

Obec Stará Voda

Zadání Územního plánu Stará Voda

/úprava po projednání ze dne 14.9.2010/

**schváleno zastupitelstvem obce Stará Voda usnesením č. XXXIV/I/6 ze dne
23. září 2010**

Zpracoval:

**Městský úřad Mariánské Lázně
Stavební a územně plánovací úřad
Oddělení územního plánování
Ruská 155, 353 01 Mariánské Lázně**

Návrh zadání územního plánu Stará Voda (dále jen Úp) zpracovaný v souladu s § 11 a s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Předchozí schválenou a dosud platnou územně plánovací dokumentací je Územní plán sídelního útvaru Stará Voda. Od doby zpracování a schválení této územně plánovací dokumentace došlo ke změnám legislativním, majetkovým a ekonomickým. Z těchto důvodů vznikla potřeba zpracování nového územního plánu.

a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Z politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen PÚR), schválené vládou usnesením č. 929 ze dne 20. července 2009, vyplývají pro územní plán Stará Voda zejména tyto požadavky z celorepublikových priorit:

- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území (14)
- při stanovování způsobu využití území upřednostnit komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek (16)
- vymezit zastavitelné plochy pro vytváření pracovních příležitostí (17)
- vytvořit předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (19)
- rozvojové záměry významně ovlivňující charakter krajiny umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit (20)
- vytvořit územní podmínky pro realizaci a respektování územního systému ekologické stability území (20)
- chránit krajinný ráz a jiné veřejné zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny, ochrany vod a půdního fondu (20)
- vytvořit podmínky pro rozvoj všech forem cestovního ruchu (22)
- vytvořit podmínky pro zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na zachování prostupnosti krajiny (23)
- rozvoj území řešit ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech (28)

Řešené území není zařazeno do žádné rozvojové oblasti nebo osy, a není zařazeno ani do žádné ze specifických oblastí podle tohoto dokumentu.

Z územního plánu velkého územního celku okresu Cheb (dále jen ÚP VÚC), schváleného 30.8.1995 nařízením vlády, kterým se vyhláší závazná část usnesením vlády ČR č.485/1995 Sb., respektive z „vyhodnocení platných územních plánů velkých územních celků na území Karlovarského kraje“ zpracovaného dle §187 odst.7 zákona č.183/2006Sb (stavební zákon), vyplývají pro územní plán Stará Voda tyto požadavky:

- vymezit a do měřítka územního plánu upřesnit hranice prvků regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability
- vymezit koridor pro přeložku silnice I./21
- vymezit koridor pro vedení vzdušného elektrického vedení VVN 110 kV v trase Drmoul – Vítkov

Z koncepčních rozvojových materiálů Karlovarského kraje je nutné zohlednit:

- urbanistickou studii vedlejší rozvojové osy Karlovarského kraje (oblast kolem silnice I./21), a to zejména:
 - plochy výroby v severovýchodní části správního území
 - lokalita pro spalovnu biomasy ve východní části správního území
 - záměry na silniční síť
- plán rozvoje vodovodů a kanalizací karlovarského kraje – koncepce zásobování vodou a odkanalizování sídla Sekerské Chalupy, Stará Voda a Vysoká
- koncepce ochrany přírody a krajiny karlovarského kraje – zejména prioritní úkoly a opatření v ochraně přírody a krajiny

- strategii rozvoje cykloturistiky a cyklodopravy v karlovarském kraji – zejména zapracování stávajících či plánovaných cyklostezek, cyklotras a cykloturistických tras

Z hlediska širších vztahů je třeba prověřit a případně zapracovat:

- vazby řešeného území na okolí, zejména na nadřazenou komunikační síť, na nadřazené soustavy inženýrských sítí a na územní systém ekologické stability
- vazby na rozvojové záměry v okolních obcích (zejména Lipová, Dolní Žandov, Lázně Kynžvart, Valy, Tři Sekery, Neualbenreuth)
- postavení obce ve struktuře osídlení
- prověřit trasu modernizace železnice č.170

Vzhledem k tomu, že se v současné době připravuje na vydání nová územně plánovací dokumentace vydaná krajem, tj. **Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje**, která je již projednaná s dotčenými orgány, je nutné z této připravované územně plánovací dokumentace kraje:

respektovat:

- specifické oblasti:
 - o zemědělství (k.ú. Stará Voda u Mariánských Lázní, Vysoká u Staré Vody, Háj u Staré Vody)
 - o rekreace a cestovního ruchu (k.ú. Stará Voda u Mariánských Lázní, Vysoká u Staré Vody, Háj u Staré Vody, Slatina u Staré Vody)
- priority v oblasti sociální soudržnosti společenství obyvatel, zejména:
 - o obnova a rozvoj jedinečné urbanistické struktury území, osídlení i kulturní krajiny
 - o zkvalitnění podmínek pro bydlení a rekreaci místních obyvatel, pro kulturní rozvoj regionu a pro sport vymezením vhodných zastavitelných ploch a potřebných koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu
- priority v oblasti hospodářského rozvoje
 - o uvážené a koordinované využívání přírodních zdrojů - přírodních léčivých zdrojů, zdrojů přírodních minerálních vod
 - o vytváření podmínek pro různé formy cestovního ruchu
 - o stabilizovat a nově navrhovat vhodné plochy pro tyto funkce a systém turistických tras a stezek různých typů
 - o vytváření podmínek pro přizpůsobování zemědělství a lesnictví místním specifickým
- priority v oblasti ochrany životního prostředí
 - o hospodárné využívání zastavěného území (např. využití brownfields všech typů)
 - o důsledná ochrana nezastavěného území
 - o využívání krajiny v souladu s ochranou krajinného rázu a s cílovými charakteristikami krajiny

zapracovat, zpřesnit a respektovat zejména:

- plochy a koridory nadmístního významu:
 - o přeložka silnice I./21 Stará Voda, veřejně prospěšná stavba č. D10
 - o vedení VVN 110kV – propojení mezi TR Drmoul a stávající trasou propojení TR Vítkov – TR Jindřichov, veřejně prospěšná stavba č. E07
 - o regionální biocentrum č. 375 Dyleň, veřejně prospěšné opatření č. U.72
 - o regionální biocentrum č. 1123 Kamenišť, veřejně prospěšné opatření č. U.75
 - o nadregionální biokoridor č.52 – Kladská-Diana-Cerchov, veřejně prospěšné opatření č. U.118 a jeho ochrannou zónu
 - o regionální biokoridor č. 1033 Lažanský les – Dyleň, prospěšné opatření č. U.597
 - o regionální biokoridor č. 1035 Zámecký park – K51, prospěšné opatření č. U.599
- nadregionálně významnou cykloturistickou trasu č.36 (Boží Dar – Horní Blatná – Pernink – Kraslice – Luby – Skalná – Františkovy Lázně – Cheb – Lázně Kynžvart – dále směr Tachov)
- územní limity nadmístního významu týkající se ochrany přírody a přírodního bohatství:
 - o evropsky významná lokalita – U Jedlové
 - o chráněná oblast přirozené akumulace vod – Chebská pánev a Slavkovský les

- ochranná pásma přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod
- ochranná pásma vodních zdrojů
- přírodní park Český les
- chráněná krajinná oblast Slavkovský les

Pokud budou během pořizování územního plánu (dále jen Úp) Stará Voda ZÚR KK vydány, budou požadavky z nich vyplývající do Úp zpracovány dle aktuální podoby.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Z ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů vyplývají následující požadavky:

- respektovat limity využití území
- koncepci území řešit v dlouhodobých souvislostech s podporou polyfunkčního využití obce
- koncepci uspořádání krajiny řešit s ohledem na zvyšování retenčních schopností území, ekologickou stabilitu území, prostupnost krajiny, rekreační využívání krajiny a ochranu krajiny před negativními civilizačními vlivy
- vhodným stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití zabránit možnosti vzniku komplexů zpevněných ploch, zabránit blokaci umístění záměrů v území zejména ochranou přírody a krajiny, zabránit vzniku nových nevyužívaných ploch
- vhodným začleněním jednotlivých záměrů do krajiny zabránit vzniku nových územních bariér v území a narušení krajinného rázu
- vymezit a stabilizovat stávající veřejná prostranství
- vyhodnotit nevyužívaná území a navrhnout je k přestavbě a prověřit možnosti jejich polyfunkčního využití
- navrhnout koncepci zeleně v území a zároveň řešit civilizační nedostatky v území např. ve vazbě na sousedství stávajícího neslučitelného využití území zejména ploch pro bydlení a rekreaci a ploch výroby, ploch dopravní infrastruktury apod.
- pomocí stanovení podmínek pro využití území ploch s rozdílným způsobem využití odvrátit tlak investorů na využití ploch pro podnikatelské aktivity, zejména výroby pro takové účely, které nebudou vytvářet požadavky pro vznik nových pracovních příležitostí
- nové plochy pro podnikatelské aktivity zejména v oblasti výroby, skladování a dopravy vymezit v přímé návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu s cílem odvrátit možnost narušení obytných částí obce
- prověřit a případně navrhnout etapizaci rozvoje území tak, aby byla odvrácena možnost vzniku nových deficitů v území (zejména ve veřejné infrastruktuře)
- na základě vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu upřednostnit zábory půd horších bonit
- prověřit stávající zemědělské hospodaření, a případně vymezit plochy pro možnosti rozvoje a to v možné kombinaci s rekreačním potenciálem území, např. agroturistika
- v rámci řešení veřejné dopravní infrastruktury převést tranzitní dopravu z centra obce Stará Voda na obchvat a zlepšit dopravní obslužnost celého území s vazbou na sousední obce a zároveň zlepšit připojení stávajících ploch výroby na východě obce na silnici I./21
- v rámci řešení veřejné technické infrastruktury prověřit koncepci zásobování jednotlivých sídel vodou, plynem, elektrickou energií a odkanalizování a to ve vazbě jak na současný stav, tak plánovaný rozvoj
- v rámci řešení veřejného občanského vybavení prověřit kapacitu sportoviště ve Staré Vodě a potřebu sportovišť v ostatních sídlech ve vazbě na současný stav a plánovaný rozvoj
- na základě předpokládaného vývoje prověřit a případně navrhnout plochy pro školství, kulturní zařízení, zdravotnictví apod. a to zejména v obci Stará Voda jako přirozeného centra řešeného území

c) Požadavky na rozvoj území obce

Řešením ÚP vytvořit podmínky pro udržitelný rozvoj území, tj. vyvážený vztah hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek. Úp by měl rozvíjet sociální soudržnost obyvatel, např. vymezením veřejných prostranství, rozvojem ploch pro volnočasové aktivity obyvatel, služby a případně posílit hospodářský rozvoj v území, např. vymezením ploch pro podnikatelské aktivity v území (např. výrobního a skladovacího charakteru).

Územní plán prověří a případně stabilizuje nebo navrhne zejména:

Ve všech sídlech:

- plochy a koridory dopravní infrastruktury potřebné pro obsluhu a zpřístupnění řešeného území
- plochy a koridory pro technickou infrastrukturu potřebné pro obsluhu území
- využití zastavěného území (proluk, nevyužívaného území)

V obci Stará Voda:

- stávající případně nová veřejné prostranství
- využití nevyužívaného zemědělského areálu na jižním okraji obce
- obchvat Staré Vody – přeložka silnice I./21 včetně souvisejících staveb
- plochy pro bydlení v RD, případně v bytových domech v klidových částech obce, tzn. zejména na jižním a jihozápadním okraji obce, případně severním okraji obce v dostatečné vzdálenosti od výrobních areálů a plánovaného obchvatu
- využití stávajících funkčních výrobních areálů na severu obce, zejména zemědělského areálu
- plochy pro rekreaci v zahrádkářských osadách zejména v místech kolize vzájemně funkčně neslučitelných sousedních ploch
- veřejná prostranství – zeleň jako izolační plochy mezi výrobními areály, dopravními plochami a plochami pro bydlení například na severovýchodě obce Stará Voda
- plochy pro občanskou vybavenost – školství, kultura, sport, zdravotnictví, komerční vybavenost, služby apod. a to ve vazbě na současný stav a přepokládaný rozvoj obce, možné i jako přípustné využití jiných ploch s rozdílným způsobem využití
- plochy pro podnikatelskou aktivitu zejména ve výrobě, skladování a dopravě v návaznosti na přeložku silnice I./21 nebo stávající výrobní plochy na východě obce
- plochy smíšené obytné, které budou připouštět umístění služeb, drobné výroby a zemědělství na vlastních pozemcích zejména v rámci zastavěného území
- řešení problému ekologické zátěže u nádraží

V sídle Sekerské Chalupy:

- veřejná prostranství
- plochy bydlení a rekreace individuální, případně smíšené obytné s možností umístění služeb, drobné výroby a zemědělství na vlastních pozemcích v rámci zastavěného území
- plochy pro občanskou vybavenost zejména charakteru sport, případně i jako přípustné využití jiných ploch rozdílným způsobem využití
- sjezd do sídla Sekerské Chalupy ze silnice I./21

V sídle Vysoká:

- veřejná prostranství
- plochy bydlení a rekreace individuální, případně smíšené obytné s možností umístění služeb, drobné výroby a zemědělství na vlastních pozemcích v rámci zastavěného území
- využití stávajícího funkčního zemědělského areálu na severu sídla
- plochy stávající zeleně jako izolační plochy mezi zemědělským areálem a případným bydlením či rekreací v zastavěném území
- plochy pro občanskou vybavenost zejména charakteru sport, případně i jako přípustné využití jiných ploch rozdílným způsobem využití

V sídle Jedlová:

- veřejná prostranství
- plochy pro občanskou vybavenost zejména charakteru sport, případně i jako přípustné využití jiných ploch rozdílným způsobem využití

- plochy bydlení a rekreace individuální, případně smíšené obytné bydlení s možností umístění služeb, drobné výroby a zemědělství na vlastních pozemcích v rámci zastavěného území

V sídle Háj:

- využití z části zaniklého sídla s ohledem na zajištění obslužnosti území zejména dopravní a technickou infrastrukturou, urbanistickou koncepcí území a s ohledem na ochranu blízkých vodních zdrojů a ochranu přírody a krajiny

Zaniklé sídlo Nové Mohelno, Slatina:

- nebudou obnovována pro zástavbu

Zastavitelné plochy budou vymežovány s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Požadavky na urbanistickou koncepci:

- zastavitelné plochy budou navrhovány v návaznosti na zastavěné území, jakákoliv odchylnost od tohoto požadavku musí být řádně zdůvodněna
- plocha dopravní infrastruktury pro přeložku silnice I./21 bude do územního plánu zapracována dle aktuálních podkladů - nyní „Závěr zjišťovacího řízení“
- v částečně zaniklých nebo v současné době částečně nevyužívaných sídlech bude zvážena potřeba vymezení zastavitelných ploch mimo zastavěná území
- plochy pro rekreaci v zahrádkářských osadách budou vymežovány zejména tam, kde dochází nebo může docházet k negativnímu ovlivňování sousedních ploch s rozdílným způsobem využití
- plochy pro rozvoj občanské vybavenosti budou umístěny v návaznosti na dopravní přístupnost
- zastavitelné plochy pro bydlení budou umístovány zejména v klidných částech sídel
- bude prověřena možnost využití území východně za plánovanou přeložkou silnice I./21 naproti průmyslového areálu ve vazbě na silnici vedoucí na Lázně Kynžvart a to s ohledem na možné vybudování komplexního zázemí (bydlení, občanská vybavenost, služby) zejména pro zaměstnance průmyslových areálů, ale i širokou veřejnost
- zastavitelné plochy pro výrobu, skladování a dopravní podnikatelské aktivity budou umístovány v přímé návaznosti na plánovanou přeložku silnice I./21 nebo stávající výrobní plochy
- budou stanoveny výškové regulativy zástavby tak, aby byla zachován charakter stávající zástavby
- jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití budou umístovány tak, aby nedocházelo k jejich vzájemnému negativnímu působení
- budou stanoveny koeficienty, které budou specifikovat míry využití ploch tak, aby byl zachován charakter stávající zástavby a byly respektovány podmínky ochrany přírody a krajiny a ochrany vodního režimu území
- bude vyhodnoceno stávající využití zastavěného území a v případě potřeby budou stanoveny plochy přestavby
- podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel, např. koridor pro modernizaci železniční tratě č.170 v trase Plzeň - Cheb
- v případě potřeby zajištění koordinovaného rozvoje území bez vzniku nových deficitů v území bude stanoveno pořadí změn v území
- významné plochy zeleně, okolí vodních toků a vodních ploch budou vymezeny jako součást veřejných prostranství zeleně sídelní
- plochy výroby a skladování budou vymežovány do celistvé plochy 3000m² s takovými podmínkami využití, aby zde mohla být umístována pouze lehká či drobná výroba a skladování

- v případě potřeby budou vymezeny plochy pro obnovitelné zdroje energie (fotovoltaiku) maximálně do 10ha výměry, přičemž budou vymezeny samostatně a s ohledem na krajinný ráz území, zároveň budou stanoveny takové podmínky využití, aby zde nebyly umožněny jiné aktivity
- bude zachován stávající skautský tábor v blízkosti Kosového potoka

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

- zastavitelné plochy nebudou umístovány do údolních niv vodních toků a vodních ploch (výjimkou mohou být stavby pro zvyšování retence území apod.)
- bude upřesněn nadregionální a regionální územní systém ekologické stability z nadřazených závazných dokumentů
- bude vymezen lokální systém ekologické stability krajiny
- bude zpracována koncepce zvyšování prostupnosti krajiny s ohledem na stávající místní vycházkové okruhy, přírodní, urbanistické a architektonické hodnoty v území a na propojení se sousedními obcemi
- okolí vodních ploch a vodních toků v zastavěném území, zastavitelných plochách a nezastavěném území bude zachováno tak, aby byla umožněna jejich správa a udržovací práce
- budou prověřena a případně zapracována opatření v krajině zejména ke snižování negativních civilizačních vlivů (např. ochranná a izolační zeleň mezi sousedními plochami s rozdílným způsobem využití s neslučitelnými funkcemi, na rozhraní niv vodních toků a intenzivně využívané zemědělské půdy), ke zvyšování retenčních schopností území (revitalizace, veřejná prostranství s veřejnou zelení v zastavitelných plochách, doprovodná zeleň, vodní plochy s retenční funkcí apod.) a ke zvyšování rekreačního využití území a ekologické stability území
- nezastavěné území bude zařazeno do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby bylo umožněno zemědělské a lesnické hospodaření a zároveň byly vymezeny plochy s převládajícím zájmem ochrany přírody a krajiny, dále plochy určené pro vodní hospodářství a v případě potřeby budou vymezeny plochy smíšené nezastavěného území
- bude navrženo nové využití bývalého uranového dolu

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Úp posoudí potřebu rozvoje občanské vybavenosti, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury a to v dlouhodobých souvislostech rozvoje obce.

V ÚP bude prověřeno a případně navrženo zejména:

Dopravní infrastruktura

- přeložka silnice I. třídy I./21 včetně souvisejících staveb
- potřeba parkovacích ploch lokálního významu
- kapacita silnic a komunikací obsluhující a propojující jednotlivá sídla
- propojení řešeného území se sousedními obcemi
- umístění ploch dopravní infrastruktury (pro dopravní obsluhu) ve všech zastavitelných plochách, zastavěném území a nezastavěném území
- zvýšení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklodopravu

Technická infrastruktura

- vedení VVN 110kV – propojení mezi TR Drmoul a stávající trasou propojení TR Vítkov – TR Jindřichov
- plynofikace sídel Vysoká, Sekerské Chalupy, Jedlová, případně Háj
- koncepce zásobování vodou u sídla Vysoká, Jedlová a Háj
- koncepce odkanalizování sídla Sekerské Chalupy, Vysoká, Háj a Jedlová
- koncepce zásobování elektrickou energií
- koncepce nakládání s odpady
- umístění ploch technické infrastruktury (pro obsluhu území) ve všech zastavitelných plochách, zastavěném území a nezastavěném území

Občanské vybavení

- kapacita ploch občanské vybavenosti charakteru veřejné infrastruktury v obci Stará Voda – školství, kultura, sport, zdravotnictví apod. a to ve vazbě na předpokládaný rozvoj obce, možné i jako přípustné využití jiných ploch s rozdílným způsobem využití
- v ostatních sídlech umístění ploch pro občanskou vybavenost zejména charakteru sport, případně i jako přípustné využití jiných ploch rozdílným způsobem využití

Veřejná prostranství

- stabilizace či doplnění stávajících i částečně dochovaných veřejných prostranství
- nová veřejná prostranství tam, kde bude nutné vytvořit plochy pro volný pohyb obyvatel a jejich shromažďování
- začlenění významných ploch zeleně, okolí vodních toků a ploch jako veřejná prostranství zeleně sídelní, parků apod.
- vyčlenění veřejných prostranství s veřejnou zelení s ochrannou a izolační funkcí mezi navzájem rušivými funkčními složkami, zejména mezi stávajícími plochami výroby a bydlení na severu obce Stará Voda a na severu sídla Vysoká

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- budou zachovány a dále rozvíjeny zachovalé cenné prostory návsi jak v obci Stará Voda tak v ostatních sídlech v území
- budou zachovány urbanistické, architektonické a přírodní hodnoty území
- bude respektována zachovaná urbanistická struktura sídla Vysoká
- bude zachována dominanta vrchu Dyleň a kostela sv. Jana Křtitele v sídle Vysoká
- bude řešena koncepce rozvoje rekreační oblasti Mariánskolázeňsko a Dyleňský les s ohledem na rozvoj turistiky, cykloturistiky či jiných odvětví cestovního ruchu přičemž budou prověřeny možnosti zakomponování do tohoto využití výtvarné a urbanisticky významné prvky v území např. nemovité kulturní památky (kostel sv. Jana Křtitele ve Vysoké a kaple sv. Anny ve Staré Vodě), dále objekty u vodní nádrže ve Staré Vodě, statek ve Vysoké, zachovalé hrázdné stavení v Háji, zachovalé křížky a pomníčky v bývalé Slatině a Háji, významné křížovatky, rozcestí, kapličky, pozůstatky z původních usedlostí, památníčky, boží muka dokládající historii osídlení, stejně tak přírodních prvků v území jako Dyleňský kras, Pod Pozorkou, skupina javorů u silnice z Vysoké do Háje, prameniště Kosového potoka, prameniště Bahnitého potoka, minerální pramen Jedlová, pramen Janovského, dominanta Dyleňského vrchu
- budou respektovány technické dominanty v území jako vysílač a vodojem
- zastavitelné plochy a regulativy využití všech ploch s rozdílným způsobem využití budou navrhovány a stanoveny tak, aby byl zachován krajinný ráz přírodního parku Český les, místa a oblasti krajinného rázu
- zastavitelné plochy budou navrhovány přiměřeně předpokládanému rozvoji a s ohledem na co nejmenší zábor kvalitních zemědělských půd a zároveň tak, aby co nejméně narušily organizaci půdního fondu
- bude prověřena možnost propojení zemědělského hospodaření s rekreací např. formou agroturistiky
- údolní nivy vodních toků a ploch nebudou zastavovány a bude prověřena jejich možná revitalizace
- bude zachován a na základě prověření kapacity rozvíjeno stávající sportoviště a budou navrženy plochy pro umístění ploch občanské vybavenosti charakteru veřejné infrastruktury, třeba jako přípustné využití jiných ploch s rozdílným způsobem využití
- zastavitelné plochy budou navrhovány tak, aby nevznikaly v území nové územní bariéry
- zastavitelné plochy určené pro podnikatelské aktivity budou navrhovány v přímé návaznosti na dopravní a technickou infrastrukturu tak, aby v budoucnu nenarušily oblasti pro klidové bydlení
- budou stanoveny takové podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, aby byly ochráněny zejména význačné vodní zdroje (Háj), minerální prameny, významné krajinné prvky, prvky ÚSES apod.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Úp bude členit po dohodě s obcí záměry na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a asanace, přičemž je bude dělit následovně:

- Veřejně prospěšné stavby a opatření **s možností vyvlastnění i s možností uplatnění předkupního práva**
- Asanace **s možností pouze vyvlastnění**
- Veřejně prospěšné stavby a opatření **s možností uplatnění pouze předkupního práva**

Pro každou veřejně prospěšnou stavbu (VPS) a veřejně prospěšné opatření (VPO) s možností uplatnění předkupního práva bude uveden výčet pozemků, kterých se VPS a VPO týkají, název katastrálního území, kde se pozemky vyskytují a informace pro koho je předkupní právo určeno.

Jako VPS budou řešeny zejména plochy a koridory pro veřejnou infrastrukturu (plochy občanského vybavení, veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura).

Jako VPO budou řešena zejména vybraná opatření pro zvyšování retečních schopností území (koridory pro revitalizaci vodních toků, pásy zeleně), opatření pro zvyšování ekologické stability území (prvky územního systému ekologické stability) a opatření ke snižování negativních civilizačních vlivů (ochranná a izolační zeleň).

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

Civilní ochrana a obrana

V rámci veřejného projednání návrhu Zadání nebyl dotčeným orgánem uplatněn požadavek na řešení civilní ochrany a obrany. V dalším stupni Úp nebudou tedy nově navrhovány plochy pro civilní ochranu a obranu.

Ochrana horninového prostředí

Projektant nebude navrhopvat žádné plochy těžby nerostů, pokud nebude tento požadavek uplatněn příslušným dotčeným orgánem. Projektant prověří a případně zapracuje stávající plochy těžby nerostů (rekultivace apod.).

Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními vlivy

Projektant prověří zda nejsou nově vymezena záplavová území Q_{100} vody a aktivní zóny Q_{100} vody na vodních tocích ve správním území obce Stará Voda

Ochrana půdního fondu

Projektant vyhodnotí předpokládané důsledky navrženého rozvoje území na půdní fond dle platné legislativy.

Ochrana veřejného zdraví

Budou navrženy regulativy využívání území tak, aby byly zajištěny požadavky na ochranu ovzduší a zabezpečení jeho odpovídající kvality v souladu s emisními limity, emisním stropem a s cílem postupného snižování emisí znečišťujících látek

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

V územním plánu je třeba prověřit následující urbanistické, dopravní a hygienické závady v území, vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území a hodnotami v území případně navrhnout jejich řešení. To znamená:

Řešit závady v urbanistické struktuře:

- stabilizovat plochy veřejných prostranství a navrhnout nové plochy veřejných prostranství
- využití nefunkčního zemědělského areálu na jihu obce Stará Voda
- řídké osídlení ve venkovských, částečně opuštěných lokalitách (Vysoká, Háj) s nejasnou urbanistickou strukturou
- nevhodné sousedství ploch s rozdílným způsobem využití – plochy výroby, plochy dopravy x plochy pro bydlení, např. na severovýchodě obce Stará Voda
- chybějící nebo nedostačující plochy pro volnočasové aktivity v sídlech (soudržnost obyvatel)
- urbanistickou koncepci obce Stará Voda
- významná urbanistická bariéra – průjezdná frekventovaná komunikace I./21, rozděluje obec Stará Voda na dvě části (přivaděč k dálnici D5)

Řešit závady v dopravní infrastruktuře:

- průjezdná doprava obcí Stará Voda a nevhodné připojení ploch výroby na východě obce
- málo kapacitní silnice mezi Starou Vodou a jednotlivými sídly (Vysoká, Jedlová, Sekerske Chalupy, Háje)
- řešit koncepci zvýšení obslužnosti zastavěného území a zastavitelných ploch a prostupnost nezastavěného území

Řešit hygienické závady:

- sousedství různých ploch s rozdílným způsobem využití, které se svým využitím neslučují, např. plochy výroby na severu obce a sousedství bydlení, například vymezením plochy zeleně ochranné a izolační
- nekvalitní zdroje pitné vody v sídle Vysoká, Háj případně v dalších sídlech v závislosti na plánovaném rozvoji – koncepci zásobování vodou
- nevhodné odkanalizování venkovských sídel (vývoz na pole nebo do ČOV Chotěnov u Mariánských lázní) – koncepcí odkanalizování
- emise z topení tuhými palivy - posoudit vhodnost plynofikace sídel
- hluk, emise a vibrace z automobilové dopravy z frekventované silnice I./21 – řešit obchvatem
- ekologická zátěž u železniční stanice Stará Voda – např. doporučit odstranění
- nevyužívaný zemědělský areál na jihu obce Stará Voda - řešit nové využití

Řešit střety záměrů v území s limity využití území:

- rozvoj sídel x přírodní park Český les
- vzdušné elektrické vedení x rozvoj obce
- inženýrské sítě (VTL plynovod, VN vedení apod.) x plánovaný obchvat
- obnova a dostavba sídla Háje x blízké vodní zdroje prameniště Dyleň
- části venkovských sídel vhodných k obnově či dostavbě x ochranné pásmo lesa
- části zastavěného území venkovských sídel x údolní nivy vodních toků
- požadavek na zapracování koridoru pro VVN 110 kV Drmoul – Vítkov v kolizi s evropsky významnou lokalitou (dále jen EVL) „U Jedlové“ – tato kolize není v rámci Úp řešitelná

Řešit střety záměrů v území s hodnotami území:

- plochy vzrostlé zeleně x dostavba, rozvoj nevyužívaných sídel
- kvalitní zemědělsky využívaná půda x dostavba, rozvoj nevyužívaných sídel

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Řešené území je umístěno ve vedlejší rozvoje ose Karlovarského kraje – kolem silnice I./21, z čehož plynou požadavky zejména na vymezení ploch pro podnikatelské aktivity ve výrobní, skladovací příp. dopravní sféře a bydlení. S ohledem na rozvoj sídelní struktury je třeba počítat s rozvojem občanské vybavenosti, služeb a rekreace. V rámci územního plánu je nutné prověřit a navrhnout odpovídající množství zastavitelných ploch, aby byl zajištěn polyfunkční rozvoj obce v dlouhodobých souvislostech, ale zároveň nedošlo k překročení potenciálu rozvoje obce a nadbytečné blokace využívání zemědělské půdy. K zastavění budou předurčeny proluky v zastavěném území doplněné zastavitelnými plochami.

Územní plán prověří možnost využití nefunkčního zemědělského areálu na jihu obce Stará Voda, perspektivu funkčního zemědělského areálu na severu obce Stará Voda a na severu sídla Vysoká a to s ohledem na jejich možné polyfunkční využití.

Dále prověří možnosti rozvoje rekreačního potenciálu oblasti a využití částečně opuštěných lokalit sídel.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Projektant posoudí potřebu vymezení ploch a koridorů, ve kterých změny ve využití území budou podmíněny zpracováním územní studie.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Projektant posoudí potřebu vymezení ploch a koridorů, ve kterých změny ve využití budou podmíněny zpracováním regulačního plánu. Pokud takové plochy a koridory stanoví, bude součástí návrhu Úp i Zadáni regulačního plánu.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Dotčeným orgánem nebylo k návrhu Zadáni požadováno posouzení Úp z hlediska vlivu na životní prostředí. Dotčený orgán vyloučil významný vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. V dalším stupni Úp nebude zpracováno vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Dotčeným orgánem ani obcí není požadováno zpracování etapy konceptu územního plánu ani variantního řešení. Další etapou zpracování bude návrh územního plánu.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Projektant vypracuje úplnou územně plánovací dokumentaci v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a jeho prováděcích předpisů a zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů.

Textová část a grafická část územního plánu a textová část a grafická část odůvodnění územního plánu budou zpracovány v rozsahu podle přílohy č. 7 vyhlášky č.500/2006, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Názvosloví a struktura členění textové a grafické části územního plánu a textové a grafické části odůvodnění budou dodrženy přesně podle přílohy č. 7 citované vyhlášky.

Celá textová část tj. výroková část – „vlastní návrh“, odůvodnění a poučení se sešívají do jednoho svazku (včetně dokumentace SEA a NATURA, pokud se zpracovávají). Vše autorizováno příslušnými projektanty, na titulní straně bude autorizace generálního projektanta. Výkresy budou zvlášť.

U zastavitelných ploch budou uvedeny základní údaje a to zejména: označení zastavitelné plochy, hlavní využití (pokud bude stanoveno), katastrální území a rozlohu plochy.

Textová část bude obsahovat definice použitých pojmů.

Dílo bude provedeno v digitálním zpracování a předáno v listinné podobě v počtu 5 paré pro každou etapu a v digitální podobě na CD v počtu 2 paré, vše včetně dokumentace SEA a NATURA 2000, pokud by byly zpracovány;

Pro vektorový formát doporučujeme: typ ShapeFile, případně .dgn, dxf, dwg a vyk.

Územní plán bude zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydán v měřítku 1: 5000 (1:2880).

• **Grafická část vlastního návrhu Úp bude obsahovat tyto výkresy:**

Výkres základního členění území	1 : 10 000
Hlavní výkres bude členěn a v samostatných výkresech bude zpracována:	
– urbanistická koncepce	1 : 5 000
– koncepce inženýrských sítí	1 : 5 000
– koncepce dopravy	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
Výkres pořadí změn v území (etapizace), pokud bude zpracováván	1 : 5 000
Grafická část bude dle potřeby doplněna schémata.	

• **Grafická část odůvodnění Úp bude obsahovat zejména tyto výkresy:**

Koordinační výkres	1 : 5 000
Koordinační výkres – detaily obce Stará Voda	1 : 2 880
Koordinační výkres – detaily ostatních sídel – dle potřeby	1 : 2 880
Výkres širších vztahů	1 : 50 000
Vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
Grafická část odůvodnění bude dle potřeby doplněna schémata.	

V Mariánských Lázních dne 14.9.2010

Zpracovatel: Městský úřad Mariánské Lázně
Stavební a územně plánovací úřad
Oddělení územního plánování

Určený zastupitel: ing. Jaroslava Chabičovská
Josef Peterík

.....
Jan Černý
vedoucí oddělení Úp