovenými touto vyhláškou, schválenou územně plánovací dokumentací a vydanými platnými správními rozhodnutími a v souladu s projednanými a schválenými programy územního rozvoje města²⁷.

(2) Úřad města je pověřen sledovat v souladu s obecným právním předpisem²⁸ soulad veškerých v území pořizovaných územně plánovacích dokumentací a územně plánovacích podkladů s územním plánem města a územně plánovací metodou a pojmy a zároveň zaznamenávat soulad veškerých platných územně plánovacích dokumentací a územně plánovacích podkladů se skutečným vývojem území. Pro tento účel postupuje úřad města v souladu s ustanovením článku 47 a 48 této vyhlášky o změnách a úpravách územně plánovací dokumentace.

článek 46 vyjádření architekta města (zpracovatele územního plánu)

Ve zvláště sporných nebo složitých případech, popřípadě na žádost rady nebo zastupitelstva města Nejdek si může úřad města vyžádat vyjádření architekta města, a to k těmto skutečnostem:

- a) výklad pojmů a obecných a zvláštních regulativů,
- b) výklad o členění města a vymezení jeho jednotlivých částí pro účely územně technické a územně plánovací evidence,
- c) výklad o zásadách využití území,
- d) výklad, zda je území zastavitelné nebo nezastavitelné,
- e) stanovisko, zda se jedná o území stabilizované, transformační nebo rozvojové,
- f) stanovení podmínky přípustnosti, podmíněné přípustnosti nebo nepřípustnosti činností,
- g) stanovisko, zda se jedná o urbanisticky nebo architektonicky významné části území nebo stavby,
- h) výklad obsahu regulativů péče o přírodu a krajinu,
- i) výklad obsahu regulativů infrastruktury (krajinné, dopravní a technické),
- j) v případě pochybností výklad určení rozsahu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření,
- k) v případě pochybností výklad obsahu regulačních podmínek, popřípadě stanovení podmínky zvláštního přechodného režimu pro jednotlivé lokality města,
- l) v případě pochybností výklad obsahu podmínek památkové péče,
- m) určení v případě pochyb, jedná-li se o nemovitost, na niž se vztahuje zvláštní režim dispozice,
- n) určení závazných regulačních (zastavovacích) podmínek,
- o) návrh změny územně plánovací dokumentace,
- p) spolupráce na pravidelných revizích územního plánu a navazující územně plánovací dokumentace,

²⁷ Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

²⁸ Ustanovení § 30 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

- r) výklad k podmínkám a náležitostem etapizace a podmíněných investic,
s) výklad pojmů užívaných v územně plánovací dokumentaci a k metodě zpracování územně plánovací dokumentace, popřípadě územně plánovacích podkladů navazujících.

**ODDÍL DRUHÝ
ZMĚNY A ÚPRAVY
ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
A JEJICH NAVRHOVÁNÍ**

článek 47

(1) Změny závazných ustanovení územního plánu města Nejdek projednává a schvaluje zastupitelstvo města, a to na návrh úřadu města. Změny závazných ustanovení územně plánovací dokumentace projedná úřad města, který vydá ve věci doporučující stanovisko. Změny závazných ustanovení se vždy vyhláší obecně závaznou vyhláškou města.

(2) O úpravách směrných ustanovení územně plánovací dokumentace města Nejdek rozhoduje, a to na návrh úřadu města, připravený ve spolupráci s architektem města, podaný prostřednictvím rady města, zastupitelstvo města Nejdek.

**článek 48
náležitosti podávání návrhů změn a úprav**

(1) Návrhy změn závazné a úprav směrné části územně plánovací dokumentace jsou oprávněny podat dotčené orgány veřejné správy, občanská sdružení a občanské iniciativy ustanovené v souladu s obecnými právními předpisy²⁹ a za podmínek stanovených zvláštními předpisy³⁰, popřípadě fyzické nebo právnické osoby, které na věci prokázaly nepochybný právní zájem.

(2) Návrh na změnu nebo úpravu územně plánovací dokumentace se podává zastupitelstvu města Nejdek prostřednictvím úřadu města ve spolupráci s architektem města.

(3) Návrhy na změnu a úpravu územně plánovací dokumentace projedná úřad města ve spolupráci s architektem města, který vydá ve věci doporučující stanovisko.

(4) Návrh na změnu a úpravu územně plánovací dokumentace musí obsahovat tyto náležitosti:

a) určení žadatele, popřípadě žadatelů uvedením jména, popřípadě obchodního názvu a adresy nebo sídla,

b) osvědčení nepochybného právního zájmu na podání návrhu,

c) předmět změny územně plánovací dokumentace s uvedením rozsahu a důvodů, pro něž má být změna provedena včetně posudku o vlivu na životní prostředí, vyplývá-li vypracování takového posudku ze zákona, z platného správního rozhodnutí nebo ukládá-li pro dotčené území takovou povinnost územně plánovací dokumentace,

²⁹ Zákon č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

³⁰ Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 244/1992 Sb., o posuzování vlivu rozvojových koncepcí a programů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

d) určení druhů a parcelních čísel dotčených pozemků podle katastrální evidence s uvedením vlastnických a jiných práv a se zvláštním uvedením dotčených ochranných pásem a chráněných území.

(5) Návrh na změnu a úpravu územně plánovací dokumentace může obsahovat

a) situační výkres v měřítku přiměřeném rozsahu navrhované změny, zejména urbanistické a architektonické řešení,

b) předběžná stanoviska a souhlasy dotčených fyzických a právnických osob a orgánů veřejné správy,

c) posudek o vlivu na životní prostředí, není-li vypracování takového posudku uloženo zákonem, platným správním rozhodnutím nebo neukládá-li takovou povinnost pro dotčené území platná územně plánovací dokumentace.

(6) Fyzické a právnické osoby, jejich sdružení a orgány uvedené v odstavci 1 musí být o výsledku rozhodnutí o změně, popřípadě úpravě územně plánovací dokumentace informovány jednotlivě písemně ve lhůtě ne delší třiceti dnů od data rozhodnutí.

ODDÍL TŘETÍ REVIZE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

článek 49

(1) Pro účinnou implementaci územního plánu bude schválený územní plán soustavně sledován, vyhodnocován a revidován s přihlédnutím k trvalým vazbám s politickým a správním rozhodováním o městu, to jest

a) provede každoročně při přípravě rozpočtu revizi územního plánu a k tomuto datu budou soustředěny případné návrhy na změny podané občany města, podnikatelskými subjekty, popřípadě jinými osobami či orgány,

b) provede jedenkrát za čtyři roky revizi aktuálnosti územního plánu z důvodů jeho souladu s politickými programy tak, aby byla zajištěna kontinuita správy města a rozhodování o prioritách rozvoje,

c) po uplynutí lhůty dvanácti let platnosti schváleného územního plánu města Nejdek provede orgán územního plánování celkovou revizi a podle potřeby též celkovou aktualizaci územního plánu města Nejdku.

(2) Úřad města se pověřuje provádět průběžně přezkoušení dokumentací a podkladů s vydanými územními rozhodnutími a bude navrhopat zastupitelstvu a radě města pořizení případných změn a navrhopat závěry pro územně plánovací činnost v území.

ODDÍL ČTVRTÝ SPRÁVA ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

článek 50

(1) Schválenou územně plánovací dokumentaci archivuje, spravuje a regulační podmínky nezbytné pro účely územního a stavebního řízení před příslušnými správními orgány k nahlédnutí a pro informaci všem fyzickým a právnickým osobám a orgánům veřejné správy, které prokázaly na věci nepochybný právní zájem, je povinen poskytnout úřad města Nejdek.

(2) Jeden úplný výtisk územně plánovací dokumentace města Nejdek je uložen na Krajském úřadu Karlovarského kraje.

ODDÍL PÁTÝ
USTANOVENÍ PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ

článek 51
ustanovení přechodná

(1) Správní řízení zahájená přede dnem účinnosti této vyhlášky budou ukončena podle právní úpravy platné ke dni, v němž byla zahájena.

(2) V případě pochybností se výkladem souladu regulačních plánů s územním plánem města pověřuje v souladu s ustanovením článku 46 této vyhlášky architekt města.

článek 52
ustanovení zrušovací

Zrušuje se

- a) vyhláška města Nejdek ze dne 1.října 1995, o územním plánu sídelního útvaru „Nejdek“,
- b) vyhláška města Nejdek ze dne 23.července 2003, kterou se mění vyhláška města Nejdek ze dne 1.října 1995, o územním plánu sídelního útvaru „Nejdek“.

článek 53
účinnost

Tato obecně závazná vyhláška o závazných částech územního plánu města Nejdek nabývá platnosti dnem schválení a účinnosti dnem 8. prosince 2004.

Mgr. Luděk Sequens, v.r.
starosta

MVDr. Jaroslav Jančík, v.r.
místostarosta

OBSAH

ČÁST PRVNÍ	ÚVODNÍ USTANOVENÍ
HLAVA PRVNÍ	ÚČEL VYHLÁŠKY A VĚCNÝ, ÚZEMNÍ A ČASOVÝ ROZSAH PLATNOSTI
článek 1	věcný rozsah platnosti
článek 2	účel vyhlášky
článek 3	územní a časový rozsah platnosti
HLAVA DRUHÁ	VÝKLAD POJMŮ
ODDÍL PRVNÍ	VÝKLAD POJMŮ
článek 4	výklad některých územně plánovacích pojmů
článek 5	výklad některých pojmů regulačních [rozhraní, režim, měřítko, zátěž, riziko a limit]
článek 6	výklad některých pojmů stavebního řádu
ODDÍL DRUHÝ	OBSAHOVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLÁNU ZÁKLADNÍ ZÁSADY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
článek 7	obsahové uspořádání plánu a struktura nástrojů plánu
ČÁST DRUHÁ	PODMÍNKY UTVÁŘENÍ A VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ
HLAVA PRVNÍ	KRAJINA A PŘÍRODNÍ PODMÍNKY [NEZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ]
článek 8	využití a uspořádání krajiny
HLAVA DRUHÁ	MĚSTO A HISTORICKÉ PODMÍNKY [ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ]
článek 9	zastavitelná území
článek 10	způsob a struktura zástavby území
článek 11	index zastavitelnosti [nejvyšší přípustná míra zastavění pozemků]
článek 12	památková péče
článek 13	ostatní urbanisticky a architektonicky významné části území a stavby
HLAVA TŘETÍ	FUNKCE V ÚZEMÍ, HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ A LOKALITY
článek 14	základní dělení urbanistických funkcí
článek 15	funkce jako maximální zátěž území
článek 16	produkce
článek 17	bydlení
článek 18	rekreace
článek 19	krajina
HLAVA ČTVRTÁ	ROZVOJ ÚZEMÍ
ODDÍL PRVNÍ	ROZVOJOVÁ A TRANSFORMAČNÍ ÚZEMÍ
článek 20	transformační a rozvojová území [obecná ustanovení]
článek 21	transformační a rozvojová území městská a krajinná
článek 22	zvláštní regulační podmínky
článek 23	zvláštní případy určování zastavovacích podmínek v území
ODDÍL DRUHÝ	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ
článek 24	veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření

- článek 25 plochy koridorů veřejně prospěšných staveb a opatření vymezených v územním plánu a režim na těchto plochách
- článek 26 zvláštní právní režim (PZR) / nemovitosti ve vlastnictví města, na něž se vztahuje zvláštní právní režim pro nakládání s nimi

ODDÍL TŘETÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- článek 27 plochy veřejných prostranství

ODDÍL ČTVRTÝ PODMÍNKY PRO NAVAZUJÍCÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A PODKLADY A PRO PROKAZOVÁNÍ PODMÍNEK A POŽADAVKŮ STANOVENÝCH TOUTO VYHLÁŠKOU

- článek 28 urbanistické studie opatřené
- článek 29 urbanistické studie pořizené
- článek 30 regulační plány

HLAVA PÁTÁ KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

- článek 31 územní systém ekologické stability krajiny
- článek 32 závazná opatření pro místní systém ekologické stability

HLAVA ŠESTÁ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- článek 33 doprava na pozemních komunikacích
- článek 34 doprava drážní

HLAVA SEDMÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- článek 35 základní zásady koncepce rozvoje a regulační podmínky pro infrastrukturu technických sítí a technické vybavenosti
- článek 36 kategorizace území z hlediska technické vybavenosti

HLAVA OSMÁ EKONOMICKÁ INFRASTRUKTURA

- článek 37 ohniska investiční iniciace

HLAVA DEVÁTÁ OSTATNÍ LIMITY, OPERAČNÍ PLÁNY A KNIHA KRYCÍCH LISTŮ

ODDÍL PRVNÍ LIMITY V ÚZEMÍ

- článek 38 limity
- článek 39 civilní ochrana území města Nejdku a zásady krizového řízení

ODDÍL DRUHÝ OPERAČNÍ PLÁN

- článek 40 operační plán
- článek 41 podmíněnost rozhodnutí

ODDÍL TŘETÍ INFORMAČNÍ SYSTÉM O ÚZEMÍ A KNIHA KRYCÍCH LISTŮ

- článek 42 informační systém o území a územní identifikace
- článek 43 krycí listy
- článek 44 kniha krycích listů

ČÁST TŘETÍ SPOLEČNÁ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

ODDÍL PRVNÍ ÚKOLY MĚSTKÉHO ÚŘADU V NEJDKU

- článek 45 poslání a úkoly úřadu města na úseku pořizování územně plánovací dokumentace
- článek 46 vyjádření architekta města (zpracovatele územního plánu)

*ODDÍL DRUHÝ ZMĚNY A ÚPRAVY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A JEJICH
NAVRHOVÁNÍ*

článek 47

článek 48 náležitosti podávání návrhů změn a úprav

ODDÍL TŘETÍ REVIZE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

článek 49

ODDÍL ČTVRTÝ SPRÁVA ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

článek 50

ODDÍL PÁTÝ USTANOVENÍ PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ

článek 51 ustanovení přechodná

článek 52 ustanovení zrušovací

článek 53 účinnost