



Územní plán Rotava

Návrh zadání

Obec: Město Rotava, Sídliště 721, 357 01 Rotava

Pořizovatel: Městský úřad Kraslice, Odbor územního plánování, stavebního úřadu a památkové péče, Nám. 28. října 1438, 358 20 Kraslice

Zpracoval za pořizovatele: Bc. Iva Harapátová

Pověřený zastupitel: Karel Böhm

Datum: únor 2015

Obsah

I.	Vymezení řešeného území	2
II.	Důvody pro pořízení ÚP Rotava	2
III.	Zadání	2
a)	požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění požadavky na	2
a.a)	upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,	3
a.b)	upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,	3
a.c)	upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,	4
1.	urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch, 4	
2.	koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,	5
3.	koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,	6
b)	požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,	6
c)	požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,	6
d)	požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,	7
e)	případný požadavek na zpracování variant řešení,	7
	Zpracování variant návrhu ÚP není požadováno, je potřebné volit formu umírněného rozvoje s důrazem na výše uvedené hodnoty.	7
f)	požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,	7
h)	požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.	8

I. Vymezení řešeného území

Územní plán bude řešit celé správní území města, tj. dvě katastrální území Rotava (kód k.ú. 741531) a katastrální území Smolná (741558).

II. Důvody pro pořízení ÚP Rotava

Město Rotava má v současné době platný ÚP města Rotava z roku 2004. Tato platná územně plánovací dokumentace neodpovídá metodice zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ustanovením § 188 stavebního zákona je nutno dle tohoto zákona dokumentaci upravit, projednat a vydat, jinak pozbývá platnosti. Na základě této skutečnosti se Zastupitelstvo města Rotava rozhodlo pořídit nový ÚP Rotava dle novely stavebního zákona (usnesení ZM Rotava ze dne 24.3.2014, č.usn. 40/14).

Návrh zadání je zpracován v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a s § 11 odst. 2 a 3 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci.

III. Zadání

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění požadavky na

Návrh ÚP bude respektovat, chránit a dále rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území a to zejména:

- stávající urbanistický a architektonický výraz města daný typickým charakterem stávající zástavby zejména hmotou jednotlivých objektů a jejich výškovou úrovní;
- významnou stavební dominantu, za kterou je označen Kostel sv.Petra a Pavla;
- další hodnotné architektonické prvky v území: pomník Smolná, pomník u kostela a kostel sv. Petra a Pavla, pomník v ul. U kostela, křížek při silnici na Sklenský vrch;
- všechna území ochrany přírody (přírodní park Přebuz, Přírodní památka Rotavské varhany) lesní porosty, nívní polohy vodotečí a také celek Krušných hor;
- zachování původního obrazu horské zalesněné krajiny se zachovalou mimolesní zelení podél vodotečí v údolních polohách;
- zachování zajímavých míst panoramatických pohledů a průhledů na přírodní dominanty;
- zachování nejkvalitnějších urbanistických souborů – Nová Plzeň a Růžové údolí a významných páteřních veřejných prostor;
- při návrhu zastavitelných ploch musí být v souladu s ustanoveními § 4 a § 5 zákona ZPF maximálně zohledňována ochrana zemědělské půdy a návrhem ÚP bude co

nejméně narušena organizace a obhospodařování zemědělského půdního fondu a pro záměry odnímána jen nejnútnejší plocha;

- ochranné pásmo hřbitova (zvláště jako ochrany piety a důstojnosti pohřebiště).

Návrh ÚP bude respektovat principy a podmínky stanovené ve vyhodnocení vlivů Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje na životní prostředí (Posouzení vlivů Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje z hlediska vlivů na životní prostředí, (Mgr. Alena Kubešová, Ph.D., Atelier T-PLAN s r.o. – kapitola VII., 2010), včetně opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí.

a.a) upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,

Politika územního rozvoje ČR 2008:

Respektovat a zpracovat jednotlivé republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území Politiky územního rozvoje ČR 2008, vydané pod usnesením č. 929 ze dne 20.7.2009.

Z Politiky územního rozvoje České republiky nevyplývají pro řešené území žádné požadavky, město Rotava neleží v žádné z rozvojových či specifických oblastí a rozvojových os. Na území města Rotava Politika územního rozvoje ČR 2008 nevymezuje žádné koridory a plochy dopravní infrastruktury.

PÚR ČR 2008 stanovuje pro územní rozvoj obecné cíle, zejména vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty a stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území.

Z PÚR nevyplývají žádné nové požadavky pro území města Rotava, které by se měly řešit v ÚP Rotava a budou řešena přiměřeně v souladu s kap. 2 PÚR ČR.

a.b) upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje vydané dne 16.9.2010:

ÚP Rotava bude zpracován v souladu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje (Urbanistická kancelář UK-24, Ing. arch. Pavel Koubek, Ing. arch. Vlasta Poláčková), vydané na 5 jednání Zastupitelstva Karlovarského kraje dne 16.9.2010 usnesením č. ZK/223/09/10 a nabyly účinnosti dne 16.10.2010.

ZÚR konstatuje a stanovuje v řešeném území:

Záměry ze ZÚR KK:

- přeložka silnice II/219 Rotava D.26
- přeložka II/210 Anenské údolí – Boučí D.18-22
- územní rezerva vodní nádrž Hřebeny - nadřazený vodohospodářský záměr
- územní rezerva vodní nádrž Oloví - nadřazený vodohospodářský záměr
- územní rezerva vodní nádrž Skřiván - nadřazený vodohospodářský záměr

Vzhledem k shora uvedenému vyplývají ze ZÚR KK tyto konkrétní úkoly:

- zpřesnit vymezení prvků regionálního ÚSES (NRBC 69 Studenec, RBC 10105 Smolná, RBC 10107 Mokřady u Skřiváně, RBK 981 Hatě - Studenec, RBK 20 108 Hranice SRN - Studenec)

Dle Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje je řešené území součástí několika oblastí se stejným krajinným typem:

- 5M 2 – pozdní středověká kolonizace, lesozemědělská, krajina vrchovin Hercynica
- 5L 15 - pozdní středověká kolonizace, lesní, krajina zaříznutých údolí
- 6L 13 – novověká kolonizace, lesní, krajina výrazných svahů a skal horských hřebenů

Dle této klasifikace krajiny vyplývají ze ZÚR KK dílčí kroky k naplňování ochrany charakteristik krajiny (viz ZÚR KK, str.47). U jednotlivých krajinných typů chránit a podporovat rozvoj určujících charakteristik území, v dosud nenarušených lokalitách včetně půdorysného typu osídlení, regionálního charakteru venkovské zástavby a převažujícího způsobu obhospodařování zemědělského a lesního půdního fondu. U dominant věnovat pozornost především významným vrchům a ochraně jejich svahů, u krajinných os vodním tokům a ochraně jejich břehů.

Ze ZÚR nevyplývají žádné nové požadavky pro řešené území, ÚP Rotava bude řešen přiměřeně v souladu s touto platnou dokumentací.

a.c) upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,

Z územně analytických podkladů ORP Kraslice 2014 vyplývají pro ÚP Rotava úkoly, které jsou shrnuty v tabulce příloze č. 2 Problémy k řešení – řazení podle obcí. Tyto jsou vyznačeny ve výkresu č.P1 – Výkres problémů k řešení. Do návrhu zadání byly zpracovány pouze problémy řešitelné územním plánem (v tabulce uvedené úroveň řešení ÚP).

(Analýzy) Konkrétní problémy podle obcí						
Obec	Kód skupiny	Kód problému	Stav 2014	Název problému	Odůvodnění	Úroveň řešení
Rotava	ZU	ZU87	Trvá	opuštěné území	bývalý výrobní areál	UP
Rotava	ZU	ZU88	Trvá	Opuštěné území	bývalý výrobní areál, nemovitosti ve špatném tech.stavu	UP
Rotava	ZU	ZU90	Trvá	opuštěné území	objekt ve špatném technickém stavu - bývalá škola	UP
Rotava	ZU	ZU91	Trvá	opuštěné území	plocha přestavby	UP
Rotava	ZU	ZU92	Trvá	opuštěné území	plocha přestavby - sociální bydlení	UP
Rotava	ZU	ZU93	Trvá	opuštěné území	plocha přestavby - bydlení	UP
Rotava	ZU	ZU94	Trvá	opuštěné území	plocha přestavby	UP

zdroj: ÚAP, datum: 30.12.2014

- 1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,**
 - návrh ÚP prověří stávající urbanistickou koncepci území, naváže na ni a případně ji upraví;

- návrh ÚP prověří, aktualizuje a upraví dle aktuálního stavu hranici zastavěného území vymezenou územním plánem města Rotava a následnými změnami č. 1 – 4 ÚPM Rotava,
- návrh ÚP prověří zastavitelné plochy vymezené v územním plánu města Rotava a jeho navazujících změn č. 1. – 4. a případně je vymezí v aktualizované podobě,
- návrh ÚP bude přednostně vymezovat rozvojové plochy v zastavěném území,
- návrhem ÚP vymezené zastavitelné plochy mimo zastavěné území budou na toto území přímo navazovat,
- v návrhu ÚP nebudou vymezovány izolované zastavitelné plochy zejména pro bydlení a rekreaci,
- rozvojové plochy vymezované návrhem ÚP budou zpravidla plochy s rozdílným způsobem využití pro bydlení, rekreaci a občanské vybavení, případně technickou a dopravní infrastrukturu,
- kapacita návrhem ÚP vymezených rozvojových ploch pro bydlení a rekreaci bude přiměřená přirozené spádové oblasti území pro obvyklý nárůst obyvatelstva (10%) a to zejména s ohledem na blízkost regionálního centra – Kraslice, a dále s ohledem na atraktivitu přírodě blízkého bydlení (rekreace),
- návrh ÚP stanoví podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní,
- návrh ÚP prověří požadavky na vymezení rozvojových ploch s rozdílným způsobem využití, a to zejména dle požadavků vlastníků jednotlivých pozemků - výkres záměrů na provedení změn v území Doplnujících průzkumů a rozborů z prosince 2014

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

- stávající koncepci veřejné infrastruktury bude návrh ÚP respektovat a chránit, a zároveň na ni bude dále navazovat a rozvíjet ji,
- návrh ÚP prověří možnost umisťovat objekty staveb a zařízení veřejné infrastruktury, zejména pak dopravní a technické, i do jiných ploch s rozdílným způsobem využití vymezených v návrhu ÚP než do ploch veřejné infrastruktury,
- návrh ÚP prověří možnost napojení navrhovaných zastavitelných ploch na rozvody vysokého napětí přes stávající distribuční síť,
- návrh ÚP bude respektovat plochy stávajících veřejných prostranství, případně bude navržena jejich kultivace
- návrh ÚP prověří možnost vymezení koridoru nebo návrhové plochy dopravní infrastruktury pro odstranění dopravních závad v obci,
- návrh ÚP prověří a případně navrhne rozšíření cestní sítě (úcelových a pěších komunikací) za účelem zlepšení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty,
- návrh ÚP prověří možnost vymezení nových odstavných a parkovacích ploch zejména v lokalitě Sídliště,
- návrh ÚP bude řešit napojení vymezených zastavitelných ploch na síť veřejné infrastruktury,
- návrh ÚP posoudí a zohlední nárůst potřeby jednotlivých médií souvisejících s navrhovaným rozvojem obce,
- návrh prověří možnost nového využití či přestavby opuštěných výrobních ploch
- návrhem se zpracovatel pokusí o zmírnění některých nepříznivých aspektů – rozsáhlé plochy řadových garáží, zahrádek a bývalé skládky a.j.

- návrh se zaměří také na dovybavení dalšími aktivitami, např. rekreačními, a to pro letní či zimní období.
- 3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,**
 - návrh ÚP prověří stávající koncepci uspořádání krajiny, naváže na ni a případně ji upraví;
 - návrh ÚP bude zachovávat v nejvyšší možné míře, případně zvyšovat průchodnost krajiny pro zvěř, zejména velkých savců,
 - návrh ÚP prověří skladebné prvky lokálního ÚSES s tím, že jako výchozí podklady budou využity prvky lokálního ÚSES ve zpracovaném a platném ÚPM Rotava
 - návrh ÚP prověří a vymezí skladebné prvky regionálního ÚSES (NRBC 69 Studenec, RBC 10105 Smolná, RBC 10107 Mokřady u Skřiváně, RBK 981 Hatě - Studenec, RBK 20 108 Hranice SRN - Studenec) s tím, že jako výchozích podkladů bude využito zejména Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje a dále výše uvedených podkladů využitých jako výchozích podkladů pro vymezení skladebných prvků lokálního ÚSES,
 - návrh jednotlivých skladebných částí ÚSES bude respektovat (navazovat na ně) ÚSES vymezený v sousedních obcích, případně bude jejich vymezení koordinováno tak, aby na sebe jednotlivé části navazovaly,
 - návrh ÚP bude respektovat stávající prvky ochrany přírody, zejména pak přírodní park Přebuz a Leopoldovy hamry, přírodní památku Rotavské varhany a významné krajinné prvky ze zákona – údolní nivy a lesy,
 - případné navrhované plochy k zalesnění na zemědělských pozemcích budou v návrhu ÚP vymezovány přednostně v lokalitách extrémních vlastností (svažité, kamenité, podmáčené),
 - navrhované vodní plochy budou návrhem ÚP přednostně vymezovány v historicky doložitelné poloze a rozsahu,
 - návrhem budou respektovány vodní toky – Novoveský, Smolenský, Mezní, Oborský, Bystřina a Skřiváň a dále drobné vodní plochy (rybníky) nacházející se zejména při potocích
 - návrhem bude respektována skutečnost, že celé řešené území leží v CHOPAV Krušné hory.

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

Není požadováno vymezení ploch ani koridoru územních rezerv.

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

Návrh ÚP prověří a případně vymezí koridory (event. plochy) technické infrastruktury pro rozšíření sítí technické infrastruktury (vodovod, kanalizace) a koridory (event. plochy) dopravní infrastruktury pro navrhované chodníky jako veřejně prospěšné stavby, pro které

bude možné vyvlastnění. Dále bude prověřeno vymezení navrhovaných skladebných prvků ÚSES jako veřejně prospěšných opatření, pro které bude rovněž možné uplatnit vyvlastnění.

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

Návrh ÚP prověří potřebu vymezení ploch a koridorů, ve kterých by bylo rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Zpracování variant návrhu ÚP není požadováno, je potřebné volit formu umírněného rozvoje s důrazem na výše uvedené hodnoty.

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

Textová část a grafická část územního plánu a textová část a grafická část odůvodnění územního plánu budou zpracovány v rozsahu podle přílohy č. 7 vyhlášky č.500/2006, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návosloví a struktura členění textové a grafické části územního plánu a textové a grafické části odůvodnění budou dodrženy přesně podle přílohy č. 7 citované vyhlášky dle aktuálního znění.

Grafická část návrhu bude obsahovat:

1. Výkres základního členění území v měřítku 1:5000,
2. Hlavní výkres v měřítku 1:5000, obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech,
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1:5000 v případě, že budou takové stavby nebo opatření, případně asanace návrhem ÚP vymezeny.

Grafickou část odůvodnění návrhu bude obsahovat:

1. Koordinační výkres v měřítku 1:5000,
2. Výkres širších vztahů v měřítku 1:50000,
3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1:5000 – ZPF, PUPFL.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v návrhu ÚP bude zpracováno v souladu s přílohou 3 („Obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond“) k Vyhlášce Ministerstva životního prostředí č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu a dle metodického doporučení „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“, které vydal společně Odbor územního plánování MMR a Odbor ochrany horninového a půdního prostředí MŽP v srpnu 2013. Bude zpracováno řádné odůvodnění dle

§ § 4 a 5 zákona o ochraně ZPF, které bude prokazovat, že navrhované řešení je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů výhodnější.

Návrh ÚP bude vyhotoven v tomto počtu:

- pro společné jednání (§ 50, odst. 2 stavebního zákona)

3x kompletní dokumentace,

2x digitální nosič s kompletním digitálním obrazem dokumentace ve formátu PDF,

- pro řízení o územním plánu (§ 52, odst. 1 stavebního zákona)

2x kompletní dokumentace,

2x digitální nosič s kompletním digitálním obrazem dokumentace ve formátu PDF + textové části ve formátu DOC a PDF,

- pro vydání (§ 54 stavebního zákona)

4x kompletní dokumentace,

4x digitální nosič s kompletním digitálním obrazem dokumentace ve formátu PDF + jednotlivé vrstvy dle aktuální metodiky - datového modelu MINIS.

Pokud bude zpracováno Vyhodnocení vlivu, bude pořizováno jako součást Návrhu ÚP a bude vyhotoveno ve 3 paré + 2CD.

V případě, že z projednání vyplyne potřeba úpravy dokumentace, bude následně zpracován upravený návrh ÚP Rotava.

h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

V případě, že potřeba zpracování Vyhodnocení vlivů územního plánu Rotava na udržitelný rozvoj území vyplyne z projednání návrhu zadání ÚP Rotava, bude doplněno po projednání zadání ÚP Rotava před jeho schválením. V řešeném území se nenachází žádná Evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

Návrh zadání vypracoval pořizovatel ve spolupráci s pověřeným zastupitelem.

Za pořizovatele:

Bc. Iva Harapátová

MěÚ Kraslice

Odbor ÚP, SÚ a PP

Pověřený zastupitel:

Karel Böhm

Město Rotava

zastupitel

Městský úřad Kraslice
odbor územního plánování, stavebního řádu
a památkové péče
úřad územního plánování

