



ÚZEMNÍ PLÁN  
**NEJDEK**  
TEXTOVÁ ČÁST



02/2021

**ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č.  
ÚZEMNÍ PLÁN NEJDEK**

správní orgán, který OOP vydal:

**Zastupitelstvo Města Nejdek**

datum nabytí účinnosti: .....

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

**Ludmila Vocelková, starostka města**

podpis: .....

razítko:

**Zadavatel:** Město Nejdek

**Pořizovatel:** Městský úřad Nejdek smluvně zastoupený  
Bc. Jaromírem Trtíkem, [www.trtik.net](http://www.trtik.net)

**Projektant územního plánu:**

Ing. arch. Vlasta Poláčková, Urbanistický atelier UP -24,  
K Červenému Vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6



**Autorský kolektiv:**

Urbanismus a koordinace: Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ,  
vedoucí projektant

Urbanismus: Ing. arch. Vlasta Poláčková,  
Ing. arch. Zuzana Hrochová

Doprava: Atelier DUK s.r.o.  
Ing. arch. Petr Preininger

Zásobování elektrickou energií:  
Trubní síť: Ing. Michal Stránský  
Ing. Jan Šinták - I.P.R.E.

Krajina, ÚSES: Geo Vision s.r.o.  
RNDr. Ing. Miroslav Hájek

Digitální zpracování: Mgr. Věra Janíková,  
Hydrosoft Veleslavín, s.r.o.

# **Město Nejdek**

## **Opatření obecné povahy č. .../2021, kterým se vydává**

### **Územní plán Nejdek**

Zastupitelstvo města Nejdek, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále i „Stavební zákon“), za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 13 a příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

vydává

na základě usnesení zastupitelstva č. .... ze dne .....

### **Územní plán Nejdek**

## Obsah textové části

a)	<b>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>5</b>
b)	<b>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT.....</b>	<b>5</b>
b.1)	Koncepce rozvoje území.....	5
b.2)	Ochrana a rozvoj hodnot území .....	5
c)	<b>URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....</b>	<b>6</b>
c.1)	Urbanistická koncepce .....	6
c.1)	.....	6
c.1)	.....	6
c.1.1)	<b>Základní koncepční zásady .....</b>	<b>6</b>
c.1.2)	<b>Zásady rozvoje sídelní struktury .....</b>	<b>6</b>
c.1.3)	<b>Specifické zásady urbanistické koncepce jednotlivých částí města .....</b>	<b>8</b>
c.1.4)	<b>Koncepce funkčního uspořádání území .....</b>	<b>11</b>
c.1.5)	<b>Urbanistická kompozice a koncepce prostorového uspořádání .....</b>	<b>12</b>
c.1.6)	<b>Koncepce rozvoje a uspořádání veřejných prostranství.....</b>	<b>13</b>
c.2)	Vymezení zastavitelných ploch .....	14
c.3)	Vymezení ploch přestavby .....	27
c.4)	Vymezení koridorů nadmístního významu.....	27
c.5)	Systém sídelní zeleně .....	27
d)	<b>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ .....</b>	<b>29</b>
d.1)	Koncepce dopravní infrastruktury.....	29
d.1)	.....	29
d.2)	Koncepce technické infrastruktury.....	32
d.2.1)	<b>Koncepce zásobování elektrickou energií .....</b>	<b>32</b>
d.2.2)	<b>Koncepce zásobování plynem.....</b>	<b>32</b>
d.2.3)	<b>Koncepce zásobování teplem.....</b>	<b>33</b>
d.2.4)	<b>Koncepce zásobování vodou.....</b>	<b>34</b>
d.2.5)	<b>Koncepce odkanalizování .....</b>	<b>36</b>
d.3)	Koncepce občanského vybavení.....	38
e)	<b>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN .....</b>	<b>39</b>
e.1)	Koncepce uspořádání krajiny .....	39
e.2)	Prostupnost krajiny .....	39
e.3)	Plochy změn v krajině .....	40
e.4)	Územní systém ekologické stability .....	40
e.5)	Ochrana nerostných surovin .....	43
e.6)	Ochrana před povodněmi.....	43
f)	<b>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU .....</b>	<b>44</b>
f.1)	Obecné podmínky.....	45

f.2)	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání.....	46
f.3)	Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu .....	69
g)	<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.....</b>	<b>70</b>
h)	<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....</b>	<b>71</b>
i)	<b>STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>	<b>71</b>
j)	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....</b>	<b>72</b>
k)	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE .....</b>	<b>72</b>
l)	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....</b>	<b>75</b>

### Obsah výkresové části

- P1 Základní členění území 1 : 10 000
- P2 Hlavní výkres 1 : 10 000
- P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření 1 : 10 000

### Schémata

- S1 Urbanistická koncepce - Struktura osídlení
- S2a Urbanistická koncepce - Struktura zástavby
- S2b Urbanistická koncepce - Struktura zástavby (výřez)
- S3a Urbanistická koncepce - Veřejná prostranství, zeleň a vazby města na krajinu
- S3b Urbanistická koncepce - Veřejná prostranství, zeleň a vazby města na krajinu (výřez)
- S4 Koncepce dopravy - Automobilová a pěší doprava
- S5 Koncepce dopravy - Hromadná doprava
- S6 Koncepce dopravy - Cyklostezky a cyklotrasy
- S7 Koncepce dopravy - Turistické trasy
- S8 Koncepce uspořádání krajiny - Využití ploch v nezastavěném území
- S9 Koncepce uspořádání krajiny - Rekreační
- S10 Územní systém ekologické stability

## **a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

---

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování tohoto územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území **P1** i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s § 58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 30. 4. 2020.

## **b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

---

### **b.1) Koncepce rozvoje území**

- Územní plán vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj celého území.
- Územní plán podporuje rozvoj Nejdku jako:
  - střediska subregionálního významu s dobrou vybaveností pro obyvatele i návštěvníky
  - města s nadprůměrnou nabídkou pracovních příležitostí
  - města s výbornými podmínkami pro bydlení, rekreaci i sport
  - města s výbornými podmínkami pro cestovní ruch, zejména turistiku
  - města v zeleni, obklopené kvalitním a atraktivním přírodním zázemím
  - města s dobrou dopravní i technickou obsluhou

### **b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území**

- Návrh územního plánu zachovává, případně obnovuje a rozvíjí všechny hodnoty území, tj. kulturní, historické i přírodní.
- Návrh zastavitelných ploch není v rozporu s ochranou těchto hodnot a navrhované využití (včetně podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) celého území je podřízeno jejich ochraně.
- Územní plán stanovuje kromě hodnot chráněných právními předpisy (*viz odůvodnění*) tyto hodnoty k ochraně, respektive k obnově:
  - Křížový vrch včetně veškerých artefaktů a cest, zejména směrem k hotelu Krásná vyhlídka
  - Hotel Krásná vyhlídka, její architektonický charakter a její okolí
  - Nejdecký vrch s cestou od hotelu Krásná vyhlídka
  - Nejdecká skála a její okolí („Rolavský Loket“)
  - Žižkův vrch a cesta od náměstí u kostela přes Žižkův vrch směrem do přírodního zázemí města
  - Náměstí Karla IV.
  - Nejdecký zámek
  - Plochy zástavby „dělnickými koloniemi“ - bytovými domy v ulicích: Švermova, Jungmannova, U Jeslí, Husova, Rooseveltova, 9.května, Osvětimská, Bezručova
  - Výletní restaurace a hotel Kukačka v Tisové
  - Kaple ve Staré Suché
  - Lovecký zámek Lužec
  - Průmyslové areály Metalis, Vlnap a NČV
  - Krušnohorský Semmering (včetně vlečky k Metalisu)
  - Nejdecké vlakové nádraží včetně jeho zázemí
  - Ovčí most
  - Drobná sakrální architektura, kříže a pomníky ve městě i krajině
  - Cesta v krajině nad Letnou včetně stromořadí dubů
  - Niva řeky Rolavy, její kontakt s centrem města (revitalizace nábřeží) a prostupnost pro pěší a cyklisty podél řeky
- Územní plán respektuje ochranné pásmo kulturních památek.

## **c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

---

### **c.1) Urbanistická koncepce**

#### **c.1.1) Základní koncepční zásady**

- Územní plán navrhuje rozvoj úměrný významu města a reálným potřebám území s ohledem na kapacity dopravní a technické infrastruktury a možnosti jejího rozšíření. Zastavitelné plochy jsou přednostně navrhovány uvnitř zastavěného území a v návaznosti na zastavěné území.
- Územní plán navrhuje podmínky pro zlepšení kvality obytného prostředí zejména ve vlastním Nejdku, na kterém se bude podílet i odvedení tranzitní dopravy mimo centrum města a omezení rozvoje výrobních aktivit v centru Nejdku.
- Na území Nejdku se dále nachází četná rozptýlená nízkopodlažní zástavba, která je územním plánem stabilizovaná. Další rozvoj rozptýlené zástavby je však územním plánem omezen zejména s ohledem na ochranu přírodních hodnot území, ale i s ohledem na vysoké investice v oblasti dopravní a technické infrastruktury, nutné pro obsluhu těchto ploch.
- Územní plán chrání nezastavěné území před zakládáním nových jader zástavby i před výstavbou jednotlivých staveb v krajině, včetně výstavby nových staveb pro rodinnou rekreaci v krajině.
- Územní plán vytváří předpoklady pro využití stávajících hodnot území, zejména přírodního potenciálu území pro rekreaci a cestovní ruch, při současné ochraně hodnot krajiny. Podporuje šetrné formy rekreace (letní i zimní turistika, agroturistika). Dále vytváří podmínky pro posílení infrastruktury v oblasti cestovního ruchu.
- Územní plán navrhuje zlepšení prostupnosti krajiny i sídel, zejména pro pěší a cyklisty.
- V západní části území vytváří podmínky pro zemědělské využití krajiny (specifická oblast zemědělství SZ7 Jindřichovicko).
- Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně a vytváří podmínky pro vznik nových veřejných prostranství, zejména v plochách nové zástavby.
- Územní plán zachovává a navrhuje doplnění zeleně na přechodu zástavby do krajiny.

#### **c.1.2) Zásady rozvoje sídelní struktury**

- Sídelní struktura je mimořádně silně ovlivněna morfologií území a přírodním potenciálem a nadále bude v souladu s těmito přírodními podmínkami rozvíjena
- Jádru města Nejdku leží v údolí řeky Rolavy tekoucí k jihu do řeky Ohře. Do správního území města patří další části města, osady i dříve samostatné obce ležící na cestách a potocích spádujících do údolí řeky Rolavy a do Vitického potoka, a to:
  - na pravostranných přítocích Rolavy
    - Lesík, Bernov a Vastrštat v povodí Nejdeckého potoka
    - Stará Suchá
    - Nová Suchá
  - na levostranných přítocích Rolavy
    - Tisová severně od Nejdku
    - Limnice - na potoce Limnici východně od Nejdku
    - Oldřichov na přítoku Limnice - Oldřichovském potoce
    - Pozorka na potoce s rybníkem Pozorka
    - Vysoká Štola v povodí stejného přítoku



- v povodí Vitického potoka
  - Fojtov jihovýchodně od města na Vitickém potoce
  - Lužec na Lužeckém potoce východně od města
- Na území města se stanovují tyto plochy s různou sídelní strukturou:

*Vymezení typů struktury osídlení je obsaženo ve schématu S1 Urbanistická koncepce - Struktura osídlení*

- **jádro města**
  - **širší město**
  - **předměstí**
  - **samostatná sídla**
  - **rozptýlená zástavba**
- Pro jádro města se stanovují tyto zásady:
    - nejintenzivnější polyfunkční využívání území v rámci města
    - podpora umísťování celoměstské i nadmístní občanské vybavenosti
    - ochrana kulturních hodnot a atmosféry místa
    - ochrana ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně
    - revitalizace prostoru před kostelem
    - revitalizace nábřeží Rolavy a jeho propojení s Křížovým vrchem novou lávkou
    - upřednostnění pohybu pěších a cyklistů (vytvoření zón pro pohyb pěších a cyklistů)
    - podpora hromadné dopravy (např. vhodné umístění a řešení autobusových zastávek)
    - vyloučení umísťování výrobních aktivit narušujících životní prostředí
    - zklidnění automobilové dopravy odkloněním na okraj jádra (*viz návrh koncepce dopravy*)
    - nejvyšší standard veřejných prostranství a technické vybavenosti
  - Pro širší město se stanovují tyto zásady:
    - intenzivní polyfunkční využívání území
    - minimalizace vlivu existujících výrobních provozů na obytné prostředí
    - intenzifikace využití území zástavbou volných ploch vymezených v územním plánu, zejména pro obytnou zástavbu
    - zajištění kvalitní technické a dopravní vybavenosti v návaznosti na existující síť
    - podpora umísťování občanské vybavenosti na plochách s dobrou návazností na veřejná prostranství a dopravní obsluhu
    - zajištění vyšší kvality veřejných prostranství a služeb v plochách stávajícího intenzivního bydlení - sídliště u Karlovarské, Rolavské a 9. května i v plochách starší zástavby bytovými domy
    - zajištění ploch veřejné zeleně a veřejných prostranství a služeb v místech budoucí koncentrace bydlení
    - zlepšení přístupů do prostoru Křížového vrchu a jeho údržba ve formě lesoparku
    - rozvoj městského sportoviště na Limnici a jeho propojení s přírodním zázemím údolí Oldřichovského potoka a kopce Kozí díl
    - zajištění pěších a cyklistických tras ve směru do centra, k plochám pracovišť, občanské vybavenosti, sportu a rekreace
    - zajištění pěších a cyklistických tras ve směru do krajiny
    - vyřešení bezpečného pohybu pěších, cyklistů i automobilů ve „vstupních branách“ do jádra města, zejména:
      - železniční viadukt Kraslická - sídliště 9. května
      - železniční přejezd Dukelská
      - železniční přejezd a křižovatka „U Žáby“
      - napojení Karlovarské na nám. Karla IV.
    - zkvalitnění a propojení místních komunikací

- Pro předměstí se stanovují tyto zásady:
  - extenzivnější využívání zastavěného území a zastavitelných ploch na přechodu města do krajiny
  - doplnění zastavitelných ploch pro bydlení s předpokladem zajištění vazeb na centrum města, zejména dopravní a technické vybavenosti
  - zlepšení dopravní obsluhy zejména v prostoru Limnice
  - zajištění lokálních služeb
- Pro samostatná sídla se stanovují tyto zásady:
  - podpora svébytnosti těchto sídel, která byla dříve samostatnými vesnicemi
  - ochrana specifických staveb, včetně památek, drobné sakrální architektury a artefaktů
  - podpora místních center sídel zkvalitněním veřejných prostranství, veřejné zeleně, podporou umísťování místních služeb
  - využívání enkláv v sídlech pro umísťování bydlení, výrobních i nevýrobních služeb
- Pro rozptýlenou zástavbu se stanovují tyto zásady:
  - zachování charakteru rozptýlené zástavby
  - sporadické doplňování zástavby na plochách stanovených územním plánem
  - vymezení relativně velkých stavebních parcel
  - umísťování zástavby s ohledem na zachování krajinného rázu
  - zkvalitnění vybraných místních komunikací zajišťujících přístupy do těchto ploch
  - zajištění technické infrastruktury dle možností města v souladu s koncepcí navrženou územním plánem

### **c.1.3) Specifické zásady urbanistické koncepce jednotlivých částí města**

#### **BERNOV**

- Bude se rozvíjet především jako sídlo s obytnou a rekreační funkcí.
- Zastavitelné plochy jsou směřovány zejména do volných proluk v obytné zástavbě.
- Stávající rozptýlená zástavba je stabilizována, rozvoj rozptýlené zástavby územní plán navrhuje pouze v omezené míře, mimo jiné i s ohledem na zájmy ochrany přírody.
- Územní plán zde podporuje rozvoj turistiky - letní i zimní.

#### **FOJTOV**

- Bude se rozvíjet především jako sídlo s obytnou funkcí venkovského charakteru, doplněnou funkcí rekreační.
- Zemědělská výroba v plochách na jihovýchodním okraji sídla je územně stabilizovaná.
- Zastavitelné plochy jsou směřovány zejména do volných proluk a do enkláv v návaznosti na zastavěné území.
- Nová plocha pro výrobu je navržena na území Fojtova, v blízkosti Pozorky (**ZF09**).

#### **NOVÝ FOJTOV**

- Rozptýlená rekreační a obytná zástavba je stabilizovaná.
- Další rozvoj zástavby s ohledem na odlehlost lokality, kvality přírodního zázemí i na nutné podmíněné investice do dopravní a technické infrastruktury navrhován není.

## **LESÍK**

- Rozptýlená rekreační a obytná zástavba je stabilizovaná.
- Další rozvoj zástavby s ohledem na nutné podmíněné investice do dopravní a technické infrastruktury je navržen pouze výjimečně.
- Územní plán podporuje nepobytovou rekreaci v tomto území, zejména rekreační využití vodní nádrže Lesík.

## **LUŽEC**

- Rozptýlená rekreační a obytná zástavba je stabilizovaná.
- Navržen je pouze rozvoj rekreační zástavby v návaznosti na lovecký zámeček.

## **NEJDEK**

- Bude se rozvíjet jako centrum vybavenosti a cestovního ruchu i pracovních příležitostí, s vyváženým podílem bydlení i ekonomické základny.
- Vzhledem k morfologii terénu i limitům omezujícím rozvoj, je většina zastavitelných ploch směřována do západní a jižní části města.

### Bydlení

- V centru města vytváří územní plán podmínky pro rozvoj smíšené obytné zástavby - tedy bydlení s příměsí vybavenosti místního i nadmístního významu včetně nerušících služeb. Pozornost bude věnována stabilizaci i podpoře vzniku nových veřejných prostranství.
- Plochy bydlení v bytových domech - sídlištní zástavba - jsou stabilizovány, územní plán vytváří podmínky pro doplnění vybavenosti, zlepšení možnosti parkování i vznik nových veřejných prostranství a ploch zeleně. Nová zastavitelná plocha pro bydlení v bytových domech je navržena v jednom případě.
- V okrajových částech města převažuje individuální obytná zástavba většinou městského charakteru, tuto formu zástavby navrhuje územní plán i v nových zastavitelných plochách v Nejdku.

### Občanské vybavení

- Samostatné objekty a areály nadmístní veřejné vybavenosti (školy, kulturní zařízení, zdravotnictví, církevní stavby, apod.) jsou stabilizovány.
- Územní plán vytváří podmínky pro umístování další vybavenosti (drobná maloobchodní zařízení, ubytovací zařízení a nerušící služby), jako součást smíšených ploch i ploch pro bydlení. Podmínky pro umístování vybavenosti jsou vytvořeny i v nových zastavitelných plochách pro bydlení.

### Sport

- Územní plán stabilizuje stávající plochy sportu.
- Územní plán vytváří podmínky pro rozšíření sportovního areálu v Limnici (plocha ZP08) a dále o plochy v údolí Limnického a Oldřichovského potoka - s ohledem na zájmy ochrany přírody (půjde o extenzivní způsoby využití - pobytové louky, travnatá hřiště apod., ale i o možnost dostavby zázemí sportovišť).

### Rekreace

- Stávající plochy chatové zástavby (plochy staveb pro rodinnou rekreaci) jsou stabilizovány. Kde to podmínky umožňují (možnost napojení na síť technické infrastruktury, dostatečně dimenzované místní komunikace nebo možnost jejich rozšíření, dostatečně velké parcely), je možnost jejich transformace na trvalé bydlení.
- Nové plochy pro stavby pro rodinnou rekreaci ve městě navrženy nejsou.

#### Výroba (nezemědělská)

- Stávající výrobní plochy jsou stabilizovány, nové výrobní aktivity budou soustředovány do extenzivně využívaných stávajících ploch výroby.
- Intenzifikace využití stávajících areálů v údolí Rolavy je možná pouze za předpokladu vyřešení dopravní obsluhy, která nezvýší dopravní zátěž na stávajících komunikacích a za předpokladu, že negativní vlivy provozovaných činností nepřekročí hranice areálů.
- Drobná výroba - menší areály nerušící výroby a služeb - jsou stabilizovány jednak v návaznosti na průmyslové areály, jednak rozptýlené ve smíšené zástavbě.

#### Technická vybavenost

- Stávající plochy technické vybavenosti jsou stabilizované. Nová ČOV je postavena na jižním okraji území města, na levém břehu Rolavy.

### **OLDŘICHOV**

- Rozptýlená převážně rekreační zástavba je stabilizovaná.
- Další rozvoj zástavby, s výjimkou jedné zastavitelné plochy pro individuální rekreaci, vzhledem k odlehlosti sídla, obtížné napojitelnosti na síť technické infrastruktury i přírodním hodnotám krajiny není navržen.

### **POZORKA**

- Zástavba je situovaná jednak podél Karlovarské ulice, jednak do prostoru v sousedství rybníka Pozorka a dále do údolí Rolavy. Zástavba má smíšený charakter a je stabilizována.
- Nové zastavitelné plochy jsou situovány zejména do volných proluk a v návaznosti na zastavěné území v blízkosti Karlovarské a nad rybníkem.
- Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu pro smíšené využití s možností umístění vybavenosti, při silnici II/220, proti benzinové pumpě.
- Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu pro občanskou vybavenost – veřejnou infrastrukturu (ZP12).

### **STARÁ SUCHÁ**

- Obytná zástavba má převážně venkovský charakter, někde s hospodářským zázemím a je stabilizovaná.
- Nové zastavitelné plochy pro bydlení jsou situovány převážně do četných proluk a dalších volných ploch v návaznosti na stávající zástavbu.
- Výrobní plochy jsou stabilizovány, další rozvoj výroby navržen není.

### **NOVÁ SUCHÁ**

- Starší obytná zástavba ve střední části sídla má převážně venkovský charakter, novější zástavba má charakter čistě obytný.
- Územní plán navrhuje nové zastavitelné plochy do četných proluk v zastavěném území.

### **TISOVÁ**

- Zástavba má obytný a rekreační charakter.
- Podél silnice III. třídy, má zástavba kompaktnější charakter a územní plán zde navrhuje doplnění menších zastavitelných ploch do proluk ve stávající zástavbě.
- Rozptýlená zástavba v dalších částech sídla je stabilizovaná. Vzhledem k obtížné přístupnosti a napojení na síť technické infrastruktury, i vzhledem ke snaze zachovat přírodní hodnoty území, je navržen pouze omezený rozvoj Tisové.

## **VYSOKÁ ŠTOLA**

- Rozptýlená rekreační a obytná zástavba je stabilizovaná.
- Další rozvoj zástavby, vzhledem k odlehlosti sídla a obtížné napojitelnosti na síť technické infrastruktury, je navržen v omezené míře.

### **c.1.4) Koncepce funkčního uspořádání území**

#### **Bydlení**

- Bydlení bude hlavní rozvíjející se funkcí v řešeném území.
- Plochy hromadného bydlení se vyskytují pouze v Nejdku a jsou územním plánem stabilizovány, další rozvoj hromadného bydlení je navržen ojedinele.
- V Pozorce, ve Fojtově, ve Staré Suché, v části Nové Suché a Bernova má individuální obytná zástavba venkovský charakter, v ostatních částech převažuje „rezidenční“ bydlení, případně rekreační bydlení.
- Zastavitelné plochy pro bydlení jsou směřovány zejména do západního a jižního okraje Nejdku, do Limnice, Bernova, Pozorky a Fojtova, tedy do lokalit snadno dopravně dostupných a napojitelných na síť technické infrastruktury.
- Doplnění rozptýlené zástavby je navrhováno výjimečně a jsou pro ni stanoveny specifické podmínky. Rovněž pro plochy v zastavěném území nebo v návaznosti na něj, ale obtížněji napojitelné na technickou infrastrukturu, případně s přístupovými komunikacemi nevyhovujících parametrů, neumožňující jejich úpravu, jsou stanoveny specifické podmínky.
- Územní plán navrhuje především výstavbu individuální obytné zástavby - rodinné domy.

#### **Občanská vybavenost**

- Zařízení občanské vybavenosti budou umístována přednostně v centru města a v dalších místech s potřebou umístění obslužných funkcí. Podmínky pro to vytváří územní plán vhodným vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití.
- Stávající zařízení občanské vybavenosti, jak v oblasti veřejné infrastruktury (viz kap. d.3), tak vybavenosti komerčního charakteru, jsou stabilizována.
- Je navržena plocha pro služby v sociální oblasti, a to na Pozorce (**ZP12**).
- Další drobnější zařízení vybavenosti a služeb zejména v oblasti cestovního ruchu (ubytovací zařízení) je možné umísťovat, při splnění stanovených podmínek funkčního využití, v plochách smíšených i v plochách pro bydlení (viz kap. f.2).

#### **Sport**

- Stávající plochy sportovního vybavení jsou územním plánem stabilizovány (areál Limnice s vazbou na krajinné zázemí).
- Územní plán navrhuje plochu pro rozšíření sportovního areálu Limnice (**ZP08**).
- Územní plán rozvíjí sportovní aktivity extenzivního charakteru - sportovní využití krajiny v rámci ploch smíšených s indexem „s“.
- Pro rozvoj sportovních a rekreačních aktivit je navržena koncepce turistických tras (viz schémata **S6, S7, S9**).

#### **Rekreace a cestovní ruch (viz schéma S9)**

- Pro krátkodobou rekreaci obyvatel města bude sloužit zejména:
  - prostor Křížového vrchu a navazující území směrem k hotelu Krásná vyhlídka
  - Žižkův vrch jako významné východisko do přírodního zázemí města a východisko lyžařských běžeckých tras

- Tisová - s hotelem Kukačka
- zeleň ve vazbě na Bernovský rybník a Chobotky
- sportovní areál Limnice a jeho přírodní zázemí
- zahrádkové osady (zejména na Limnici a pod sídlištěm, u hřbitova, nad Karlovarskou ulicí, nad ulicí Závodu míru)
- Územní plán podporuje zejména rozvoj nepobytové rekreace - turistiky a cestovního ruchu - návrhem nových turistických i cykloturistických tras.
- Stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje rekreační využití krajiny (plochy smíšené nezastavěného území s indexem „r“.
- Stávající plochy pro rodinnou i hromadnou rekreaci jsou stabilizovány.
- Územní plán navrhuje rozšíření ploch pro hromadnou rekreaci:
  - Bernov, Vysoká Jedle (**ZB14**) - rozšíření stávajícího rekreačního zařízení
  - Lužec (**ZU01**) - v návaznosti na Lovecký zámeček
- Nové plochy pro stavby pro rodinnou rekreaci jsou vymezeny ojediněle, individuální rekreace je možná v objektech s charakterem trvalého bydlení.
- Územní plán navrhuje jednu novou plochu pro rozšíření zahrádkové osady:
  - Fojtov (**ZF05**)
- Podmínky prostorového uspořádání pro plochy rekreace jsou stanoveny v kapitole f.2).

## Výroba

- Územní plán stabilizuje existující výrobní plochy, zejména v nivě Rolavy a Nejdeckého potoka (*jména podniků k prosinci 2017*):
  - plocha podniku při ulici Závodu míru (METALIS Nejdek s.r.o.)
  - plocha podniků zpracování vlny (VLNAP a.s., Nejdecká česárna vlny, a.s.)
  - plocha podniku výroby automobilových doplňků (Witte Nejdek s.r.o.)
- Územní plán dále stabilizuje několik ploch drobné a řemeslné výroby a zemědělské výroby.
- Nové vymezené jsou:
  - Bernov (**ZB11**) pro drobnou a řemeslnou výrobu
  - Fojtov před Pozorkou (**ZF09**) - lehký průmysl
- Podmínky využití ploch výroby jsou stanoveny tak, aby jejich využitím nedocházelo k znehodnocování obytného prostředí zejména v jejich sousedství.

### c.1.5) Urbanistická kompozice a koncepce prostorového uspořádání

- Podmínky prostorového uspořádání (*viz kap. f. 2*) jsou stanoveny tak, aby nová zástavba ani úpravy existující zástavby nenarušily charakteristický vzhled a strukturu stávající zástavby, ani aby nebyl narušen celkový obraz města i ostatních sídel a krajinný ráz.
- Dostavby a úpravy staveb v zastavěném území musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, který je vyjádřen zejména její výškou, celkovým hmotovým řešením staveb, umístěním staveb na pozemku vůči uliční čáře (zda např. vytváří jednotnou uliční frontu, jasně definující přilehlý veřejný prostor) apod. Územní plán navrhuje novou převážně nízkopodlažní zástavbu, která výškovou hladinou odpovídá okolní stávající zástavbě.
- Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny i podmínky jejich prostorového uspořádání stanovené v kapitole f.2), které se týkají:
  - **charakteru zástavby**
  - **struktury zástavby**

- **maximální zastavěné plochy, koeficientu zastavění a koeficientu nezpevněných ploch**

Vymezení ploch s různou strukturou zástavby je obsaženo ve schématu **S2 Urbanistická koncepce - Struktura zástavby**.

### **c.1.6) Koncepce rozvoje a uspořádání veřejných prostranství**

- Územní plán stanovuje hierarchizaci veřejných prostranství:
  - celoměstské centrum
  - lokální centra
  - další potenciální ohniska
  - ohniska v sídlištní zástavbě
- Územní plán stanovuje hlavní veřejná prostranství pro pohyb lidí - komunikační osy a celoměstsky významné plochy veřejné zeleně.

Viz schéma **S3 Urbanistická koncepce - Veřejná prostranství, zeleň a vazby města na krajinu**.

#### **celoměstské centrum**

- 1 náměstí Karla IV.
- 2 Nejdek centrum - nábřeží Rolavy
- 3 autobusové nádraží, Penny, Witte
- 4 před Nejdeckou česárnou

#### **Lokální centra**

- 5 před poliklinikou a Rolavská
- 6 mezi Rolavskou a Závodu míru
- 7 před kulturním domem
- 8 Karlovarská - supermarket
- 9 Karlovarská - pošta
- 10 Vasrštat
- 11 Tisová (hotel, zastávka)
- 12 Pozorka
- 13 Fojtov, hřiště, Kaple Panny Marie Bolestné
- 14 Fojtov, u zastávky
- 15 Bernov, otočka
- 16 Stará Suchá, u kapličky
- 17 Nová Suchá, u zastávky a hřiště

#### **Další potenciální ohniska**

- 21 křižovatka Kraslická - Jungmannova
- 22 křižovatka Zahradní - Jungmannova
- 23 Limnická - střed
- 24 Pozorka – v rámci navržené plochy ZP06
- 25 Pod Tisovou (jižní okraj)

#### **Ohniska sídlištní zástavby**

- 31 sídliště Rolavská
- 32 bytové domy - Gagarina
- 33 sídliště - Lipová
- 34 sídliště - Okružní
- 35 sídliště - 9. května

### **Hlavní komunikační osy**

- 41 Karlovarská
- 42 Závodu míru a Rolavská
- 43 Bří Čapků - Poštovní - 9. května
- 44 Nádražní - Švermova

### **Vybrané plochy veřejné zeleně**

- 51 Nejdecká skála
- 52 Bratří Čapků
- 53 Poštovní
- 54 9. května
- 55 park u Bernovského rybníka
- 56 Chobotky
- 57 Karlovarská - u zámku
- 58 Hřbitov

- Základní kostru veřejných prostranství tvoří v Nejdku celoměstská a lokální centra.
- Územní plán vytváří podmínky pro zkvalitnění veřejných prostranství - úpravy parteru a doplňování vybavenosti.
- Územní plán navrhuje přestavbu a úpravu zejména těchto významných veřejných prostranství (zařazeny do ploch přestavby) - jejich úprava je podmíněna zpracováním územní studie - viz výkres **P1**:
  - prostor před kostelem sv. Martina v Nejdku včetně ploch zeleně nad Žižkovou ulicí (**PN03**)
  - nábřeží Rolavy v centru Nejdku (**PN04**) včetně nového přemostění a propojení směrem k MŠ a na Křížový vrch
- Územní plán vytváří podmínky pro vymezení dalších veřejných prostranství v přirozených centrech (ohniscích) jednotlivých sídel i v plochách stávající obytné, zejména sídlištní zástavby a stanovuje podmínky pro možnosti jejich využití.
- Územní plán požaduje vznik nových veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, v plochách navržené obytné zástavby v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

### **c.2) Vymezení zastavitelných ploch**

Územní plán Nejdek vymezuje následující zastavitelné plochy v zastavěném i nezastavěném území.

*Pozn. 1: číslování ploch je provedeno samostatnou číselnou řadou v rámci každého katastru; první písmeno značí zastavitelnou plochu (Z), plochu přestavby (P) nebo plochu změny v krajině (K), druhé písmeno pak příslušnost ke katastrálnímu území (B-Bernov, F-Fojtov, L-Lesík, N-Nejdek, P-Pozorka, S-Suchá, T-Tisová, U-Lužec). Výjimkou jsou úpravy na silniční síti, které jsou celoměstského významu a mají označení Z01, Z02, Z03. U ploch ležících na rozhraní katastrů nese plocha označení katastru, na kterém leží větší částí.*

*Pozn. 2: ucelené plochy ležící z části v zastavěném území a z části mimo něj jsou rozděleny na dvě části - část a (v zastavěném území) a část b (mimo něj).*

*Pozn. 3: pokud není řada alfanumerických označení ploch spojitá, byla plocha zastavěna v průběhu projednání územního plánu, nebo nebyla odsouhlasena dotčeným orgánem.*



## **ZASTAVITELNÉ PLOCHY CELOMĚSTSKÉHO VÝZNAMU**

**Z01 přeložka silnice III/21047** (dříve II/219) v úseku Kraslická - U Žáby, po jižní straně centra Nejdku v souladu se ZÚR KK – veřejně prospěšná stavba D30

- **dopravní infrastruktura silniční (DS), veřejné prostranství (PV)**

**Z02 přeložka silnice III/21047 a II/220** v úseku Nejdek U Žáby - Pozorka

- **dopravní infrastruktura silniční (DS)**

**Z03 přeložka silnice II/220** – v úseku jižně od Pozorky

- **dopravní infrastruktura silniční (DS), veřejné prostranství (PV)**

**Z04 podjezd na silnici III/21047** směrem na Pernink za Oldřichovem

- **dopravní infrastruktura silniční (DS)**

## **NEJDEK**

**ZN01 Nejdek nad hřbitovem**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), veřejné prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií
- přístup k ploše:
  - ze stávajících místních komunikací

**ZN02 Nejdek, Chodovská** (tvoří jeden celek s plochou **ZS01a, ZS01b** na k.ú. Suchá)

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské, rozvolněná zástavba (BI2) veřejné prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - směrem k lesu bude umístěna pouze jedna řada zástavby od stávající komunikace
  - rozšíření stávající komunikace v místech, kde je to možné
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

**ZN03 Nejdek, Kollárova**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

**ZN04 Nejdek, Kollárova**

- **bydlení v bytových domech - rozvolněná zástavba (BH1), veřejné prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

**ZN05 Nejdek, Pod Šibeníkem - Švermova**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské, (BI)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií
- přístup k ploše:
  - ze stávajících místních komunikací

#### **ZN06 Nejdek, nad ulicí Na Stráni**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské, rozvolněná zástavba (BI2)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávajících místních komunikací

#### **ZN07 Nejdek, Kraslická - Na Stráni**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské, rozvolněná zástavba (BI2)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávajících místních komunikací

#### **ZN08 Nejdek, Kraslická - Luční**

- **bydlení v rodinných domech venkovské - rozvolněná zástavba (BV2)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávajících místních komunikací

#### **ZN09 Nejdek, za tratí, Komenského - Jungmannova**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií
  - při řešení plochy územní studií bude respektována, pokud to bude možné, stávající zeleň
- přístup k ploše:
  - ze stávajících místních komunikací

#### **ZN10 Nejdek, Krátká - Komenského**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávajících místních komunikací

#### **ZN11 Nejdek, nad ul. Komenského**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), zeleň veřejná (ZV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávajících místních komunikací

#### **ZN12 Nejdek, Zahradní**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávajících místních komunikací

#### **ZN13a, ZN13c Nejdek, Dukelská jih**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), veřejné prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávajících místních komunikací

#### **ZN15 Nejdek, ulice Lesní - odbočka z Dukelské**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské, rozptýlená zástavba (BI1)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

#### **ZN16 Nejdek, Jiřího z Poděbrad**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávajících místních komunikací

#### **ZN17 Nejdek, Letná**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské, rozvolněná zástavba (BI2)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

#### **ZN18a, ZN18b Nejdek, Limnická**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávajících místních komunikací

#### **ZN19 Nejdek, Limnická, jihovýchod**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávajících místních komunikací

#### **ZN20 Nejdek centrum, předávací stanice tepla**

- **technická infrastruktura (TI)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze sousedních ploch dopravy

#### **ZN21 Nejdek, nové napojení Limnické z ulice J. A. Gagarina**

- **veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny

#### **ZN22 Nejdek, úprava napojení Limnické na silnici III/21047 (Osvětimská)**

- **dopravní infrastruktura silniční (DS), veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny

#### **ZN23 Nejdek, úprava napojení ulice Údolní na silnici II/220**

- **dopravní infrastruktura silniční (DS), veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny

#### **ZN24 Nejdek, úprava Lidické (silnice III/20912) v úseku železniční přejezd - Švermova**

- **dopravní infrastruktura silniční (DS)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny

#### **ZN25 Nejdek, pěší propojení od nádraží na 9. května**

- **veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny

**ZN27 Nejdek**, parkoviště u hřbitova

- **veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny

**ZN28a, ZN28b Nejdek**, pěší propojení z centra ke školce

- **veřejná prostranství (PV), veřejná zeleň (ZV)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - řešení bude koordinováno s plochou PN04 (nábřeží) a s pěšími cestami na Křížovém Vrchu

**ZN29 Nejdek**, cyklostezka podél Rolavy z centra na sever

- **veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny

**ZN30 Nejdek**, cyklostezka podél Rolavy z centra na jih

- **veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - oddělit cyklostezku od komunikace, pokud to prostorové poměry dovolí

**ZN31 Nejdek**, cyklostezka Karlovarská, pod zahrádkami (součást cyklostezky podél Rolavy)

- **veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny

**ZN32 Nejdek**, cyklostezka Karlovarská, sídliště

- **veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny

**ZN33 Nejdek**, cyklostezka Lipová - Údolní

- **veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny

**ZN34 Nejdek - Limnice**, úprava napojení a parkoviště pro sport. areál Limnice

- **veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - respektování stávající vzrostlé zeleně

**ZN35 Nejdek - Limnice**, pěší propojení sportovního areálu Limnice s navrženou plochou sportu

- **veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - respektování stávající vzrostlé zeleně

**ZN36 Nejdek - u hřbitova**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**,
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

**ZN37 Nejdek - Krásná vyhlídka** - parkoviště

- **veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní silnice

#### **ZN38 Nejdek - Dukelská**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**,
- specifické podmínky využití plochy:
  - v maximální možné míře bude zachována stávající vzrostlá zeleň
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

#### **ZN40 Nejdek - Dukelská (u Gajdošových)**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské, rozptýlená zástavba (BI1)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - respektovat věcné břemeno vodovodu
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

#### **ZN41 Nejdek - Komenského I**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - podmínka zpracování územní studie
- přístup k ploše:
  - ze stávajících místních komunikací a v souladu s územní studií

#### **ZN44 Nejdek - napojení VLNAPu**

##### **veřejná prostranství (PV)**

- limity využití plochy:
  - záplavové území
  - ochranné pásmo železnice

#### **ZN46 Nejdek - Dukelská**

##### **převzatá plocha**

##### **bydlení v rodinných domech městské a příměstské, rozptýlená zástavba (BI1)**

- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace - Dukelská

#### **ZN47 Nejdek - Komenského - Zahradní**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - podmínka zpracování územní studie
- přístup k ploše:
  - ze stávajících místních komunikací (Zahradní a Komenského)

### **BERNOV**

#### **ZB01 Bernov západ, proluky**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k plochám:
  - ze stávajících místních komunikací

#### **ZB02 Bernov, u silnice**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy a přes sousední pozemek stejného majitele

#### **ZB04 Bernov, sever**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - zachovat stávající zeleň v jihozápadní části plochy
- přístup k ploše:
  - ze stávající účelové cesty

#### **ZB05 Bernov, východ, nad silnicí**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

#### **ZB06 Bernov - Vasrštát, k Lesíku**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

#### **ZB07 Bernov - Vasrštát**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

#### **ZB08 Bernov - Vasrštát, pod lesem**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejné prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající a navržené místní komunikace

#### **ZB10 Bernov, Vysoká Jedle**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské, rozptýlená zástavba (BI1)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající účelové komunikace

#### **ZB11 Bernov, u silnice**

- **výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba (VD)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající účelové komunikace, případně ze silnice III/21047

#### **ZB12 Bernov - napojení Vasrštátu na silnici III/21047**

- **veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny

#### **ZB13 Bernov - Vasrštát, cyklostezka**

- **veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny

#### **ZB14 Bernov Vysoká Jedle**

- **plochy staveb pro hromadnou rekreaci - rozvolněná zástavba (RH1)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající účelové komunikace

#### **ZB15 Bernov - Mokřina**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské - rozptýlená zástavba (BI1)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - nejsou stanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající účelové komunikace na jižní straně plochy

#### **ZB16 Nad Bernovem I**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské - rozptýlená zástavba (BI1),**
- specifické podmínky využití plochy:
  - nejsou stanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající účelové komunikace

#### **ZB17 Nad Bernovem II**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské - rozptýlená zástavba (BI1), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - nejsou stanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající účelové komunikace

#### **ZB18 Bernov západ**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - v ploše smí být umístěny max. 3 RD
  - přístupová komunikace na poz. p.č. 1341
- přístup k ploše:
  - z vlastní komunikace navazující na veřejnou komunikaci

### **FOJTOV**

#### **ZF01 Fojtov, sever**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III/2206

#### **ZF02 Fojtov, severozápad - proluky**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

#### **ZF03 Fojtov, severovýchod**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

#### **F04a, ZF4b Fojtov, střed, u silnice - proluky**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - na ploše Z04b bude pokud možno zachována kvalitní vzrostlá zeleň
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy, případně z účelové komunikace

#### **ZF05 Fojtov, pod Karlovarskou silnicí**

- **rekreace - zahrádkové osady (RZ), veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - z komunikace na rozhraní se stávajícími zahrádkami

#### **ZF06 Fojtov, sever - nové připojení silnice III/2206 na silnici II/220**

- **dopravní infrastruktura silniční (DS), veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny (*v současnosti již realizováno*)

#### **ZF07 Fojtov, jihovýchod - úprava a nové připojení místní komunikace na silnici II/220 u autobusové zastávky**

- **veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny

*Plocha ZF08 byla na základě výsledku společného jednání vypuštěna.*

#### **ZF09 Fojtov, výrobní plocha u silnice před Pozorkou**

- **plochy výroby a skladování - lehký průmysl - VL**
- specifické podmínky využití plochy:
  - plocha smí být využita pouze pro záměry nespádající do kategorie I a II příl. č. 1 k zákonu 100/2001 Sb.
  - podmínka zpracování územní studie
  - respektování navržené cyklostezky Pozorka - Fojtov (KF01)
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice II. tř.

### **LESÍK**

#### **ZL01 Lesík, u silnice I**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace

#### **ZL02 Lesík, u silnice II**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. tř.

#### **ZL05 Lesík, u silnice, rozptýlená zástavba**

- **bydlení v rodinných domech venkovské - specifické (BV1)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. tř.



## LUŽEC

### ZU01 Lužec

- **plochy staveb pro hromadnou rekreaci (RH), plochy staveb pro hromadnou rekreaci - rozvolněná zástavba (RH1), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)** specifické podmínky využití plochy:
  - v lokalitě ZU01 může být maximálně 100 lůžek
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. tř.

### ZU02 Lužec

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské - rozptýlená zástavba (B11)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - v ploše smí být umístěn max. 1 RD
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace

## OLDŘICHOV

### ZO01 Oldřichov

- **plocha staveb pro rodinnou rekreaci – rozptýlená zástavba (RI1)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice

## POZORKA

### ZP01 Pozorka, sever

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace, která se navrhuje k rozšíření

### ZP02a, ZP02b Pozorka, severozápad

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), plochy smíšené obytné venkovské (SV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace, případně ze silnice II. tř.

### ZP03 Pozorka, v zatáčce pod silnicí

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

### ZP04 Pozorka, u rybníka

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií
- přístup k ploše:
  - ze stávajících místních komunikací

#### **ZP05 Pozorka, jihovýchod**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - pokud to bude možné, zachování vzrostlé zeleně na ploše
- přístup k ploše:
  - ze stávajících místních komunikací

#### **ZP06 Pozorka**

- **plochy smíšené obytné - městské (SM)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií
- přístup k ploše:
  - novým odbočením ze silnice II/220
- limity využití plochy:
  - respektování ochranného pásma silnice II. třídy
  - respektování dálkového kabelu
  - respektování území s archeologickými nálezy

#### **ZP08 Pozorka, rozšíření sportovního areálu**

- **tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - pokud to bude možné, zachování vzrostlé zeleně na ploše
  - respektování krajinného rázu
- přístup k ploše:
  - pro automobily z prodloužené místní komunikace odbočující ze silnice II. tř.
  - pro pěší propojením přes vodoteče (nové lávky) ze stávajícího sportovního areálu

#### **ZP10 Pozorka sever u lesa II**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - v ploše bude umístěn pouze 1 RD
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

#### **ZP11 Pozorka - pěší trasy Nejdek - Pozorka**

- **veřejná prostranství (PV)**

#### **ZP12 Pozorka - Domov se zvláštním režimem**

- **Občanské vybavení - veřejná infrastruktura - (OV)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - respektování dopravního řešení navrženého v projednávaném novém ÚP Nejdek
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace po vybudování dopravního řešení navrženého v projednávaném novém ÚP Nejdek je možné dopravní napojení z těchto nových komunikací

#### **ZP13 Pozorka k Suché**

- **plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

## **SUCHÁ**

### **ZS01a, ZS01b Suchá - Chodovská** (tvoří jeden celek s plochou **ZN02** na k.ú. Nejdek)

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské, rozvolněná zástavba (B12) veřejné prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - směrem k lesu bude umístěna pouze jedna řada zástavby
  - rozšíření stávající komunikace v místech, kde je to možné
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

### **ZS02 Stará Suchá, sever**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace, respektive silnice III. tř.

### **ZS03 Stará Suchá, západ**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV), veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

### **ZS04a, ZS04b Stará Suchá, východ**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

### **ZS05a, Nová Suchá, sever**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

### **ZS06 Nová Suchá, jih**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií
- přístup k ploše:
  - ze stávajících místních komunikací a účelové komunikace

### **ZS07 Nová Suchá, východ**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - stávající místní komunikaci a ze silnice III. tř.

### **ZS08 Stará Suchá, střed**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

#### **ZS09 Stará Suchá, střed, farma**

- **plochy smíšené obytné venkovské (SV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

#### **ZS10 Stará Suchá, jihozápad**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

### **TISOVÁ**

#### **ZT01 Tisová severozápad I**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. tř.

#### **ZT02 Tisová jih, rozptýlená zástavba**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV1)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající místní komunikace

#### **ZT03, Tisová jih I**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice

#### **ZT04 Tisová jih II**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice

#### **ZT06 Tisová jih III**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace

#### **ZT07 Tisová střed I**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy

#### **ZT08 Tisová střed II**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. třídy

## **ZT09 Tisová severozápad II**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III. tř.

## **VYSOKÁ ŠTOLA**

Zastavitelné plochy nejsou navrženy.

### **c.3) Vymezení ploch přestavby**

Územní plán Nejdek vymezuje tyto plochy přestavby:

#### **NEJDEK**

**PN01 Nejdek**, nová komunikace souběžná s náměstím Karla IV.

- **dopravní infrastruktura silniční (DS)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny

**PN02 Nejdek**, úprava Dukelské v prostoru křižovatky Dukelská - Poštovní

- **veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny

**PN03 Nejdek**, nám. Karla IV. - před kostelem sv. Martina a svah nad náměstím

- **veřejná prostranství (PV) a plochy veřejné zeleně (ZV)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií (zpracována)

**PN04 Nejdek**, nábřeží Rolavy s přemostěním k MŠ v centru města

- **veřejná prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - rozhodování o změnách v území je podmíněno územní studií (zpracována)

**PN05 Nejdek**, garáže - k Limnici

- **dopravní infrastruktura silniční - hromadné garáže (DS2)**
- specifické podmínky využití plochy: nestanoveny

### **c.4) Vymezení koridorů nadmístního významu**

- Územní plán Nejdek upřesňuje koridor nadmístního významu označený v ZÚR Karlovarského kraje **D30** - koridor pro silnici II/219 (*označení silnice aktuální v roce 2012, v době vydání ZÚR KK, dnes silnice III/21047*). Koridor je promítnut do zastavitelné plochy Z01 a veřejně prospěšné stavby VD01.

### **c.5) System sídelní zeleně**

- System sídelní zeleně tvoří zejména plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, dále pak zeleň soukromá a vyhrazená (zahrady, zahrádkové osady), dále zeleň přírodního charakteru (např. doprovodná zeleň vodních toků, průchod ÚSES zastavěným územím, nebo nezastavitelné svahy).

- Systém sídelní zeleně je provázán s pěšími a cyklistickými trasami a s veřejnými prostranstvími, s nimiž spoluvytváří prostory pro pobyt a pohyb lidí (*viz schéma S3 Urbanistická koncepce - Veřejná prostranství, zeleň a vazby města na krajinu*).
- Stávající plochy zeleně, zejména veřejně přístupné, jsou územním plánem stabilizovány.
- V maximální míře musí zůstat zachována i stávající zeleň v plochách zejména obytné zástavby, která mimo jiné začleňuje zástavbu do krajiny a je významnou součástí systému sídelní zeleně.
- Územní plán vytváří podmínky pro vznik ploch veřejné zeleně v nových zastavitelných plochách.
- Systém sídelní zeleně navazuje na zeleň v krajině, zejména pak na rekreačně využívané lesy a další plochy v krajině (Křížový vrch, Žižkův vrch...), s nimiž je propojen pěšími cestami.

## **d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚVÁNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**

---

### **d.1) Koncepce dopravní infrastruktury**

*Viz schémata:*

*S4 Koncepce dopravy - Automobilová a pěší doprava*

*S5 Koncepce dopravy - Hromadná doprava*

*S6 Koncepce dopravy - Cyklostezky a cyklotrasy*

*S7 Koncepce dopravy - Turistické trasy*

### **Železniční doprava**

Železniční trať č. 142 Karlovy Vary - Pernink je územním plánem stabilizovaná, včetně železniční stanice i zastávek.

Železniční vlečky jsou v současné době nevyužívané. Železniční vlečka do Nejdecké česárny vlny, a.s. je navržena ke zrušení a na jejím místě je navržena trasa přeložky silnice II/220. Vlečku do areálu Metalisu navrhujeme ponechat jako územní rezervu pro liniovou stavbu (např. cyklostezka).

### **Silniční doprava**

Územní plán navrhuje řadu opatření a úprav na odstranění dopravních závad na silniční síti:

#### **Přeložka silnice III/21047 a II/220**

- **První etapa** - úsek přeložky od křížení ulic Nádražní a Chodovská (spřažená dvojitá kruhová křižovatka) k severozápadní části Pozorky (okružní křižovatka).
- **Druhá etapa** - dokončení zbývajících částí přeložky, napojující se na silnici II/220 již před částí Pozorka.

#### **Připojení přeložky - křižovatka U Žáby**

- Úprava křižovatky ve formě dvou spřažených okružních křižovatek.

#### **Objízdna trasa po jižní straně vnitřního města**

- Navazuje na Nádražní ulici, vede souběžně s železnicí k Bernovskému rybníku a k železničnímu viaduktu.

#### **Podjezd železničního viaduktu u Bernovského rybníka**

- Napojení nového jižního objezdu centrální části města umožňuje navržená rotační křižovatka kolem viaduktu.

#### **Nová komunikace souběžná s náměstím Karla IV.**

- Komunikace vede od parkoviště z ulice Nádražní za blokem obytných domů, připojuje se na ulici Karlovarskou.

#### **Podjezd na silnici III/21047 v úseku Nejdek – Pernink za Oldřichovem**

- Úprava nevyhovujícího podjezdu.

#### **Napojení areálu VLNAP na navrženou přeložku silnice II/220**

- Převedení dopravy do výrobního areálu mimo centrum města napojením na přeložku silnice II/220

#### **Úpravy nevyhovujících křížení**

- Nádražní - Lidická - Chodovská Úprava ve formě dvou propojených okružních křižovatek.
- Úprava připojení Dukelské ulice na Poštovní ulici
  - Navrženo odtěžení skály severně od zmíněné křižovatky, čímž dojde k prodloužení trasy a tím také k dosažení příznivých sklonových poměrů.

- Osvětimská - Nad Rolavou - Limnická
  - Navržena je zde rotační křižovatka ve tvaru prohnuté elipsy (fazole), která umožní bezpečné převedení cyklistů a kvalitní připojení území.
- Osvětimská - Jiráskova - J. A. Gagarina
  - Navrženo vložení okružní křižovatky ve tvaru sevřené elipsy.
- Karlovarská - Osvětimská
  - Vložena miniokružní křižovatka.
- Karlovarská - Bezručova
  - Vložena miniokružní křižovatka.
- Křižovatka k zimnímu stadionu
  - Do stávajícího křížení Karlovarské ulice s příjezdovou cestou k zimnímu stadionu je v návrhu napojena nová spojka od ulice Údolní.

### **Místní a účelové komunikace**

- Stávající síť místních komunikací je územním plánem stabilizována.
- Některé místní resp. účelové komunikace jsou překategorizovány tak, aby jimi byly obsluhovány lokality s větším počtem obytných objektů, s předpokladem příjezdu vozidel pro svoz odpadků a vozidla HZS.
- Územní plán řeší zpřístupnění jednotlivých zastavitelných ploch navrženými místními, výjimečně účelovými, komunikacemi.
- Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné.
- Navržena byla a nyní již realizována je úprava připojení místní části Fojtov ZF06 (vyústění silnice III/2206 na silnici II/220). Upraveno je také vyústění místní komunikace z Fojtova do silnice II/220.
- Pro zlepšení dopravní obsluhy místní části Vasrštat je navržena úprava a rozšíření komunikace pod hrází vodní nádrže Lesík.

### **Doprava v klidu**

- Stávající parkoviště a garáže jsou územním plánem stabilizovány.
- Návrh doplňuje několik kapacitních parkovišť:
  - parkoviště v blízkosti železničního nádraží má kapacitu 60 stání a je určeno pro podnik WITTE.
  - dvoupodlažní parkoviště je navrženo před budovou Nejdecké česárny vlny, a.s., na místě stávajícího parkoviště, jehož část je návrhem zabrána pro vedení přeložky silnice II/220,
  - rozšíření stávajícího parkoviště u hřbitova (ZN27),
  - parkoviště u sportovního areálu Limnice – je navržena úprava napojení a parkoviště pro sport. areál Limnice (ZN34)
  - parkoviště u hotelu Vyhlídka pro vstup do areálu Křížového vrchu bude rozšířeno v souladu se zpracovanou studií Křížového vrchu (ZN37)
  - možné je zřídit parkoviště u navržené souběžné ulice s náměstím, severně od haly výrobního závodu
- Navržena je dále přestavba některých stávajících řadových garáží na parkovací domy s vyšší kapacitou, případně umístění parkovacích domů na extenzivně využívaných plochách výrobních areálů.



## **Hromadná doprava**

- Autobusová i železniční doprava je v území stabilizovaná.
- Územní plán navrhuje převedení autobusové linky Nejde - Šindelová - Rotava (případně linky Nejde - Vřesová - Chodov - Vintířov) na novou spojku ulic Nádražní - Kraslická se zastávkou u nádraží s vazbou na železnici.
- Navrženo zřízení autobusové zastávky „Lidická“ na lince Nejde - Vřesová - Chodov - Vintířov. Tato zastávka by zlepšila obsluhu domova pro seniory a umožnila by (za předpokladu vytvoření pěší vazby) obsluhu rozvojových ploch jihozápadně od hřbitova.

## **Pěší doprava**

### **Pěší ve městě**

- Významné pěší trasy jsou stabilizované.
- V rámci úprav připojení Nádražní, Chodovské a Lidické (dvě kruhové křižovatky) je navržen chodník včetně úrovněového přechodu přes železniční trať.
- Pro zlepšení prostupnosti města a některých jeho částí jsou navrženy nové pěší trasy
  - od navržené zastávky autobusu v jižní části ulice Lidické k ulici Kollárové a ke hřbitovu.
  - pěší trasy Nejde - Pozorka (ZP11)
  - propojení horní části Nejdku s centrem po úbočí Křížového vrchu
  - pěší trasa podél ulice Osvětimské a dále k hotelu Krásná Vyhlídka
  - nový přístup z centra města ke školce Nerudova

### **Turistické trasy**

- Systém turistických tras a naučné stezky je stabilizovaný.

### **Turistické běžecké trasy**

- Územní plán navrhuje prodloužení a doplnění běžeckých tras severozápadním směrem po severním úpatí vrchu Jedlovec.

## **Cyklistická doprava**

### **Značené cyklotrasy**

- Stávající cyklotrasy jsou územním plánem stabilizovány.
- Návrh územního plánu doplňuje stávající síť cyklotras o trasy spojující vnitřní část Nejdku s okolními místními částmi. Ty jsou dále doplněny několika cyklostezkami vedenými mimo komunikace.

### **Navržené cyklotrasy a cyklostezky**

- Územní plán navrhuje několik nových cyklotras, zčásti vedených po cyklostezkách
  - Cyklostezka podél Rolavy
  - Cyklotrasa Nejde centrum - areál VLNAP - Pozorka
  - Cyklotrasy centrum - Jiráskova - Lipová; Lipová - Údolní, Údolní - Karlovarská (sportovní areál)
  - Cyklostezka ZŠ Bezručova - Limnice
  - Cyklostezka Pozorka - Fojtov
  - Cyklotrasa Nový Fojtov - Fojtov
  - Cyklotrasa Jungmannova - Kraslická - Lesík

## **d.2) Koncepce technické infrastruktury**

### **d.2.1) Koncepce zásobování elektrickou energií**

- Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám.
- Celková využitelná rezerva neosazeného výkonu ve stávajících trafostanicích je odhadovaná na 7890 kVA - zabezpečení nárůstu výkonu bude zčásti možné výměnou stávajících transformátorů za transformátory výkonu, na jaký jsou dimenzovány jednotlivé trafostanice.
- Nárůst spotřeby je řešen následovně:
  - Nejdek**
    - osazení stávajících **TS1133**, **TS751** - na plný příkon 630 kVA
    - osazení stávající **TS665** na plný příkon 400 kVA
    - osazení nových trafostanic **TS3**, **TS4** a **TS7** s příkonem 630 kVA a trafostanic **TS5**, **TS6** s příkonem 400 kVA
  - Bernov**
    - osazení stávající **TS1333** na příkon 250 kVA
    - osazení nové trafostanice **TS1** s příkonem 400 kVA
  - Fojtov**
    - osazení stávajících **TS764** osadit na plný příkon 630 kVA
  - Pozorka**
    - osazení stávajících **TS1344** a **TS1145** na plný příkon, tj. 400 a 630 kVA
    - osazení nové trafostanice **TS2** s příkonem 400 kVA
  - Suchá**
    - osazení stávajících **TS849**, **TS951** na plný příkon 400 kVA a
    - osazení stávající **TS1131** na plný příkon 630 kVA
  - Tisová**
    - osazení stávajících **TS753** a **TS1339** na plný příkon, tj. 250 kVA a 400 kVA
  - Vysoká Štola**
    - osazení stávající **TS1050** na plný příkon, 160 kVA
- Zároveň s úpravami primárního vedení budou budovány i sekundární nn sítě a rozvody veřejného osvětlení. Všechny nově budované sekundární sítě budou řešeny zemními kabely.

### **d.2.2) Koncepce zásobování plynem**

- Návrh a rozvoj plynofikace správního území města Nejdek vychází ze stávající zástavby a návrhu nových rozvojových ploch.
- Územní plán navrhuje zajištění otopu zejména v okrajových částech města a objektů nově navrhovaných rozvojových ploch. Rozšiřovány budou pouze trasy středotlakých plynovodů.
- Nově navrhované sítě budou větvené i okruhované. Nově navrhované rozšíření STL rozvodů umožní napojení i sídel Suchá, Bernov, Tisová, Pozorka, Fojtov.
- Sídla vzdálená od stávajících rozvodů plynu s malým počtem obyvatel nebo rozvojových ploch nejsou navržena k zavedení plynu. Jde o tato sídla: Lesík, Lužec, Oldřichov, Vysoká Štola a Nový Fojtov.

## **Plynofikace rozvojových ploch**

### **Nejdek**

- Rozvoj plynofikace města Nejdek vychází zejména z dostatečné kapacity VTL RS Suchá. Nové středotlakové plynovody budou vedeny zejména takto:
  - Kraslická ulice s Vasršatem
  - Zahradní, Komenského, Dukelská
  - Závodu Míru, Jiřího z Poděbrad, Vítězná cesta
- Z VTL RS Okružní bude zásobováno území ulice Limnická a Okružní a rozvojové plochy v Nejdku.

### **Bernov**

- STL plynovod do sídla Bernov bude přiveden z Nejdku „Kraslická ulice a Vasršat“.
- Plynovod bude veden v místních komunikacích a v Bernově bude ukončen. K plynofikaci jsou navrženy všechny rozvojové plochy s výjimkou ZB10 a ZB14.

### **Fojtov**

- Územní plán navrhuje plynofikaci tohoto sídla. STL plynovod bude přiveden od VTL RS Suchá a dále přes sídlo Pozorka. Ve Fojtově budou plynofikovány všechny rozvojové plochy s výjimkou ZF05 (zahrádky)

### **Pozorka**

- Sídlo Pozorka bude částečně plynofikováno z VTL RS Suchá (jižní část) a částečně z VTL RS Okružní (severní část). Plynofikovány budou všechny rozvojové plochy.

### **Suchá**

- Sídlo Suchá (dolní Suchá, Stará Suchá, Suchá) má přívod STL plynovodu z VTL RS Suchá. Nová větev STL plynovodu přichází z Dolní Suché k objektům a rozvojovým plochám ve Staré Suché. Zde bude provedeno napojení na STL plynovody Nejdek - Kollárova. Dále je STL plynovod veden jihozápadním směrem k sídlu Suchá. Plynofikovány budou všechny rozvojové plochy.

### **Tisová**

- Sídlo Tisová bude plynofikováno v návaznosti na nově navrhované STL plynovody v ulici Závodu Míru a Vítězná cesta. V Tisové je STL plynovod zokruhován. Bude plynofikována stávající zástavba i rozvojové plochy.

## **d.2.3) Koncepce zásobování teplem**

- Nejdek je zásobován teplem z parovodního přivaděče DN 300/125 z elektrárny Vřesová. Z centrálního zdroje tepla jsou zásobovány především bytové domy v plochách sídlištní zástavby, objekty občanského vybavení a výrobní areály.
- Koncepce zásobování teplem je územním plánem zachována. Územní plán nenavrhuje napojování dalších objektů na teplovodní síť.
- Návrh dopravního řešení vyvolal potřebu posunutí předávací stanice (plocha ZN20).

#### **d.2.4) Koncepce zásobování vodou**

##### **Zdroje vody**

- Vysoká Pec - zdroje surové vody jsou dostatečné, schopné poskytnout dostatek vody i v bezdeštném období. Kvalita surové vody je dána jejím původem, při odběrech z koryta Rolavy pak znamená vyšší zátěž úpravní vody.
- Limnice - množství surové vody je závislé na množství srážek. V období s malými úhrny srážek může docházet ke stavům s nedostatkem surové vody pro úpravu na pitnou.

##### **Úpravna vody (ÚV)**

- Vysoká Pec - kapacita ÚV je dostatečná i pro zvýšení potřeby vody města Nejdek.
- Limnice - kapacita ÚV je dostatečná i pro zvýšení potřeby vody města Nejdek.

##### **Kapacita přírodních potrubí**

- Spojení Vysoká Pec - vodojem Žižkův vrch DN 300 mm, má dostatečnou kapacitu.
- Spojení ÚV Limnice - spotřebišť: přírodní řad DN 200 mm ke spotřebišti má dostatečnou kapacitu.

##### **Vodovodní síť Nejdek**

Vodovodní síť bude v městě dále rozšiřována. Nové vodovody budou napojovány na stávající vodovodní síť. Při rozšiřování je nutno respektovat stávající tlaková pásma.

##### **Návrh ÚP navrhuje toto rozšíření:**

1. Severozápadní část města Nejdek (rozvojové plochy):
  - Tlakovou stanicí, která bude umístěna ve VDJ Žižkův vrch.
  - Nový vodovod - Zajištění dostatečného množství a tlaku vody, zajistit dodávku pitné vody a tlak v rozvojových plochách na svahu severovýchodně od města Nejdek.
2. Bernov
  - Pro sídlo Bernov se počítá s novými vodovodními rozvody, které budou napojeny na nový vodojem. Vodojem o objemu 2 x 25 m<sup>3</sup>, provozní hladiny 682/680 m n. m., severovýchodně od sídla Bernov, doprava vody výtlačkem z VDJ Žižkův vrch.
3. Fojtov
  - Sídlo Fojtov i Nový Fojtov budou zásobovány ze stávajícího vodárenského systému, který bude pro tyto potřeby obnoven. Objem vodojemu 20 m<sup>3</sup>.
4. Lesík
  - Sídlo Lesík zůstane u individuálního zásobování stávajících, resp. nových objektů pitnou vodou.
5. Lužec
  - Bude i nadále vyžívat stávajícího, kombinovaného systému zásobování pitnou vodou (individuální + vodovod s vodojemem o objemu 7 m<sup>3</sup>). Doporučuje se rozvoj systému vodovodu s napojením na vodojem.
6. Oldřichov
  - Sídlo Oldřichov zůstane u individuálního zásobování stávajících resp. nových objektů pitnou vodou.
7. Pozorka
  - Sídlo Pozorka bude napojeno na vodovod města Nejdek. Konfigurace terénu a poloha objektů v sídle Pozorka vyžadují dvě tlakové pásma. Napojení území Pozorky je navrhováno ze severu - horní tlakové pásmo. Od jihu, v návaznosti na realizovaný vodovod k ČOV Nejdek, bude Pozorka napojena na dolní tlakové pásmo.

## 8. Suchá

- Voda bude napojena na nově realizovaný vodovod k ČOV Nejdek. Tlakové poměry vyhovují.
- Část Stará Suchá bude zásobena z nového vodojemu o objemu 2 x 25 m<sup>3</sup> na p.p.č. 126/6, provozní hladina 655/653 m n.m. Tlakové poměry budou upraveny tlakovou stanicí.
- Hlavní část Suchá, která se nachází jihozápadně od města Nejdek, při komunikaci III/20912, bude zásobena z nového vodojemu ve Staré Suché.

## 9. Vysoká Štola

- Sídlo Vysoká Štola zůstane u individuálního zásobování stávajících, resp. nových objektů pitnou vodou.

## 10. Tisová

- Územní plán navrhuje, že sídlo Tisová bude zásobeno vodou z VDJ Žižkův vrch. Z VDJ Žižkův vrch bude pitná voda čerpána novým propojovacím řadem do nového vodojemu o objemu 2x 25 m<sup>3</sup> Tisová
- budou realizována dvě tlaková pásma.

## **Zásobování rozvojových ploch**

### Bernov

- Rozvojové plochy budou zásobovány z nového vodovodu, který bude přiveden z vodovodní sítě města Nejdek přes Kraslickou ulici. V části Vasrštat budou rozvojové plochy zásobovány z nového vodovodu, který bude přiveden z vodovodu postaveného v rámci stavby „Vodohospodářského projektu města Nejdek“.
- Rozptýlená zástavba bude mít individuální způsob zásobování vodou.

### Fojtov

- Rozvojové plochy mohou být zásobovány individuálním způsobem zásobování pitnou vodou. Druhou možností je vybudování nového vodovodu, který bude využívat zdrojů vody a vodojemu v Novém Fojtově (u plochy ZF05 nutno potvrdit tlakové poměry).

### Lesík

- Individuální způsob zásobování vodou.

### Lužec

Individuální způsob zásobování vodou nebo napojení na vodovod.

### Nejdek

- Plochy nad hřbitovem budou zásobeny z nového vodovodu, napojeného na stávající rozvody.
- Plochy nad ulicí Kraslická budou zásobeny ze stávajícího vodovodu nebo z vodovodu realizovaného v rámci stavby „Vodohospodářského projektu města Nejdek“.
- Plochy v oblasti Komenského a Jungmannovy budou zásobeny ze stávajícího vodovodu nebo z vodovodu realizovaného v rámci stavby „Vodohospodářského projektu města Nejdek“.
- Plochy kolem Dukelské budou zásobovány z nového vodovodu, kterým je pitná voda dopravována z VDJ Žižkův vrch do nově plánovaného VDJ Bernov. Z rozptýlené zástavby v horních částech Dukelské bude tlak zajištěn tlakovou stanicí.
- Plochy v severní části Nejdku budou napojeny na nové vodovodní řady. Ty budou přivedeny z vodojemu Žižkův vrch.
- Limnice - rozvojové plochy budou napojeny na stávající rozvody pitné vody, které jsou vedeny v ulici Limnická.

### Pozorka

- Rozvojové plochy budou napojeny novým vodovodem. Ten bude přiveden ze sídliště při Karlovarské, z ulice Okružní.
- Objekty v dolní části obce Pozorka mohou být zásobovány z vodovodního řadu Stará (Dolní) Suchá.

### Suchá

- Rozvojové plochy budou zásobeny pitnou vodou z nového vodojemu Suchá, tlak bude navyšován čerpací stanicí ve vodojemu. Nutno posoudit tlakové poměry ve vodovodní síti.
- Dolní Suchá - plocha bude zásobena z nového vodovodu, který zásobuje objekty Dolní Suché a dolní části sídla Pozorky.

### Tisová

- Rozvojové plochy může být zásobována z individuálních zdrojů. Po realizaci vodovodu pro sídlo Tisová, bude zásobována z vodovodní sítě. Pitná voda bude přivedena vodovodem z VDJ Žižkův vrch do nově navrhovaného VDJ Tisová. Z tohoto vodojemu budou provedeny rozvody vody, které budou ve dvou tlakových pásmech.

## **d.2.5) Koncepce odkanalizování**

Kanalizace ve městě Nejdek má dva kanalizační systémy - jednotná a oddílná kanalizace pro městské odpadní vody a oddílná kanalizace pro průmyslové odpadní vody Nejdecké česárny vlny a.s. (NČV) a Vlnap a.s.

Průmyslové odpadní vody jsou v současné době čištěny na Čistírně odpadních vod Vlnap a.s.

Město Nejdek má novou čistírnu odpadních vod, která čistí městské odpadní vody. Kapacita ČOV je navržena pro 8 150 přepočtených obyvatel. Svedení odpadních vod na novou čistírnu odpadních vod je provedeno gravitačně.

### **Koncepce odkanalizování města Nejdek**

- Stávající jednotný systém kanalizace zůstane zachován.
- Nově navrhované kanalizace budou navrhovány jako oddílné, pokud to konfigurace terénu a přítomnost jiných vodotečí dovolí

### **Koncepce čištění odpadních vod**

- Technologie ČOV respektuje specifika lokality, mezi které lze zařadit proměnlivé zatížení ČOV během dne, nutnost značné flexibility provozu s možností přechodu na úsporný režim a v neposlední řadě rovněž požadavek plně automatického provozu s občasnou kontrolou funkce. Jedná se o hrubé předčištění zahrnujícího lapák šterku, hrubé česle, velmi jemné česle a lapák písku a dále biologický stupeň ČOV.

### **Koncepce hospodaření s dešťovými vodami**

- Dešťové vody ze sídel budou likvidovány v souladu s „Národním plánem povodí Labe“ a „Plánem dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe“ především vsakem a retencí.
- Hospodaření s dešťovou vodou musí odpovídat platné legislativě. Znamená to zachování původního srážko-odtokového vztahu. Platí to zejména při rušení rostlého terénu s travním pokryvem.

## **Kanalizace rozvojových ploch**

### **Bernov**

- Splaškové odpadní vody budou svedeny novou kanalizací do kanalizace města Nejdek v Kraslické ulici, resp. Vasrřtat a do kanalizace postavené v rámci „Vodohospodářského projektu města Nejdek“.
- Dešťové vody budou přednostně zachycovány a vsakovány.
- Splaškové odpadní vody z rozptýlené zástavby budou likvidovány individuálním čištěním - domovní čistírny odpadních vod, alternativně tlaková kanalizace do splaškové kanalizace ulice Dukelská. Dešťové vody převážně vsakem.

### **Fojtov**

- Splaškové odpadní vody budou novou kanalizací odvedeny do nové ČSOV na jihovýchodním okraji Fojtova, odtud budou přečerpány do kanalizace sídla Pozorka a gravitačně svedeny na ČOV Nejdek.
- Dešťové vody budou přednostně zachycovány a vsakovány.

### **Nový Fojtov**

- Splaškové odpadní vody budou likvidovány v domácí čistírně odpadních vod. Dešťové vody budou přednostně zachycovány a vsakovány.
- Lesík
- Splaškové odpadní vody budou likvidovány v domácí čistírně odpadních vod. Dešťové vody budou přednostně zachycovány a vsakovány.

### **Lužec**

- Splaškové odpadní vody budou likvidovány individuálním způsobem. Dešťové vody budou přednostně zachycovány a vsakovány.
- Nejdek
- Lokality budou odkanalizovány převážně novou gravitační splaškovou kanalizací napojenou do stávající splaškové kanalizace nebo splaškové kanalizace, realizované v rámci „Vodohospodářského projektu města Nejdek“. Z některých lokalit budou splaškové i dešťové odpadní vody svedeny do stávající jednotné kanalizace. Dešťové vody však budou přednostně zachycovány a vsakovány.
- V části Limnice budou splaškové vody přečerpávány do stávající splaškové kanalizace.
- Dešťové vody budou přednostně zachycovány a vsakovány.

### **Pozorka**

- Splašková kanalizace bude svedena do kanalizace postavené v rámci „Vodohospodářského projektu města Nejdek“ v Dolní Suché.
- Dešťové vody budou přednostně zachycovány a vsakovány.

### **Suchá**

- Splaškové odpadní vody budou svedeny novou splaškovou kanalizací do Dolní Suché a dále do kanalizace postavené v rámci „Vodohospodářského projektu města Nejdek“. Dešťové vody budou svedeny do povrchových příkopů nebo nádrží.
- Nová Suchá a Stará Suchá západ - objekty budou vybaveny tlakovou splaškovou kanalizací, kterou budou splaškové vody vytlačeny do gravitační kanalizace v sídle Stará Suchá a dále do Dolní Suché“.
- Dešťové vody budou přednostně zachycovány a vsakovány.

#### Tisová

- Splaškové odpadní vody budou svedeny novou splaškovou kanalizací, která bude přivedena ke kanalizaci v ulici Jiřího z Poděbrad postavené v rámci „Vodohospodářského projektu města Nejdek“.
- Dešťové vody budou přednostně zachycovány a vsakovány.

#### Vysoká Štola

- Splaškové odpadní vody budou likvidovány v domácí čistírně odpadních vod. Dešťové vody budou přednostně zachycovány a vsakovány.

### **d.3) Koncepce občanského vybavení**

- Stávající zařízení občanského vybavení, spadající do kategorie veřejné infrastruktury jsou stabilizována.
- Územní plán navrhuje plochu pro občanskou vybavenost ZP12 na k.ú. Pozorka pro zařízení sociální péče.



**e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN**

---

**e.1) Koncepce uspořádání krajiny**

- Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití jeho potenciálu, ochrany hodnot a zejména ochrany přírody.
- Územní plán chrání krajinu před zástavbou a dalším nevhodným využitím, které by se dotklo hodnot území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- **Plochy přírodní (NP)** - s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků; přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí (přírodní rezervace, Evropsky významná lokalita, mokřady, VKP registrované a vybrané plochy systémů ekologické stability (zejména regionální a nadregionální biocentra a biokoridory). Tyto plochy jsou vymezeny především v severovýchodní části území, kam zasahuje EVL a četné mokřady, dále na SZ okraji území mezi Oldřichovem a Vysokou Štolou, kde se nachází přírodní rezervace Oceán a další mokřady a pak v údolí Nejdeckého potoka a Rolavy, kde prochází regionální biokoridor.
- **Plochy smíšené nezastavěného území (NS<sub>x</sub>)** - v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přípustné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem (viz kap. f.2) a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu. Do smíšených ploch je zařazeno lesnaté území v severní části, které je využíváno hojně i pro nepobytovou rekreaci a turistiku a dále drobněji členěné části krajiny, kde se prolínají menší louky a pastviny s lesíky a rozptýlenou zelení.
- **Plochy lesní (NL)** - s převažujícím podílem využití pro lesní produkci. Lesní plochy se nachází na velké části řešeného území.
- **Plochy zemědělské (NZ)** - s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby. V případě Nejdku nejde o typicky zemědělské plochy s intenzivními formami obhospodařování, ale ucelenější zemědělské pozemky luk a pastvin, kde zemědělské využití je dominantní. Tyto plochy jsou vymezeny na k.ú. Lesík, k.ú. Suchá u Nejdku a k.ú. Fojtov.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (regulativy využití - viz kap. f), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího využití a utváření krajiny.

**e.2) Prostupnost krajiny**

- Stávající poměrně hustá síť účelových komunikací, které mimo jiné zpřístupňují lesní a zemědělské plochy, je v území stabilizována.
- Na území Nejdku je síť cest v krajině hojně využívána i pro turistiku - pěší, cyklistickou i jako hipotrazy, v zimě pak i jako lyžařské běžecké trasy.
- Územní plán doplňuje některé nové trasy cest v krajině - jde zejména o trasy nových cyklostezek a pěších propojení, které jsou zařazeny do ploch změn v krajině.
- Doplnění dalších nových cest, případně obnova zaniklých cest, je možná v rámci všech ploch v nezastavěném území.

### e.3) Plochy změn v krajině

#### BERNOV

**KB01** cyklostezka, z Nejdku do Vasrřtatu

- **veřejná prostranství** (PV)
- specifické podmínky využití plochy:
  - respektování lokálního biocentra - cyklostezka bude vedena jeho okrajem

#### FOJTOV

**KF01** cyklostezka **Pozorka - Fojtov**, podél silnice II/220

- **veřejná prostranství** (PV)

**KF02** **Nový Fojtov**, návrh rybníka

- **plochy vodní a vodohospodářské** (W)

#### LESÍK

**KL01** cyklostezka Lesík

- **veřejná prostranství** (PV)

#### NEJDEK

**KN01** **Nejdek**, pěší propojení po úbočí Křížového vrchu

- **veřejná prostranství** (PV)

**KN02** **Nejdek**, cyklostezka podél Rolavy na sever

- **veřejná prostranství** (PV)

**KN03** **Nejdek - Letná**, propojení komunikací

- **veřejná prostranství** (PV)

**KN04** **Nejdek**, pěší propojení Lidická Kollárova

- **veřejná prostranství** (PV)

**KN05** **Nejdek**, cyklostezka ZŠ Karlovarská - Limnice

- **veřejná prostranství** (PV)

### e.4) Územní systém ekologické stability

- Aktuálně přítomné systémy ES v posloupnosti od nadregionální úrovně (**NR**) k regionální (**R**) a lokální úrovni (**L**) byly v širším zájmovém území města Nejdek prostorově provázány a vytvářejí logický systém ES vymezený výhradně na ekosystémovém základě (tj. biotopovém resp. stanovištním).
- Nadregionální úroveň byla vymezena v rámci ochranné zóny mezofilního bučinného biokoridoru a v detailu skladebných částí zcela nově. Rovněž všechny přítomné regionální hierarchie byly v řešeném území vymezovány nově v detailu skladebných částí. Obě úrovně vyšší hierarchie ÚSES byly poté prostorově provázány s lokálními systémy ES.
- Na všech hierarchických úrovních byl při detailním vymezování skladebných částí kladen důraz na reprezentativní propojování příbuzných biotopů či stanovišť do systému a na to, aby vymezený ÚSES tvořil skutečnou síť, která bude kromě hlediska reprezentativnosti také kontinuální (spojitá) a bude tvořit systém bez „slepých“ odboček.

- Detailně vymezený Plán ÚSES města Nejdek je ve veřejném zájmu. Některé chybějící (resp. nefunkční) úseky vymezeného Plánu ÚSES jsou zahrnuty do veřejně prospěšných opatření (VPO).
- Přírodní (funkční) skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím. V biokoridorech se připouští pouze příčné vedení liniových staveb dopravní a technické infrastruktury nebo umístění drobných technických objektů (ČOV, RS apod.).

### Nadregionální úroveň ÚSES

- V řešeném území vymezena v detailu skladebných částí podél jižní hranice území ve směru od JZ na SV. Podle ZÚR KK do zájmového území města Nejdek zasahuje biokoridor nadregionálního významu (NRBK) č. **K3 Studenec - Jezeří**.
  - **NRBK K3** byl koncepčně vymezen po výrazném jihovýchodním tektonickém svahu Krušných hor. Na řešeném území zasahuje NRBK v západní části Krušných hor do Klínovecké hornatiny.
  - Správním územím města Nejdek probíhá okrajově úsek NRBK mezi třemi vloženými biocentry regionálního významu (RBC). RBC č. **239 Smrčina**, RBC č. **398 Fojtovský vrch** a RBC č. **990 Merklín**.
  - Všechna RBC jsou smíšeného typu (tzn. hygrofilní a mezofilní), protože v rámci NRBK propojují též hygrofilní systémy nižších hierarchií. Reálné skladebné části tohoto složeného NRBK (tj. vložená RBC a LBC i vlastní segmenty NRBK) byly detailně vymezeny převážně podle prostorového rozdělení lesa (lesnický detail) a pouze na krátkých úsecích bezlesí podle pozemkové situace KN. Detailní vymezení se vyhýbá zastavěným územím. Reálné šířky NRBK **K3/MB** vycházejí proto z geomorfologického vývoje krajiny, z historicky vzniklého prostorového rozdělení lesa nebo z aktuálního rozsahu i kvality reprezentativních bučinných ekosystémů resp. stanovišť a pohybují se od 300m do 500m. V nefunkčních úsecích na bezlesí byly uplatněny minimální limitní parametry (tj. šířka 40m).
  - Většina skladebných částí NRBK je v řešeném území převážně částečně funkční (kulturní lesy, sukcesní porosty a zkulturněné louky) a jen místy až plně (optimálně) funkční (přírodní biotopy acidofilních bučin, místy i suťových lesů a skalních biotopů, ojediněle i lužních lesů nebo jejich mozaiky s kulturními lesními porosty a sukcesními porosty). Nefunkční části leží pouze mezi osadami Pozorka a Nový Fojtov.

### Regionální úroveň ÚSES

- Regionální ÚSES nebyl v ÚTP NRaR ÚSES ČR (1996) na řešeném území města Nejdek vymezen, byl doplněn až v rámci zpracování ZÚR KK (2010). Nově zde byla vymezena 2 biocentra regionálního významu (RBC) a 3 regionální biokoridory (RBK). Při jejich navrhování v ZÚR nebylo zjevně prověřeno v místních podmínkách, zda lze tyto regionální systémy v území vůbec vymezit podle požadovaných prostorových parametrů.
- V jihozápadní až jižní části území byl podél Nejdeckého potoka a Rolavy vymezen biokoridor regionálního významu (RBK) nivního typu č. **RK 20006**.
  - Vymezen je mezi nově vymezeným RC č. **10107 Mokřady u Skřiváně** a RC č. **398 Fojtovský vrch**. RBC **Mokřady u Skřiváně** je jako RBC Fojtovský vrch smíšeného typu.
  - V zastavěném území města Nejdek mezi Bernovem a Pozorkou je však tento nivní regionální systém v délce přesahující 4km velmi problematický a převážně nefunkční. Části vymezené jako funkční jsou buď jen částečně funkční (nivní louky, rybníky, sukcesní plochy) nebo až optimálně funkční (přírodní mokřadní a rašelinné biotopy, fragmenty lužních lesů).

- Řešeného území se pouze dotýká pokračování výše uvedeného regionálního systému údolní nivou Rolavy jižně od RBC č. **398 Fojtovský vrch** - jedná se o RBK **RK 20007 Fojtovský vrch - Rolavská role**. RBK je částečně až optimálně funkční (louky až lužní lesy).
- V severovýchodní části řešeného území byl údolím na horním toku Vitického potoka vymezen v ZÚR KK (2010) krátký biokoridor regionálního významu (RBK) č. **RK 20009**.
  - Vymezen je mezi NRBK **K3/MB** a nově vymezeným biocentrem regionálního významu (RBC) č. **10002 Oceán**.
  - V detailu byl vymezen převážně na stanovištích zamokřovaných, mokrých až rašelinných v hydrických řadách 4 až 6, ale lze ho považovat za systém smíšeného typu, který propojuje mezofilní bučinný NRBK se smíšeným RBC ve vrcholové poloze Krušných hor.
  - Nové rašeliništní (vrchovištní) RBC **Oceán** bylo upřesněno jako RBC smíšeného typu.
  - Celý RBK je částečně funkční (smrkové monokultury, sukcesní porosty) až optimálně funkční (přírodní rašelinné biotopy, podmáčené a rašelinné smrčiny, při okrajích acidofilní až horské klenové bučiny).

### Lokální úroveň ÚSES

- Lokální ÚSES, hygromilní i mezofilní, doplňují vesměs sítě vyšších hierarchií do požadované základní prostorové skladby. Hygromilní systémy se vymezují výhradně jako terestrické, tzn. v potočnických údolích nebo na údolnických nivách a vodní biotopy zde slouží především pro migraci specifické bioty jako hlavní migrační osy v krajině. Tučně jsou v následujícím textu vyznačeny úseky lokálních systémů, které zasahují na správní území města Nejdek. V závorkách je vždy popsána navazující část předmětného systému ležící mimo řešené území.
- Přehled vymezených hygromilních systémů ES:
  - 1) RBK Nejdecký potok v Bernově - **“Bernovský“ potok - sedlo západně od Skalnatého vrchu** - (bezejmenný pravostranný přítok - Rudný potok); s jednou odbočkou:
    - a) propojení **“Bernovský“ potok pod osadou Vysoká Jedle - sedlo již. od Bernovského vrchu - potok „Lesík“** - RBK Nejdecký potok v osadě Lesík;
  - 2) RBK Nejdecký potok, rybník Lesík - **bezejmenný pravostranný přítok - plošina Nová Suchá - potok „Suchá“** - RBC Fojtovský vrch; s jednou odbočkou:
    - a) propojení **plošina Nová Suchá** - (Černý potok - Vlčí potok - Chodovský potok NRBK Ohře v K. Varech-Dvorech);
  - 3) RBK na soutoku Rolavy a Nejdeckého potoka - **říčka Rolava v Nejdku a celý horní tok**;
  - 4) RBK Rolavy pod Nejdkem - **potok Limnice - sedlo Pod Tisovským vrchem** - (bezejmenný levostranný přítok - „Novohamerský“ potok); s jednou odbočkou:
    - a) propojení **potok Limnice pod Oldřichovským údolím - Oldřichovský potok** - RBC Oceán - (bezejmenný pravostranný přítok - říčka Bystřice pod Perninkem);
  - 5) RBK údolí Vitického potoka nad Novým Fojtovem - NRBK K3/MB, LBC 10115 - Lužec - **Vitický potok pod Novým Fojtovem** - (Vitický potok v Dalovicích - NRBK Ohře v K. Varech-Drahovicích; se dvěma odbočkami:
    - a) propojení **Vitický potok nad Děpoltovicemi - sedlo u děpoltovického lomu** - (bezejmenný levostranný přítok - říčka Rolava v Nové Roli;
    - b) propojení **Vitický potok v Děpoltovicích - Lužecký potok** - (sedlo „Vlčinec“ - bezejmenný pravostranný přítok - říčka Bystřice pod Pstružím); s jedním dalším krátkým propojením **Lužecké údolí - bezejmenný pravostranný přítok** - RK 20009, sedlo „Pod Troušnicí“.

- Všechny vymezené „vlhké“ (hygrofilní) systémy jsou na zatravněných či na zalesněných údolnicích nebo údolních nivách obvykle jen částečně funkční (zkulturněné nebo ruderalizované vlhké louky, kulturní lesy), často však až plně funkční (přírodní koryta vodních toků, mokřady, rašeliniště, olšové luhy, podmáčené a rašelinné smrčiny). Nefunkční úseky jsou vesměs v zástavbě sídel, např. Rolava a potok Limnice v Nejdku.
- Přehled vymezených mezofilních systémů ES:
  - 6) (RBC Mokřady u Skřiváně - kóta Javorník, 900 m) - **Skalnatý vrch, 905 m - kóta Jedlovec, 853 m - údolí Rolavy pod Vysokou Pecí - Tisovský vrch, 977 m - sedlo „Pod Tisovským vrchem“** - (Perninský vrch, 1000 m) - Liščí hora, 994m - NRBK K1/H, Vlčí hora u Horní Blatné, 946m); kontrastně-modální systém; se třemi hlavními a dvěma vedlejšími odbočkami:
    - a) propojení (kóta Javorník, 900 m) - **údolí potoka „Lesík“ - Bernovská hora, 790 m - údolí „Bernovského“ potoka pod osadou Vysoká Jedle - kóta Nejdecký Špičák, 784 m - kóta Jedlovec, 853 m**; výrazně kontrastně-modální systém pouze doplňuje prostorovou skladbu v sz. části řešeného území;
    - b) **Tisovský vrch, 977 m - Limnická dolina - kóta Vysoká jedle, 851 m - Oldřichovská dolina - kóta Světlina, 815 m** - NRBK K3/MB, LBC 10115 Lužec; se dvěma dalšími propojeními:
      - b1) modální propojení **kóta Vysoká jedle, 851 m** - RBC Oceán a
      - b2) kontrastně-modální propojení **kóta Světlina, 815 m - kóta Kozí díl, 741 m - údolí Rolavy pod Nejdkem - Hornosušský vrch, 660 m - údolí potoka „Suchá“ - plošina „U Kobelce“** - NRBK K3/MB, kóta Nad lomem, 654m;
    - c) (Perninský vrch, 1000 m) - **plošina Bílá skála** - (kóta Dračí skála, 953m - RBC Oceán - Jelení hřbet - kóta Vlčinec, 973 m - NRBK K3/MB nad Odeří).
- Všechny vymezené „suché“ (mezofilní) systémy ES jsou v lesních porostech převážně jen částečně funkční (kulturní lesy) a jen místy až plně (optimálně) funkční (přírodní lesní biotopy acidofilních až horských klenových bučin, skalní biotopy). Nefunkčních je pouze několik krátkých úseků LBK na podhorských loukách a pastvinách.

#### e.5) Ochrana nerostných surovin

- Plochy těžby nerostů územní plán nenavrhuje.

#### e.6) Ochrana před povodněmi

- Na území Nejdku je vymezeno záplavové území  $Q_{100}$  Rolavy, Nejdeckého potoka (Rodišovky), Limnického potoka a Vitického potoka, včetně aktivní zóny.
- Koryto Rolavy je na území Nejdku dimenzováno na stoletou vodu,  $Q_{100}$  zasahuje pouze několik nemovitostí na katastru Pozorky. Záplavové území Nejdeckého potoka pak zasahuje několik nemovitostí v bezprostředním okolí toku.
- Návrh územního plánu respektuje stanovené záplavové území, nově navržená zástavba je situována mimo záplavové území  $Q_{100}$  a aktivní zónu.
- Územní plán nenavrhuje konkrétní protipovodňová ani protierozní opatření, ale vytváří podmínky pro jejich případné umístění do území stanovením vhodných regulativů.
- Pro snížení dešťového odtoku, zejména ze zastavitelných ploch, bude využita přirozená retence území.

**f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ  
A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ  
ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

---

Celé správní území Nejdku je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití:

**BYDLENÍ**

- BH Bydlení v bytových domech
- BH1 Bydlení v bytových domech - rozvolněná zástavba - specifická
- BI Bydlení v rodinných domech - příměstské a městské
- BI1 Bydlení v rodinných domech - příměstské a městské - rozptýlená zástavba
- BI2 Bydlení v rodinných domech - příměstské a městské - rozvolněná zástavba
- BV Bydlení v rodinných domech - venkovské
- BV1 Bydlení v rodinných domech - venkovské - rozptýlená zástavba
- BV2 Bydlení v rodinných domech - venkovské - rozvolněná zástavba

**REKREACE**

- RI Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- RI1 Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci - rozptýlená zástavba
- RH Rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci
- RH1 Rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci - rozvolněná zástavba
- RZ Rekreace - zahrádkové osady

**OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

- OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura
- OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
- OS1 Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení, rozvolněná
- OH Občanské vybavení - hřbitovy

**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

- SC Plochy smíšené obytné - v centrech měst
- SM Plochy smíšené obytné - městské
- SV Plochy smíšené obytné – venkovské
- SK Plochy smíšené komerční

**DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

- DS Dopravní infrastruktura - silniční
- DS1 Dopravní infrastruktura - silniční - řadové garáže
- DS2 Dopravní infrastruktura - silniční - hromadné garáže, parkovací domy
- DZ Dopravní infrastruktura - železniční

**TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě
- TO Technická infrastruktura – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady

**VÝROBA A SKLADOVÁNÍ**

- VL Výroba a skladování - lehký průmysl
- VD Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba
- VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba
- VZ1 Výroba a skladování - zemědělská výroba - rybářství

**PLOCHY SPECIFICKÉ**

- X Plochy specifické - fotovoltaické elektrárny

## **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

- PV Veřejná prostranství
- ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

## **ZELEŇ**

- ZS Zeleň soukromá a vyhrazená
- ZS1 Zeleň soukromá a vyhrazená (výběhy a pastviny v zastavěném území)
- ZO Zeleň ochranná a izolační
- ZP Zeleň přírodního charakteru

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

- W Plochy vodní a vodohospodářské

## **PLOCHY V KRAJINĚ**

- NZ Plochy zemědělské
- NL Plochy lesní
- NP Plochy přírodní
- NS<sub>x</sub> Plochy smíšené nezastavěného území

### **f.1) Obecné podmínky**

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.

Pro podmínky využití ploch je stanoveno:

- **Hlavní využití** - stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití (u ploch smíšených), lze za určující považovat kterékoli z nich.
- **Přípustné využití** zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- **Podmíněně přípustné využití** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, je takové využití považováno za nepřípustné.
- **Nepřípustné využití** nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
- **Podmínky prostorového uspořádání** - stanovují zásady, které musí být dodrženy pro novou výstavbu v zastavitelných plochách i pro dostavby v prolukách uvnitř zastavěného území a také pro úpravy stávající zástavby.

**Novostavby a úpravy stávajících staveb** lze provádět pouze v souladu se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání.

**Stávající stavby**, které stanoveným podmínkám prostorového uspořádání nevyhovují, lze bez omezení udržovat.

f.2) **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání**

vysvětlivky, definice pojmů:

- **N.P.** = nadzemní podlaží
  - **charakter zástavby** je vyjádřen zejména celkovým hmotovým řešením staveb, jejím měřítkem, výškou, typem zastřešení, orientací hřebenů střech apod.
  - **struktura zástavby** je dána zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním staveb na pozemku vůči veřejnému prostoru, hustotou zastavění apod.:
    - **kompaktní areály** - tvořené kompaktními halovými objekty s vysokým podílem zastavěných a zpevněných ploch,
    - **kompaktní - bloková a ulicová** - zástavba vytváří uzavřené bloky nebo ulice; vnější hrana zástavby vytváří kompaktní uliční frontu, obvykle bez mezer a jasně definuje přilehlé veřejné prostranství,
    - **izolovaná nízkopodlažní** zástavba izolovanými rodinnými domy, ev. chatami, s vymezenými zahradami a pozemky, jejichž oplocení vytváří uliční bloky; není předepsané umístění staveb vůči veřejnému prostoru,
    - **polouzavřená - bloková a ulicová** - zástavba vytváří polouzavřené bloky nebo uliční bloky s mezerami nebo prolukami, vnější hrana zástavby vytváří uliční frontu a definuje přilehlé veřejné prostranství,
    - **řadová nízkopodlažní** - zástavba řadovými RD, objekty navazují štítovými zdmi, směrem do ulice jsou oplocené nebo neoplocené předzahrádky,
    - **rozptýlená nízkopodlažní** - je tvořena jednotlivými samostatně stojícími stavbami, eventuálně jejich malými shluky, obklopenými zpravidla neoplocenými pozemky nebo nezastavitelnou krajinou,
    - **významné solitérní stavby** - pohledově významné solitérní stavby, mnohdy se uplatňující jako dominanty, jejich dostavby a přestavby jsou možné jen, je-li zachován charakter a měřítko stavby,
    - **ulicová nízkopodlažní** - nízkopodlažní zástavba vytváří uliční bloky buď kompaktní, nebo s mezerami a prolukami, vnější hrana zástavby vytváří uliční frontu a definuje přilehlé veřejné prostranství,
    - **volné areály** - tvořené jednotlivými halovými nebo pavilonovými objekty a dalšími stavbami drobnějšího měřítka, s vyšším podílem nezpevněných a zelených ploch (stanoveno v podmínkách prostorového uspořádání),
    - **volná izolovaná** - zástavba je tvořena jednotlivými, zpravidla středopodlažními stavbami, obklopenými zelení, vytvářející spolu jeden celek, zpravidla neoplocený,
    - **volná sídlištní** - zástavba je tvořena jednotlivými středopodlažními a vysokopodlažními objekty nebo jejich soubory a je doplněna většinou nízkopodlažními objekty vybavenosti, ev. garáží apod., obklopena zelení a nejednoznačně vymezenými veřejnými prostranstvími,
- Vymezení struktury zástavby je ve schématu S2 Urbanistická koncepce - Struktura zástavby.
- **maximální zastavěná plocha a koeficient zastavění a koeficient nezpevněných ploch** u ploch pro bydlení v rodinných domech BI, BI1, BI2, BV, BV1, BV2, SV a u ploch staveb pro rodinou rekreaci RI, RI1) se vztahuje k jednomu stavebnímu pozemku ev. souvisejícím pozemkům stejného majitele



- **maximální zastavěná plocha, koeficient zastavění a koeficient nezpevněných ploch** v ostatních plochách (pokud je stanoven) se vztahuje k jednomu areálu
- **nerušící výroba a služby** jsou výroba a služby, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska dodržení stanovených hlukových limitů v chráněných prostorech, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.
- **stavby a činnosti slučitelné s bydlením** jsou takové, které:
  - o nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše nad míru přípustnou příslušných předpisů,
  - o nezhorší podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí,
  - o umožní nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel;

Nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí, včetně pohody bydlení.

Při posuzování slučitelnosti musí být zvláštní pozornost věnována hledisku dodržení hlukových limitů v chráněných venkovních prostorech a chráněných vnitřních prostorech v souladu s §30, odst. (3) zákona o ochraně veřejného zdraví č.258/2000 Sb., v platném znění.

## **PLOCHY BYDLENÍ**

### **BH Bydlení v bytových domech**

#### **Hlavní využití**

- pozemky staveb pro bydlení v bytových domech.

#### **Přípustné využití**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, včetně pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- pozemky souvisejících dětských hřišť a sportovišť,
- pozemky související dopravní infrastruktury, zejména parkoviště a garáže sloužící obyvatelům území,
- pozemky související technické infrastruktury.

#### **Podmínečně přípustné využití a podmínky**

- související občanské vybavení (např. maloobchodní prodej, veřejné stravování, klubovny, nerušící nevýrobní služby), integrované v objektech pro bydlení, pokud jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v dané ploše,
- nové stavby pro bydlení a samostatné stavby pro občanské vybavení jsou přípustné jen v případě, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení v dané ploše.

#### **Nepřípustné využití**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, výrobní služby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro úpravy stávající zástavby:**

- struktura zástavby: volná sídlištní zástavba, volná izolovaná zástavba a polouzavřená bloková a ulicová zástavba - vymezení ve schématu S2,
- přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby,
- nesmí být zvyšována podlažnost stávajících bytových domů.

## **BH1 Bydlení v bytových domech - rozvolněná zástavba** specifická (viladomy)

*Podmínky platí pro zastavitelnou plochu ZN04*

### **Hlavní využití**

- pozemky staveb pro bydlení v bytových domech.

### **Přípustné využití**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- pozemky staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení (např. maloobchodní prodej, veřejné stravování, klubovny, nerušící nevýrobní služby), slučitelné s bydlením a nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše,
- pozemky souvisejících dětských hřišť a sportovišť,
- pozemky související dopravní infrastruktury, zejména parkoviště a garáže sloužící obyvatelům území,
- pozemky související technické infrastruktury.

### **Nepřípustné využití**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, výrobní služby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.

### **Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:**

- struktura zástavby: volná izolovaná,
- počet nadzemních podlaží: do 3 nadzemních podlaží + podkroví nebo ustupující podlaží,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,20,
- koeficient nezpevněných ploch (částí pozemků schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,50,
- další podmínky budou stanoveny územní studií.

## **BI Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské**

### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.

### **Přípustné využití:**

- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací a lokálních parkovišť pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 1 000 m<sup>2</sup>,
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- nezbytná související technická infrastruktura.

### **Podmínečně přípustné využití** (využití je možné po individuálním posouzení stavebním úřadem):

- pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení (např. maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek a další drobné nerušící nevýrobní služby), za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením.

### **Nepřípustné využití:**

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- bytové domy,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením,

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, rušící výrobní služby (například pila, klempířství, lakovna...), čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, supermarkety, stavby pro velkoobchod apod.

#### **Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:**

- struktura zástavby: izolovaná nízkopodlažní nebo řadová nízkopodlažní zástavba - dle prostorových souvislostí v dané lokalitě,
- maximální výška zástavby: do 2 NP + podkroví,
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 4,5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku RD (neplatí pro stávající zástavbu) : 800 m<sup>2</sup>; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m<sup>2</sup>,
- maximální velikost pozemku pro související občanské vybavení: 1000 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
- koeficient nezpevněných ploch (částí pozemků schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,5,
- směrem do volné krajiny a k plochám dopravní infrastruktury, bude součástí pozemků vysoká zeleň,
- v plochách, ve kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie, bude výška zástavby stanovena studií.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby:**

- struktura zástavby: izolovaná nízkopodlažní, řadová nízkopodlažní nebo ulicová nízkopodlažní - vymezení ve schématu S2,
- dostavby a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby.

### **BI1 Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské - rozptýlená zástavba**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.

#### **Přípustné využití:**

- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací a lokálních parkovišť pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- zřizování vodních ploch.

#### **Podmíněně přípustné využití a podmínky:**

- pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení (např. maloobchodní prodej, veřejné stravování, drobné nerušící nevýrobní služby), za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením.

#### **Nepřípustné využití:**

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- bytové domy,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, výrobní služby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.

**Podmínky prostorového uspořádání pro novou zástavbu:**

- struktura zástavby: rozptýlená nízkopodlažní
- maximální výška zástavby: do 2 NP + podkroví
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 4,5 m,
- minimální velikost pozemku RD (neplatí pro stávající zástavbu) : 1500 m<sup>2</sup>, výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci): 900m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,20,
- koeficient nezpevněných ploch (částí pozemků schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6.

**Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby:**

- struktura zástavby: rozptýlená nízkopodlažní
- dělení stávajících pozemků za účelem umístění nových staveb RD ve stávajících plochách je možné pouze v případě, že žádný z nově vzniklých pozemků nebude mít výměru menší než je minimální požadovaná velikost pozemku; zároveň nesmí být překročen stanovený koeficient zastavění a koeficient nezpevněných ploch.

**BI2 Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské - rozvolněná zástavba****Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.

**Přípustné využití:**

- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací a lokálních parkovišť pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, např. garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště apod.
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- nezbytná související technická infrastruktura.

**Nepřípustné využití:**

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- bytové domy,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, výrobní služby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.

**Podmínky prostorového uspořádání pro nové zastavitelné plochy:**

- struktura zástavby: izolovaná nízkopodlažní
- výška zástavby: do 2 NP + podkroví
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 4,5 m,
- minimální velikost pozemku RD (neplatí pro stávající zástavbu) : 1500 m<sup>2</sup>, výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci): 900m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,20,
- koeficient nezpevněných ploch (částí pozemků schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zezeň.

**Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby:**

- dostavby a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit struktuře a charakteru okolní zástavby,
- dělení stávajících pozemků za účelem umístění nových RD ve stávajících plochách je možné pouze v případě, že žádný z nově vzniklých pozemků nebude mít výměru menší než je minimální požadovaná velikost pozemku; zároveň nesmí být překročen stanovený koeficient zastavění a koeficient nezpevněných ploch.

## **BV Bydlení v rodinných domech - venkovské**

### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru

### **Přípustné využití:**

- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací a lokálních parkovišť pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- nezbytná související technická infrastruktura.

### **Nepřípustné využití:**

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- bytové domy,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, výrobní služby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.

### **Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:**

- struktura zástavby: izolovaná nízkopodlažní,
- výška zástavby: do 2 NP + podkroví
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 4,5 m od přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku RD (neplatí pro stávající zástavbu) : 900 m<sup>2</sup>; výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci): 700m<sup>2</sup>,
- maximální velikost pozemku souvisejícího občanského vybavení: 1000 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,20,
- koeficient nezpevněných ploch (částí pozemků schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,
- směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vysoká zeleň.

### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby:**

- struktura zástavby: izolovaná nízkopodlažní, řadová nízkopodlažní nebo ulicová nízkopodlažní - vymezení ve schématu S2,
- dostavby a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby.

## **BV1 Bydlení v rodinných domech - venkovské - rozptýlená zástavba**

### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru

### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací a lokálních parkovišť pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch zeleně, dětských hřišť a sportovišť o výměře do 1000 m<sup>2</sup>,
- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,

- pozemky staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení (např. maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek a další nerušící výrobní a nevýrobní služby),
- nezbytná související technická infrastruktura,
- zřizování vodních ploch.

#### **Nepřípustné využití:**

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- bytové domy,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, rušící výrobní služby (například pila, klempířství, lakovna...), čerpací stanice pohonných hmot, nákladní doprava, supermarkety, stavby pro velkoobchod apod.

#### **Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:**

- struktura zástavby: rozptýlená nízkopodlažní,
- výška zástavby: do 2 NP + podkroví
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 4,5 m od přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku (neplatí pro stávající zástavbu) : 1500 m<sup>2</sup>, výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci): 900m<sup>2</sup>,
- minimální velikost pozemku RD (neplatí pro stávající zástavbu) : maximálně 0,20 (vztaženo k souvisejícím pozemkům 1 majitele),
- koeficient nezpevněných ploch (části pozemků schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,
- směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vysoká zeleň.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby:**

- struktura zástavby: rozptýlená nízkopodlažní,
- dělení stávajících pozemků za účelem umístění nových RD ve stávajících plochách je možné pouze v případě, že žádný z nově vzniklých pozemků nebude mít výměru menší než je minimální požadovaná velikost pozemku; zároveň nesmí být překročen stanovený koeficient zastavění a koeficient nezpevněných ploch.

### **BV2 Bydlení v rodinných domech - venkovské - rozvolněná zástavba**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch zeleně, dětských hřišť a sportovišť o výměře do 1000 m<sup>2</sup>,
- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační a užitkovou,
- chovatelské a pěstitelské zázemí samozásobovacího charakteru,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně,
- pozemky staveb a zařízení souvisejícího občanského vybavení (např. maloobchodní prodej, veřejné stravování a ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek a další nerušící výrobní a nevýrobní služby),
- nezbytná související technická infrastruktura.

#### **Nepřípustné využití:**

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- bytové domy,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením,

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti neuvedené v hlavním a přípustném využití, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, rušící výrobní služby (například pila, klempířství, lakovna...), čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, supermarkety, stavby pro velkoobchod apod.

#### **Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:**

- struktura zástavby: izolovaná nízkopodlažní
- výška zástavby: do 2 NP + podkroví
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 4,5 m od přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku RD (neplatí pro stávající zástavbu) : 1500 m<sup>2</sup>, výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci): 900m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,20 (vztaženo k souvisejícím pozemkům 1 majitele),
- koeficient nezpevněných ploch (částí pozemků schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6 ,
- směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vysoká zeleň.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby:**

- struktura zástavby: izolovaná nízkopodlažní
- dostavby a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby,
- dělení stávajících pozemků za účelem umístění nových staveb RD ve stávajících plochách je možné pouze v případě, že žádný z nově vzniklých pozemků nebude mít výměru menší než je minimální požadovaná velikost pozemku; zároveň nesmí být překročen stanovený koeficient zastavění a koeficient nezpevněných ploch.

## **PLOCHY REKREACE**

### **RI Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací a lokálních parkovišť pro obsluhu těchto ploch, pěších a oplocené zahrady s funkcí okrasnou a rekreační,
- drobné stavby bezprostředně související s rekreací, například kůlny, altány, pergoly, terasy a podobně,
- cyklistické cesty a veřejná zeleň,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 1000 m<sup>2</sup>,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy,
- na pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci je dále možné umísťovat stavby v souladu s vyhláškou o obecných požadavcích na výstavbu v platném znění.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zejména bydlení, stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, výrobní služby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.

#### **Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:**

- struktura zástavby: izolovaná nízkopodlažní,
- výška zástavby: do 1 NP + podkroví,
- minimální velikost pozemku stavby pro rodinnou rekreaci: 400 m<sup>2</sup>,

- maximální zastavěná plocha všemi stavbami na pozemku: 100 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,15,
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vysoká zeleň.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby:**

- struktura zástavby: izolovaná nízkopodlažní,
- dostavby a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby.
- při přestavbách a dostavbách ve stávající zástavbě se nesmí zvyšovat koeficient zastavění nad 0,15.

### **RI1 Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci - rozptýlená zástavba**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací a lokálních parkovišť pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační,
- drobné stavby bezprostředně související s rekreací, například kůlny, altány, pergoly, terasy a podobně,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- zřizování vodních ploch,
- na pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci je dále možné umísťovat stavby v souladu s Vyhláškou o obecných požadavcích na výstavbu v platném znění.

#### **Nepřípustné využití:**

- nové stavby pro rodinnou rekreaci, pokud nejsou napojeny na veřejnou kanalizační síť anebo nejsou vybaveny zařízením na odvádění nebo čištění odpadních vod (žumpy nebo domovní čistírny odpadních vod),
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zejména bydlení, stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, výrobní služby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.

#### **Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:**

- struktura zástavby: rozptýlená nízkopodlažní
- výška zástavby: do 1 NP + podkroví,
- minimální velikost pozemku stavby pro rodinnou rekreaci: 600 m<sup>2</sup>,
- maximální zastavěná plocha jednoho pozemku všemi stavbami na pozemku: 100 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,10.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby:**

- struktura zástavby: rozptýlená nízkopodlažní
- umístění nových staveb pro rodinnou rekreaci na stávajících pozemcích RI1 je možné pouze v případě, že žádný z nově vzniklých pozemků nebude mít výměru menší než je minimální požadovaná velikost pozemku; zároveň nesmí být překročena stanovená max. zastavěná plocha, koeficient zastavění a koeficient nezpevněných ploch.

### **RH Rekreace - plochy staveb pro hromadnou rekreaci**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení pro hromadnou rekreaci, ubytovací zařízení.

#### **Přípustné využití:**

- tábořiště, autokempy,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest
- plochy zeleně a vodní plochy,
- související dětská hřiště a sportoviště,
- rekreační louky,
- drobné stavby bezprostředně související s rekreací, například altány, pergoly, terasy, bazény, minigolf a podobně,



- nezbytné související stavby a zařízení pro maloobchod, stravování a služby,
- nezbytná související dopravní infrastruktura - parkoviště pro návštěvníky,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- související bydlení majitele nebo provozovatele.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, výrobní služby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.

**Podmínky prostorového uspořádání pro úpravy a dostavby v plochách stávající zástavby:**

- struktura zástavby není stanovena,
- u stávajících staveb nesmí být zvyšována podlažnost,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,20,
- další podmínky nejsou stanoveny.

**RH1 Rekrece - plochy staveb pro hromadnou rekreaci - rozvolněná zástavba**

**Hlavní využití:**

- ubytovací zařízení pro hromadnou rekreaci – „chatičky“.

**Přípustné využití:**

- tábořiště,
- nezbytné související stavby a zařízení,
- plochy zeleně, vodní plochy,
- související dětská a sportovní hřiště,
- rekreační louky,
- drobné stavby bezprostředně související s rekreací, například altány, pergoly, terasy a podobně,
- nezbytná související dopravní infrastruktura - parkoviště pro návštěvníky,
- nezbytná související technická infrastruktura.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- struktura zástavby není stanovena,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,10,
- maximální zastavěná plocha jedné stavby pro rekreaci: 50 m<sup>2</sup>,
- maximální zastavěná plocha souvisejících nadzemních staveb a zařízení 100 m<sup>2</sup>.

**RZ Rekrece - zahrádkové osady**

**Hlavní využití:**

- plochy zahrádkových osad.

**Přípustné využití:**

- zahradní domky do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- pergoly, kůlny na uskladnění zahradního nářadí apod.,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací a lokálních parkovišť pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- nezbytná související technická infrastruktura.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zejména bydlení, stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, výrobní služby, čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- struktura zástavby: izolovaná nízkopodlažní,
- minimální velikost nově oddělovaného pozemku pro stavbu zahrádkového domku: 400 m<sup>2</sup>,
- maximální počet nadzemních podlaží: 1,
- maximální zastavěná plocha všemi stavbami na pozemku 40m<sup>2</sup>.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání, výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva, apod.

#### **Přípustné využití:**

- další občanská vybavenost sloužící potřebám obyvatel, zpravidla provozovaná obcí,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- nezbytná související dopravní vybavenost - parkoviště,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech, zejména stavby pro výrobu, logistická centra.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:**

- struktura zástavby: kompaktní bloková, významné solitérní stavby a volné areály - vymezení ve schématu S2,
- dostavby a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru a výškové hladině okolní zástavby.

#### **Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:**

- nestanovují se.

### **OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**

#### **Hlavní využití:**

- plochy staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená hřiště a sportoviště, koupaliště.

#### **Přípustné využití:**

- nezbytné zázemí (šatny, WC, umývárny, klubovny),
- související stavby a zařízení pro stravování a ubytovací zařízení
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších cest apod.,
- plochy zeleně,
- vodní plochy,
- dětská hřiště,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- nezbytná související dopravní vybavenost – parkoviště pro návštěvníky.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, logistická centra,
- motoristický sport.

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

- struktura zástavby: volné areály,
- výška zástavby se musí přizpůsobit výškové hladině okolní zástavby a respektovat krajinný ráz.

## **OS1 Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - rozvolněná**

### **Hlavní využití:**

- plochy pro tělovýchovu a sport,
- otevřená hřiště a sportoviště.

### **Přípustné využití:**

- nezbytná související hygienická vybavenost (například šatny, umývárny, záchody),
- pergoly, altány,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších cest apod.,
- dětská hřiště,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- nezbytná související dopravní vybavenost – parkoviště pro návštěvníky,
- plochy zeleně, vodní plochy.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, logistická centra,
- motoristický sport.

### **Podmínky prostorového uspořádání**

- struktura zástavby: nestanovena,
- maximální podlažnost – 2 NP.

## **OH Občanské vybavení - hřbitovy**

### **Hlavní využití:**

- pozemky pohřebišť.

### **Přípustné využití:**

- související stavby a zařízení, například kaple, márnice, hygienické zázemí pro návštěvníky, kancelář správce,
- pěší cesty a veřejná zeleň.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

### **SC Plochy smíšené obytné - v centrech měst**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení,
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně tělovýchovy a sportu, sloužící obyvatelům města i spádového území,
- pozemky, stavby a zařízení pro maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně), ubytovací zařízení.

#### **Přípustné využití:**

- vzájemná integrace jednotlivých způsobů hlavního, přípustného využití,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m<sup>2</sup>,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,

- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- související technická infrastruktura a dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

#### **Nepřípustné využití:**

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- skladové areály,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti snižující kvalitu prostředí.

#### **Podmínky prostorového uspořádání v plochách stávající zástavby:**

- struktura zástavby: kompaktní bloková - vymezení ve schématu S2,
- při úpravách, přestavbách a dostavbách musí být respektován charakter a nesmí být překročena stávající hladina zástavby.

### **SM Plochy smíšené obytné - městské**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení,
- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně tělovýchovy a sportu, sloužící zejména obyvatelům města,
- pozemky, stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně),
- ubytovací zařízení.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m<sup>2</sup>,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- související technická infrastruktura a dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

**Podmíněně přípustné využití**, u něhož je nezbytné prokázat splnění stanovených podmínek:

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu a podobně.

#### Podmínky:

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nesmí dojít ke zvýšení dopravní zátěže v sídle.

#### **Nepřípustné využití:**

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- skladové areály,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti snižující kvalitu prostředí.

#### **Podmínky prostorového uspořádání v plochách stávající zástavby:**

- polouzavřená bloková a ulicová nebo významné solitérní stavby - vymezení ve schématu S2,
- při úpravách, přestavbách a dostavbách musí být respektován charakter a struktura okolní zástavby a nesmí být překročena stávající hladina zástavby.

### **Podmínky prostorového uspořádání pro novou zástavbu:**

- v ploše ZP06 budou další podmínky stanoveny následnou dokumentací (územní studií).

### **SV Plochy smíšené obytné - venkovské**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy,
- pozemky, stavby a zařízení pro maloobchod, stravování a další nerušící služby,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou.

#### **Přípustné využití:**

- pozemky staveb pro agroturistiku,
- pozemky staveb drobných ubytovací zařízení do 20 lůžek (např. penzion),
- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- pozemky, stavby a zařízení pro služby a drobnou nerušící výrobu slučitelnou s bydlením,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m<sup>2</sup>,
- související technická infrastruktura a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).

#### **Nepřípustné využití:**

- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- skladové areály,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti snižující kvalitu prostředí, skladové areály, autodoprava,
- veškeré činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice pozemků provozovatele této činnosti.

### **Podmínky prostorového uspořádání v nových zastavitelných plochách:**

- struktura zástavby: izolovaná nízkopodlažní
- výška zástavby: do 2 NP + podkroví
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 4,5 m od přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku RD (neplatí pro stávající zástavbu) : 800 m<sup>2</sup>; výjimečně u jednotlivých parcel (např. rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci): 600m<sup>2</sup>,
- maximální velikost pozemku souvisejícího občanského vybavení: 1000 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,20 (vztaženo k souvisejícím pozemkům 1 majitele),
- koeficient nezpevněných ploch (částí pozemků schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6 ,
- směrem do volné krajiny musí být součástí pozemků vysoká zeleň.

### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby v prolukách a přestavby stávající zástavby uvnitř zastavěného území:**

- nová zástavba a přestavby stávající zástavby se musí přizpůsobit charakteru okolní zástavby.

### **SK Plochy smíšené komerční**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb převážně komerčního občanského vybavení, sloužící pro ubytování, stravování a další služby, služby, maloobchodní prodej.

#### **Přípustné využití:**

- bydlení,
- sportovní a relaxační zařízení,
- administrativa,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- související dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- nezbytná technická vybavenost.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro novou zástavbu:**

- struktura zástavby: lokalita Krásná vyhlídka – významná solitární stavba, ostatní plochy – struktura zástavby nestanovena.

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### **DS Dopravní infrastruktura - silniční**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky silnic včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy),
- odstavné a parkovací plochy.

#### **Přípustné využití:**

- čerpací stanice pohonných hmot,
- technická infrastruktura,
- chodníky, cyklostezky,
- doprovodná a izolační zeleň.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny

### **DS1 Dopravní infrastruktura - silniční, řadové garáže**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky řadových garáží,
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily.

#### **Přípustné využití:**

- chodníky, cyklostezky,
- doprovodná a izolační zeleň,
- nezbytná technická infrastruktura.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nelze zvyšovat hladinu stávající zástavby.

## **DS2 Dopravní infrastruktura - silniční, hromadné garáže, parkovací domy**

### **Hlavní využití:**

- pozemky hromadných garáží - parkovacích domů,
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily.

### **Přípustné využití:**

- chodníky, cyklostezky,
- doprovodná a izolační zeleň,
- nezbytná technická infrastruktura.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží.

## **DZ Dopravní infrastruktura - železniční**

### **Hlavní využití:**

- plochy železnice - obvod dráhy, včetně naspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí apod.,
- pozemky zařízení pro drážní dopravu, (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy, správní budovy.

### **Přípustné využití:**

- nezbytná související infrastruktura a dopravní vybavenost,
- parkoviště, garáže,
- doprovodná a izolační zeleň,
- pěší cesty na plochách zrušené železniční vlečky.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **TI Technická infrastruktura - Inženýrské sítě**

#### **Hlavní využití:**

- areály technické infrastruktury,
- zařízení na sítích technické infrastruktury.

#### **Přípustné využití:**

- plochy související dopravní infrastruktury,
- zeleň.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **TO Technická infrastruktura - plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady**

### **Hlavní využití:**

- pozemky a zařízení sběrných dvorů,
- areály svozových firem.

### **Přípustné využití:**

- technická infrastruktura a související dopravní vybavenost,
- nezbytné administrativní a technické zázemí,
- zeleň.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- struktura zástavby: volné areály

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **VL Výroba a skladování - lehký průmysl**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb lehkého průmyslu.

#### **Přípustné využití:**

- drobná výroba, výrobní a nevýrobní služby,
- skladování,
- související administrativa a stravovací zařízení,
- služební a pohotovostní byty,
- plochy zeleně,
- fotovoltaické elektrárny,
- technická infrastruktura a související dopravní vybavenost.

#### **Nepřípustné využití:**

- všechny stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro živočišnou výrobu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- v ploše ZF09 veškeré záměry spadající do kategorie I a II příl. č. 1 k zákonu 100/2001 Sb.

#### **Podmínky prostorového uspořádání ve stávajících plochách:**

- struktura zástavby: kompaktní areály.
- při úpravách a přestavbách stávající zástavby nesmí být zvětšována výška stávající zástavby,
- směrem k okolním plochám bydlení, smíšeným plochám a směrem do volné krajiny musí být součástí ploch pás izolační zeleně.

#### **Podmínky prostorového uspořádání v navržených zastavitelných plochách:**

- budou stanoveny v rámci územní studie.

### **VD Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba**

#### **Hlavní využití:**

- plochy staveb pro výrobu, jejíž negativní vlivy za hranicí areálu nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech,
- plochy staveb pro řemeslnou výrobu, výrobní a nevýrobní služby.

#### **Přípustné využití:**

- související administrativa a stravovací zařízení, služební a pohotovostní byty,
- skladování související s hlavním využitím,
- plochy zeleně,
- technická infrastruktura a související dopravní vybavenost.



**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech.
- výroba průmyslového charakteru,
- zemědělská výroba,
- samostatné skladové areály, logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

**Podmínky prostorového uspořádání pro stávající a novou zástavbu:**

- struktura zástavby: volné areály
- při úpravách a přestavbách stávající zástavby nesmí být zvětšována výška stávající zástavby,
- nové stavby nesmí překročit výškovou hladinu okolní zástavby,
- koeficient zastavění v nových plochách: max. 0,4 (v rámci jednoho areálu),
- koeficient zeleně: minimálně 0,3 (v rámci jednoho areálu),
- dostavby ve stávajících plochách jsou možné pouze v případě, že nebude překročen stanovený koeficient zastavění,
- směrem k okolním plochám občanského vybavení, plochám smíšeným plochám a směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

**VZ Výroba a skladování - zemědělská výroba****Hlavní využití:**

- plochy staveb pro zemědělskou výrobu.

**Přípustné využití:**

- výrobní a nevýrobní služby,
- drobná výroba,
- skladování související s hlavním a přípustným využitím,
- související administrativa a stravovací zařízení,
- plochy zeleně,
- fotovoltaické panely umístěné na střechách budov,
- technická infrastruktura a související dopravní vybavenost.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby zařízení a činnosti, jejichž negativní účinky za hranicí areálu, včetně související dopravní obsluhy, překročí limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- rekreace
- výroba průmyslového charakteru,
- zvyšování intenzity zemědělské živočišné výroby, které by mělo za následek překročení limitů uvedených v příslušných předpisech za hranicí areálu,
- samostatné skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- struktura zástavby: volné areály
- při úpravách a přestavbách stávající zástavby nesmí být zvětšována výška stávající zástavby,
- směrem k okolním plochám bydlení, smíšeným plochám a směrem do volné krajiny musí být součástí ploch pás izolační zeleně.

**VZ1 Výroba a skladování - zemědělská výroba - rybářství****Hlavní využití:**

- plochy staveb a zařízení pro chov ryb.

**Přípustné využití:**

- vodní plochy, plochy zeleně,
- stavby pro nezbytné zázemí chovu ryb,
- technická infrastruktura a související dopravní vybavenost.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím,
- zemědělská výroba s výjimkou chovu ryb,
- stavby a zařízení pro zpracování ryb.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- výška zástavby: do 2 NP + podkroví,
- další podmínky nejsou stanoveny.

**PLOCHY SPECIFICKÉ****X Plochy specifické - fotovoltaické elektrárny****Hlavní využití:**

- plocha fotovoltaické elektrárny.

**Přípustné využití:**

- technická infrastruktura a související dopravní vybavenost,
- oplocení.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré další stavby neuvedené v hlavním a přípustném využití,
- veškerá zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

**PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ****PV Veřejná prostranství****Hlavní využití:**

- návsi, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení.

**Přípustné využití:**

- místní komunikace, účelové komunikace, cyklostezky,
- parkovací stání pro osobní automobily,
- zastávky autobusu,
- prvky drobné architektury a městského mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky odpadkové koše, prvky městského informačního systému, apod.),
- telefonní budky, prodejní stánky,
- veřejné osvětlení,
- drobná dětská hřiště,
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách,
- technická infrastruktura,
- vodní plochy.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- výška přípustných staveb: do 1 nadzemního podlaží,
- prostorové uspořádání musí koordinovat plochy pro bezpečný pohyb pěších a automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen.

**ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň****Hlavní využití:**

- významné plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, většinou parkově upravené.

**Přípustné využití:**

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury a městského mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky odpadkové koše, prvky městského informačního systému, apod.),

- veřejné osvětlení,
- nezbytná technická infrastruktura.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

**PLOCHY ZELENĚ**

**ZS Zeleň soukromá a vyhrazená**

**Hlavní využití:**

- plochy obvykle soukromé zeleně v zastavěném a zastavitelném území, zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.

**Přípustné využití:**

- umístění jedné stavby do 12 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní,
- nezbytná technická infrastruktura,
- oplocení.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- výška přípustných staveb: do 1 nadzemního podlaží bez podsklepení.

**ZS1 Zeleň soukromá a vyhrazená - specifická**

**Hlavní využití:**

- oplocené výběhy pro koně (*Stará Suchá*).

**Přípustné využití:**

- umístění nezbytných staveb pro chov koní,
- nezbytná technická infrastruktura,
- oplocení.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- výška přípustných staveb: do 1 nadzemního podlaží bez podsklepení.

**ZO Zeleň ochranná a izolační**

**Hlavní využití:**

- plochy zeleně se specifickou ochrannou funkcí.

**Přípustné využití:**

- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

**ZP Zeleň přírodního charakteru**

**Hlavní využití:**

- pozemky zeleně v sídlech, udržované v přírodě blízkém stavu, například průchod územního systému ekologické stability zastavěným územím.

**Přípustné využití:**

- pěší cesty, cyklistické stezky,
- nezbytná technická infrastruktura.

**Nepřípustné využití:**

- oplocení,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ****W Plochy vodní a vodohospodářské****Hlavní využití:**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

**Přípustné využití:**

- doprovodná zeleň - břehové porosty,
- nezbytné vodohospodářské stavby, zařízení a opatření,
- technická infrastruktura,
- malé vodní elektrárny.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

**PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ****NZ Plochy zemědělské****Hlavní využití:**

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu,

**Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky, hipostežky,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné stavby liniové technické infrastruktury,
- větrné elektrárny s instalovaným výkonem do 500 kW a výškou stojanu do 35 m,
- oplocování pastevních areálů a výběhů, přitom musí být zachována průchodnost územím po existujících účelových cestách,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků,

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu s mimo případů uvedených v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport,
- fotovoltaické elektrárny,
- větrné elektrárny s instalovaným výkonem nad 500 kW a výškou stojanu nad 35 m,
- oplocování, s výjimkou oplocování v zájmu ochrany přírody, ochrany trvalých kultur, technické infrastruktury a lidského zdraví a případů uvedených v přípustném využití,
- stavby pro těžbu nerostů,
- veškeré stavby, zařízení a využití, které by zhoršily prostupnost krajiny.

## **NL Plochy lesní**

### **Hlavní využití:**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, běžecké lyžařské trasy,
- související technická infrastruktura,
- nezbytné stavby liniové technické infrastruktury,
- prvky územního systému ekologické stability,
- oplocení obor a lesních školek,
- ostatní zeleň.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případů, uvedených v přípustném využití,
- oplocování, s výjimkou oplocování v zájmu ochrany přírody, technické infrastruktury a lidského zdraví a případů uvedených v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport,
- větrné a fotovoltaické elektrárny
- stavby pro těžbu nerostů,
- veškeré stavby, zařízení a využití, které by zhoršily prostupnost krajiny.

## **NP Plochy přírodní**

### **Hlavní využití:**

- zvláště chráněná území (přírodní rezervace), evropsky významné lokality, přírodní parky, VKP registrované
- prvky ÚSES, zejména regionálního a nadregionálního významu, související přírodně cenné pozemky.

### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,

### **Podmíněně přípustné využití a podmínky:**

- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, naučné stezky, cyklostezky, hipostezky, lyžařské běžecké tratě, vyhlídková místa, pokud nejsou v rozporu se zájmy ochrany přírody
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury,

#### **Podmínka:**

- řešení a provoz staveb a zařízení musí být slučitelné s hlavním využitím.

### **Nepřípustné využití:**

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případů, uvedených v podmíněně přípustném využití,
- oplocování, s výjimkou oplocování v zájmu ochrany přírody, ochrany lesních porostů, technické infrastruktury a lidského zdraví,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny,

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- fotovoltaické a větrné elektrárny, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci a sport,
- veškeré stavby, zařízení a využití, které by zhoršily prostupnost krajiny.

### **NS<sub>x</sub> Plochy smíšené nezastavěného území**

**Hlavní využití:** je uvedeno indexy (x):

**p - přírodní:**

pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, lokální ÚSES, významné krajinné prvky ze zákona;  
ochrana přírodních hodnot je nadřazena ostatním funkcím v dané ploše,

**z - zemědělská:**

zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, s výjimkou velkovýrobních forem obhospodařování, stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (s výjimkou areálů zemědělské výroby),

**l - lesnická:**

pozemky určené k plnění funkcí lesa, nové zalesňování, přípustná jsou nezbytně nutná opatření a stavby pro lesní produkci,

**v - vodohospodářská:**

využití plochy musí být podřízeno existenci ochranných pásem vodních zdrojů,

**r - rekreační**

nepobytová rekreace; rekreační krajinné plochy, například lesoparky a rekreační louky bez možnosti táboření, a dále související stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport, například lavičky, přístřešky, altány, odpočívadla, informační prvky, přírodní areály zdatnosti, rozhledny, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

**s - sportovní**

přírodní sportovní areály (travnatá hřiště, pobytové louky, přírodní koupaliště, areály zdraví, lanová centra, apod.),

**k - kulturně historická**

ochrana významných krajinných úprav s kulturně historickou hodnotou - křížové cesty na Křížovém vrchu,

**1 – specifická**

plocha nezastavěného území v návaznosti na zařízení sociální péče.

### **Přípustné využití:**

- v plochách s **indexem z:**
  - oplocování sadů a zahrad v návaznosti na zastavěné území,
  - oplocování pastevních areálů a výběhů, přitom musí být zachována průchodnost územím po existujících účelových cestách ,
  - stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (s výjimkou areálů zemědělské výroby),
- v plochách s **indexem l:**
  - oplocování lesních školek a obor,
  - stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- v plochách s **indexem v:**
  - stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, oplocování ploch v ochranném pásmu vodního zdroje I. st.,
- v plochách s **indexem r:**
  - v návaznosti na silnice nebo místní komunikace nástupní místa na lyžařské běžecké tratě, příp. turistické trasy s parkovištěm pro max. 10 osobních aut,
- v plochách s **indexem k:**
  - možnost jejího případného citlivého doplnění dalšími prvky drobné architektury,
- v plochách s **indexem s:**
  - lyžařské sjezdové tratě,

- v plochách s **indexem 1**:
  - lesopark,
  - přístupové komunikace k zařízení sociální péče na Pozorce (plocha ZP12), specifické plochy pro parkování v zeleni, nezbytná technická infrastruktura.
- ve **všech plochách**:
  - účelové komunikace, pěší a cyklistické trasy, naučné stezky, hipostezky, lyžařské běžecké trasy,
  - nezbytné stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
  - stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
  - stavby a opatření pro zvyšování retenční schopnosti krajiny
  - vodní plochy a toky,
- ve **všech plochách** s výjimkou ploch s indexem k:
  - větrné elektrárny s instalovaným výkonem do 500 kW a výškou stojanu do 35 m.

#### **Nepřípustné využití:**

- oplocování, s výjimkou oplocování v zájmu ochrany přírody, ochrany lesních porostů, technické infrastruktury a lidského zdraví a případů uvedených v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby pro zemědělskou výrobu s výjimkou přípustného využití,
- stavby pro rodinnou a hromadnou rekreaci, tábořiště,
- golfové hřiště, motoristický sport,
- stavby pro těžbu nerostů,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou účelových cest a nezbytných liniových staveb technické infrastruktury,
- fotovoltaické elektrárny,
- větrné elektrárny s instalovaným výkonem nad 500 kW a výškou stojanu nad 35 m,
- v plochách s **indexem v** - využití, které je neslučitelné s existencí ochranného pásma vodních zdrojů,
- veškeré stavby, zařízení a využití, které by zhoršily prostupnost krajiny.

### **f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu**

- Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání (kapitola f. 2) při výstavbě by mělo přispět k citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.
- Při dostavbách uvnitř zastavěného území je stanovena podmínka přizpůsobit novou zástavbu charakteru okolní zástavby.
- Stanovená maximální výška, procento zastavění i podmínka výsadby vysoké zeleně na pozemcích směrem do volné krajiny by měla zajistit lepší zapojení nové zástavby do krajiny. U areálů výroby je stanovena podmínka výsadby zeleně i směrem k okolní obytné a smíšené zástavbě. Navíc jsou v sousedství výrobních ploch navrženy pásy ochranné a izolační zeleně.
- Územní plán s ohledem na ochranu krajinného rázu vylučuje umístování větrných elektráren nad 35 m výšky a fotovoltaických elektráren v nezastavěném území.

**g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

---

viz výkres P3

**Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit nebo omezit vlastnické právo**

Územním plánem Nejdek jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

**Dopravní infrastruktura**

- **VD01** přeložka silnice III/21047 (dříve II/2019) v úseku Kraslická - U Žáby (upřesnění VPS D30 ze ZÚR KK)
- **VD02** přeložka silnice III/21047 a II/220 v úseku Nejdek, U Žáby - Pozorka (realizace v parametrech silnice II. třídy)
- **VD03** přeložka silnice a II/220 – v úseku jižně od Pozorky
- **VD04** nový podjezd na silnici III/21047 směrem na Pernink
- **VD05** nová komunikace souběžná s náměstím Karla IV.
- **VD06** úprava připojení Dukelské ulice na Poštovní ulici
- **VD07** úprava napojení ulice Údolní na silnici II/220, vč. kruhové křižovatky
- **VD08** úprava Lidické (silnice III/20912) v úseku železniční přejezd - Švermova
- **VD09** úprava napojení Limnické na silnici III/21047 (Osvětimská)
- **VD10** nové napojení Limnické z ulice J. A. Gagarina, pod garážemi a pěší propojení
- **VD11** rozšíření místní komunikace (Kollárova) v ploše ZN04
- **VD12** úprava rozšíření místní komunikace (Chodovská) pro obsluhu ploch ZN02 a ZS01
- **VD13** místní komunikace pro obsluhu plochy ZN01
- **VD14** pěší propojení Lidická - Kollárova
- **VD15** úprava rozšíření místní komunikace pro obsluhu plochy ZN18a
- **VD16** pěší propojení od nádraží na 9. Května
- **VD17** pěší propojení sídliště – zahrádková osada
- **VD18** pěší propojení z centra k MŠ Nerudova a na Křížový vrch
- **VD19** cyklostezka podél Rolavy z centra Nejdku na sever (Karlova stezka)
- **VD20** cyklostezka podél Rolavy z centra Nejdku na jih (Karlova stezka)
- **VD21** cyklotrasa nad Karlovarskou
- **VD22** cyklostezka Karlovarská – Lipová po okraji sídliště
- **VD23** cyklostezka Lipová – garáže - Údolní
- **VD24** rozšíření parkoviště u hřbitova
- **VD25** místní komunikace pro obsluhu plochy ZB08 - Vasrštat
- **VD26** napojení Vasrštatu na silnici III/21047
- **VD27** cyklostezka Vasrštat
- **VD28** Fojtov, nové připojení silnice III/2206 na silnici II/220
- **VD29** místní komunikace v ploše ZF05 - Fojtov
- **VD30** Fojtov, úprava a nové připojení místní komunikace na silnici II/220 u autobusové zastávky
- **VD31** místní komunikace v ploše ZP01 - Pozorka
- **VD32** úprava a rozšíření místní komunikace - na jihu plochy ZP04 - Pozorka
- **VD34** úprava a rozšíření místní komunikace - pro přístup k ploše ZS03 - Stará Suchá
- **VD35** pěší propojení po úbočí Křížového vrchu
- **VD36** pěší propojení Nejdek - Pozorka
- **VD37** cyklostezka Bezručova - Limnice
- **VD38** propojení komunikací Letná
- **VD39** cyklostezka Nejdek - Vasrštat
- **VD40** cyklostezka Pozorka - Fojtov



- **VD41** cyklostezka Lesík
- **VD42** úprava příjezdové komunikace ke sportovnímu areálu Limnice a parkoviště pro návštěvníky

#### Technická infrastruktura

- **VT02** přemístění předávací stanice tepla
- **VT03** vodojem Bernov
- **VT04** vodojem Suchá
- **VT05** vodojem Tisová

#### Veřejně prospěšná opatření

##### Územní systém ekologické stability - části navržené k založení

- |                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| ▪ <b>VUNK_398-K3/013</b>        | nadregionální biokoridor |
| ▪ <b>VURK_20006/05-20006/06</b> | regionální biokoridor    |
| ▪ <b>VULC_K3/013</b>            | lokální biocentrum       |
| ▪ <b>VULK_20006/03-20006/04</b> | lokální biokoridor       |
| ▪ <b>VULK_20006/04-20006/05</b> | lokální biokoridor       |
| ▪ <b>VULK_K3/016-KV047</b>      | lokální biokoridor       |
| ▪ <b>VULK_KV048-KV049</b>       | lokální biokoridor       |
| ▪ <b>VULK_KV051-KV054</b>       | lokální biokoridor       |
| ▪ <b>VULK_KV053-KV054</b>       | lokální biokoridor       |
| ▪ <b>VULK_KV058-KV059</b>       | lokální biokoridor       |
| ▪ <b>VULK_KV059-20006/03</b>    | lokální biokoridor       |
| ▪ <b>VULK_KV059-KV060</b>       | lokální biokoridor       |
| ▪ <b>VULK_KV062-KV063</b>       | lokální biokoridor       |
| ▪ <b>VULK_KV067-KV068</b>       | lokální biokoridor       |

*Poznámka:*

*Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit územní plán nevymezuje.*

#### **h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Územním plánem Nejdek je vymezena tato veřejně prospěšná stavba, pro která lze uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona:

- **PO01** Pozorka - Domov se zvláštním režimem Matyáš  
Předkupní právo ve prospěch Karlovarského kraje se vztahuje na část pozemku p.č. 1293/1 v k.ú. Pozorka u Nejdku

Územním plánem Nejdek není vymezeno žádné veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona.

#### **i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

*Kompenzační opatření dle §50 odst.6 Stavebního zákona nebyla stanovena.*

## **j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

---

Územní plán Nejdek vymezuje plochu pro územní rezervu:

### **R02 Vasrštat**

- Územní rezerva pro **Bydlení v rodinných domech - příměstské a městské BI**
- Podmínky pro prověření budoucího využití plochy:
  - bude prověřena potřeba vymezení zastavitelné plochy

## **k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

---

Územní plán Nejdek vymezuje tyto plochy, ve kterých je podmínkou pro rozhodování prověření změn jejich využití územní studií:

### **ZF09 Fojtov, výrobní plocha u silnice před Pozorkou**

- **plochy výroby a skladování - lehký průmysl (VL)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - o obsahem studie bude:
    - návrh prostorového uspořádání (zejména návrh koeficientu zastavění, výškové hladiny)
    - návrh dopravního řešení (napojení plochy, parkování, areálové komunikace)
    - návrh napojení na sítě technické infrastruktury
    - začlenění areálu do krajiny s využitím jeho ozelenění
    - řešení retence dešťových ploch, včetně návrhu koeficientu ploch schopných vsakování,
    - návrh řešení existujících meliorací tak, aby nebyla porušena jejich funkce na okolních pozemcích, pokud jsou funkční
    - respektování navržené cyklostezky Pozorka - Fojtov, podél stávající silnice II. třídy.
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 6 let

### **ZN01 Nejdek nad hřbitovem**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), veřejné prostranství (PV)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - o obsahem studie bude:
    - parcelace
    - dopravní obsluha uvnitř plochy
    - umístění veřejného prostranství - veřejné zeleně v souladu s ustanovením §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
  - o musí být respektováno nadzemní vedení VN, případně bude navržena jeho přeložka
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 6 let

### **ZN04 Nejdek, Kollárova**

- **bydlení v bytových domech - rozvolněná zástavba (BH1) veřejné prostranství (PV)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - o obsahem studie bude:
    - podrobnější podmínky prostorového uspořádání s ohledem na pohledovou exponovanost místa
    - podrobnější podmínky pro využití plochy - rozmístění staveb, možnost umístění přípustné vybavenosti, parkovacích ploch, drobných sportovišť a dětských hřišť, ploch zeleně, ev. základní sítě obslužných komunikací
    - umístění veřejného prostranství - veřejné zeleně v souladu s ustanovením §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

- o rozšíření Kollárovy ulice na minimálně 10 m
- o musí být respektováno nadzemní vedení VN, případně bude navržena jeho přeložka
- o musí být zachována plocha pro rozšíření parkoviště na severním okraji plochy
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 6 let

#### **ZN05 Nejdek, Pod Šibeníkem - Švermova**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské, (BI)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - o obsahem studie bude:
    - parcelace,
    - dopravní obsluha uvnitř plochy,
    - umístění veřejného prostranství - veřejné zeleně v souladu s ustanovením § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
  - o musí být respektováno nadzemní vedení VN, případně bude navržena jeho přeložka
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 6 let

#### **ZN09 Nejdek, za tratí, Komenského - Jungmannova**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - o obsahem studie bude:
    - parcelace,
    - dopravní obsluha uvnitř plochy,
    - umístění veřejného prostranství - veřejné zeleně v souladu s ustanovením § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
  - o musí být respektováno nadzemní vedení VN, případně bude navržena jeho přeložka
  - o při řešení plochy územní studií bude respektována, pokud to bude možné, stávající zeleň
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 6 let

#### **ZN41 Nejdek - Komenského**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - o obsahem studie bude:
    - parcelace,
    - dopravní obsluha uvnitř plochy,
    - podrobnější podmínky prostorového uspořádání, zejména minimální velikost parcel, hustota zastavění apod.,
    - umístění veřejného prostranství - veřejné zeleně v souladu s ustanovením §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
    - bude prověřena možnost umístění veřejného prostranství ve vazbě na ulici Komenského
  - o musí být respektováno ochranné pásmo lesa
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 6 let

#### **ZN47 Nejdek,**

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - o obsahem studie bude:
    - parcelace,
    - dopravní obsluha uvnitř plochy, včetně propojení ulic Zahradní - Komenského

- umístění veřejného prostranství - veřejné zeleně v souladu s ustanovením § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 6 let

#### **ZP04 Pozorka, u rybníka**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - o obsahem studie bude:
    - parcelace,
    - dopravní obsluha uvnitř plochy,
    - umístění veřejného prostranství - veřejné zeleně v souladu s ustanovením §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 6 let

#### **ZP06 Pozorka**

- **plochy smíšené obytné - městské (SM)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - o obsahem studie bude:
    - dopravní napojení plochy v souladu s navrženým dopravním řešením v územním plánu
    - upřesnění podmínek prostorového uspořádání s ohledem na pohledově exponovanou lokalitu
    - ozelenění plochy s cílem začlenění plochy do krajiny
  - o respektování ochranného pásma silnice II. třídy
  - o respektování dálkového kabelu
  - o respektování území s archeologickými nálezy
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 6 let

#### **ZS06 Nová Suchá, západ**

- **bydlení v rodinných domech venkovské (BV)**
- Podmínky pro pořízení studie:
  - o obsahem studie bude:
    - parcelace,
    - dopravní obsluha uvnitř plochy,
    - podrobnější podmínky prostorového uspořádání, zejména minimální velikost parcel, hustota zastavění apod.,
    - umístění veřejného prostranství - veřejné zeleně v souladu s ustanovením §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
    - bude prověřena možnost umístění veřejného prostranství ve vazbě na silnici a místní komunikace na severu plochy
  - o musí být respektováno nadzemní vedení VN, případně bude navržena jeho přeložka
- Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti: 6 let

#### **PN03 Nejdek, nám. Karla IV. - před kostelem sv. Martina a zeleň nad ulicí Žižkova**

- **veřejná prostranství (PV), zeleň veřejná (ZV)**
- Studie byla zpracována a data o studii byla vložena do evidence územně plánovací dokumentace.

#### **PN04 Nejdek, nábřeží Rolavy v centru města**

- **veřejná prostranství (PV), zeleň veřejná (ZV)**
- Studie byla zpracována a data o studii byla vložena do evidence územně plánovací dokumentace.

## I) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

---

Textová část územního plánu Nejdek obsahuje 75 stran.

### Výkresová část

- P1 Základní členění území
- P2 Hlavní výkres
- P3 Veřejně prospěšné stavby a opatření

### Schémata

- S1 Urbanistická koncepce - Struktura osídlení
- S2 Urbanistická koncepce - Struktura zástavby
- S3 Urbanistická koncepce - Veřejná prostranství, zeleň a vazby města na krajinu
- S4 Koncepce dopravy - Automobilová a pěší doprava
- S5 Koncepce dopravy - Hromadná doprava
- S6 Koncepce dopravy - Cyklostezky a cyklotrasy
- S7 Koncepce dopravy - Turistické trasy
- S8 Koncepce uspořádání krajiny - Využití ploch v nezastavěném území
- S9 Koncepce uspořádání krajiny - Rekreace
- S10 Územní systém ekologické stability

### *Poznámka:*

*U schémat S1, S2, S3 jsou i výřezy v podrobnějším měřítku.*