

Územní plán

HÁJEK

projektant: Ing. arch. A. Kasková

datum: říjen 2013

A. Textová část

Záznam o účinnosti
Územní plán Hájek

Vydávající orgán:

Zastupitelstvo obce Hájek
Územní plán Hájek
vydán usnesením č.
nabytí účinnosti ke dni
číslo jednací:

Pořizovatel:

Městský úřad Ostrov
Klínovecká 1204, 363 01 Ostrov
Ing. Alexandra Fürbachová
vedoucí odboru rozvoje a územního plánování

razítko

podpis

Název: Územní plán Hájek

Obec: Hájek
IČ: 00573230

Pověřený zastupitel: Starosta pan Ing. Vít Hromádko

Obecný úřad: OÚ Hájek,
Hájek 68, 36301 Ostrov nad Ohří

Pořizovatel: Městský úřad Ostrov, odbor rozvoje a územního plánování
Klínovecká 1204, 363 20 Ostrov

Hlavní projektant: autorizovaný architekt
Ing. arch. Alexandra Kasková
projekční kancelář, Sokolovská 54
360 05 Karlovy Vary
IČ: 16698665
DIČ: CZ5654211992
č. autorizace ČKA: 00767

Projektant: I. Jatiová - urbanismus, práce v GIS

Seznam spolupracovníků: Ing. M. Stránský – zásobování el. energií
Ing. J. Šinták – zásobování plynem, vodní hospodářství
RNDr. J. Křivanec

Datum: říjen 2013

Obec Hájek

Územní plán Hájek

Zastupitelstvo obce Hájek, příslušné podle § 6 odst. 5. písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním úřadu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

vydává

Územní plán Hájek

A. Textová část Územního plánu Hájek:

1 Vymezení zastavěného území	str. č. 8
2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	str. č. 8
3 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	str. č. 8
4 Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění	str. č. 13
5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, propustnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin apod.	str. č. 15
6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	str. č. 25
7 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	str. č. 50
8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona	str. č. 51
9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	str. č. 55

10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	str. č. 55
11	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	str. č. 55
12	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	str. č. 55
13	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	str. č. 55
14	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	str. č. 55
15	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....	str. č. 56
16	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	str. č. 56

Definice používaných pojmů v ÚP Hájek:**Altán:**

Je stavba, která slouží pouze k ochraně osob před povětrnostními vlivy.

Areál:

Je část pozemku, pozemek, nebo soubor pozemků sloužící jednomu funkčnímu využití. Do ploch areálu se zahrnují plochy dotčené stávajícími i navrženými stavbami bez pozemků dotčených pouze inženýrskými sítěmi. Není nutno vlastnictví všech pozemků v areálu. U samostatně stojících objektů v území bez podrobnějšího rozdělení katastrálních hranic pozemků mezi objekty (např. sídliště), je areálem celé území náležející ke společnému pozemku.

Doplňkové vybavení:

Doplňkovým vybavením se rozumí stavby a zařízení, které slouží jako doplněk pro využití hlavní funkce vymezené lokality, jako např. WC, altány, vyhlídky, pomníky, apod.

Drobný mobiliář v parteru:

Drobným mobiliářem v parteru veřejných prostranství se myslí lavičky, odpadkové koše, informační tabule, kašna, hodiny, umělecké dílo do v. 4 m, vodotrysk, fontány.

Drobným mobiliářem v kulturní krajině se myslí lavičky, odpadkové koše, informační tabule, pomníky, dřevěné rozhledny do v. 20 m, rozcestníky, studánky

Hřiště pouze pro předškolní a školní mládež:

Vybavená a zpevněná dětská víceúčelová hřiště s herními prvky se zaměřením na sportovní činnosti (kolotoč, šplhací sestavy, stěny, pružinové a vahadlové houpačky, skluzavky, dřevěné herní prvky atd.) dětí předškolních a školních dětí splňující normy EU a ČSN na zařízení a povrchy dětského hřiště.

Maloobchod:

Maloobchodem se rozumí obchodní zařízení, objekt, který slouží k obchodu s max.celkovou plochou 300 m² v jednom podlaží včetně provozně souvisejících zařízení nebo s nezbytnými parkovacími plochami do 20 míst.

Provozy nerušících služeb, výrob a chovů:

Nerušící provozy se rozumí takové činnosti, které neobtěžují hlukem či zápachem a dalšími negativními účinky nad přípustnou míru danou hygienickými předpisy stanovené pro vymezenou lokalitu.

Regulativy prostorového využití:

1. koeficient míry využití území - udává maximální procentní podíl zastavěné plochy pozemku nebo pozemků k celkové ploše pozemku nebo pozemků v území.
2. výšková regulace zástavby: udává maximální počet nadzemních podlaží objektu včetně podkroví. Podlažnost objektu tedy může být v rozmezí 0 až maximální počet nadzemních podlaží. Posuzovaná konstrukční výška podlaží je stanovena max. 4 m. Stavby s vyšší konstrukční výškou nesmí svým

součtem konstrukčních výšek překročit násobek maximální posuzované konstrukční výšky a počtu nadzemních podlaží.

3. minimální procento ozelenění pozemku - udává minimální procentní podíl nezpevněných ploch zeleně k celkové ploše pozemku nebo pozemků areálu.

Při posuzování procenta ozelenění pozemku je možné realizovat max. 1/3 ozeleněných ploch jako součást objektu (např. střešní zahrada atd.).

Pro účely stanovení maximálního procenta zastavění a minimálního procenta ozelenění pozemku určeného pro výstavbu se rozlišuje:

- a) zastavěná část pozemku
- b) ozeleněná část pozemku
- c) ostatní nezastavěná část pozemku (např. zpevněná plocha, odstavné stání, vodní plocha, manipulační plocha atd.)

Rušící zařízení:

Rušící zařízení se rozumí objekty, jejichž negativní účinky a vlivy omezují, obtěžují a ohrožují (včetně ohrožení dobré pověsti) sousedství, obytnou pohodu a hlavní funkci stanovenou ve vymezené lokalitě, nad přípustnou mírou (např. herny, erotické salony, diskotéky, tančírny, noční kluby apod.)

Služby:

Službami se rozumí stavby a zařízení nevýrobního charakteru, jejichž zastavěná plocha nepřesahuje 500 m², s výjimkou rušících zařízení.

Zařízení a stavby pro obsluhu vymezené lokality:

Rozumí se taková zařízení a stavby, jejichž kapacity svým rozsahem v podstatě nepřesahují

- v územích pro bydlení potřeby trvale bydlících obyvatel lokality, ve které jsou umístěny
- v územích ostatních potřeby trvale a dočasně přítomných osob v lokalitě ve které jsou umístěny.

Zařízení zábavy:

Zařízení zábavy jsou všeobecně zařízení, kde se dají pořádat kulturní a společenské akce. Tímto se rozumí herny (bowling, kulečnick..), kina, divadla, komunitní centra, sportovní haly, tělocvičny, kulturní dům, restaurace.

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území Hájek (dále jen ZÚ) je vymezena ke dni 15.1.2012. Tato hranice ZÚ je zakreslena na všech výkresech grafické části Územního plánu Hájek (dále jen ÚP) kromě v. č. 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, M 1:10 000 a na všech výkresech grafické části odůvodnění ÚP kromě v. č. 2 Širší vztahy, M 1:50 000.

2 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

- Urbanistická struktura území zůstává zachována. Na území obce jsou rozvíjena 3 samostatná sídla: obec Hájek se zapojenou lokalitou Pod Čeprem, sídla Nová Víška a Nejda. Zástavba místní části Liščí Díra se přiblíží k Hájku.
- Na území obce nebudou zakládána nová sídla ani samoty a to ani jako obnova historické zástavby území.
- V kulturní krajině je vymezen ÚSES, jsou navrženy změny v krajině ke zvýšení retence území, ke snížení eroze, ke zvýšení ekologické stability území, k sanaci a rekultivaci a jako koridor pro nadmístní technickou infrastrukturu dle ZÚR KK.
- Severní část území obce bude i nadále sloužit jako obora.

3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

*** Obec Hájek:**

Rozvoj území je v maximální možné míře soustředěn na vlastní obec Hájek, která se bude rozvíjet jako obytně obslužná obec s důrazem na funkci bydlení.

Dnes izolovaná místní část Pod Čeprem bude postupně zapojena do souvislého urbanizovaného prostoru obce.

- Plochy bydlení se budou rozvíjet ve výrazném lineárním pásmu v oblouku podél páteřní místní komunikace severně od silnice III/22222.
- Sportovní areál bude výrazně rozšířen.
- Bývalý areál kravína bude přestavěn na RD.
- Umučený rybník bude zapojen do struktury obce, jeho západní břeh bude využíván pro celoročně přístupný areál hromadné rekreace.
- Plochy výroby a skladování nebudou na území obce rozšiřovány.
- Vodojem nad obcí bude rozšířen.
- Východně od areálu Čepra, a. s. bude zbudován areál technické infrastruktury se specifickým využitím.
- Na území obce nebudou umístovány stavby k rodinné rekreaci.

*** Sídlo Nová Víška:**

- Sídlo si zachová obytný charakter se stabilizovaným areálem výroby a skladování.
- V sídle bude rozvíjena pouze funkce bydlení a to zejména východním směrem.

*** Sídlo Nejda:**

- Sídlo si zachová klidový obytně rekreační charakter.
- Stávající dvě zastavěné plochy budou propojeny jednostrannou zástavbou podél místní komunikace.
- Nesouvislá zástavba okolo železniční zastávky Hájek bude pouze stabilizována bez rozvoje.

3.2 NÁVRH PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

- Zástavba Hájků a Nové Vísky si zachová příměstský charakter bez zvláštních požadavků na architektonické a objemové řešení jednotlivých objektů.
- Dostavba sídla Nejda bude zohledňovat hodnoty stávající historické venkovské zástavby zejména v hmotovém řešení.
- Nová zástavba na území obce nebude vytvářet žádné hmotové ani výškové dominanty.
- Příměstskému a venkovskému charakteru zástavby se bude i nadále vymykat výrobní zóna v lokalitě Pod Čeprem, kde mohou být situovány objekty halového typu.
- Na pozemcích, v zařízeních a objektech je možno dále provozovat stávající funkce, i když nejsou v souladu s charakteristikou území nebo plochy, pokud nebudou negativně ovlivňovat základní funkce území nebo plochy nad přípustnou mírou a nejsou zde dány důvody pro opatření podle stavebního zákona, v platném znění.
- Stavby a zařízení umisťovat – tzn. povolovat, povolovat jejich změny a povolovat změny jejich užívání – a rozhodovat o změně využití je možno jen v souladu s charakteristikou území nebo plochy.

3.3 ZASTAVITELNÉ PLOCHY

V grafické části ÚP jsou zobrazeny zastavitelné plochy na v.č.1 Výkres základního členění území, M 1:5 000, v. č. 2. Hlavní výkres, M 1:5 000.

Na území obce jsou navrženy zastavitelné plochy v obci Hájků a v obou sídlech Nová Víška a Nejda.

ÚP navrhuje na území obce tyto zastavitelné plochy a to jako dostavbu proluk a dalších nevyužitých území v ZÚ nebo jako plochy za hranicí ZÚ na úkor kulturní krajiny.

*** Zastavitelné plochy**
OBEC HÁJEK

označení plochy	popis plochy	katastrální území	sídlo	způsob využití plochy – rozloha v ha
Obec Hájek				
H/Z-B2	plocha v lokalitě Liščí Díra	Hájek u Ostrova	Hájek	bydlení – BV – 4,69 ha
H/Z-B3	plochy při silnici III/22222 směrem na Lesov na západním okraji obce	Hájek u Ostrova	Hájek	bydlení – BV – 1,17 ha
H/Z-B4	plocha jižně pod silnicí III/22222 při hranici ZÚ u sportoviště	Hájek u Ostrova	Hájek	bydlení – BV – 0,27 ha
H/Z-B5	plocha jižně pod místní komunikací mezi areálem Čepra a fotbalovým hřištěm	Hájek u Ostrova	Hájek	bydlení – BV – 2,00 ha
H/Z-B6	plochy severně podél místní komunikace pod Umučeným rybníkem	Hájek u Ostrova	Hájek	bydlení – BV – 2,08 ha
H/Z-B7	plochy mezi silnicí III/22222 a severním břehem Umučeného a Plamenného rybníka	Hájek u Ostrova	Hájek	bydlení – BV – 1,31 ha
H/Z-B8	pás bydlení na severním okraji obce od vodojemu k silnici III/22222	Hájek u Ostrova	Hájek	bydlení – BV – 9,95 ha
H/Z-B9	dostavba proluky při místní komunikaci na jihu obce	Hájek u Ostrova	Hájek	bydlení – BV – 0,78 ha
H/Z-B10	pás bydlení v oblouku na západním okraji obce od cesty na Liščí Díru k vodojemu	Hájek u Ostrova	Hájek	bydlení – BV – 10,89 ha
H/Z-R1	letní kemp u Umučeného rybníka se sportovně rekreačním zázemím	Hájek u Ostrova	Hájek	rekreace – RH – 2,31 ha
H/Z-O1	areál tenisových hřišť u fotbalového hřiště	Hájek u Ostrova	Hájek	občanské vybavení – OS – 0,69 ha
H/Z-O2	rozšíření areálu fotbalového hřiště	Hájek u Ostrova	Hájek	občanské vybavení – OS – 0,77ha
H/Z-O3	plocha pro hasičskou zbrojnicí	Hájek u Ostrova	Hájek	občanské vybavení – OI – 0,16 ha

H/Z-O4	plocha na severu obce	Hájek u Ostrova	Hájek	občanské vybavení – OV – 0,11 ha
H/Z-P2	veřejné prostranství s veřejnou zelení s izolační funkcí podél výrobního areálu Concordie v Lesově	Hájek u Ostrova	Hájek	veřejná prostranství – PVz3 – 0,98 ha
H/Z-S1	plocha severně podél místní komunikace pod Umučeným rybníkem	Hájek u Ostrova	Hájek	smíšené obytné – SV – 0,53 ha
H/Z-T1	rozšíření vodojemu	Hájek u Ostrova	Hájek	technická infrastruktura – TI – 0,39 ha
H/Z-T2	plocha východně u areálu Čepro	Hájek u Ostrova	Hájek	technická infrastruktura – TX – 2,04 ha
Sídlo Nejša				
N/Z-B1	dostavba ZÚ na Nejšě	Hájek u Ostrova	Hájek	bydlení – BV – 0,25 ha
N/Z-B2	plocha severně od historické zástavby	Hájek u Ostrova	Hájek	bydlení – BV – 0,6 ha
Sídlo Nová Víška				
NV/Z-B1	plocha na jihovýchodě sídla	Nová Víška u Ostrova	Nová Víška	bydlení – BV – 0,61 ha
NV/Z-B2	plochy na západě a východě mezi sídlem a železnicí	Nová Víška u Ostrova	Nová Víška	bydlení – BV – 0,84 ha
NV/Z-B3	plocha u silnice jižně od zástavby	Nová Víška u Ostrova	Nová Víška	bydlení – BV – 0,37 ha

3.4 PLOCHY PŘESTAVBY

V grafické části ÚP je zobrazena plocha přestavby na v.č.1 Výkres základního členění území, M 1:5 000, v.č. 2 Hlavní výkres, M 1:5 000.

ÚP Hájek navrhuje na území obce tuto plochu přestavby a to jako přestavbu dnes nefunkčního a již nevyhovujícího areálu, který může být spojen s asanací území:

OBEC HÁJEK

označení plochy	popis plochy	katastrální území	sídlo	způsob využití plochy – rozloha v ha
Obec Hájek				
H/P-B2	Přestavba areálu kravína na plochu bydlení	Hájek u Ostrova	Hájek	bydlení – BV – 0,35 ha

3.5 NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

➤ ÚP vymezuje veřejně přístupnou sídelní zeleň (veřejnou zeleň) v zastavěném území a na zastavitelných plochách a plochách přestavby jako součást ploch veřejných prostranství. Jsou rozlišována veřejná prostranství s veřejnou zelení ochrannou a izolační funkcí (PVz3) a veřejná prostranství s veřejnou zelení (Pvz).

V grafické části ÚP jsou zobrazena veřejná prostranství, jejichž součástí je veřejná zeleň, na v. č. 2 Hlavní výkres, M 1:5 000. Rozvojové plochy veřejných prostranství jsou dále zobrazeny na v. č. 4 Výkres koncepce uspořádání krajiny a v. č. 5 Výkres koncepce veřejné infrastruktury jako součást koncepce krajiny a zároveň i koncepce veřejné infrastruktury.

ÚP navrhuje v obci Hájek veřejnou zeleň s ochrannou a izolační funkcí v Liščí Díře mezi plochou bydlení a výrobní zónou v sousedním Lesově na území obce Sadov.

Vyhrazená areálová zeleň je v ÚP zahrnuta vždy jako součást vlastního areálu občanského vybavení, ploch smíšených obytných, technické infrastruktury a ploch výroby a skladování.

Vybrané vyhrazené zahrady v zástavbě, které nejsou dosud zastavěné a nejsou určeny k zastavění, jsou stabilizovány i nadále jako plochy vyhrazené zeleně. Vyhrazená zeleň u RD nebo staveb k rodinné rekreaci je zahrnuta do ploch bydlení nebo ploch rekreace.

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

4.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Na území obce je řešena doprava drážní a silniční při respektování podmínek letecké dopravy.

V grafické části ÚP jsou zobrazeny zastavitelné plochy a plochy přestavby dopravní infrastruktury na v. č. 2 Hlavní výkres a v. č. 5 Výkres koncepce veřejné infrastruktury, M 1:5 000.

4.1.1 Drážní doprava

ÚP stabilizuje beze změny celostátní železniční trať č. 140 Karlovy Vary – Chomutov, zastávku Hájek i železniční vlečku ze zastávky do areálu Čepra, a.s..

4.1.2 Silniční doprava

ÚP mění stávající koncepci silniční dopravy a navrhuje převedení silnice III/22222 na silnici II/613 a to bez jakýchkoliv nových územích nároků.

ÚP navrhuje cyklostezku Hájek - Lesov podél plotu obory.

4.1.3 Letecká doprava

Podmínky ochranných pásem veřejného mezinárodního letiště Karlovy Vary – Olšová Vrata s výškovým omezením staveb budou respektovány.

4.2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V grafické části ÚP je zobrazena koncepce rozvoje vodního hospodářství, elektrorozvodů i plynovodů na v. č. 5 Výkres koncepce veřejné infrastruktury, M 1:5 000.

4.2.1 Vodní hospodářství

ÚP zachovává stávající koncepci zásobování obce Hájek i sídel Nová Víska a Nejda pitnou vodou ze skupinového vodovodu Karlovy Vary – Ostrov a dále ji rozšiřuje. ÚP navrhuje rozšíření stávajícího vodojemu.

ÚP výrazně rozšiřuje stávající koncepci likvidace splaškových vod z obce Hájek v ČOV Karlovy Vary. Odpadní vody obce Hájek včetně částí Liščí Díra i Pod Čeprem a odpadní vody z Nejdy i z Nové Víska budou centrálně likvidovány systémem skupinové kanalizace Karlovy Vary v ČOV Karlovy Vary s využitím splaškové kanalizace dle VPS K.02 dle ZÚR KK.

4.2.2 Zásobování elektrickou energií

ÚP navazuje na stávající koncepci zásobování území elektrickou energií systémem venkovního vedení VN 22kV a trafostanic. ÚP navrhuje osadit stávající trafostanice na plný výkon. Na území obce jsou navrženy nové trafostanice a to ve vazbě na rozvojové plochy.

ÚP nenavrhuje žádné malé vodní elektrárny, žádné větrné elektrárny ani žádné specifické plochy pro situování fotovoltaických elektráren v kulturní krajině. ÚP zároveň nevylučuje možnost umístění fotovoltaických panelů na střeších nebo fasádách staveb na území obce.

4.2.3 Zásobování plynem

ÚP navazuje na stávající koncepci zásobování obce Hájek včetně lokality Pod Čeprem plynem a dále ji rozšiřuje: ÚP navrhuje k plynofikaci sídlo Nová Víska.

4.2.4 Zásobování území teplem

ÚP nenavrhuje na území obce žádnou soustavu centrálního zásobování teplem a zachovává na území obce stávající systém individuálního vytápění.

Navrhované zastavitelné plochy a plochy přestavby na území obce budou vytápěny individuálně s důrazem na ekologicky únosné palivo a obnovitelné zdroje energie.

4.2.5 Dálkové produktovody

Trasa dálkového produktovodu do areálu f. Čepro, a. s. je respektována včetně všech omezení s ním spojených.

4.2.6 Vnější sdělovací prostředky

Stávající podmínky na území obce k napojení na sdělovací rozvody se nemění.

4.2.7 Nakládání s odpadem

ÚP zachová dosavadní systém likvidace směsného komunálního odpadu, nebezpečného i nadměrného odpadu z území obce dle obecně závazné vyhlášky obce o nakládání s odpadem.

Zastavitelné plochy a plochy přestavby pro bydlení, rekreaci, občanskou vybavenost, pro smíšené obytné plochy i plochy technické infrastruktury budou napojeny na stávající systém likvidace směsného komunálního odpadu v obci. Rozvojová plocha technické infrastruktury se specifickým

využitím zejména pro umístění kompostárny je řešena podél místní komunikace mezi areálem Čepra a křižovatkou komunikací.

4.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ CHARAKTERU VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

ÚP navrhuje plochu občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury (OI) v Hájku: je navržena plocha pro hasičskou zbrojnici.

4.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

ÚP navrhuje veřejná prostranství jako zastavitelné plochy, které jsou zobrazeny v grafické části ÚP na v. č. 2 Hlavní výkres M 1:5.000, na v. č. 4 Výkres koncepce uspořádání krajiny M 1:5.000 a na v. č. 5 Výkres koncepce veřejné infrastruktury, M 1:5.000.

ÚP rozlišuje 2 zcela odlišné druhy veřejných prostranství na území obce:

➤ **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S KOMUNIKAČNÍM KORIDOREM A VEŘEJNOU SHROMAŽĎOVACÍ PLOCHOU OZN. PVK**, jejichž součástí je vždy místní komunikace.

ÚP nenavrhuje žádné nové veřejné prostranství s místní komunikací v zastavěném území ani na zastavitelných plochách nebo plochách přestavby. Veškerá tato veřejná prostranství jsou součástí ploch s rozdílným způsobem využití.

➤ **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S VEŘEJNOU ZELENÍ OZN. PVz**, jejich součástí je vždy veřejná zeleň.

ÚP řeší v zastavěném území a v zastavitelných plochách plochy veřejné zeleně (veřejně přístupné sídelní zeleně) jako veřejná prostranství s veřejnou zelení nebo veřejná prostranství s veřejnou zelení s ochrannou a izolační funkcí. Navržené veřejné prostranství v lokalitě Liščí Díra doplňuje stávající systém veřejných prostranství s veřejnou zelení v sídlech (blíže viz. kap.3.5.).

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROPUSTNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVODNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN APOD.

5.1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

V grafické části ÚP je zobrazena koncepce uspořádání krajiny na v. č. 4 Výkres koncepce uspořádání krajiny, M 1:5 000. ÚP navrhuje na území obce 10 změn v krajině, které řeší opatření ke zvýšení ekologické stability území, opatření ke snížení ohrožení území způsobené povodněmi a jinými přírodními katastrofami, opatření ke zvýšení retenčních schopností území, opatření k zachování a rozvoji přírodních hodnot území, koridor pro nadmístní inženýrské sítě a plochu smíšenou nezastavěného území s rekreační funkcí nepobytového charakteru.

Zástavba nebude rozšiřována do mělkých údolních niv a podmáčených lokalit. Břehové prostory vodních ploch a toků rovněž nebudou zastavěny. Zástavba v zastavitelných plochách u vodních ploch a toků bude respektovat veřejné prostranství podél vodních ploch a toků v šíři min. 6m.

označení plochy	popis plochy	katastrální území	způsob využití plochy
K1	Výsadba mimolesní zeleně jihovýchodně od obce Hájek jako založení ÚSES s protierozní funkcí	Hájek u Ostrova	Plochy přírodní – NP
K2	Výsadba mimolesní zeleně severozápadně od obce Hájek jako založení ÚSES s protierozní funkcí	Hájek u Ostrova	Plochy přírodní – NP
K3	Výsadba mimolesní zeleně severozápadně od obce Hájek jako založení ÚSES s protierozní funkcí	Hájek u Ostrova	Plochy přírodní – NP
K4	Dosadba břehové zeleně okolo rybníka Velká Nejda s protierozní funkcí	Nová Víska u Ostrova	Plochy smíšené zemědělsko přírodně vodohospodářské – NSzpv
K5	Dosadba břehové zeleně okolo rybníka Velká Hruška s protierozní funkcí	Nová Víska u Ostrova	Plochy smíšené zemědělsko přírodně vodohospodářské – NSzpv
K6	Revitalizace vodoteče včetně obnovy břehové zeleně severně nad Novou Vískou	Hájek u Ostrova, Nová Víska u Ostrova	Plochy smíšené zemědělsko přírodně vodohospodářské – NSzpv
K7	Plochá výsyvky Hájek určená k sanaci a přirozené rekultivaci	Hájek u Ostrova	Plochy smíšené určené k sanaci a přirozené rekultivaci – Nssa1
K8	Plocha výsyvky Hájek určená ke sledované sanaci	Hájek u Ostrova	Plochy smíšené určené ke sledované sanaci – Nssa2
K9	Koridor pro sledovaný záměr staveb technické infrastruktury dle ZÚR KK jako VPS K.02	Nová Víska u Ostrova	Plochy smíšené infrastruktury – NSi
K10	Plocha smíšená nezastavěného území s rekreační funkcí severozápadně nad obcí Hájek	Hájek u Ostrova	Plocha smíšená s rekreačně nepobytovou funkcí - NSr

5.2 NÁVRH SYSTÉMU ÚSES

Územní systém ekologické stability (dále ÚSES) vymezuje ÚP v grafické části ve v. č. 2 Hlavní výkres, M 1:5 000. ÚSES je samostatně jako část koncepce krajiny zobrazen v grafické části odůvodnění ÚP v příloze A.1. Krajina - ÚSES, M 1:5 000.

Jednotlivé prvky ÚSES jsou v kulturní krajině vymezeny, vybrané dosud nefunkční vymezené prvky jsou založeny za účelem zvýšení jejich ekologické stability území.

ÚP zapracovává a zpřesňuje do podrobnosti katastrální mapy regionální biokoridor 1003 Rolavská role – Ostrovské rybníky a regionální biocentrum 1160 Ostrovské rybníky vymezené v ZÚR KK jako VPO U.29 a U.506. ÚP navrhuje prvky místního systému ekologické stability. Funkční využití všech ploch biocenter a biokoridorů ÚSES na území obce Hájek musí být v souladu s navrženými opatřeními v popisu jednotlivých skladebních částí ÚSES:

Jednotlivé prvky ÚSES vymezené na výhradních ložiscích nebudou bránit případnému využití ložiska. Po dobu těžby bude dočasně pozastavená funkce těchto prvků ÚSES, která bude v rámci sanace a rekultivace vydobytých prostor opět obnovena.

REGIONÁLNÍ BIOCENTRA FUNKČNÍ

číslo:	1160
lokalizace:	Ostrovské rybníky
opatření:	dle plánu péče o chráněné území
prvek, úroveň:	REG BC FUN
katastrální území, p.p.č.:	k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 614, 604, 606/1, 606/6, 605/2, 613, 606/5, 606/8, 611, 609, 612, 608, 610/1, 606/7, 607, 605/4, 606/3, 605/1, 606/4, 610/2, 605/3

REGIONÁLNÍ BOKORIDORY FUNKČNÍ

číslo:	1003
Spojnice - název:	Ostrovské rybníky – Rolavská role (spojnice RBC 1160 – RBC 1159)
opatření:	zvýšit podíl listnáčů na úkor smrku a modřínu, zachovat nebo obnovit běhové porosty toku, zachovat močálové plochy, nenarušovat vodní režim
prvek, úroveň:	REG BK FUN
katastrální území, p.p.č.:	k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 504, 500, 604, 503

LOKÁLNÍ BIOCENTRA FUNKČNÍ

číslo:	3
lokalizace:	Ztracený rybník
opatření:	šetrné využívání rybníka s ochranou pobřeží, porosty dřevin ponechat spontánnímu vývoji
prvek, úroveň:	LOK BC FUN

katastrální území, p.p.č.:	k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 510, 511/1, 508, 503, 511/3, 509, 511/2
číslo:	6
lokalizace:	U Hájku
opatření:	vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro šetrné využívání travnatých ploch, zachovat rozsah porostů dřevin
prvek, úroveň:	LOK BC FUN
katastrální území, p.p.č.:	k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 597, 594, 588, 615/6, 586/1, 625, 623, 622/1, 630, 624, 587, 589/1, 593, 590, 626, 592, 622/3, 621, 628, 149, 129, 591, 627, 635/1
číslo:	11
lokalizace:	U Hrušky
opatření:	vymezit plochy pro spontánní vývoj a případné šetrné využívání travnatých ploch
prvek, úroveň:	LOK BC FUN
katastrální území, p.p.č.:	k.ú. Nová Víška u Ostrova, p.p.č.: 89/1, 91/1, 94/1, 92, 89/5, 89/6, 94/1, 93

LOKÁLNÍ BIOCENTRA NEFUNKČNÍ

číslo:	1
lokalizace:	Sadovský vrch
opatření:	podporovat přirozenou obnovu borovice, vyloučit introdukované dřeviny včetně modřínu, zajistit příměs listnáčů
prvek, úroveň:	LOK BC NEFUN
katastrální území, p.p.č.:	k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 431/1, 432
číslo:	2
lokalizace:	Obora
opatření:	podporovat přirozenou obnovu borovice, omezit smrk, vyloučit introdukované dřeviny včetně modřínu, zajistit příměs listnáčů
prvek, úroveň:	LOK BC NEFUN
katastrální území, p.p.č.:	k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 500, 501
číslo:	4
lokalizace:	Pod Jahodníkem
opatření:	vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro šetrné využívání travnatých ploch, zachovat rozsah porostů dřevin
prvek, úroveň:	LOK BC NEFUN
katastrální území, p.p.č.:	k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 523, 512, 511/1, 532, 514, 516, 535, 517, 530, 518, 544/1, 538/3, 513, 529, 520, 536, 521, 519, 534, 531, 537, 548/3, 533, 548/1, 548/2, 522, 528, 538/1, 538/2

číslo: 5
lokalizace: U hájenky
opatření: vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro šetrné využívání travnatých ploch, zachovat rozsah porostů dřevin, nenarušovat vodní režim
prvek, úroveň: LOK BC NEFUN
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 572/1, 573/1, ,503, 633, 573/2, 574, 570, 571, 634, 572/2

číslo: 7
lokalizace: Ve Škvorových břížách
opatření: vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro šetrné využívání travnatých ploch, zachovat rozsah porostů dřevin
prvek, úroveň: LOK BC NEFUN
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 457, 473/4, 459, 460, 455/1, 456, 450, 458

číslo: 8
lokalizace: Rybníky
opatření: šetrné využívání rybníků s ochranou pobřeží, travnaté plochy šetrně využívat, nezasahovat do vodního režimu a chránit porosty dřevin
prvek, úroveň: LOK BC NEFUN
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 287, 290, 200/2, 304/1, 303, 288/1, 193/5, 298/2, 301/3, 193/1, 301/1, 193/6, 300/2, 288/2, 299, 304/2, 301/4, 284/2, 284/1, 300/1, 289, 300/3

číslo: 9
lokalizace: U Konkordie
opatření: vymezit plochy pro spontánní vývoj a pro šetrné využívání travnatých ploch, zachovat rozsah porostů dřevin, šetrné využívání rybníka s ochranou pobřeží
prvek, úroveň: LOK BC NEFUN
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 360, 355/1, 355/3, 357/1, 355/2, 356, 354, 353, 362, 361

číslo: 10
lokalizace: Velký Bor
opatření: šetrné využívání rybníka s ochranou pobřeží, travnaté plochy šetrně využívat, nezasahovat do vodního režimu a chránit porosty dřevin
prvek, úroveň: LOK BC NEFUN
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Nová Víška u Ostrova, p.p.č.: 37, 35, 38

číslo: 12
lokalizace: Velká Nejda
opatření: chránit zachované části pobřeží, doplnit břehovými a doprovodnými porosty
prvek, úroveň: LOK BC NEFUN
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Nová Víska u Ostrova, p.p.č.: 120, 119/1, 108, 119/2, 148, 150, 149, 147

číslo: 13
lokalizace: Velká Hruška
opatření: chránit zachované části pobřeží, doplnit břehovými a doprovodnými porosty, šetrně využívat louky, nezasahovat do vodního režimu
prvek, úroveň: LOK BC NEFUN
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Nová Víska u Ostrova, p.p.č.: 163

číslo: 14
lokalizace: Malý Bor
opatření: šetrné využívání rybníka s ochranou pobřeží, travnaté plochy šetrně využívat, nezasahovat do vodního režimu a chránit porosty dřevin
prvek, úroveň: LOK BC NEFUN
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Nová Víska u Ostrova, p.p.č.: 78/1, 27, 22, 31/3, 31/2, 34/1, 32, 33, 83/2, 34/2

LOKÁLNÍ BOKORIDORY FUNKČNÍ

číslo: 1
Spojnice - název: BC 1 - hranice obce
opatření: zvýšit podíl listnáčů na úkor smrku a modřínu, zachovat nebo obnovit břehové porosty toku, zachovat močálové plochy, nenarušovat vodní režim
prvek, úroveň: LOK BK FUN
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 433, 432

číslo: 3
Spojnice - název: BC 5 - R BC 1160
opatření: ponechat spontánnímu vývoji
prvek, úroveň: LOK BK FUN
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 569, 603

LOKÁLNÍ BIODORIDORY NEFUNKČNÍ

číslo: 2
Spojnice - název: BC 3 - BK 4
opatření: vymezit plochy pro spontánní vývoj a případné šetrné využívání travních porostů, nenarušovat vodní režim
prvek, úroveň: LOK BK NEFUN
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 504, 506, 580

číslo: 4
Spojnice - název: BC 3 - BC 4
opatření: vymezit plochy pro spontánní vývoj a šetrné využívání luk, doplnit chybějící břehové porosty, chránit vodní režim
prvek, úroveň: LOK BK NEFUN
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 511/1

číslo: 5
Spojnice - název: BC 4 - BK 7
opatření: vymezit plochy pro spontánní vývoj a šetrné využívání luk, na chybějících místech dosadit vhodné dřeviny
prvek, úroveň: LOK BK NEFUN
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 469/1, 553/1, 543, 552, 556, 546, 551, 547, 550, 469/1

číslo: 6
Spojnice - název: BC 6 - BC 7
opatření: vymezit plochy pro spontánní vývoj a šetrné využívání luk, na chybějících místech dosadit vhodné dřeviny
prvek, úroveň: LOK BK NEFUN
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 594, 557/1, 469/1, 581/1, 469/3, 469/2, 455/5, 469/6, 503, 582/2, 583, 469/4, 471/2, 456, 471/1, 469/21, 570, 584/3, 472/3, 585, 586/5, 582/1, 472/1, 469/1

číslo: 8
Spojnice - název: BC 9 - BK 9
opatření: obnovit vodoteč s dosadbou dřevin mimo CHLÚ
prvek, úroveň: LOK BK NEFUN
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 347

číslo: 9
Spojnice - název: hranice obce - BC 14

opatření: obnovit zatrubněný úsek vodoteče s dosadbou dřevin, vymezit plochy pro spontánní vývoj a šetrné využívání luk
prvek, úroveň: LOK BK NEFUN
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 349, 348/1, 348/2, 347
k.ú. Nová Víška, p.p.č.: 78/1, 75/1, 79, 75/9, 78/4, 80, 75/1, 75/3

číslo: 10
Spojnice - název: BC 8 - hranice obce
opatření: vymezit plochy pro spontánní vývoj a šetrné využívání luk, doplnit na chybějících místech dřevinami
prvek, úroveň: LOK BK NEFUN
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č.: 298/2

číslo: 11
Spojnice - název: BC 11 - hranice obce
opatření: ponechat spontánnímu vývoji
prvek, úroveň: LOK BK NEFUN
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Nová Víška, p.p.č.: 94/1, 94/5, 95/1, 95/2

číslo: 12
Spojnice - název: BC 12 - BC 13
opatření: ponechat spontánnímu vývoji
prvek, úroveň: LOK BK NEFUN
katastrální území, p.p.č.: k.ú. Nová Víška, p.p.č.: 165, 130, 168, 167/1, 164/1, 166/1, 166/2, 141, 131/1, 132, 131/2, 164/2, 167/3, 143, 167/4, 164/3

5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

ÚP navrhuje cyklostezku Lesov - Hájek podél plotu obory.

5.4 OPATŘENÍ KE SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ ÚZEMÍ

ÚP navrhuje v kulturní krajině tyto změny v krajině:

➤ **Změny v krajině s protierozní funkcí:**

K1 – výsadba mimolesní zeleně jihovýchodně od obce Hájek jako založení ÚSES s protierozní funkcí – NP

K2 – výsadba mimolesní zeleně severozápadně od obce Hájek jako založení ÚSES s protierozní funkcí – NP

K3 – výsadba mimolesní zeleně severozápadně od obce Hájek jako založení ÚSES s protierozní funkcí – NP

K4 – dosadba břehové zeleně okolo rybníka Velká Nejda s protierozní funkcí – NSzpv

K5 – dosadba břehové zeleně okolo rybníka Velká Hruška s protierozní funkcí – NSzpv

➤ **Změny v krajině ke zvýšení retence území:**

K6 – revitalizace vodoteče včetně obnovy břehové zeleně severně nad Novou Vískou – NSzpv

5.5 **OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM**

ÚP nenavrhuje v kulturní krajině žádná jiná protipovodňová opatření v krajině.

5.6 **OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY**

ÚP navrhuje zpřesnění vymezení prvků ÚSES na území obce Hájek do podrobnosti katastrální mapy a zároveň navrhuje úpravy krajiny pro založení vybraných vymezených dnes nefunkčních prvků ÚSES:

➤ **Změny v krajině pro založení navržených nefunkčních prvků ÚSES**

K1 – výsadba mimolesní zeleně jihovýchodně od obce Hájek jako založení ÚSES s protierozní funkcí – NP

K2 – výsadba mimolesní zeleně severozápadně od obce Hájek jako založení ÚSES s protierozní funkcí – NP

K3 – výsadba mimolesní zeleně severozápadně od obce Hájek jako založení ÚSES s protierozní funkcí – NP

Veškeré změny v krajině řešené jako založení navržených nefunkčních prvků ÚSES plní zároveň i protierozní funkci.

5.7 **OPATŘENÍ K OCHRANĚ NEBO ROZVOJI KULTURNÍHO DĚDICTVÍ**

ÚP navrhuje sanaci a rekultivaci území zasažené těžební činností.

➤ **Změny v krajině k ochraně přírodního nebo kulturního dědictví.**

K7 – plocha výsypky Hájek určená k sanaci a přirozené rekultivaci – NSsa1

K8 – plocha výsypky Hájek určená ke sledované sanaci – NSsa2

5.8 **KONCEPE REKREAČNÍHO VYUŽÍVÁNÍ KRAJINY**

ÚP navrhuje ke zvýšení rekreačního potenciálu krajiny tyto aktivity:

- celoročně přístupná plocha hromadné rekreace u Umučeného rybníka s letním autokempem a sportovně rekreačním zázemím včetně in line dráhy
- cyklostezka Hájek – Lesov
- plocha smíšená nezastavěného území s rekreační funkcí nepobytového charakteru severozápadně nad obcí Hájek.

Dále ÚP v obci navrhuje rozšíření areálu fotbalového hřiště o tenisová hřiště.
Na území nebudou umístovány stavby pro rodinnou rekreaci.

5.9 VYMEZENÍ PLOCH NEROSTŮ

ÚP nemění stávající koncepci ochrany ploch pro dobývání nerostů na území obce. Na plochách výhradních ložisek Hájek 1 a Hájek 2 jsou umístěny rozvojové plochy pouze v rozsahu dříve schválené ÚPD obce Hájek.

Jednotlivé prvky ÚSES vymezené na výhradních ložiscích nebudou bránit případnému využití ložiska. Po dobu těžby bude dočasně pozastavená funkce těchto prvků ÚSES, která bude v rámci sanace a rekultivace vydobytých prostor opět obnovena.

6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

Území obce Hájek je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto navržené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území obce Hájek.

Navržené plochy s rozdílným způsobem využití vymezuje grafická část vlastního ÚP na v. č. 2 Hlavní výkres, M 1:5 000:

ÚP vymezuje tyto druhy ploch s rozdílným způsobem využití:

*** Plochy bydlení**

- bydlení individuální venkovského typu - BV

*** Plochy rekreace**

- rekreace pobytová individuální - RI

- rekreace hromadná - RH

*** Plochy občanského vybavení**

- občanské vybavení - veřejná infrastruktura - OI

- občanské vybavení - ostatní služby - OV

- občanské vybavení - sport - OS

*** Plochy veřejných prostranství**

- veřejná prostranství - komunikační koridory a shromažďovací plochy - PVk

- veřejná prostranství - veřejná zeleň - PVz

- veřejná prostranství - veřejná zeleň - ochranná a izolační - PVz3

*** Zeleň vyhrazená**

- zeleň vyhrazená - soukromá (zahrady) – ZS

*** Plochy smíšené obytné**

- smíšené obytné venkovského typu - SV

*** Plochy dopravní infrastruktury**

- doprava silniční - DS

- doprava drážní - DD

*** Plochy technické infrastruktury**

- technická infrastruktura – TI

- technická infrastruktura – se specifickým využitím - TX

*** Plochy výroby a skladování**

- výroba těžká - VT

- výroba zemědělská - VZ

- výroba drobná - VD

*** Plochy vodní a vodohospodářské**

- plochy vodní a vodohospodářské - W

*** Plochy zemědělské**

- plochy zemědělské - NZ

*** Plochy lesní**

- plochy lesní - NL

*** Plochy přírodní**

- plochy přírodní - NP

*** Plochy smíšené nezastavěného území**

- plochy smíšené nezastavěného území určené k sanaci a přirozené rekultivaci – NSsa1

- plocha smíšené nezastavěného území určené ke sledované sanaci – NSsa2

- plochy smíšené nezastavěného území - NSx

Význam indexů zastoupených v plochách se smíšenou funkcí:

p - přírodní

z - zemědělská

l - lesnická

v - vodohospodářská

o – ochranná

r – rekreační nepobytová

z1 - zemědělská maloprodukční

t - těžební

i – infrastruktura (koridory technické a dopravní infrastruktury)

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje ÚP hlavní, přípustné, a nepřípustné využití staveb a pozemků v nich umístěných a navrhuje základní podmínky prostorového uspořádání území. Pro vybrané druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje ÚP rovněž podmíněčně přípustné využití.

Pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření dle §18 ods.(5) stavebního zákona, v platném znění se stanovují tyto omezující podmínky:

- na plochách vymezených pro ÚSES, na plochách vodních a vodohospodářských a na plochách přírodních lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro veřejnou dopravní a technickou

infrastrukturu , pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,

- zemědělské stavby lze umisťovat pouze na plochách zemědělských nebo plochách smíšených nezastavěného území zemědělských a to pouze do výšky 5 m,

- oplocení pozemků lze umisťovat pouze na plochy lesní a zemědělské nebo na plochy smíšené nezastavěného území zemědělské a lesnické a to bez podezdívky, pouze do v. 2 m a pouze pokud neomezí prostupnost krajinou.

6.1 PLOCHY BYDLENÍ

*** Bydlení individuální venkovského typu - BV**

A. Hlavní využití

bydlení v rodinných domech s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení, s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu.

B. Přípustné využití

1. rodinné a rekreační bydlení s odpovídajícím zázemím hospodářských objektů pro chov drobného hospodářského zvířectva a zázemím užitkových zahrad,
2. rodinné domy se zázemím okrasných nebo rekreačně pobytových zahrad,
3. veřejné stravování a nerušící řemeslné provozy sloužící pro obsluhu tohoto území,
4. pozemky pro budovy obchodního prodeje do 1.000m²,
5. vestavěná zařízení kulturní, sociální, školské, zdravotnická a sportovní,
6. zařízení nevýrobních služeb,
7. samostatné nezastavěné produkční i rekreační zahrady v zástavbě,
8. pozemky související dopravní infrastruktury,
9. pozemky související technické infrastruktury,
10. veřejná prostranství,
11. dětská vybavená hřiště.

C. Podmínečně přípustné využití

1. ubytování pouze do kapacity 50 lůžek v 1 objektu,
2. víceúčelová hřiště pouze travnatá,
3. samostatně stojící řadové garáže do 10 kusů včetně manipulační plochy,
4. stavby pro rodinnou rekreaci pouze stávající.

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv provozy s negativní účinkem na své okolí zhoršující životní prostředí,
2. čerpací stanice pohonných hmot.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 25,
2. výšková regulace zástavby: 2 NP + podkroví,
3. minimální % ozelenění: 60.

6.2 PLOCHY REKREACE

*** Rekreace pobytová individuální - RI**

A. Hlavní využití

plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

B. Přípustné využití

1. stavby pro rodinnou rekreaci v zahradách,
2. rodinné domy venkovského typu s užitkovými zahradami a chovem domácího zvířectva,
3. rodinné domy se zázemím okrasných nebo rekreačně pobytových zahrad,
4. objekty stravování a maloobchodu sloužící dané lokalitě,
5. zahrádkářské kolonie s možností výstavby zahrádkářských chatek,
6. produkční a rekreační zahrady,
7. byty v nebytových domech,
8. objekty a plochy sportu sloužící dané lokalitě,
9. pozemky související dopravní infrastruktury,
10. pozemky související technické infrastruktury,
11. veřejná prostranství,
12. dětská vybavená hřiště.

C. Podmínečně přípustné využití

1. objekty ubytování do kapacity 20 lůžek.

D. Nepřípustné využití

1. objekty řemeslných služeb a garáží,
2. výroba všeho druhu a sklady,
3. bytové domy,
4. čerpací stanice pohonných hmot.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 15,
2. výšková regulace zástavby: 1NP + podkroví,
3. minimální % ozelenění: 70.

*** Rekreace hromadná - RH**

A. Hlavní využití

plochy areálů pobytové rekreace s výraznou převahou přírodních prvků včetně doprovodné vybavenosti pro rekreaci, relaxaci a sportovní vyžití návštěvníků.

B. Přípustné využití

1. rekreační areály a střediska s vybavením,
2. kempy, tábořiště, autocampy,
3. veřejná koupaliště, aguaparky,
4. nekrytá sportoviště,

5. zábavní centra pro činnosti s aktivní nebo pasivní regeneraci lidského organismu,
6. infocentra, cyklocentra,
7. komunitní centra,
8. pozemky související dopravní infrastruktury,
9. pozemky související technické infrastruktury,
10. veřejná prostranství.

C. Podmínečně přípustné využití

1. sociální zázemí pouze jako součást areálu,
2. byty pouze do 20% podlahové plochy nebytového objektu,
3. technické zázemí areálů a středisek,
4. parkoviště pouze pro kapacitu areálu.

D. Nepřípustné využití

1. obytné domy, rodinné domy,
2. objekty k individuální rekreaci,
3. výroba všeho druhu.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 50,
2. výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví.
3. minimální % ozelenění: 35.

6.3 PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

*** Občanské vybavení - veřejná infrastruktura - OI**

A. Hlavní využití

plochy občanského vybavení veřejného prospěšného charakteru spadající do veřejné infrastruktury.

B. Přípustné využití

1. stavby, plochy a zařízení sloužící pro:
 - a) vzdělávání a výchovu,
 - b) sociální služby a péče o rodinu,
 - c) zdravotní služby,
 - d) kulturu,
 - e) veřejnou správu,
 - f) ochranu obyvatelstva,
 - g) lázeňství.
2. součástí areálů jsou garáže, zařízení technické infrastruktury a údržby provozů,
3. pozemky související dopravní infrastruktury,
4. pozemky související technické infrastruktury,
5. veřejná prostranství.

C. Podmínečně přípustné využití

1. byty v nebytovém domě do 20% podlahové plochy,

2. bytové domy a rodinné domy pouze se sociálním typem bydlení v chráněných bytech.

D. Nepřípustné využití

1. provozy výroby všeho druhu,
2. stavby pro rodinnou rekreaci,
3. čerpací stanice pohonných hmot.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 65,
2. výšková regulace zástavby: 2NP,
3. minimální % ozelenění: 20.

*** Občanské vybavení - ostatní služby - OV**

A. Hlavní využití

plochy občanského vybavení obslužného charakteru místního významu.

B. Přípustné využití

1. areály maloprodeje do 300m² prodejní plochy,
2. zařízení pro ubytování, stravování,
3. zařízení pro nevýrobní služby,
4. zařízení pro vědu a výzkum,
5. zařízení cestovního ruchu,
6. nízkopodlažní bytové domy s podílem 30% vestavěných nevýrobních služeb,
7. kynologické areály,
8. zařízení zábavy,
9. pozemky související dopravní infrastruktury,
10. pozemky související technické infrastruktury,
11. veřejná prostranství.

C. Podmínečně přípustné využití

1. byty v nebytovém domě do 20% podlahové plochy.

D. Nepřístupné využití

1. provozy výroby všeho druhu,
2. rodinné domy,
3. stavby pro rodinnou rekreaci.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 65,
2. výšková regulace zástavby: 2NP,
3. minimální % ozelenění: 20.

*** Občanské vybavení - sport - OS**

A. Hlavní využití

plochy pro tělovýchovu a sport.

B. Přípustné využití

1. sportovní areály,
2. sportovní haly,
3. nezastřešená sportovní hřiště a zimní kluziště včetně sociálního a technického zázemí,
4. zastavěné pozemky jízdáren, jezdeckých areálů a jejich kluboven,
2. pozemky související dopravní infrastruktury,
3. pozemky související technické infrastruktury,
4. veřejná prostranství.

C. Podmínečně přípustné využití

1. byty v nebytovém domě do 30% podlažní plochy.

D. Nepřípustné využití

1. rodinné domy, bytové domy,
2. stavby pro rodinnou rekreaci,
3. provozy výroby všeho druhu,
4. čerpací stanice pohonných hmot,
5. areály střešnic s technickým a sociálním vybavením, s možností ubytovacího a stravovacího zařízení.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 50,
2. výšková regulace zástavby: 2 NP + podkroví,
3. minimální % ozelenění: 30.

6.4 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

*** Veřejná prostranství - komunikační koridory a shromažďovací plochy - PVk**

A. Hlavní využití

veřejně přístupné plochy v zastavěném území a na zastavitelných plochách a plochách přestavby s obslužnou místní komunikací a s obytnou zónou a se sjezdy k nemovitostem

B. Přípustné využití

1. náměstí, náves,
2. tržiště,
3. nábřeží,
4. pěší a obchodní ulice,
5. místní komunikace sběrné a obslužné v sídlech,
6. součástí veřejných prostranství je:
 - a) vybavení drobným mobiliářem,

- b) doprovodná zeleň, trávníky,
 - c) mimolesní zeleň,
 - d) květinové záhony,
 - e) vodní toky a plochy, odvodňovací otevřené strouhy,
 - f) chodníky,
7. součástí tržišť jsou prodejní stánky jako dočasné stavby nebo mobilní zařízení,
 8. pozemky související dopravní infrastruktury,
 9. pozemky související technické infrastruktury,
 10. občanské vybavení sloučitelné s účelem plochy – kaple, boží muka, pomníky a památníky.

C. Podmínečně přípustné využití

1. další trvalé stavby pouze pro technickou a dopravní infrastrukturu,
2. parkoviště v kapacitě pouze pro obsluhu daného území.

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv jiné trvalé stavby.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 80,
2. výšková regulace zástavby: 1 NP,
3. minimální % ozelenění: 10.

*** Veřejná prostranství - veřejná zeleň - PVz**

A. Hlavní využití

veřejně přístupné plochy v zastavěném území a na zastavitelných plochách a plochách přestavby s veřejnou zelení

B. Přípustné využití

1. souvislé plochy mimolesní zeleně (stromy s keřovým podrostem) s ochrannou funkcí,
2. udržovaná doprovodná zeleň podél komunikací,
3. udržovaná doprovodná zeleň charakteru trávníků,
4. součástí veřejných prostranství je:
 - a) mimolesní zeleň,
 - b) vodní toky a plochy,
 - c) odvodňovací otevřené strouhy,
 - d) pěší chodníky, cyklostezky,
5. travnatá víceúčelová hřiště bez vybavení,
6. pozemky související dopravní infrastruktury,
7. pozemky související technické infrastruktury,
8. občanské vybavení sloučitelné s účelem – kaple, boží muka, pomníky a památníky.

C. Podmínečně přípustné využití

1. další trvalé stavby pouze pro technickou a dopravní infrastrukturu,
2. parkoviště pouze podél komunikací při zajištění bezpečnosti silničního provozu,

3. vybavená a zpevněná dětská víceúčelová hřiště pouze pro předškolní a školní mládež.

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv jiné trvalé stavby.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 15,
2. výšková regulace zástavby: 1 NP,
3. minimální % ozelenění: 80.

*** Veřejná prostranství - veřejná zeleň - ochranná a izolační zeleň - PVz3**

A. Hlavní využití

veřejně přístupné plochy v zastavěném území a zastavitelných plochách s veřejnou zelení s ochrannou funkcí.

B. Přípustné využití

1. souvislé plochy mimolesní autochtonní zeleně (stromy s keřovým podrostem),
2. individuální cílená skladba druhů mimolesní zeleně dle charakteru její ochranné funkce,
3. pozemky související dopravní infrastruktury,
4. pozemky související technické infrastruktury,
5. občanské vybavení slučitelné s účelem – kaple, boží muka, pomníky a památníky.

C. Podmínečně přípustné využití

1. další trvalé stavby pouze pro technickou a dopravní infrastrukturu.

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv jiné trvalé stavby.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 5,
2. výšková regulace zástavby: 1 NP,
3. minimální % ozelenění: 85.

6.5 ZELEŇ VYHRAZENÁ

*** Zeleň vyhrazená - soukromá (zahrady) - ZS**

A. Hlavní využití

vyhrazená zeleň v zastavěném území nezahrnutá do jiných zastavěných a zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití (zeleň v rámci areálu).

B. Přípustné využití

1. zahrady a sady – výsadby ovocných dřevin, okrasné a užitkové zahrady,
2. samostatné větší zahrady, zahrady sdružené do větších celků,

3. záhumenky pro samozásobitelskou činnost,
4. účelové cesty,
5. pozemky související dopravní infrastruktury,
6. pozemky související technické infrastruktury.

C. Podmínečně přípustné využití

1. skleníky do 25 m² zastavěné plochy,
2. bazény do 40m² zastavěné plochy,
3. altány do 25 m² zastavěné plochy.

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv jiné trvalé stavby.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 5,
2. výšková regulace zástavby: 1 NP,
3. minimální % ozelenění plochy: 85.

6.6 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

*** Smíšené obytné venkovského typu - SV**

A. Hlavní využití

bydlení v rodinných domech ve venkovských sídlech a v příměstských oblastech s hospodářským zázemím, obslužná sféra a nerušící výrobní činnosti.

B. Přípustné využití

1. řemeslné provozy rodinného charakteru s bydlením,
2. bydlení ve spojení s podstatně nerušícím zařízením drobné výroby a služeb,
3. zařízení pro zásobování řemeslných provozů obyvatel,
4. zemědělská a lesnická zařízení včetně k nim náležejících bytů,
5. rodinné bydlení s užitkovými zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva, včetně záhumenkového hospodářství,
6. nízkopodlažní bytové domy,
7. rodinné domy se zázemím okrasných a rekreačně pobytových zahrad,
8. nerušící zařízení drobné výroby,
9. zařízení místní správy a církve,
10. kulturní, sociální, zdravotnická a sportovní zařízení,
11. areály a provozy nevýrobních služeb,
12. pozemky související dopravní infrastruktury,
13. pozemky související technické infrastruktury,
14. veřejná prostranství.

C. Podmínečně přípustné využití

1. pozemky pro budovy obchodního prodeje do 1.500m²,
2. objekty ubytování do 50 lůžek,

3. nerušící zařízení dopravy,
4. čerpací stanice pohonných hmot pouze v případě, že nezvýší výrazně dopravní zátěž území.

D. Nepřípustné využití

1. provozy těžké výroby a skladů,
2. zábavní střediska,
3. stavby pro rodinnou rekreaci.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 60,
2. výšková regulace zástavby: 2 NP + podkroví.
3. minimální % ozelenění plochy: 30.

6.7 PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

*** Doprava silniční - DS**

A. Hlavní využití

plochy pozemních komunikací a pozemky staveb dopravního vybavení.

B. Přípustné využití

1. pozemky silnic I., II. a III.třídy, pozemky místních komunikací rychlostních a sběrných,
2. pozemky místních komunikací obslužných v krajině, polní účelové cesty v krajině (Pozn. lesní cesty do 3m součást LPF),
3. pozemky naspů, zářezů, dopravní a izolační zeleně podél komunikací,
4. pozemky mostů a opěrných zdí komunikací,
5. plochy automobilové dopravy (autobusová nádraží, zařízení MHD, terminály),
6. parkoviště, odstavná stání,
7. hromadné a řadové garáže,
8. mycí rampy, čerpací stanice pohonných hmot,
9. areály údržby pozemních komunikací,
10. doprovodná zařízení čerpací stanice pohonných hmot - stravování, ubytování,
11. cyklostezky, in-line stezky, hipostezky v krajině,
12. manipulační plochy,
13. areály dálkové nákladní dopravy.
14. veřejná prostranství.

C. Podmínečně přípustné využití

1. byty v nebytových domech do 20% podlažní plochy,
2. polní a lesní cesty širší než 3 m.

D. Nepřípustné využití

1. bytové domy,
2. rodinné domy,
3. stavby pro rodinnou rekreaci.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 80,
2. výšková regulace zástavby: 2 NP,
3. minimální % ozelenění plochy: 10.

*** Doprava drážní - DD**

A. Hlavní využití

plochy drah a pozemky zařízení sloužící drážní dopravě.

B. Přípustné využití

1. plochy drah a staveb na dráze včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů kolejišť a doprovodné zeleně,
2. nádraží, stanice, železniční zastávky, nástupiště a přístupové cesty,
3. drážní telekomunikační zařízení,
4. sklady a výrobní objekty pro potřeby provozu dráhy,
5. správní budovy,
6. vestavěná zařízení stravování, obchodu v provozních budovách nádraží,
7. železniční vlečky mimo areál,
8. pozemky související technické infrastruktury,
9. zařízení drážních dep, opraven, vozoven.

C. Podmínečně přípustné využití

1. byty pouze v nebytovém domě do 20 % podlažní plochy
2. překladiště a jiná doprovodná zařízení pouze související s provozem dráhy

D. Nepřípustné využití

1. rodinné domy, bytové domy
2. objekty k individuální rekreaci

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 80
2. výšková regulace zástavby: 1 NP

6.8 PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

*** Technická infrastruktura - TI**

A. Hlavní využití

pozemky vedení, staveb a s nimi související zařízení technického vybavení.

B. Přípustné využití

1. zařízení pro zásobování elektrickou energií,
2. zařízení pro zásobování plynem,
3. zařízení pro zásobování teplem,

4. zařízení ostatních produktovodů,
5. zařízení spojová,
6. zařízení pro zásobování vodou,
7. zařízení pro čištění odpadních vod,
8. zařízení pro zpracování, třídění a likvidaci odpadu,
9. manipulační plochy,
10. přístupové komunikace,
11. pozemky související dopravní infrastruktury.

C. Nepřípustné využití

1. objekty pro bydlení a rodinnou rekreaci,
2. byty v nebytových domech.

D. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 60.
2. výšková regulace zástavby: 1 NP + podkroví,
3. minimální % ozelenění plochy: 20.

*** Technická infrastruktura – se specifickým využitím - TX**

A. Hlavní využití

pozemky vedení, staveb a zařízení technického vybavení a další specifické plochy s výrazným nárokem na rozlehlé areály bez staveb.

B. Přípustné využití

1. zařízení pro zásobování elektrickou energií
2. zařízení pro zásobování plynem
3. zařízení pro zásobování teplem
4. zařízení ostatních produktovodů
5. zařízení spojová
6. zařízení pro zásobování vodou
7. přístupové komunikace
8. manipulační plochy a volné nezastřešené skladové plochy
9. kompostárna
10. dopravní areál

C. Podmínečně přípustné využití

administrativní a sociální zázemí areálu pouze jako dočasné stavby

D. Nepřípustné využití

jakékoliv jiné využití

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 10
2. výšková regulace zástavby: 1 NP,

3. minimální % ozelenění plochy: 10.

6.9 PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

*** Výroba těžká - VT**

A. Hlavní využití

zařízení pro úpravu a prvotní zpracování surovin a jejich skladování, které mají podstatně rušivé účinky na okolí.

B. Přípustné využití

1. hutnictví, těžké strojírenství, chemický, gumárenský a plastikářský průmysl,
2. stavební výroba, výroba skla, keramiky a porcelánu, energetika,
3. vědecká a výzkumná pracoviště jako součást areálu,
4. sklady pohonných hmot,
5. správní budovy jako součást areálu,
6. zařízení stravování v areálu,
7. samostatné skladové areály,
8. čerpací stanice pohonných hmot, vlečky, požární nádrže,
9. areály fotovoltaických elektráren,
10. zařízení pro výrobu elektrické a tepelné energie,
11. pozemky související dopravní infrastruktury,
12. pozemky související technické infrastruktury,
13. veřejná prostranství.

C. Nepřípustné využití

1. byty v nebytových domech,
2. rodinné domy,
3. bytové domy,
4. objekty k individuální rekreaci.

D. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 80,
2. výšková regulace zástavby: 3 NP.
3. minimální % ozelenění plochy: 5.

*** Výroba zemědělská - VZ**

A. Hlavní využití

zařízení zemědělské prvovýroby, převážně těch, která nemohou být umístěna v jiných územích.

B. Přípustné využití

1. sklady rostlinné výroby, stavby pro hospodářská zvířata,
2. skleníky,

3. provozní zázemí zemědělských areálů – dílny, mechanizační areály, sociální a správní zázemí, silážní žlaby, seníky,
4. sádky, areály rybářství,
5. vinné sklepy,
6. areály fotovoltaických elektráren,
7. pozemky související dopravní infrastruktury,
8. pozemky související technické infrastruktury,
9. veřejná prostranství.

C. Podmínečně přípustné využití

1. byty v nebytovém domě do 20% podlahové plochy,
2. správní budova, sociální zázemí a zařízení stravování pouze jako součást areálu.

D. Nepřípustné využití

1. rodinné domy,
2. bytové domy,
3. stavby pro rodinnou rekreaci.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 70,
2. výšková regulace zástavby: 1 NP,
3. minimální % ozelenění: 15.

*** Výroba drobná - VD**

A. Hlavní využití

zařízení drobné výroby všeho druhu

B. Přípustné využití

1. sklady a garáže v areálech,
2. obchodní, administrativní a správní budovy a zařízení,
3. čerpací stanice pohonných hmot,
4. řemeslné provozy všeho druhu,
5. stavební dvory, garáže,
6. vědecká a výzkumná pracoviště,
7. zařízení zemědělské výroby s výjimkou staveb pro hospodářské zvířectvo,
8. výrobní a nevýrobní služby všeho druhu,
9. areály fotovoltaických elektráren,
10. drážní vlečky,
11. požární nádrže,
12. pozemky související dopravní infrastruktury,
13. pozemky související technické infrastruktury,
14. veřejná prostranství.

C. Podmínečně přípustné využití

1. byty pouze v nebytových domech do 20% podlahové plochy,
2. nákupní centra do 2.000m² prodejní plochy.

D. Nepřípustné využití

1. rodinné domy,
2. bytové domy,
3. stavby pro rodinnou rekreaci.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 80,
2. výšková regulace zástavby: 2 NP.
3. minimální % ozelenění: 10.

6.10 PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

*** Plochy vodní a vodohospodářské - W**

A. Hlavní využití

nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem hospodaření s vodou.

B. Přípustné využití

1. obecné užívání vodních útvarů k funkcím, ke kterým jsou podle vodního zákona určeny,
2. výstavby vodních děl,
3. ochrana nadzemních a podzemních zdrojů vod,
4. výstavba zařízení pro umožnění migrace ryb o ostatních vodních organismů,
5. umisťovat hydrogeologické vrty,
6. pozemky vodních ploch, koryt vodních toků v území,
7. útvary povrchové vody přirozené, ovlivněné a umělé, tzn.:
 - a) řeky a potoky,
 - b) mokřady a mokřiny,
 - c) dočasné vodní plochy,
 - e) plavební kanály a stoky,
 - f) jezera,
 - g) rybníky (kromě rybníků určených výhradně k intenzivním chovům ryb a vodní drůbeže),
 - h) přehrady,
 - ch) jiné prohlubeniny naplněné vodou,
 - i) otevřené meliorační kanály,
8. ochranná pásma podzemních a povrchových zdrojů vod I.stupně,

C. Podmínečně přípustné využití

1. těžba písku, šterku a bahna, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů, odkrytí vrstvy podzemní vody a výraznému snížení stupně ekologické stability,
2. zasypávání odstavených ramen vodních toků, pokud je to veřejným zájmem.

D. Nepřípustné využití

1. umístování dálkových produktovodů,
2. vytváření bariér,
3. zakládání skládek,
4. snižování kvality a kvantity vod,
5. změna charakteru ploch v ochranném pásmu I.stupně,
6. umístování staveb, kromě vodních děl.

6.11 PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

*** Plochy zemědělské - NZ**

A. Hlavní využití

nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zemědělské produkce.

B. Přípustné využití

1. zemědělská půda dočasně zemědělsky neobdělávaná,
2. nezemědělská půda, která je nezbytná k zajišťování zemědělské produkce,
3. zemědělské hospodaření, kterým se rozumí využívání zemědělských pozemků dle stanoveného druhu pozemku a způsobu využití pozemku,
4. hospodaření na rybnících s chovem ryb a vodní drůbeže,
5. plochy zemědělské účelové výstavby (areály živočišné a rostlinné výroby), pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství (stohy, seníky, meliorace, zemědělské komunikace, přístřešky pro hospodářská zvířata, silážní žlaby atd.),
6. výsadba doprovodné zeleně kolem komunikací, vodních toků a otevřených odvodňovacích kanálů,
7. pěstování rychlerostoucích bylin a dřevin k energetickému využití,
8. jednoduché stavby potřebné k vykonávání práva myslivosti,
9. vedení turistických, cyklistických a lyžařských tras a hipostezek včetně informačních tabulí a rozcestníků po stávajících komunikacích,
10. zakládání technických a přírodních prvků ke snižování ohroženosti území a opatření ke zvyšování ekologické stability krajiny,
11. zemědělská rekultivace sanovaných ploch zasažených negativními důsledky těžby surovin,
12. zemědělská půda obhospodařovaná,
13. vodní plochy určené pro intenzivní chov ryb a vodní drůbeže,
14. pozemky staveb a zařízení pro zemědělství,
15. pozemky související dopravní infrastruktury,
16. pozemky související technické infrastruktury.

C. Podmínečně přípustné využití

1. zařízení technické a dopravní infrastruktury umístované tak, aby umožňovaly racionální zemědělské obhospodařování území,
2. nová výstavba pouze a výhradně objektů zemědělské prvovýroby určených pro racionální obhospodařování zemědělských pozemků jejich vlastníkem či uživatelem,
3. změna kultury zemědělské půdy pouze z důvodu ochrany životního prostředí.

D. Nepřípustné využití

1. využívání území k zastavění mimo historické stavební parcely jinou funkcí než zemědělskou, nebo rozšiřování stávajících staveb pokud to není navrženo tímto územním plánem,
2. trvalá změna trvalých travních porostů na ornou půdu,
3. zcelování ploch orné půdy,
4. rušení mezí, remízků, liniové zeleně a jiných stávajících přírodních prvků v území.

6.12 PLOCHY LESNÍ

*** Plochy lesní - NL**

A. Hlavní využití

nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem lesní produkce.

B. Přípustné využití

1. hospodaření dle oblastních plánů rozvoje lesů, lesních hospodářských plánů, nebo lesních hospodářských osnov,
2. výstavba a údržba lesní dopravní sítě,
3. půdoochrana a vodohospodářská biologická či technická opatření,
4. vedení turistických, cyklistických a běžkařských tras na nezpevněných i zpevněných lesních cestách a umístování rozcestníků s tím souvisejících,
5. jednoduché stavby využívané k vykonávání práva myslivosti,
6. vymezení ploch místního ÚSES,
7. plochy hospodářských lesů – lesní porosty a plochy dočasně bez lesních porostů (obnovní porosty), lesní průseky a pozemky k plnění těchto funkcí lesa – zpevněné a nezpevněné lesní cesty, drobné vodní toky a ostatní plochy, které přímo souvisí nebo slouží lesnímu hospodářství.

C. Podmínečně přípustné využití

1. umístování drobného turistického vybavení (lavičky, altánky . . .) a to pouze na plochách, které jsou přirozeně bez dřevinné vegetace,
2. umístování staveb nebo rozšiřování stávajících výstavby pouze přímo související s lesní výrobou,
3. vedení tras nadzemního a podzemního vedení nadmístního významu tak, aby nedošlo k nelogickému dělení lesních pozemků,
4. umístování dopravních liniových staveb a staveb technické infrastruktury v případě, že neexistuje jiné řešení staveb tak, aby došlo co k nejmenšímu trvalému i dočasnému záboru lesních pozemků,
5. stavby pro rodinou rekreaci pouze na historických stavebních parcelách.

D. Nepřípustné využití

1. využívání území k zastavění mimo stavby přímo související s lesní výrobou nebo rozšiřování stávajících staveb pokud to není navrženo tímto územním plánem,
2. odnětí pozemků k plnění funkcí lesa pro jiné funkční využití kromě těch, které jsou vymezeny tímto územním plánem.

6.13 PLOCHY PŘÍRODNÍ

*** Plochy přírodní - NP**

A. Hlavní využití

nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny.

B. Přípustné využití

1. plochy, na kterých převažují zájmy ochrany přírody nad zájmy ostatními, produkční funkce je potlačena,
2. zvláště chráněná maloplošná území,
3. zvláště chráněná území velkoplošná – pouze I. a II.zóna,
4. památné stromy s ochranným pásmem,
5. biocentra nadregionálního, regionálního a lokálního významu,
6. biokoridory nadregionálního, regionálního a lokálního významu pokud se vyskytují na ostatních plochách,
7. registrované významné krajinné prvky,
8. rozptýlená zeleň s rozlohou větší jak 100m² na ostatních plochách,
9. plochy se smluvní ochranou,
10. plochy evropsky významných lokalit,
11. hospodaření dle zpracovaných plánů péče o zvláště chráněná území, dle projektů a opatření v procesu ÚSES, činností uvedených v podmínkách předběžné ochrany území,
12. vedení turistických, cyklistických a běžeckých tras po stávajících komunikacích,
13. změna kultury v prvcích ÚSES,
14. výsadba nebo doplnění geograficky původních a stanovištně vhodných dřevin,
15. likvidace invazních a nemocných druhů,
16. stavby a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof.

C. Podmínečně přípustné využití

1. rekreační využití kulturní krajiny pouze v případě, že nedojde k poškození stávajících přírodních hodnot v území,
2. výstavba pouze liniových staveb pro technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu pro zajištění dopravní prostupnosti krajiny pouze při zachování přírodních hodnot území,
3. výstavba vodních děl na vodních tocích, pokud jsou veřejným zájmem a jsou v souladu s ochranou přírody,
4. výstavba zařízení technické infrastruktury pouze jsou-li veřejným zájmem, při těchto stavbách se upřednostňují ekologické formy,
5. oplocování pozemků pouze za účelem zajišťování kultury dřevin.

D. Nepřípustné využití

1. hospodaření na lesních a zemědělských pozemcích vyžadující intenzivní formy,
2. zakládání skládek,
3. rozšiřování geograficky nepůvodních druhů,
4. umisťování nových staveb,
5. těžba nerostných surovin, rašeliny, kamene, štěrku a písku,
6. provádět činnosti, které mohou způsobit výrazné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů,

7. odvodňování pozemků, rozsáhlé terénní úpravy a poškozování půdního povrchu.

6.14 PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

*** Plochy smíšené nezastavěného území - NSx**

A. Hlavní využití

Plochy smíšené jsou nezastavěná území kulturní krajiny vymezená za účelem polyfunkčního využívání krajiny

Plochy smíšené nezastavěného území se rozlišují na:

- a) plochy smíšené nezastavěného území určené k sanaci a přirozené rekultivaci – NSsa1
- b) plochy smíšené nezastavěného území určené ke sledované sanaci – NSsa2
- c) plochy smíšené nezastavěného území přírodní - NSp
- d) plochy smíšené nezastavěného území zemědělské - NSz
- e) plochy smíšené nezastavěného území lesnické - NSl
- f) plochy smíšené nezastavěného území vodohospodářské – NSv
- g) plochy smíšené nezastavěného území ochranné - NSo
- h) plochy smíšené nezastavěného území rekreační nepobytové - NSr
- i) plochy smíšené nezastavěného území zemědělské maloprodukční – NSz1
- j) plochy smíšené nezastavěného území těžební - NSt
- k) plochy smíšené nezastavěného území pro vedení technické infrastruktury (koridory technické a dopravní infrastruktury) – NSi

B. Přípustné využití

1. lesní půdní fond, zemědělský půdní fond, vodní plochy a koryta vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití,
2. extenzivní způsoby zemědělského a lesního hospodaření dle plánů péče o zvláště chráněná území, vládních nařízení a projektů a opatření v procesu ÚSES, podmínek předběžné ochrany území, podmínek vodoprávních úřadů, akčních programů a podmínek ochrany krajinného rázu,
3. jednotlivé funkce a činnosti zastoupené v plochách smíšených nezastavěného území jsou ve vzájemně rovnocenném, kompromisním postavení,
4. přírodní ekosystémy, které se v území vyskytují, jsou(a z hlediska kritérií vyplývajících z ochrany přírody a krajiny mohou být) využívány kompromisně,
5. pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

C. Nepřípustné využití

1. umisťovat jiné stavby než vyjmenované mimo hranice vymezeného ZÚ,
2. negativně ovlivňovat vodní režim pozemků, rozšiřovat rozsah melioračních prací.

*** Plochy smíšené nezastavěného území určené k sanaci a přirozené rekultivaci – NSsa1**

A. Hlavní využití

plochy zasažené hornickou činností.

B. Přípustné využití

1. likvidace lomu a sanace a rekultivace dle schváleného plánu sanace a rekultivace,
2. sanace a rekultivace vnější výsypky lomu dle schváleného plánu sanace a rekultivace,
3. technická rekultivace, biologická rekultivace, hydrická rekultivace, ostatní rekultivace,
4. účelové cesty,
5. plochy výsypek vnějších a vnitřních,
6. manipulační plochy lomů,
7. po ukončené rekultivaci je možno území využívat pro:
 - a) možný pobyt obyvatelstva, rekreačně sportovní aktivity,
 - b) víceúčelová hřiště kromě golfu,
 - c) cyklostezky, hipostezy, pěší turistické cesty, naučné stezky,
 - d) přírodní koupaliště, pobytové loučky,
 - e) dočasné stavby – altány,
 - f) zpevněné nástupní plochy jako parkoviště, hlavní cesty.

C. Podmínečně přípustné využití

1. altány a sociální zázemí pouze jako dočasné stavby.

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv trvalé stavby
2. golfová hřiště

*** Plochy smíšené nezastavěného území určené ke sledované sanaci – NSsa2**

A. Hlavní využití

plochy zasažené hornickou činností s možnými negativními vlivy na své okolí.

B. Přípustné využití

1. dlouhodobě sledovaná (monitorovaná) sanace plochy
2. mimolesní zeleň, travní porost, vodní plochy
3. víceúčelové cesty
4. monitorovací vrty
5. plochy výsypek vnitřních a vnějších zasypaných v minulosti kontaminovaným materiálem
6. manipulační plochy lomů
7. plochy výsypek vnějších s nepříznivými základovými podmínkami

C. Podmínečně přípustné využití

1. nelze vyloučit sesuv území a únik nebezpečných látek do povrchových a podzemních vod
2. i po kolaudaci sanované plochy nelze vyloučit na základě prováděného monitoringu další sanační zásah do území

D. Nepřípustné využití

1. volný pohyb osob
2. jakékoliv dočasné i trvalé stavby
3. rekreační využití území

*** Plochy smíšené nezastavěného území přírodní - NSp:**

A. Hlavní využití

funkčně nevyhraněné plochy kulturní krajiny,

B. Přípustné využití

1. ptačí oblasti, velkoplošná zvláště chráněná území – pouze III. a IV.zóna, plochy biokoridorů na zemědělské nebo lesní půdě, nivy vodních toků na ostatní půdě.
2. opatření zvyšující ekologickou stabilitu, zlepšující odtokové poměry a snižující ohroženost území,
3. pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
4. výstavba doplňkových vybavení

C. Nepřípustné využití

1. velkoplošné odvodňování pozemků
2. ostatní účely využití

*** Plochy smíšené nezastavěného území zemědělské - NSz**

A. Hlavní využití

funkčně nevyhraněné plochy kulturní krajiny,

B. Přípustné využití

1. zemědělská půda obhospodařovaná, dočasně neobhospodařovaná a nezemědělská půda, která je nezbytná k provádění zemědělské činnosti, u nichž není vhodné používat intenzivní technologie hospodaření,
2. jedná se o zemědělskou půdu zejména v prvcích biokoridorů, v přírodních parcích, v záplavových územích nebo aktivních zónách řek a potoků, v nivách vodních toků, v evropsky chráněných ptačích oblastech, v ochranných pásmech zvláště chráněných území, v II. a IV. zónách velkoplošně chráněných území, jiné pozemky u kterých není z jiných důvodů vhodné používat intenzivní technologie.
3. pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
4. výstavba doplňkových vybavení,
5. zakládání opatření v krajině a výstavba staveb ke snižování ohrožení území, které jsou ve veřejném zájmu, přičemž je nutné upřednostnit biologické formy.

C. Nepřípustné využití

1. ostatní účely využití

*** Plochy smíšené nezastavěného území lesnické - NSI**

A. Hlavní využití

funkčně nevyhraněné plochy kulturní krajiny.

B. Přípustné využití

1. lesní půda a pozemky k plnění funkcí lesa s upřednostněním mimoprodukčních funkcí (půdoochranné, vodochranné, ekologické, rekreační aj.),
2. jedná se o lesní půdu v: v prvcích biokoridorů, v přírodních parcích, v záplavových územích nebo aktivních zónách řek a potoků, v nivách vodních toků, v evropsky chráněných ptačích oblastech, v ochranných pásmech zvláště chráněných území, v II. a IV.zónách velkoplošně chráněných území, ostatní pozemky u kterých není z jiných důvodů vhodné používat intenzivní technologie.
3. pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
4. výstavba doplňkových vybavení.

C. Nepřípustné využití

1. ostatní účely využití.

*** Plochy smíšené nezastavěného území vodohospodářské - NSv**

A. Hlavní využití

funkčně nevyhraněné plochy kulturní krajiny.

B. Přípustné využití

1. v ochranném pásmu II.stupně povrchových a podzemních zdrojů vod, v záplavových územích a aktivních zónách řek a potoků, v nivách vodních toků, v územích určených k rozlivům povodní, v ostatních územích, kde ochrana vod zamezuje intenzivnímu hospodaření.
2. výstavba doplňkových vybavení,
3. pozemky související technické a dopravní infrastruktury.

C. Nepřípustné využití

1. umisťovat zařízení pro těžbu nerostů a zemin.
2. umisťování staveb včetně staveb dočasných a oplocení, kromě vodního díla v záplavovém území, v aktivní zóně potoků a řek,
3. rozšiřování meliorací.

*** Plochy smíšené nezastavěného území ochranné - NSo:**

A. Hlavní využití

funkčně nevyhraněné plochy kulturní krajiny.

B. Přípustné využití

1. vyplňuje prostor mezi plochami rozdílného funkčního využití území
2. doplnění této zóny prvky, které budou zvyšovat její ochrannou funkci a ekologickou stabilitu na rozdíl od okolních pozemků (např. zalesnění), zejména interakční prvky
3. pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
4. výstavba doplňkových vybavení.

C. Podmínečně přípustné využití:

1. plochou mohou procházet turistické trasy, cyklostezky a cyklotrasy bez trvalých staveb o půdorysu nad 25 m²,
2. výstavba vodní nádrže pouze do 1ha,

D. Nepřípustné využití

1. ostatní účely využití.

*** Plochy smíšené nezastavěného území rekreační nepobytové - NSr:**

A. Přípustné:

úsek krajiny, který svou polohou vůči sídelnímu útvaru a rekreačním plochám umožňuje vedení turistických, cyklistických a naučných tras, situování různých přírodních hřišť a areálů zdraví, vyhlídek, cvičišť a podobně.

B. Podmínečně přípustné:

1. dočasné stavby, které budou mít charakter různých altánků a přístřešků k posezení a odpočinku, vybavení hřišť, informační tabule,
2. ponechat travní porosty jako piknikové louky nebo za účelem provozování drobných a nárazových sportovních aktivit,
3. výstavba účelových komunikací, které budou umožňovat přístupnost pro technickou údržbu celého areálu,
4. vedení inženýrských sítí v nezbytně nutném rozsahu zajišťující technickou vybavenost zázemí nebo inženýrských sítí nadmístního významu,
5. snaha o udržování lesnatého prostředí nebo umožnění vzniku lesnatého prostředí,
6. vytvářet polyfunkční lesní porosty, s minimálním zastoupením dřevin, které produkují velké množství alergenů,
7. vybírat stanovištně vhodné dřeviny s ohledem na možné imisní zátěže,
8. pokud do území spadá část zemědělských pozemků, je nutné upřednostnit mimoprodukční formy zemědělství.

C. Nepřípustné:

1. jakékoliv trvalé stavby
2. výstavba komunikací vyšších tříd než je místní komunikace IV. třídy,
3. zakládání skládek a to i v nejbližší vzdálenosti této plochy.

*** Plochy smíšené nezastavěného území zemědělské maloprodukční - NSz1:**

A. Hlavní využití:

pěstování zemědělských plodin ve formě maloprodukčního zemědělství

B. Přípustné využití:

1. orná půda a trvalý travní porost s možností oplocení
2. zahrady a sady s možností oplocení

3. účelové cesty jako přístupové komunikace k jednotlivým pozemkům
4. studny
5. stávající vodní plochy a toky

C. Podmínečně přípustné:

1. bazény do 40m² zastavěné plochy
2. zemědělské a lesnické stavby do 70m² zastavěné plochy
3. ostatní stavby do 25m² zastavěné plochy
4. skleníky, zimní zahrady, přístřešky do 40m² zastavěné plochy
5. stavby pro chovatelství do 16m² zastavěné plochy

D. Nepřípustné využití:

1. ostatní trvalé a dočasné stavby na zemědělských pozemcích
2. velkovýrobní technologie
3. terénní úpravy s výjimkou mezí
4. zpevněné plochy

*** Plochy smíšené nezastavěného území těžební - NSt:**

A. Hlavní využití:

funkčně nevyhraněné plochy kulturní krajiny.

B. Přípustné využití:

1. využití ploch pro těžbu nebo k rekultivačním zásahům po ukončení těžby,
2. plochy současné, minulé nebo budoucí těžby v krajině, které svou existencí ovlivňují hospodaření na těchto plochách.

C. Podmínečně přípustné:

1. zřízení jednoduchých dočasných staveb v případě, že přímo souvisí s těžbou,
2. výstavba technické infrastruktury, která bude sloužit výhradně k provádění činností přímo souvisejících k těžbě surovin a zabezpečující přístupnost k těžební ploše pro obsluhu.
3. funkce prvků vymezeného ÚSES bude dočasně po dobu těžby přerušena, následně při sanaci a rekultivaci bude funkce jednotlivých prvků ÚSES v území opět obnovena.

D. Nepřípustné využití:

1. na plochách, na kterých se v současnosti těží nebo bude těžit není přípustné umístování jakýchkoliv trvalých staveb,
2. přes plochy, na kterých se v současnosti těží nebo bude těžit, vést jakékoliv inženýrské sítě a budovat nové komunikace,
3. provádět takové činnosti a používat takové technologie při těžbě, které ovlivní kvalitu a množství podzemních vod.

*** Plochy smíšené nezastavěného území – infrastruktura (koridory pro vedení technické a dopravní infrastruktury) - NSi:**

A Hlavní využití:

vymezený pás v krajině, ve kterém budou v budoucnu vedeny inženýrské sítě zejména nadmístního významu.

B. Přípustné využití:

1. dosázení okrajů krajinné zóny nízkovzrůstovými stabilizačními dřevinami,
2. takto vymezený krajinný pás na PUPFL bude dočasně odlesněn,
3. pravidelná údržba této krajinné zóny jakožto zamezení možnému rozšiřování invazních druhů na tuto volnou plochu.

C. Podmínečně přípustné:

1. pokud bude v tomto pásu vedené nadzemní vedení, musí být taktéž odstraněny všechny stromy vyšší než 15m do takové vzdálenosti, ve které by jejich vyvrácení mohlo poškodit nadzemní vedení.

D. Nepřípustné:

1. umísťování jakýchkoli jiných dočasných či trvalých staveb
2. provádět zemní práce, které přímo nesouvisí s údržbou inženýrských sítí
3. osazovat krajinnou zónu jiným než travním porostem.

7 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

ÚP vymezuje na území obce Hájek veřejně prospěšné stavby a koridory a veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, v grafické části ÚP ve v. č. 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, M 1:5 000.

**7.1 PLOCHY A KORIDORY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ (DLE §170 STZ)
NA TYTO PLOCHY SE VZTAHUJE I PŘEDKUPNÍ PRÁVO PODLE § 101 STZ**

*** Vybrané veřejně prospěšné stavby**

➤ **Technická infrastruktura**

T1 - rozšíření vodojemu - rozv.pl.H/Z-T1

T2 - plocha východně u areálu Čepro – rozv. pl. H/Z-T2

Navržené plochy pro stavby v území:

ČSOV – čerpací stanice odpadních vod
trafostanice

7.2 PLOCHY A KORIDORY POUZE S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ (DLE §170)

*** Vybrané veřejně prospěšné stavby**

Technická infrastruktura

Navržené koridory pro inženýrské sítě v území:

VT1 – koridor pro sledovaný záměr staveb technické infrastruktury dle ZÚR KK VPS K.02 – plocha změn v krajině K9

STL plynovod

kanalizace splašková

výtlačný řad kanalizace

vodovod pitný

*** Vybraná veřejně prospěšná opatření**

snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami

VK1 – dosadba břehové zeleně okolo rybníka Velká Nejda s protierozní funkcí – plocha změn v krajině K4

VK2 – dosadba břehové zeleně okolo rybníka Velká Hruška s protierozní funkcí – plocha změn v krajině K5

zvýšení retenčních schopností území

VR1 – revitalizace vodoteče včetně obnovy břehové zeleně severně nad Novou Vískou – plocha změn v krajině K6

založení vymezených prvků ÚSES

VU1 – výsadba mimolesní zeleně jihovýchodně od obce Hájek jako založení ÚSES s protierozní funkcí – plocha změn v krajině K1

VU2 – výsadba mimolesní zeleně severozápadně od obce Hájek jako založení ÚSES s protierozní funkcí – plocha změn v krajině K2

VU3 – výsadba mimolesní zeleně severozápadně od obce Hájek jako založení ÚSES s protierozní funkcí – plocha změn v krajině K3

8 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

ÚP vymezuje na území obce Hájek další veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit pouze předkupní právo, v grafické části ÚP ve v.č.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, M 1 : 5.000.

*** Veřejně prospěšné stavby**

Občanské vybavení

PO1 – plocha pro hasičskou zbrojnici – rozv. pl. H/Z-O3

*** Veřejná prostranství s veřejnou zelení**

PPZ2 – veřejné prostranství s veřejnou zelení s izolační funkcí podél výrobního areálu Concordie v Lesově – rozv. pl. H/Z-P2

Seznam pozemků navržených VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo:

➤ **Technická infrastruktura**

označení	veřejně prospěšná stavba	k. ú.	ppč.	právnícká osoba, v jejíž prospěch bude uplatněno předkupní právo
T1	rozšíření vodojemu – rozv. pl. H/Z-T1	Hájek u Ostrova	586/, 587, 586/1, 586/7	Obec Hájek
T2	plocha východně u areálu Čepro – rozv. pl. H/Z-T2	Hájek u Ostrova	586/, 587, 586/1, 586/7	Obec Hájek
	ČSOV	Nová Víška u Ostrova	129, 22	Obec Hájek
	trafostanice	Hájek u Ostrova	344/10, 200/2, 387/1, 469/17, 455/5, 305	Obec Hájek

➤ **Občanské vybavení**

označení	veřejně prospěšná stavba	k. ú.	ppč.	právnícká osoba, v jejíž prospěch bude uplatněno předkupní právo
PO1	plocha pro hasičskou zbrojnici – rov. Pl. H/Z-O3	Hájek u Ostrova	151	Obec Hájek

➤ **Veřejná prostranství s veřejnou zelení**

označení	veřejná prostranství	k. ú.	ppč.	právnícká osoba, v jejíž prospěch bude uplatněno předkupní právo
PPZ2	veřejné prostranství s veřejnou zelení s izolační funkcí podél výrobního areálu Concordie v Lesově – rozv. pl.	Hájek u Ostrova	387/1	Obec Hájek

	H/Z-P2			
--	--------	--	--	--

9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

ÚP nestanovuje žádná kompenzační opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

ÚP nevymezuje žádnou plochu ani koridor územní rezervy, které by předurčovaly kulturní krajinu k výhledovému využití území pro zástavbu.

11 VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

ÚP nevymezuje žádné rozvojové plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

ÚP nevymezuje žádnou plochu ani koridor, pro které je prověření změn jejich využití nezbytné ověřit v územní studii.

13 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č.9 STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

ÚP nevymezuje žádnou plochu ani koridor, pro které by bylo podmínkou pro rozhodování o jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu.

14 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Rozvoj území obce je řešen v jedné etapě bez udání časového horizontu.

15 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTZORIZOVANÝ ARCHITEKT

ÚP nevymezuje na území obce žádnou architektonicky nebo urbanisticky významnou stavbu, pro kterou by mohl zpracovat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt.

16 ÚDAJE O POČTU LISTŮ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ KNĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část Územního plánu Hájek je vypracována v rozsahu 56 stran textu včetně titulní strany a obsahu i včetně vložených tabulek

B. Grafická část Územního plánu Hájek

v. č. 1 Výkres základního členění území	M 1:5 000
v. č. 2 Hlavní výkres	M 1:5 000
v. č. 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	M 1:5 000
v. č. 4 Výkres koncepce uspořádání krajiny	M 1:5 000
v. č. 5 Výkres koncepce veřejné infrastruktury	M 1:5 000

Odůvodnění

A. Textová část odůvodnění Územního plánu Hájek:

1 Postup při pořízení územního plánu.....	str.č. 58
2 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	str.č.59
3 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	str.č.70
4 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	str.č.71
5 Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	str.č.71
6 Vyhodnocení splnění požadavku zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s body (1 – 4) uvedenými ve vyhl. 500 v příloze 7 části II. bod b).....	str.č.71
7 Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	str.č.73
8 Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5	str.č.75
9 Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	str.č.75
10 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	str.č.75
10.1 Koncepce rozvoje města, plochy s rozdílným způsobem využití	str.č.79
10.2 Limity využití území	str.č.93
10.3 Koncepce dopravního řešení	str.č.95
10.4 Koncepce technického vybavení	str.č.96
10.5 Koncepce ochrany krajiny, civilizačních a kulturních hodnot v území	str.č.104
10.6 Koncepce návrhu ÚSES	str.č.107
10.7 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	str.č.109
10.8 Koncepce řešení požadavků civilní ochrany	str.č.110
10.9 Koncepce ochrany životního prostředí	str.č.112
11 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	str.č.113
12 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	str.č.115
13 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	str.č.115
13.1 Důsledky navrhovaného řešení na zábor ZPF.....	str.č.115
13.2 Důsledky navrhovaného řešení na PUPFL.....	str.č.152
14 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....	str.č.152
15 Rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění.....	str.č.153
16 Vypořádání připomínek.....	str.č.170

1 POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pro území obce Hájek byl zpracován v roce 1999 ÚPN SÚ Hájek, který byl schválen Obecním zastupitelstvem Hájek dne 12.7. 1999. Dále byly schválené změny č.1 a 2 ÚPN SÚ Hájek.

Zastupitelstvo obce Hájek schválilo záměr pořízení nového Územního plánu Hájek (dále jen ÚP) na svém zasedání dne 27.3. 2007. V prosinci 2007 zpracovala Ing.arch. A. Kasková Průzkumy a rozborů k ÚP v rozsahu ÚAPO.

Městský úřad Ostrov, odbor rozvoje a územní plánování, jako pořizovatel územně plánovací dokumentace pořizuje v souladu s §§ 18 – 23 a 43-47 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhl. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, **Územní plán Hájek**.

Pověřenou spolupracující osobou s pořizovatelem ÚP Hájek je starosta obce Ing. Vít Hromádko. Návrh zadání ÚP Hájek byl zpracován v březnu 2009 pořizovatelem ÚP ve spolupráci s projektantem.

Oznámení o zahájení projednávání návrhu zadání bylo zveřejněno veřejnou vyhláškou. Veřejná vyhláška byla v souladu s § 47 stavebního zákona vyvěšena po dobu 30 dnů. Dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu byl návrh zadání zaslán jednotlivě dne 8.4. 2009. Ve lhůtě do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohly dotčené orgány a krajský úřad uplatnit své požadavky na obsah zadání a sousední obce své podněty. Ve lhůtě 30 dnů od vyvěšení oznámení o projednávání návrhu zadání na úřední desce mohl každý uplatnit své připomínky.

Obdržené požadavky a podněty vyhodnotil pořizovatel ve zprávě:

„Zpráva o projednání návrhu zadání ÚP Hájek“. Na základě této zprávy pořizovatel upravil v červnu 2009 zadání ÚP Hájek. Upravené zadání ÚP Hájek předložil pořizovatel Zastupitelstvu obce Hájek ke schválení. Zastupitelstvo obce schválilo toto upravené zadání dne 28.7. 2009 usnesením č. 9. a 10.

V souladu se smlouvou o dílo uzavřenou mezi Obcí Hájek a Ing. arch. Alexandrou Kaskovou a na základě schváleného zadání ÚP Hájek zpracovala Ing. arch. Kasková návrh ÚP Hájek. Oznámení o konání společného jednání o návrhu ÚP Hájek bylo v souladu s § 50, stavebního zákona odesláno dotčeným orgánům, sousedním obcím a Krajskému úřadu Karlovarského kraje dne 02.08.2010. Společné jednání se konalo dne 19.08.2010 v 8:00 hod. na Městském úřadě v Ostrově. Na základě stanovisek dotčených orgánů, Krajského úřadu a připomínek sousedních obcí uplatněných ve stanovené lhůtě byla pořizovatelem v lednu 2012 zpracována Zpráva o projednání návrhu ÚP Hájek pro účely úpravy návrhu ÚP Hájek. Závěr zprávy o projednání a pokynů byl pořizovatelem postupně doplňován na základě dodatečných jednání a zpracovateli byl předán k zpracování.

O upraveném a posouzeném návrhu ÚP Hájek se v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona konalo dne 18.12.2012 veřejné projednání. Oznámení o konání veřejného projednání bylo pořizovatelem odesláno dne 2.11.2012 dotčeným orgánům, sousedním obcím, nadřízenému orgánu územního plánování jednotlivě. Oznámení bylo také v řádných termínech vyvěšeno na příslušných úředních deskách. Upravený a posouzený návrh ÚP Hájek byl v řádných termínech zveřejněn na internetových stránkách Města Ostrov. V rámci veřejného projednání bylo uplatněno devět námitek (vyhodnocení v kapitole 14). Na základě výsledků řízení o návrhu Územního plánu Hájek byl tento návrh ÚP Hájek upravován. Pořizovatel požaduje zpracovat podstatnou úpravu návrhu ÚP Hájek ve smyslu ustanovení § 67, odst. 6 stavebního zákona.

O upraveném a posouzeném návrhu ÚP Hájek se v souladu s ustanovením § 52 stavebního zákona konalo dne 1.10.2013 opakované veřejné projednání. Oznámení o konání opakovaného veřejného

projednání bylo pořizovatelem odesláno dne 14.08.2013 dotčeným orgánům, sousedním obcím, nadřízenému orgánu územního plánování jednotlivě. Oznámení bylo také v řádných termínech vyvěšeno na příslušných úředních deskách. Upravený a posouzený návrh ÚP Hájek byl v řádných termínech zveřejněn na internetových stránkách Města Ostrov. V rámci opakovaného veřejného projednání byly uplatněny dvě námítky (vyhodnocení v kapitole 14). Na základě výsledků řízení o návrhu Územního plánu Hájek byl tento návrh ÚP Hájek upravován. Pořizovatel nepožaduje zpracovat podstatnou úpravu návrhu ÚP Hájek ve smyslu ustanovení § 53, odst. 2 stavebního zákona.

2 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

*** Politika územního rozvoje ČR 2008, schválena vládou ČR 20. 7. 2008 usnesením č. 561 (PÚR ČR 2008)**

Území obce Hájek leží v rozvojové oblasti OB 12 – Rozvojová oblast Karlovy Vary, ve které se předpokládá velká dynamika rozvoje při koncentraci obyvatel a ekonomických činností v Karlových Varech a v Ostrově. Podporujícím faktorem jsou kapacitní komunikace R6 a I/13.

Územím obce Hájek prochází čtyřproudá silnice I/13, která je územně stabilizována. ÚP navrhuje na území obce 35,8 ha ploch bydlení (z toho 28,13 ha zastavitelných ploch bydlení dle ÚPD) pro 220 RD, ve kterých bude bydlet 650 nových obyvatel, což představuje více jak zdvojnásobení stávajícího počtu obyvatel. Výrobní plochy nejsou na území obce rozšiřovány.

* PÚR ČR 2008 stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury sídelní a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Brání upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

ÚP chrání kulturní hodnoty území, zejména nemovité kulturní památky, architektonicky významné stavby, chrání zachovanou urbanistickou strukturu obce Hájek a sídel Nejda a Nová Víska, respektuje dochované zemědělské usedlosti. ÚP chrání přírodní hodnoty území, zejména rybníky na území obce, lesní masivy v severní části území obce.

Vymezením prvků ÚSES a zejména návrhy změn v nezastavěném území K1 – K6 přispívá ÚP ke zvýšení ekologické stability území.

ÚP zachovává příznivé rozložení funkčních ploch obce Hájek a sídel Nejda a Nová Víska. Obec se bude rozvíjet jako obytně obslužná obec s důrazem na funkci bydlení. Plochy výroby a skladování nejsou na území obce rozšiřovány. Sídlu Nová Víska je rozšířeno pouze o plochy bydlení při zachování zemědělského areálu. V Nejdě bude i nadále zachována pouze funkce obytně rekreační. ÚP využívá k rozvoji i 1 plochu přestavby stávajícího nefunkčního areálu kravína, výrazně se zaměřuje na dostavbu dosud nevyužitých ploch v ZÚ. Tímto řešením ÚP

především chrání kulturní krajinu před zastavěním. Zastavitelné plochy mimo ZÚ jsou situovány zejména mimo nejkvalitnější ZPF v I. a II. třídě ochrany, který je chráněn jako přírodní hodnota území. ÚP zohledňuje dlouhodobě probíhající sanaci a rekultivaci části výsypky lomu Karel, která zasahuje území obce okrajově. ÚP navrhuje severozápadně nad obcí plochu smíšenou nezastavěného území s rekreační funkcí nepobytového charakteru, která neohrožuje ochranu a rozvoj přírodních hodnot v území.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potencionální důsledky a navrhopvat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

ÚP zamezuje prostorově sociální segregaci rozvojem všech sídel na řešeném území, stabilizací jejich dostačujícího dopravního propojení. Chátrající areály na území obce Hájek navrhuje ÚP k přestavbě. ÚP výrazně rozšiřuje na území obce plochy občanského vybavení jak charakteru veřejné infrastruktury, tak sportu. Tyto plochy významně přispějí k navazování nových sociálních vazeb obyvatel obce a tím zlepší podmínky sociálního pilíře udržitelného rozvoje území (URÚ). ÚP řeší i veřejné prostranství s veřejnou zelení, které bude sloužit i k nepobytové rekreaci a každodenní relaxaci obyvatel obce. Plochy veřejně přístupné přírodního charakteru určené pro nepobytovou rekreaci obyvatel budou součástí i navržené plochy hromadné rekreace u Umučeného rybníka H/Z-R1. ÚP však nenavrhuje na území obce žádné rozvojové plochy výroby. ÚP vytváří do budoucna nevyvážený vztah mezi sociálním a hospodářským pilířem URÚ. ÚP nenavrhuje na území obce žádné specifické plochy bydlení pro sociálně slabé nebo nepřízpůsobivé obyvatele. Možnosti krátkodobé rekreace obyvatel budou výrazně zlepšeny změnou v krajině K10 pro nepobytovou rekreaci severozápadně nad zástavbou obce.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

ÚP představuje kompromisní řešení mezi představami obce o rozvoji svého území jako obytný satelit města Ostrov a požadavky ochrany přírodních hodnot území, zejména kvalitní ZPF jako rozhodující kvality životního prostředí. Rozvoj území byl upraven zejména dle závěrů posudku SEA a stanoviska DO ochrany ZPF. Byl výrazně snížen rozsah rozvojových ploch bydlení. Rozvojové plochy výroby byly zcela zrušeny. Rovněž byl zrušen park s vyhlídkou severně nad obcí. Jako náhrada za zrušený park s rozhlednou je navržena plocha změn v krajině K10 určená výhradně pro nepobytovou rekreaci a odpočinek v krajině bez nároku na trvalé stavby. Tímto řešením jsou vytvořeny předpoklady k trvale nevyváženému vztahu všech 3 pilířů na území obce: hospodářský pilíř je na území obce zcela potlačen.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech

strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Na základě stanovisek DO a v souladu se závěry posudku SEA byly na území obce zcela zrušeny rozvojové plochy výroby. Na východním okraji areálu Čepra je řešena pouze plocha specifické technické infrastruktury zejména pro vybudování kompostárny nebo sběrného dvora, kde se nedá předpokládat výrazná potřeba nových zaměstnanců. ÚP řeší rozvoj pro 675 nových obyvatel s minimální možností nových pracovních příležitostí. Obec bude v budoucnu plnit funkci pouze obytného satelitu mezi městy Ostrov a Karlovy Vary. S těmito městy je obec Hájek propojena kapacitními komunikacemi I/13 a II/613 (dnes III/22222). Navýšení každodenní vyjížděky obyvatel obce za prací do Ostrova a Karlových Varů nezhorší výrazně podmínky života obyvatel v těchto městech.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

ÚP zachovává sídelní strukturu území a rozvíjí jednotlivá sídla diferencovaně. ÚP řeší rozvoj zejména samotné obce Hájek, která si i nadále zachovává svůj polyfunkční charakter. Sídla Malá Víška a Nejda jsou rozvíjena minimálně a to pouze pro obytně rekreační funkci. ÚP posiluje vazbu obce na města Ostrov a Karlovy Vary zejména řešením koridoru pro splaškovou kanalizaci do ČOV Karlovy Vary, převedením silnice III/22222 na II/613 jako pátevní paralelní komunikaci v souběhu s I/13.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty a dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

ÚP řeší přestavbu 1 území s nevyužitými areály: přestavba areálu bývalého kravína, který byl již sanován, na standardní RD. Rozvoj území je výrazně zaměřen na dostavbu ZÚ, na dříve schválené rozvojové plochy. Na základě stanoviska DO ochrany ZPF byla výrazně zmenšena rozvojová plocha H/Z-B3. Vzniklo tak zbytkové území kvalitní ZPF mezi plochami H/Z-B2, zbytkem H/Z-B3 a H/Z-B10, které je dopravně přístupné po stávající komunikaci podél severního okraje zbytkové plochy ZPF. Veškeré rozvojové zastavitelné plochy navazují na ZÚ. Bez vazby na ZÚ v kulturní krajině ÚP nenavrhuje žádnou rozvojovou plochu.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu.

Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí krajiny i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Pro návrh ÚP Hájek bylo zpracováno vyhodnocení vlivu návrhu ÚP Hájek na URÚ včetně posudku SEA a Natura 2000. Na základě stanovisek DO k návrhu ÚP a v souladu se závěry obou posudků SEA a Natura 2000 byl návrh ÚP upraven. V některých lokalitách byl rozvoj obce snížen ještě nad rámec posudku SEA a to na základě stanoviska DO ochrany ZPF.

➤ **V rámci úpravy návrhu ÚP před řízením byly provedeny zejména tyto změny:**

- z řešení ÚP byly vypuštěny tyto rozvojové plochy:

1-H/Z-B1 – bydlení na Liščí Díře

15-H/Z-P1 – park nad obcí s rozhlednou

22-H/Z-B11 – bydlení ve II. etapě v Hájků

28-NV/Z-P1 – ochranná zeleň podél železnice v Nové Vísce

- byly zmenšeny plochy H/Z-B3, H/Z-B4, H/Z-B8, H/Z-B9, H/Z-B10, NV/Z-B2

- na základě dohody s DO byla do ÚP zapracována zastavitelná plocha H/Z-O4 pro občanské vybavení řešená změnou ÚPD

- dříve zastavitelná plocha výroby H/Z-V1 byla změněna z plochy výroby na plochu specifické technické infrastruktury H/Z-T2, poloha i rozloha této zastavitelné plochy zůstala zachována

- do upraveného návrhu ÚP byly doplněny tyto změny v krajině: K7 a K8 pro sanaci a rekultivaci výsypky Hájek, K9 pro koridor nadmístní technické infrastruktury dle ZÚR KK VPS K.02. Upravený návrh ÚP chrání veškeré přírodní hodnoty území, zejména plochy Natura 2000 EVL Ostrovské rybníky, ptačí oblast Doupovské hory, zpřesňuje regionální ÚSES vymezený v ZÚR KK, navrhuje lokální ÚSES, zohledňuje sanaci a přirození i řízenou rekultivaci části výsypky lomu Karel, zvyšuje retenci území a navrhuje protierozní opatření. Zároveň je chráněn kvalitní ZPF I. a II. třídy ochrany. Stanovené regulační podmínky ploch s rozdílným využitím území dostatečně chrání krajinný ráz venkovské krajiny.

➤ **V rámci podstatné úpravy návrhu ÚP po veřejném projednání byly jako podklad pro opakované veřejné projednání zapracovány tyto úpravy návrhu ÚP:**

- byla nově zapracována plocha změn v krajině K10 pro nepobytovou rekreaci severozápadně pod obcí a to na základě požadavku obce jako náhradu za zrušený park s rozhlednou H/Z-P1,

- byla rozšířena plocha sportu H/Z-O2 na úkor okolních ploch bydlení,

- byla zrušena plocha přestavby H/P-B1, stávající MŠ byla stabilizována,

- byla zrušena plocha přestavby areálu kravína na MŠ a nahrazena plochou přestavby pro bydlení,

- byl aktualizován rozsah navržených inženýrských sítí ve vazbě na vydaná ÚR a již hotové úseky sítí,

- ve vazbě na plochu K10 byl upraven průběh LBK 7, 6 a 5 a zcela přesunuto LBC 7

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy: cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých

měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Na žádost obce byly minimalizovány plochy stávajících stabilizovaných veřejných prostranství s veřejnou zelení uprostřed zástavby. Na základě posudku SEA a v souladu se stanovisky DO byl zrušen bez náhrady rozsáhlý park severně nad obcí s rozhlednou. ÚP navrhuje pouze 1 rozvojovou plochu veřejného prostranství s veřejně přístupnou sídelní zelení H/Z-P2. Další veřejně přístupná sídelní zeleň bude řešena jako součást plochy hromadné rekreace H/Z-R1 na břehu Umučeného rybníka.

K veřejnému projednání upraveného ÚP uplatnila obec požadavek na zpracování alespoň nepobytové rekreační smíšené nezastavěné plochy K10 severozápadně nad obcí bez požadavku trvalých staveb a to jako náhradu za zrušený park s rozhlednou H/Z-P.

Těsně k zastavěnému území obce přiléhá kvalitní kulturní krajina s dostatečným podílem lesa, která poskytuje a bude poskytovat i nadále obyvatelům obce dostatečné zázemí pro možnost každodenní nepobytové rekreace..

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistiku, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Na základě posudku SEA a stanovisek DO byl zrušen severně nad obcí park s rozhlednou navrhovaný v návrhu ÚP. ÚP tak podporuje turistický ruch pouze těmito návrhy: cyklostezkou Hájek – Lesov podél plotu obory, areálem hromadné rekreace na břehu Umučeného rybníka, který bude celoročně veřejně přístupný s velkým podílem sídelní zeleně. ÚP dále navrhuje významné rozšíření sportovního areálu, který bude sloužit i ostatní široké veřejnosti ne jen obyvatelům obce. Stávající obora zůstává zachována beze změny. ÚP nenavrhuje na území obce žádné aktivity agroturistiky. Fungující zemědělský areál v Nové Vísce je stabilizován jako plocha zemědělské výroby. Pro potřeby krátkodobé nepobytové rekreace a relaxace obyvatel obce řeší ÚP plochu změn v krajině K10 jako nezastavěnou plochu smíšenou s rekreační funkcí bez nároku na trvalé stavby.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území z kvalitnější dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístění dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny. Je – li to z těchto hledisek účelné, umístit tato zařízení souběžně. Nepřípustné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách dálnic, rychlostních silnic a kapacitních silnic, jejich trasy, jsou – li součástí transevropské silniční sítě, volit tak, aby byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení.

ÚP mění a doplňuje koncepci dopravní infrastruktury a doplňuje koncepci technické infrastruktury:

- silnice III/22222 je převedena na silnici II/613 bez územních nároků
- je navržena cyklostezka Hájek – Lesov podél plotu obory
- je zpracován koridor pro splaškovou kanalizaci dle ZÚT KK VPS K.02 jako rozšíření systému skupinové kanalizace ČOV Karlovy Vary
- je navrženo rozšíření vodojemu Hájek
- jsou zhodnoceny trafostanice a navrženy nové trafostanice dle rozsahu rozvoje území
- je rozšířen stávající veřejný vodovod ve všech 3 sídlech do rozvojových ploch

- je rozšířena stávající kanalizace v Hájků do rozvojových ploch
- je řešeno odkanalizování Nové Vísky a Nejdů do ČOV Karlovy Vary
- je řešeno rozšíření plynofikace v Hájků do rozvojových ploch
- je řešena plynofikace Nové Vísky
- ostatní dopravní a technická infrastruktura je stabilizována beze změny

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro enviromentalně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

ÚP nemění podmínky veřejné dopravy na území obce. Celostátní železniční trať č. 140 včetně zastávky Hájek jsou stabilizovány. Stávající silnice III/22222, která prochází napříč územím obce, bude převedena na silnici II/613 bez dalších územních nároků a to dle požadavku ZÚR KK. Tato silnice II/613 vytvoří novou pátevní paralelní komunikaci podél I/13 mezi městy Karlovy Vary a Ostrov.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

- ÚP vytváří přiměřené podmínky pro ochranu území i obyvatelstva před potenciálními riziky:
 - stabilizace areálu Čepra a produktovodu beze změn včetně respektování podmínek ochranných pásem
 - stabilizace nadmístní dopravy – silnice I/13 a železniční trať č. 140
 - na území obce není stanoveno záplavové území Q_{100} žádného toku
 - vodní plochy jsou respektovány
 - ÚP řeší plochy změn v krajině K7 a K8 jako sanaci a rekultivaci části výsypky lomu Hájek, kde zvláště plocha K8 představuje dlouhodobě sledovanou sanaci části výsypky, která byla využívána k ukládání kontaminovaného materiálu
 - ÚP řeší protierozní opatření, z nichž některá zároveň představují i založení prvků ÚSES – výsadba mimolesní zeleně, dosadba břehové zeleně rybníků
 - ÚP zvyšuje retenci území návrhem revitalizace toku severně nad Novou Vískou
 - ÚP navrhuje areál hromadné rekreace u Umučeného rybníka, který bude zároveň veřejně přístupný s dostatečně velkým podílem veřejně zeleně a bude sloužit celoročně ke každodenní nepobytové rekreaci obyvatel obce

- ÚP navrhuje plochu změny v krajině K10 jako plochu smíšenou nezastavěného území s rekreační funkcí nepobytového charakteru jako další plochu pro rekreační vyžití obyvatel a to jako náhradu za zrušený park s rozhlednou
- ÚP navrhuje ochrannou zeleň v Liščí Díře podél výrobních areálů v sousedním Lesově.
- ÚP zhoršuje podmínky pro ochranu obyvatel obce:
- ÚP v souladu s požadavky ZÚR KK řeší převedení silnice III/22222 na silnici II/613 jako páteřní souběžné komunikace s I/13. Tímto řešením se do budoucna zvýší průjezdná nadmístní doprava v těsném kontaktu s vlastní obcí. ÚP podél silnice II/22222 navrhuje nejenom areál hromadné rekreace, ale i rozvojové plochy bydlení.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby v území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Na území obce není žádný vodní tok se stanoveným záplavovým územím Q100. ÚP nenavrhuje na záplavě žádné rozvojové plochy.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) v dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

ÚP umísťuje technickou infrastrukturu do souběhu s dopravní infrastrukturou nebo s veřejnými prostranstvími s komunikačním koridorem kromě plánované aktivity nadmístního významu – koridoru splaškové kanalizace jako rozšíření systému kanalizace ČOV Karlovy Vary. ÚP řeší dopravu a technickou infrastrukturu:

- silnice III/22222 je převedena na silnici II/613 bez územních nároků
- je navržena cyklostezka Hájek – Lesov podél plotu obory
- je zpracován koridor pro splaškovou kanalizaci dle ZÚT KK VPS K.02 jako rozšíření systému kanalizace ČOV Karlovy Vary
- je navrženo rozšíření vodojemu Hájek
- jsou zhodnoceny trafostanice a navrženy nové trafostanice dle rozsahu rozvoje území
- je rozšířen stávající veřejný vodovod ve všech 3 sídlech do rozvojových ploch
- je rozšířena stávající kanalizace v Hájků do rozvojových ploch
- je řešeno odkanalizování Nové Vísky a Nejdů do ČOV Karlovy Vary
- je řešeno rozšíření plynofikace v Hájků do rozvojových ploch
- je řešena plynofikace Nové Vísky

- ostatní dopravní a technická infrastruktura je stabilizována beze změny
 ÚP nenavrhuje žádné malé vodní elektrárny, větrné elektrárny ani žádné specifické výrobní rozvojové plochy určené výhradně pro umístění fotovoltaické elektrárny. Fotovoltaické panely mohou být umísťovány na území obce pouze na střechy a fasády objektů.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh na ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Koncepce rozvoje území je řešena dle konkrétních požadavků obce Hájek a vlastníků nemovitostí a pozemků v území a vytváří do budoucna přiměřeně vyvážené podmínky pro kvalitní život obyvatel obce při oslabení hospodářského pilíře URÚ. ÚP chrání přírodní hodnoty území. Oproti návrhu ÚP byl snížen rozsah rozvojových ploch z původních 74,1 pouze na 43,8 ha a to na základě posudků Natura 2000 a SEA a stanovisek DO. Výrazně byly omezeny především rozvojové plochy bydlení. Rozvojová plocha výroby byla změněna na plochu specifické technické infrastruktury se zcela odlišnými regulačními podmínkami. ÚP navrhuje veřejné prostranství s veřejnou zelení v lokalitě Liščí Díra. Ke každodenní nepobytové rekreaci obyvatel obce bude sloužit i navržený areál hromadné rekreace na břehu Umučeného rybníka, který bude celoročně přístupný a plocha smíšená nezastavěného území s rekreační funkcí severozápadně nad obcí. Přiměřeně k nárůstu rozvojových ploch řeší ÚP i změny a doplnění koncepce technické a dopravní infrastruktury a to včetně nadmístních aktivit dle řešení ZÚR KK (převedení silnice III/22222 na II/613, koridor pro rozšíření systému kanalizace ČOV Karlovy Vary.

ÚP významně rozšiřuje i plochy občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury a řeší rozvojovou plochu pro areál hasičů.

ÚP ve vztahu na stanoviska DO a závěry posudku SEA neřeší žádnou plochu výroby a skladování jako potenciální zdroj nových pracovních příležitostí na území obce. Na specifické ploše technické infrastruktury H/Z-ZT2 řešené místo plochy výroby H/Z-V1 budou pouze velmi omezené podmínky pro nové pracovní příležitosti. ÚP vytváří tak do budoucna nevyvážený vztah mezi pilířem hospodářským na jedné straně a pilíři environmentálním a sociálním na straně druhé. Obec se bude rozvíjet jen jako obytný satelit mezi městy Ostrov a Karlovy Vary.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení plochy bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest.

Drážní doprava na území obce je respektována beze změny. Silnice III/22222 je dle požadavku ZÚR KK převedena na silnici II/613 jako kapacitní souběžná silnice se silnicí I/13 mezi městy Ostrov a Karlovy Vary. Ostatní silnice III. třídy i silnice I/13 ÚP zachovává. Rozvojové plochy jsou napojeny na stávající systém místních komunikací přímo nebo prostřednictvím nově navržených místních komunikací. Pro pěší turistiku jsou zapracovány stávající či nově navržené účelové komunikace. Podmínky hromadné autobusové dopravy ÚP nemění.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávky vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

ÚP se výrazně zaměřuje na posílení systému centrálního odkanalizování území obce do ČOV Karlovy Vary a na základě požadavku ZÚR KK řeší změnu v krajině K9 pro sledovaný záměr rozšíření systému skupinové kanalizace ČOV Karlovy Vary. ÚP řeší odkanalizování místní částí Nová Víška a Nejša do ČOV Karlovy Vary. ÚP sleduje stávající rozsah veřejného vodovodu napojeného na skupinový vodovod Karlovy Vary – Ostrov v obci i v obou sídlech a rozšiřuje ho do všech rozvojových ploch na území obce.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

ÚP nenavrhuje žádné specifické plochy výroby určené výhradně pro umístění FVE. ÚP neřeší na území obce ani žádnou MVE ani VTE z důvodu přírodních a kulturních hodnot území obce. Areály FVE mohou být umísťovány do stávajících ploch výroby a skladování. Fotovoltaické panely mohou být umísťovány na střechy nebo fasády objektů na území obce.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

ÚP neřeší žádnou plochu přestavby nebo sanace stávajícího bytového fondu. Část sanovaného areálu Kravína ve východní části obce je řešena jako přestavbová plocha pro bydlení – RD v zahradě.

ÚP Hájek je zpracován v souladu s PÚR ČR 2008.

Zastupitelstvo Karlovarského kraje vydalo 16.09.2010 usnesením č. ZK 223/09/10:

*** Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje (ZÚR KK), vydány 16. 9. 2010 s nabytím účinnosti dne 16. 10. 2010**

a) na území obce Hájek vymezuje ZÚR KK tuto veřejně prospěšnou stavbu:

- VPS K.02 rozšíření skupinové kanalizace Karlovy Vary

ÚP tento záměr řeší jako změnu v krajině K9 – koridor pro sledovaný záměr staveb technické infrastruktury dle ZÚR KK jako VPS K.02 - NSi

b) ZÚR KK vymezují na území obce tato veřejně prospěšná opatření:

- VPO U.29 – regionální biocentrum 1160 Ostrovské rybníky

- VPO U.504 regionální biokoridor 1003 Rolavké role – Ostrovské rybníky

ÚP tyto oba prvky regionálního ÚSES zpracovává a zpřesňuje do podrobnosti DKM. Jedná se však o funkční prvky ÚSES, které si nevyžadají žádnou změnu struktury krajiny, RBC i RBK tedy nepředstavují žádné VPO pro ÚP Hájek.

c) Území obce Hájek leží v rozvojové oblasti OB12 nadregionálního významu vymezené v PÚR ČR 2008 a zpřesněné v ZÚR KK.

Požadavek ZÚR KK na vysokou koncentraci obyvatelstva a soustředění ekonomických aktivit a služeb vytvářející jádra sídelního a hospodářského rozvoje při zohlednění požadavku na minimalizování negativních dopadů změn využití území na životní prostředí, na přírodní, kulturní i civilizační hodnoty území. ÚP navrhuje na území obce zejména rozvojové plochy bydlení a to v rozsahu zohledňujícím polohu obce v rozvojové oblasti OB12. Rozsah změn v území byl významně korigován v rámci úpravy návrhu ÚP Hájek před řízením na základě posudků Natura 2000 a SEA a stanovisek DO. Další úpravy změn v území byly provedeny jako podstatná úprava návrhu ÚP po veřejném projednání na základě pokynů pořizovatele.

d) priority ZÚR KK:

Základní priority územního plánování v Karlovarském kraji vycházejí a dále zpřesňují republikové priority územního plánování vymezené v PÚR ČR 2008.

➤ **Návrh ÚP Hájek naplňuje tyto priority územního plánování Karlovarského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:**

1. Priority v oblasti sociální soudržnosti společnosti obyvatel

1.2 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, aniž by jimi byla ohrožena nebo nepřiměřeně dotčena chráněná území a chráněné hodnoty sídel,

2. Priority v oblasti hospodářského rozvoje

2.3 podpora center sídelní struktury v rozvojových oblastech a rozvojových osách s cílem zajistit pro jejich rozvoj dostatek zastavitelných i přestavbových ploch; spolupráce mezi urbánními a venkovskými prostory zkvalitněním veřejné infrastruktury, zejména dopravní, s akcentem na síť veřejné hromadné dopravy šetrné k životnímu prostředí

3. Priority v oblasti ochrany životního prostředí

3.1 hospodárně využívání zastavěného území (např. využití brownfields všech typů),

3.2 důsledná ochrana nezastavěného území – ochrana přírody a krajiny před nadměrnou zátěží novou výstavbou a turistickým ruchem, a to i v územích intenzivní urbanizace (v rozvojových oblastech a osách), kde je třeba zachovávat a vytvářet podmínky pro územní systémy ekologické stability, pro vznik veřejně přístupných pásů zeleně, které umožní rekreační využívání krajiny a zachování jejich reprodukčních schopností, přitom jako významný přírodní prvek chránit a nově navrhovat lesní porosty,

3.4 využívání krajiny v souladu s ochranou krajinného rázu a s cílovými charakteristikami krajiny – důsledným vyhodnocením záměrů dle zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí v platném znění, resp. zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění, ale i zák. č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) v platném znění,

➤ **Návrh ÚP Hájek přiměřeně naplňuje tyto priority územního plánování Karlovarského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:**

1. Priority v oblasti sociální soudržnosti

1.1 vytváření předpokladů pro zvyšování zaměstnanosti lokalizací nových zastavitelných ploch pokud možno mimo chráněná území nebo využíváním přestavbových ploch bez přílišného narušení jejich chráněných hodnot, a to zejména ve specifických oblastech s problémy hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti (resp. v hospodářsky slabých částech kraje),

2. Priority v oblasti hospodářského rozvoje

2.1 budování odpovídající dopravní a technické infrastruktury – upřednostňování společných koridorů s cílem minimalizovat fragmentaci krajiny; realizace v souladu s promyšlenou etapizací,

2.7 vytváření územně technických podmínek pro rozvoj služeb, zejména v lázeňství, v cestovním ruchu, i v eko- a agro- turistice,

2.12 vytváření podmínek pro přizpůsobování zemědělství a lesnictví místním specifickým,

3. Priority v oblasti ochrany životního prostředí

3.3 vytváření podmínek pro preventivní ochranu před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (zvyšování retenčních schopností krajiny: návrh protierozních opatření, omezení umístování zastavitelných ploch do záplavových území na nezbytné minimum, návrh opatření protipovodňové ochrany a ploch potřebných k rozlivům povodní, apod.).

3.6 ochrana a využití nerostných surovin,

- **Návrh ÚP Hájek nenaplnuje tyto priority územního plánování Karlovarského kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, tyto priority se nenacházejí na území obce Hájek, nebo se území obce Hájek netýkají:**

1. Priority v oblasti sociální soudržnosti společenství obyvatel

1.3 vytváření podmínek pro zmenšení sociálního napětí ve vztahu k menšinám, které by měly být integrovány do většinové společnosti – mj. prostřednictvím kultivace urbánního prostředí,

1.4 obnova a rozvoj jedinečné urbanistické struktury území, osídlení i kulturní krajiny, pokud jsou tyto hodnoty zachovány a lze je rozvíjet či obnovit, přitom respektovat stávající historicky utvořené sídelní struktury, tradiční obraz městských a vesnických jidel v krajině a kulturní památky. Pokud je tato struktura nenávratně přeměněna, například jako následek těžby nerostných surovin, navrhnout specifická řešení nové krajiny a urbanistické struktury, která přinesou do území nový potenciál hospodářského, sociálního i kulturního rozvoje,

2. Priority v oblasti hospodářského rozvoje

2.2 zlepšení podmínek pro kooperaci území s jinými oblastmi v ČR i v zahraničí, a to zkvalitněním veřejné infrastruktury, zejména dopravní,

2.5 vytváření územně technických podmínek pro transformaci výrobní základy, její diversifikaci a rozvoj nových technologií,

2.6 vytváření územně technických podmínek pro využití nových příležitostí, vzniklých ukončením těžby,

2.8 vytváření územně technických podmínek pro stabilizaci a rozvoj lázeňství zejména v tradičních centrech lázeňství.

2.10 uvážené a koordinované využívání přírodních zdrojů – přírodních léčivých zdrojů, zdrojů přírodních minerálních vod a nerostných surovin obecně,

2.11 zlepšování podmínek pro udržitelný rozvoj zejména ve specifických oblastech s problémy hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti

3. Priority v oblasti ochrany životního prostředí

3.5 ochrana přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod,

3.7 obnova území po ukončované těžbě hnědého uhlí,

3.8 vytváření podmínek pro ekologické zemědělství a pro využívání obnovitelných zdrojů energie.

➤ ÚP je zpracován v souladu se ZÚR KK.

* ÚP zpracovává vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení.

* ÚP zpracovává přiměřeně platný ÚPO Hájek a jeho změny.

ÚP zohledňuje dosud platnou územně plánovací dokumentaci obce Hájek:

* Územní plán sídelního útvaru Hájek (ÚPN SÚ), schválen Zastupitelstvem obce Hájek dne 12.7.1999 projektant Ing. arch. I. Štros, Ostrov, změny č. 1 a 2.

Tento ÚPN SÚ včetně změn navrhuje na území obce:

- rozsáhlé plochy pro bydlení venkovského typu (BV) v severozápadní a severovýchodní části obce, zastavění proluk v ZÚ obce Hájek, rozsáhlou plochu bydlení individuálního (BI) ve východní části ZÚ, plochy bydlení venkovského charakteru malého rozsahu podél silnice směrem (lokality Pod Čeprem, Liščí Díra)

- rozšíření fotbalového hřiště ležícího jižně od silnice III/22222

- areál tenisových hřišť u fotbalového hřiště

- plocha občanského vybavení (OV) v těsném kontaktu s navrženou rozsáhlou plochou BI ve východní části obce

- plocha technické infrastruktury (TI) v severní části obce Hájek – rozšíření vodojemu

- letní kemp u Umučeného rybníka se sportovně rekreačním zázemím

Výsledkem dosud schválených změn ÚPN SÚ Hájek je:

- postupné zastavování volných ploch v centrální části obce a rozrůstání zástavby západním, východním, severním směrem, doplnění proluk v sídle Nová Víska

- jednostranně zaměřené rozvojové plochy většinou na bydlení, v menší míře pak na sportovní zázemí a plochy technické infrastruktury, chybí obslužnost a provázaný systém zeleně.

* ÚP zohledňuje Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Karlovarského kraje

* ÚP zpracovává dokument Aktualizace ÚSES obce Hájek, září 2007, RNDr. J. Křivanec

* ÚP zpracovává vydaná stavební rozhodnutí a stavební povolení

3 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Hájek je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, stanovenými § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

Zpracovaný ÚP Hájek vytváří předpoklady pro výstavbu a pro dlouhodobý udržitelný rozvoj na území spravovaném obcí Hájek.

V územním plánu navržený rozvoj obce Hájek nemá negativní vliv na veřejné zdraví, při respektování navržené koncepce, dodržení stanovených podmínek pro využití ploch a pokynů pro rozhodování v území.

4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

ÚP Hájek byl zpracován v souladu s pojetím územně plánovací dokumentace - územní plán, dle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Územní plán Hájek je zpracován v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. V průběhu pořizování územního plánu Hájek nebyly řešeny žádné rozpory.

Sledované zájmy dle zvláštních zákonů, ve znění pozdějších předpisů, jsou v ÚP zohledněny. V těchto souvislostech nebudou řešením ÚP dotčeny veřejné zájmy.

Při zpracování ÚP Hájek byla projektantem sledována správnost, celistvost a zejména úplnost ÚP dle platné legislativy. ÚP je zpracován ve vzájemné koordinaci a územní provázanosti s důrazem na důslednou ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Část zpracovaná pořizovatelem

Územní plán Hájek je zpracován v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. V průběhu pořizování územního plánu Hájek nebyly řešeny žádné rozpory.

6 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S BODY (1 – 4) UVEDENÝMI VE VYHL. 500 V PŘÍLOZE 7 ČÁSTI II. BOD B)

➤ Na základě schváleného upraveného zadání ÚP Hájek je do ÚP zpracováno:

- v maximální míře jsou zohledněny rozvojové plochy dle dříve schváleného ÚPD obce
- jsou zpracovány limity využití území dle předané sady ÚAPO pořizovatelem, některé inženýrské sítě byly doplněny dle vydaných ÚR a byly zohledněny hotové úseky sítí dle podkladů obce
- ÚP je řešen bez variant pouze v jedné etapě
- je stabilizována urbanistická koncepce
- jsou respektovány podmínky areálu Čepra včetně dálkového produktovodu
- je zpracován a zpřesněn ÚSES
- je navržena cyklotrasa Hájek – Lesov
- je řešen diferencovaný rozvoj s důrazem na vlastní obec
- jsou odmítnuty rozvojové plochy pro individuální rekreaci
- obora severně nad obcí je stabilizována
- je zpracována koncepce rozvoje technické infrastruktury včetně zachování systému likvidace odpadu
- jsou ochráněny nemovitě kulturní památky
- jsou respektovány PUPFL
- jsou respektovány CHLÚ, výhradní ložiska

- je řešena koncepce CO
- je zpracováno vyhodnocení využití ZÚ a posouzení požadavků na nové rozvojové plochy
- jsou zohledněny zkolaudované RD a vydaná ÚR a SP
- ÚP řeší střety v území takto:
 - rozvoj obce jako sídelní kaše bez ploch veřejně přístupné zeleně – nezájem obce i soukromníků tyto plochy veřejné zeleně řešit, k rekreaci bude sloužit plocha letního kempu H/Z-R1 a plocha nezastavěná s rekreační funkcí K10
 - minimální rozsah ploch veřejně přístupné sídelní zeleně – nezájem obce i soukromníků tyto plochy řešit, k rekreaci bude sloužit plocha letního kempu H/Z-R1 a plocha nezastavěná s rekreační funkcí K10
 - autokemp = plocha hromadné rekreace
 - veřejná zeleň na západě – s ochrannou funkcí
 - MŠ – zachována stávající MŠ na základě požadavku obce k veřejnému projednání
 - ochrana ploch bydlení proti hluku z železnice – neřešeno, rozvoj v Nové Vísce výrazně zmenšen mimo hlukové ohrožení z provozu železnice,
 - byla zapravována aktualizovaná DKM
- žádná rozvojová plocha s požadavkem na zpracování územní studie ani RP
- zpracováno vyhodnocení vlivu návrhu ÚP Hájek na URÚ včetně posudků SEA i Natura 2000
- návrh ÚP bez variant a bez konceptu ÚP
- neřešeny žádné územní rezervy

➤ **Na základě schváleného upraveného zadání ÚP prověřil projektant nové skutečnosti v území a do ÚP nezpracoval:**

- nadřazenou dokumentací jsou ZÚR KK, nikoliv ÚP VÚC KSA, ve vazbě na tuto skutečnost byly aktualizovány VPS a VPO
- PÚR ČR 2006 byla nahrazena PÚR ČR 2008
- na základě stanoviska DO k návrhu ÚP byl zrušen park s rozhlednou u Hájku,
- na základě stanoviska DO k návrhu ÚP byla zastavitelná plocha výroby změněna pouze na specifickou plochu technické infrastruktury
- na základě stanoviska DO byly výrazně zmenšeny zastavitelné plochy bydlení v západní části obce
- na základě požadavku obce k veřejnému projednání byla přestavba MŠ na bydlení zrušena a MŠ byla pouze stabilizována, dále byla řešena přestavba kravína na bydlení
- na základě stanoviska DO k návrhu ÚP byly výrazně zmenšeny zastavitelné plochy bydlení v Nové Vísce
- prvky ÚSES jsou řešeny i v plochách výhradních ložisek se stanovenou podmínkou obnovy funkce ÚSES pro ukončení těžby
- cyklostezka Hájek – Lesov nevede přes park a rozhlednu – ten byl zrušen
- silnice III/22222 je převedena na silnici II/613 ve vazbě na ZÚR KK
- ve vazbě na zmenšené rozvojové plochy bydlení řeší ÚP i menší rozsah zastavitelných ploch veřejných prostranství s veřejnou zelení
- na základě požadavku obce byla plocha revitalizace návsi pro veřejnou zeleň řešena pouze pro rozšíření bydlení
- není řešena asanace kravína, které již proběhla, je řešena přestavba sanovaného území po kravínu
- názvy jednotlivých výkresů aktualizovány dle stavebního zákona, v platném znění, kapitoly textové zprávy aktualizovány a doplněny dle stavebního zákona, v platném znění a prováděcích vyhlášek k 1.1.2013, v platném znění

- prvky ÚSES jsou vymezeny mimo CHLÚ a mimo výhradní ložiska kromě LBK č. 5 a 6 těsně severně nad obcí a jižního cípu LBC č. 5 rovněž severně nad obcí

➤ **Projektant prověřil nové skutečnosti v území a do ÚP zapracoval nad rámec schváleného upraveného zadání ÚP Hájek.**

- plochy změn v krajině K7 a K8 jako sanace a rekultivace těžbou zasaženého území části výsypky lomu Hájek

- plocha změn v krajině K10 pro nepobytovou rekreaci na základě požadavku obce k veřejnému projednání jako náhradu za zrušený park s rozhlednou

7 ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako dotčený orgán ve smyslu stavebního zákona, vydal k návrhu zadání Územního plánu Hájek z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí následující stanovisko:

Na základě posouzení obsahu návrhu zadání Územního plánu Hájek z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství dle § 10i odst. 3 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a dle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), požadoval zpracování vyhodnocení vlivů Územního plánu Hájek na životní prostředí.

Po schválení upraveného zadání ÚP Hájek Zastupitelstvem obce Hájek byl jako další etapa územního plánu zpracován Návrh ÚP Hájek, jehož samostatnou součástí bylo Vyhodnocení vlivu návrhu ÚP Hájek na udržitelný rozvoj území v rozsahu přílohy č. 5 k vyhl. 500/2006 Sb. a to včetně kapitoly A (vyhodnocení vlivu návrhu ÚP Hájek na životní prostředí – posudek SEA) i kapitoly B (vyhodnocení vlivu návrhu ÚP Hájek na území Natura 2000 – posudek Natura 2000).

➤ Na základě závěrů posudku SEA byly v ÚP provedeny tyto úpravy:

- plocha H/Z-B3 byla zmenšena pouze na dříve schválený rozsah, podél západního okraje uvolněného území byl vymezen LBK č. 7

- plocha H/Z-B4 byla ponechána pouze v rozsahu dříve schválené plochy

- plocha H/Z-B9 – ponechána pouze v rozsahu dříve schválené plochy a západní část u křižovatky komunikací

- plocha NV/Z-B2 – ponechána pouze v rozsahu dříve schválené plochy

- plochy H/Z-P1 a VN/Z-P1 – byly zrušeny bez náhrady

- změna v krajině X.A.1.A2 (K6) byla upravena pouze na revitalizaci stávajícího toku

- plochy H/Z-B1, H/Z-B11 a H/Z-V1 byly zrušeny, na místě plochy H/Z-V1 byla po dohodě s DO zapracována specifická plocha technické infrastruktury bez možnosti trvalých staveb

V souladu s těmito skutečnostmi a zejména ve vztahu k rozboru URÚ řeší ÚP Hájek:

➤ **Posílení ekonomického pilíře:**

- specifická plocha technické infrastruktury zejména pro umístění kompostárny nebo sběrného dvora

- převedení silnice III/22222 na II/613 dle ZÚR KK

- rozvoj technické infrastruktury – nová kanalizace v Nové Vísce a Nejdě, plynofikace Nové Visky, nové trafostanice, rozvoj všech sítí v Hájků
- rozšíření skupinové kanalizace Karlovy Vary na území obce dle ZÚR KK – plocha změn v krajině K9
- doplnění místních komunikací v obci, cyklostezka
- respektování CHLÚ jako ochrana nerostného bohatství

➤ **Posílení environmentálního pilíře:**

- vymezení a zpřesnění ÚSES včetně regionálního ÚSES dle ZÚR KK,
- plochy změn v krajině K1, K2, K3 pro založení nefunkčních prvků ÚSES,
- plochy změn v krajině K4, K5, K6 pro zvýšení retence území,
- plochy změn v krajině K7, K8 jako sanace a rekultivace části výsypky lomu Hájek,
- snížený rozsah zastavitelných ploch na kvalitním ZPF I. a II. třídy ochrany,
- návrh přestavbové plochy, která omezuje požadavek nových zastavitelných ploch na úkor kulturní krajiny,
- zrušení rozvojových ploch výroby na území obce,
- respektování VKP ze zákona, přírodního parku Ostrovské rybníky, ploch Natura 2000 ptačí oblast Doupovské hory a EVL Ostrovské rybníky
- úprava rozsahu ploch bydlení v návrhu ÚP dle posudku SEA v plném rozsahu pro cca 650 nových obyvatel

➤ **Posílení sociálního pilíře:**

- rozvojové plochy bydlení ke stabilizaci a navýšení obyvatel obce,
- doplnění občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury,
- vyznané rozšíření sportovního areálu,
- cyklostezka Hájek – Lesov,
- návrh volnočasového areálu hromadné rekreace (autokemp) u Umučeného rybníka,
- návrh veřejného prostranství s veřejnou zelení,
- zachování příznivého funkčního členění obce i sídel,
- rozvoj technické infrastruktury zejména v obci a v Nové Vísce,
- návrh plochy změn v krajině K10 pro smíšenou nezastavěnou plochu v krajině s rekreační nepobytovou funkcí

*** ÚP Hájek nedostatečně odstraňuje hrozby udržitelného rozvoje území:**

➤ **Hrozba ekonomického pilíře:**

- stagnace výrobních areálů na území obce,
- zaměření rozvoje území obce jednostranně pouze na bydlení,
- vysoké finanční nároky na technickou infrastrukturu pro Novou Vísku a Nejdů s malým počtem obyvatel oddálí její realizaci na neurčito.

➤ **Hrozba sociálního pilíře:**

- navýšení každodenní vyjíždky obyvatel obce za prací jako důsledek nevyváženého rozvoje území s jednostranným zaměřením na funkci bydlení,
- poddimenzovaná veřejná prostranství s veřejnou zelení,
- rozvoj obce jako sídelní kaše bez dostatečného veřejného prostoru,
- zvýšení silniční dopravy v těsném kontaktu s obcí převedením silnice III/22222 na II/613 dle ZÚR KK,

- poddimenzované služby včetně občanského vybavení

➤ Závěry vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Hájek na URÚ upozornily na skutečnost nevyváženého vztahu hospodářského pilíře a pilíře sociální soudržnosti zejména na základě požadavku posudku SEA na zrušení plochy parku H/Z-P1 a výroby H/Z-V1.

Obec Hájek bude v budoucnu plnit funkci pouze obytného satelitu mezi městy Karlovy Vary a Ostrov na dopravní rozvojové ose OS7.

Navýšení dopravní zátěže vyvolané navrženým rozvojem na území obce Hájek nebudou negativně dotčeny podmínky udržitelného rozvoje v sousedních městech, obcích ani v jejich místních částech, zejména měst Karlovy Vary, Ostrov, obcí a sídel Dalovice, Otovice, Sadov. Navýšení nadmístní dopravy bude realizováno po stávajícím kapacitním dopravním koridoru silnice I/13 mimo veškerá tato sídla.

8 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

Veřejné projednání o návrhu Územního plánu Hájek se konalo dne 18.12 2012 před nabytím účinnosti novely zákona č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon). Veřejné projednání o návrhu ÚP Hájek bylo dokončeno dle právních předpisů platných do 31.12 2012.

Dle přechodných ustanovení článku II. bodu 7) Stavebního zákona a článku II. bodů 4) a 6) vyhlášky č. 500/2006 Sb., O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, je v této fázi řízení o návrhu ÚP Hájek vyžadováno pouze vypuštění částí návrhu, které jsou v rozporu s novými právními předpisy, popř. doplnění kompenzačního opatření do výroku návrhu ÚP Hájek ve vztahu k evropsky významné lokalitě nebo ptačí oblasti, je-li vyžadováno.

Na základě těchto přechodných ustanovení nebylo stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona dodatečně požadováno.

9 SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., O územním plánování a stavebním řádu, nebylo požadováno v souladu přechodnými ustanoveními článku II. bodu 7) Stavebního zákona a článku II. bodů 4) a 6) vyhlášky č. 500/2006 Sb., O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

10 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY

Obec leží v Karlovarském kraji, v okrese Karlovy Vary, 6 km jihozápadně od města Ostrov.

Správní území obce Hájek má rozlohu 975, 64 ha, k.ú. Hájek u Ostrova, k.ú. Nová Víska u Ostrova.

Na území obce žije 505 obyvatel.

Na správním území obce se nalézá vlastní obec Hájek a sídla Nová Víška a Nejda. Severní polovina území je zalesněna, oplocená a využívána jako obora Hájek pro chov daňků, divočáků a muflonů.

Jižní okraj území je limitován dopravními koridory nadmístního významu: čtyřpruhová komunikace I/13 Karlovy Vary - Ostrov, celostátní železniční trať č. 140 Karlovy vary - Chomutov. Rovněž areál Čepra, a.s. s produktovodem mají stanovené značné ochranné pásmo, které limituje rozvoj území.

Nová Víška je od obce prostorově oddělena železniční tratí. Nejda leží rovněž na opačné straně železniční tratě jako Nová Víška navíc se nachází až na druhé straně silnice I/13. Podél nádražního prostoru je roztroušená obytná a obslužná zástavba.

Obec Hájek má od r. 1999 platný územní plán sídelního útvaru Hájek a změny č. 1. a 2. , které jsou v ÚP zohledněny. Vlastní obec má téměř monofunkční obytný charakter se zázemím občanského vybavení. Výrobní plochy jsou umístěny mimo vlastní klidovou obec. Největším areálem je Čepro, a.s. (velkosklad pohonných hmot celostátního významu), který je napojen na železniční vlečku.

Vlastní obec Hájek je situována v oblouku místní komunikace severně nad silnicí III. třídy. Již v ÚPD je řešen významný rozvoj obytné zástavby podél další místní komunikace z obce k výrobní zóně, kde se v současnosti nachází fotbalové hřiště, a dále rozvoj západním směrem na Liščí Díru. Řešené zastavitelné plochy bydlení a občanského vybavení nevytvářejí se zástavbou obce kompaktní sídlo - mezi ZÚ a dříve schválenými plochami jsou zbytkové plochy ZPF, obec je schématicky lineárně rozšířena podél komunikací do kulturní krajiny. Zastavitelné plochy byly dříve schváleny až k samotné břehové čáře vodních ploch. Zastavitelné plochy bydlení na západním okraji řešeného území se přibližují k výrobní zóně v sousedním Lesově. Vlastní výstavba v obci probíhá nesouvisle formou jednotlivých izolovaných RD v zahradách bez vstupu velkého investora do území.

Nejda a Nová Víška mají dosud charakter malých venkovských sídel s podílem historických zemědělských usedlostí. V Nové Vísce se nachází jediný zemědělský provoz na území obce Hájek. ÚPD obě sídla rozvíjela minimálně.

Od těchto skutečností se odvíjí i strategie rozvoje území obce Hájek:

- maximální důraz je kladen na rozvoj vlastní obce Hájek - nad rámec platné ÚPD jsou navrženy další plochy bydlení
- rovněž v Nové Vísce jsou navrženy plochy pro bydlení
- Nejda je navržena k minimální dostavbě

Upravený ÚP nezakládá do budoucna vyvážený vztah všech 3 pilířů URÚ. Ekonomický pilíř bude na území obce výrazně potlačen. Zvýší se potřeba každodenní vyjížďky obyvatel obce za vzděláním, za prací, za službami. Obec se bude rozvíjet jako obytný satelit mezi Ostrovem a Karlovými Vary.

➤ **Na základě pokynů pořizovatele k Úpravě návrhu ÚP Hájek před řízením a v souladu se stanovisky DO k návrhu ÚP provedl projektant tyto úpravy:**

- z řešení ÚP byly zcela vypuštěny tyto rozvojové plochy:

H/Z-B1 – bydlení na Liščí Díře

H/Z-P1 – park nad obcí

H/Z-B11 – bydlení ve II. etapě v Hájků

NV/Z-P1 – ochranná zeleň podél železnice v Nové Vísce

- z důvodu zmenšení rozvojových ploch NV/Z-B1 a NV/Z-B2 a úpravy hranice ZÚ na ploše NV/Z-B1 byly aktualizovány popisy rozvojových ploch NV/Z-B1 – plocha na jihovýchodě sídla – BV a NV/Z-B2 – plocha na západě a východě mezi sídlem a železnicí - BV

- byla aktualizována hranice ZÚ v ploše H/Z-B5, H/Z-B10

- byly zmenšeny plochy H/Z-B3, H/Z-B4, H/Z-B8, H/Z-B9, H/Z-B10, NV/Z-B2
- na základě dohody s DO byla do ÚP zapracována zastavitelná plocha H/Z-O4 pro občanské vybavení řešená změnou ÚPD
- byla přepracována tabulková část ZPF
- byly aktualizovány nové BPEJ a třídy ochrany
- projektantovi nebyla předána nová DKM, úprava návrhu ÚP před řízením je zpracována nad stejnou DKM jako návrh, tudíž nebyly aktualizovány některé nově oddělené nebo rozdělené pozemky
- dříve zastavitelná plocha výroby H/Z-V1 byla změněna z plochy výroby na plochu specifické technické infrastruktury H/Z-T2, poloha i rozloha této zastavitelné plochy zůstala zachována, bylo doplněno vyhodnocení variantního umístění plochy.
- pozemek p. č. 469/9 a st. p. č. 636 v k. ú. Hájek u Ostrova byly na základě prokázání kolaudace RD navrácen zpět do zastavěného území a bylo změněno funkční využití těchto pozemků ze zeleně vyhrazené – soukromé zahrady na bydlení individuální venkovského typu. Tato úprava nemá vliv na bilanci záboru ZPF
- bylo doplněno odůvodnění o zabezpečení obhospodařování ZPF mezi plochami H/Z-B3, H/Z-P2, H/Z-B2 a H/Z-B10
- na základě nového požadavku obce byla rozvojová zastavitelná plocha občanského vybavení - sport H/Z-O2 na jihu rozšířena o další pozemek p. p. č. 344/16 v k. ú. Hájek u Ostrova, zároveň byla tato zastavitelná plocha H/Z-O2 zmenšena na jihovýchodě o pozemek p. p. č. 260/4 v k. ú. Hájek u Ostrova, který byl i nadále ponechán v rozvojových zastavitelných plochách, ale byl přiřazen k sousední ploše H/Z-B5. Tímto řešením se změnilo funkční využití p. p. č. 260/4 z OV na BV bez vlivu na celkovou bilanci záboru ZPF
- bylo doplněno odůvodnění k dříve schválené rozvojové zastavitelné ploše H/Z-B2.

➤ **Dále provedl projektant tyto úpravy:**

- zapracoval ZÚR KK včetně VPS a VPO
- dle požadavku stavebního zákona, v platném znění, přepracoval v. č. 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – zejména inženýrské sítě jsou řešené pouze s možností vyvlastnění, vymezení prvků lokálního ÚSES nepředstavuje VPO
- plochy změn v krajině jsou nově přepracovány:
- jsou jednotně označeny písmenem K, jsou zobrazeny v grafické části ÚP i odůvodnění ÚP spolu se zastavitelnými plochami a plochami přestavby jako součást rozvojových ploch
- nově jsou zapracovány změny v krajině:
- K7 a K8 jako sanace části výsypky lomu Karel přesahující do území obce Hájek z prostoru města Hroznětín
- K9 – koridor pro VPS K.025 dle ZÚR KK
- seznam změn v krajině tedy zní:
- K1 - výsadba mimolesní zeleně jihovýchodně od obce Hájek jako založení ÚSES s protierozní funkcí – NP: dříve VPO X1.A.1.1.
- K2 – výsadba mimolesní zeleně severozápadně od obce Hájek jako založení ÚSES s protierozní funkcí – NP: dříve VPO X1.A.1.2.
- K3 – výsadba mimolesní zeleně severozápadně od obce Hájek jako založení ÚSES s protierozní funkcí – NP: dříve VPO X1.A.1.3.
- K4 – dosadba břehové zeleně okolo rybníka Velká Nejda s protierozní funkcí – NSzpv: dříve VPO X1.A.1.4.

K5 – dosadba břehové zeleně okolo rybníka Velká Hruška s protierozní funkcí – NSzpv: dříve VPO X1.A.1.5.

K6 – revitalizace vodoteče včetně obnovy břehové zeleně severně nad Novou Vískou – NSzpv: dříve VPO X1.A.1.5

K7 – plocha výsyvky Hájek určená k sanaci a přirozené rekultivaci – NSsa1: nová plocha

K8 – plocha výsyvky Hájek určená ke sledované sanaci – NSsa2: nová plocha

K9 – koridor pro sledovaný záměr staveb technické infrastruktury dle ZÚR KK jako VPS K.02 - NSi: nová plocha

➤ **Do upraveného ÚP nebylo zapracováno** opakovaně uplatňované doporučení DO ochrany ZPF na vymezení přístupové komunikace do zbytkového ZPF mezi lokalitami H/Z-B2, H/8Z-B3 a H/Z-B10 a to na úkor soukromých pozemků plochy H/Z-B3 podél silnice III/22222 z jihu. Tento požadavek je nad rámec podrobnosti ÚP, zbytková plocha ZPF je přístupná ze severu po stávající komunikaci, která ohraničuje tuto polnost ze severu. Detailní umístění sjezdů na pozemky z komunikace budou řešit KPÚ.

➤ **Na základě pokynů pořizovatele k podstatné pravě návrhu ÚP Hájek po veřejném projednání a v souladu se stanovisky DO k upravenému návrhu ÚP provedl projektant tyto úpravy návrhu ÚP jako podkladu pro opakované veřejné projednání návrhu ÚP Hájek:**

- zmenšení plochy H/Z-B3,
- zmenšení plochy H/Z-B5,
- zvětšení plochy H/Z-O2,
- zastavěná plocha SV na p. p. č. 219 a 220 v k. ú. Hájek u Ostrova byla změněna na zastavěnou plochu BV,
- plocha přestavby H/P-B1 byla převedena na stav – OI: stávající MŠ byla stabilizována,
- plocha H/P-O1 byla nahrazena plochou H/P-B2 pro přestavbu kravína na RD se zahradou,
- nová plocha změn v krajině K10 – plocha smíšená nezastavěného území s rekreační funkcí severozápadně nad obcí Hájek – NSr jako náhrada za zrušený park s rozhlednou,
- ve vazbě na plochu K10 bylo přesunuto LBC č. 7 a upraven průběh LBK č. 7, 6 a 5 – tuto aktualizaci lokálního ÚSES provedl RNDr. J. Křivanec
- byl upraven regulativ u plochy BV

➤ **Na základě novely stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek k 1.1.2013 provedl projektant tyto úpravy ÚP:**

- ve v. č. 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací bylo změněno:
 - Vybraná veřejně prospěšná opatření byla řešena pouze s možností vyvlastnění a popis byl z W změněn na V (např. WU1 na VU1),
 - plocha PO2 byla zrušena,
 - byla zrušena veřejně prospěšná opatření k ochraně přírodního nebo kulturního dědictví (PE1 – PE4).
- byly dále aktualizovány vybrané regulační podmínky v plochách s rozdílným využitím
- byly opraveny a doplněny obsahy obou částí textové zprávy podstatně upraveného návrhu ÚP

➤ **Na základě pokynů pořizovatele k podstatné úpravě návrhu ÚP Hájek pro opakované veřejné projednání prověřil projektant nové skutečnosti a do ÚP nezpracoval:**

- výčet ložisek v textové části výroku kap. 2 – ve výrokové části jsou uváděny pouze navrhované skutečnosti, popis stávajícího stavu je v textové části odůvodnění ÚP kap. 10.7,
- výčet ložisek v textové části výroku v kap. 5.9 – ve výrokové části jsou uváděny pouze navrhované skutečnosti, popis stávajícího stavu je v textové části odůvodnění ÚP kap. 10.7.

10.1 KONCEPCE ROZVOJE OBCE, PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Obec Hájek se bude rozvíjet jako významný obytný satelit města Ostrova. Koncepce rozvoje obce Hájek plně respektuje dosud platnou ÚPD obce. Rozvoj území obce je řešen v jedné etapě bez udání časového horizontu.

*** Obec Hájek:**

Rozvoj území je v maximální možné míře soustředěn na vlastní obec Hájek, která se rozvíjí jako obytně obslužné území s důrazem na funkci bydlení s výrobní zónou na východním okraji:

- plochy bydlení severně od silnice III/22222 v oblouku kolem páteřní místní komunikace
- plochy bydlení na západním okraji obce v lokalitě Liščí Díra dle dříve schválených ploch
- plochy bydlení jižně pod silnicí III/22222 mezi Umučeným rybníkem a areálem Čepra
- tenisové hřiště
- letní autokemp u Umučeného rybníka se sportovním a rekreačně pobytovým zázemím
- plocha změn v krajině K10 jako plocha smíšená nezastavěného území s rekreační nepobytovou funkcí
- přestavba zemědělského areálu na areál RD
- izolační zeleň na západní hranici správního území obce u porcelánky Konkordia Lesov
- rozšíření stávajícího areálu fotbalového hřiště
- plocha občanského vybavení pro hasičskou zbrojnicí v centru obce
- smíšené obytné plochy v lokalitě Pod Čeprem
- zapojení Umučeného rybníka do zástavby obce
- rozšíření stávajícího vodojemu na severním okraji obce
- plocha specifické technické infrastruktury východně u areálu Čepro, a. s. jako náhrada za zrušenou zastavitelnou plochu výroby a skladování

*** Sídlo Nová Víska:**

- je zachován obytný charakter sídla při respektování zemědělského areálu odchovny mladého skotu
- plochy bydlení pouze podél komunikací

*** Sídlo Nejsa:**

- je zachován obytně rekreační monofunkční charakter sídla
- minimální dostavba ploch bydlení severně od centrální části sídla

Na území obce jsou navrženy plochy s rozdílným způsobem využití (funkční plochy) dle vyhl. č.501/2006 Sb., v platném znění:

*** Plochy bydlení**

- bydlení individuální venkovského typu - BV

*** Plochy rekreace**

- rekreace pobytová individuální - RI

- rekreace hromadná - RH

*** Plochy občanského vybavení**

- občanské vybavení - veřejná infrastruktura - OI

- občanské vybavení - ostatní služby - OV

- občanské vybavení - sport - OS

*** Plochy veřejných prostranství**

- veřejná prostranství - komunikační koridory a shromažďovací plochy - PVk

- veřejná prostranství - veřejná zeleň - PVz

- veřejná prostranství - veřejná zeleň - ochranná a izolační - PVz3

*** Plochy smíšené obytné**

- smíšené obytné venkovského typu - SV

*** Plochy dopravní infrastruktury**

- doprava silniční - DS

- doprava drážní - DD

*** Plochy technické infrastruktury**

- technická infrastruktura – TI

- technická infrastruktura – se specifickým využitím - TX

*** Plochy výroby a skladování**

- výroba těžká - VT

- výroba zemědělská - VZ

- výroba drobná - VD

*** Plochy vodní a vodohospodářské**

- plochy vodní a vodohospodářské - W

*** Plochy zemědělské**

- plochy zemědělské – NZ

*** Plochy lesní**

- plochy lesní - NL

*** Plochy přírodní**

- plochy přírodní - NP

*** Plochy smíšené nezastavěného území**

- plochy smíšené nezastavěného území - NSx

- plochy smíšené nezastavěného území určené k sanaci a přirozené rekultivaci - NSsa1

- plochy smíšené nezastavěného území určené ke sledované sanaci - NSsa2

Význam indexů zastoupených v plochách se smíšenou funkcí:

p - přírodní

z - zemědělská

l - lesnická

v - vodohospodářská

- o – ochranná
- r – rekreační nepobytová
- z1 - zemědělská maloprodukční
- t - těžební
- i – infrastruktura (koridory technické a dopravní infrastruktury)

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje ÚP hlavní, přípustné, a nepřípustné využití staveb a pozemků v nich umístěných a navrhuje základní podmínky prostorového uspořádání území. Pro vybrané druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje ÚP rovněž podmíněčně přípustné využití.

Pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření dle §18 ods.(5) stavebního zákona, v platném znění se stanovují tyto omezující podmínky:

- na plochách vymezených pro ÚSES, na plochách vodních a vodohospodářských a na plochách přírodních lze umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- zemědělské stavby lze umísťovat pouze na plochách zemědělských nebo plochách smíšených nezastavěného území zemědělských a to pouze do výšky 5 m,
- oplocení pozemků lze umísťovat pouze na plochy zemědělské a lesní a nebo na plochy smíšené nezastavěného území zemědělské a lesnické a to bez podezdívky, pouze do v. 2 m a pouze pokud neomezí prostupnost krajinou.

Nad rámec stanovených ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhl.č.501/2006 Sb., v platném znění. ÚP navrhuje tuto plochu a její funkční, plošné a prostorové regulativy:

*** Zeleň vyhrazená - soukromá (zahrady) - ZS**

A. Hlavní využití

vyhrazená zeleň v zastavěném území nezahrnutá do jiných zastavěných a zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití (zeleň v rámci areálu).

B. Přípustné využití

1. zahrady a sady – výsadby ovocných dřevin, okrasné a užitkové zahrady,
2. samostatné větší zahrady, zahrady sdružené do větších celků,
3. záhumenky pro samozásobitelskou činnost,
4. účelové cesty,
5. pozemky související dopravní infrastruktury,
6. pozemky související technické infrastruktury.

C. Podmínečně přípustné využití

1. skleníky do 25 m² zastavěné plochy,
2. bazény do 40m² zastavěné plochy,
3. altány do 25 m² zastavěné plochy.

D. Nepřípustné využití

1. jakékoliv jiné trvalé stavby.

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 5,
2. výšková regulace zástavby: 1 NP,
3. minimální % ozelenění plochy: 85.

Tato nová plocha s rozdílným způsobem využití je navržena z důvodu stabilizace stávajících vyhrazených a dosud nezastavěných zahrad, které nejsou územním plánem určeny k zastavění a představují přírodní hodnoty venkovské krajiny.

10.1.1 Přehled navržených rozvojových ploch

ÚP navrhuje na území obce Hájek jako rozvojové plochy zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině. Toto základní členění rozvojových ploch na zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině řeší grafická část:

* ÚP:

v. č. 1 Výkres základního členění území, M 1:5 000, v. č. 2 Hlavní výkres, M 1:5 000, v. č. 4 Výkres koncepce uspořádání krajiny, M 1:5 000, v. č. 5 Výkres koncepce veřejné infrastruktury, M 1:5 000.

* část odůvodnění ÚP:

- řešení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině je prezentováno všech výkresech včetně příloh kromě v. č. 2 Širší vztahy, M 1:50 000.

Rozvojové plochy jsou označeny symbolem, pod kterým jsou dále prezentovány na všech dalších výkresech územního plánu kromě v. č. 2 Širší vztahy, M 1:50 000 a v. č. 3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, M 1:5 000, 3.a Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - detail obce Hájek, M 1:2 880, 3.b Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - detail sídla Nová Víska, M 1:2 880, 3.c Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - detail sídla Nejda, M 1:2 880 v části odůvodnění.

Označení rozvojových ploch sleduje charakter plochy a navržené funkční využití (např. H/Z-B8):

- * **písmeno před lomítkem** = označení sídla, ve kterém plocha leží: H - Hájek, NV - Nová Víska, N - Nejda
- * **písmeno za lomítkem** = zkratka charakteru plochy:
P – plochy přestavby, Z - zastavitelné plochy
- * **písmeno za pomlčkou** - zkratka navrženého funkčního využití plochy: B - bydlení, R - rekreace, O - občanské vybavení, P - veřejné prostranství, S - smíšené obytné, T - technická infrastruktura,
- * **číslo za písmenem za pomlčkou** - pořadové číslo rozvojové plochy téhož funkčního využití
- * **plochy změn v krajině** - jsou označeny pouze písmenem K a pořadovým číslem plochy

Poznámka:

Z vlastního popisného označení rozvojových ploch na území obce Hájek je tedy zcela zjevné, kde plochy leží, zda se jedná o plochy zastavitelné nebo plochy přestavby a k jaké funkci jsou plochy vymezeny. Tento charakter rozvojových ploch je v ÚP navíc řešen ještě i barevným rozlišením hranic rozvojových ploch:

- hranice zastavitelných ploch - tyrkysová barva,
- hranice ploch přestavby - modrá barva

ÚP HÁJEK NAVRHUJE TYTO ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY DLE SÍDEL:

SEZNAM ROZVOJOVÝCH PLOCH

OBEC HÁJEK

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Plochy bydlení

- H/Z-B2 – plocha v lokalitě Liščí Díra - BV
- H/Z-B3 – plochy při silnici III/22222 směrem na Lesov na západním okraji obce - BV
- H/Z-B4 – plocha jižně pod silnicí III/22222 při hranici ZÚ u sportoviště - BV
- H/Z-B5 – plocha jižně pod místní komunikací mezi areálem Čepra a fotbalovým hřištěm – BV
- H/Z-B6 – plochy severně podél místní komunikace pod Umučeným rybníkem - BV
- H/Z-B7 – plochy mezi silnicí III/22222 a severním břehem Umučeného a Plamenného rybníka - BV
- H/Z-B8 – pás bydlení na severním okraji obce od vodojemu k silnici III/22222 – BV
- H/Z-B9 – dostavba proluky při místní komunikaci na jihu obce – BV
- H/Z-B10 – pás bydlení v oblouku na západním okraji obce od cesty na Liščí Díru k vodojemu - BV

Plochy rekreace

- H/Z-R1 – letní kemp u Umučeného rybníka se sportovně rekreačním zázemím - RH

Plochy občanského vybavení

- H/Z-O1 – areál tenisových hřišť u fotbalového hřiště - OS
- H/Z-O2 – rozšíření areálu fotbalového hřiště - OS
- H/Z-O3 – plocha pro hasičskou zbrojnici – OI
- H/Z-O4 – plocha na severu obce – OV

Plochy veřejných prostranství

- H/Z-P2 – veřejné prostranství s veřejnou zelení s izolační funkcí podél výrobního areálu Concordie v Lesově – PVz3

Plochy smíšené obytné

- H/Z-S1 – plocha severně podél místní komunikace pod Umučeným rybníkem - SV

Plochy technické infrastruktury

- H/Z-T1 – rozšíření vodojemu - TI
- H/Z-T2 – plocha východně u areálu Čepro - TX

PLOCHY PŘESTAVBY

Plochy bydlení

- H/P-B2 – přestavba areálu kravína na plochu bydlení - BV

SÍDLO NEJDA

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Plochy bydlení

N/Z-B1 – dostavba ZÚ na Nejdě - BV

N/Z-B2 – plocha severně od historické zástavby - BV

SÍDLO NOVÁ VÍSKA

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Plochy bydlení

NV/Z-B1 – plocha na jihovýchodě sídla - BV

NV/Z-B2 – plochy na západě a východě mezi sídlem a železnicí - BV

NV/Z-B3 – plocha u silnice jižně od zástavby - BV

10.1.2.a) Přehled změn v krajině

ÚP navrhuje na území obce celkem 10 změn v krajině ozn. K1 – K10, z toho jako založení prvků ÚSES s protierozní funkcí K1 – K3, jako opatření ke zvýšení retence území K6, jako protierozní opatření K4, K5, jako sanace a rekultivace území zasaženého těžební činností K7, K8, K9 jako koridor pro umístění nadmístní inženýrské sítě a K10 jako plocha smíšená nezastavěného území s rekreační funkcí severozápadně nad obcí Hájek.

označení plochy změny	navržené využití	název opatření	umístění	podmínky využití
K1	NP	založení ÚSES s protierozní funkcí	jihovýchodně od obce	založení lokálního biokoridoru č. 10 – výsadba mimolesní zeleně
K2	NP	založení ÚSES s protierozní funkcí	severozápadně od obce	založení lokálního biokoridoru č. 6 – výsadba mimolesní zeleně
K3	NP	založení ÚSES s protierozní funkcí	severozápadně od obce	založení lokálního biokoridoru č. 5 – výsadba mimolesní zeleně
K4	NSzpv	protierozní opatření	okolo rybníka Velké Nejdá	protierozní opatření, lokální biocentrum č. 12
K5	NSzpv	protierozní opatření	okolo rybníka Velká Hruška	protierozní opatření, lokální biocentrum č. 13
K6	NSzpv	revitalizace vodoteče	severně nad Novou Vískou	zvýšení retenčních schopností území, obnova břehové zeleně, lokální biokoridor č. 9
K7	NSsa1	sanace a přirozená rekultivace	severní okraj území obce	po ukončené rekultivaci zpřístupnění území jako součást kulturní krajiny
K8	NSsa2	sledovaná sanace	severní okraj území obce	dlouhodobý zákaz pohybu obyvatel, dlouhodobé monitorování stavu území
K9	NSi	koridor pro technickou infrastrukturu	jižní část území obce	podzemní inženýrská síť nadmístního charakteru

označení plochy změny	navržené využití	název opatření	umístění	podmínky využití
K10	NSr	plocha pro rekreační nepobytové využití obyvatel	severozápadně nad obcí	rekreační plocha nepobytového charakteru (bez trvalých staveb jakéhokoliv charakteru) pro rekreační využití obyvatel

Vysvětlivky:

W ... plochy vodní a vodohospodářské

NT... plochy těžby nerostů - nezastavěné

NSi ... plocha smíšená nezastavěného území pro vedení technické infrastruktury

NSpz ... plocha smíšená nezastavěného území s přírodně zemědělskou funkcí

NSr ... plocha smíšená nezastavěného území s rekreačně nepobytovou funkcí

NSz1 ... plocha smíšená nezastavěného území zemědělská maloprodukční

NP ... plocha přírodní

10.1.2.b) Přehled navržených veřejně prospěšných opatření v krajině

ÚP řeší tato vybraná veřejně prospěšná opatření pouze s možností vyvlastnění na území obce Hájek:

snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami

VK1 – dosadba břehové zeleně okolo rybníka Velká Nejsa s protierozní funkcí – plocha změn v krajině K4

VK2 – dosadba břehové zeleně okolo rybníka Velká Hruška s protierozní funkcí – plocha změn v krajině K5

zvýšení retenčních schopností území

VR1 – revitalizace vodoteče včetně obnovy břehové zeleně severně nad Novou Vískou – plocha změn v krajině K6

založení vymezených prvků ÚSES

VU1 – výsadba mimolesní zeleně jihovýchodně od obce Hájek jako založení ÚSES s protierozní funkcí – plocha změn v krajině K1

VU2 – výsadba mimolesní zeleně severozápadně od obce Hájek jako založení ÚSES s protierozní funkcí – plocha změn v krajině K2

VU3 – výsadba mimolesní zeleně severozápadně od obce Hájek jako založení ÚSES s protierozní funkcí – plocha změn v krajině K3

10.1.3 Územní rezervy

ÚP nenavrhuje na území obce žádné území rezervy, které by předurčovaly kulturní krajinu k zastavění.

10.1.4 Plochy bydlení

ÚP se ve všech 3 sídlech zaměřuje významně na plochy bydlení a to v souladu ze ZÚR KK, přičemž ve vlastní obci jsou zapracovány zejména již dříve schválené zastavitelné plochy bydlení ještě z ÚPN

SÚ Hájek a jeho změn č. 1 a 2. Veškeré zastavitelné plochy bydlení jsou navrženy pro individuální RD v zahradách. Jako plocha přestavby pro bydlení je navržena přestavba dnešní MŠ na rodinný dům.

* Plochy bydlení zastavitelné řešené v ÚPD:	29,83 ha
* Plochy bydlení zastavitelné nově navržené:	5,98 ha
* Plochy bydlení přestavby:	0,35 ha

.....
*** Celkem plochy bydlení..... 36,16 ha**

ÚP navrhuje celkem 35,8 ha zastavitelných ploch bydlení pro 220 bytů, vše v RD v zahradách.

* Nárůst počtu obyvatel při navrhovaném rozvoji: (obložnost: 3,0 obyvatel na 1 byt) je 650 nových obyvatel.

* Současný stav: 505 obyvatel

.....
Celkem obyvatelé 1.155 obyvatel.

10.1.5 Plochy občanského vybavení

V současné době jsou v obci přiměřené plochy občanského vybavení (OÚ, fotbalové hřiště, MŠ, kulturní dům, nevyhovující hasičská zbrojnice, kaplička). Dále jsou v obci provozovány služby v rámci ploch bydlení (obchody, penziony, restaurace). Plochy občanského vybavení jsou pouze v samotné obci Hájek. ÚP navrhuje tyto plochy občanského vybavení:

- plocha pro novou hasičskou zbrojnici (občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury - OI)
- rozšíření sportovního areálu včetně tenisových hřišť (občanské vybavení - sport - OS)

Veškeré zastavitelné plochy OS byly řešeny v ÚPD.

* Plochy občanského vybavení zastavitelné řešené v ÚPD:	1,62 ha
* Plochy občanského vybavení zastavitelné nově navržené:	0,11 ha
* Plochy občanského vybavení přestavby:	0 ha

.....
Celkem plochy občanského vybavení1,73 ha.

10.1.6 Plochy smíšené obytné

Na území obce je dnes naprostý nedostatek smíšených obytných ploch, které se vyskytují pouze v obou malých sídlech jako typická smíšená obytná zástavba venkovského charakteru. Obec Hájek je rozvíjena jako příměstské obytné sídlo s kobercovou zástavbou RD v zahradách bez obslužného zázemí. ÚP navrhuje (respektive přebírá z ÚPD) pouze 1 plochu smíšeného bydlení a to v Hájku u stávající výrobní zóny.

* Plochy smíšené obytné zastavitelné řešené v ÚPD:	0,53 ha
* Plochy smíšené obytné nově navrhované zastavitelné:	0 ha
* Plochy smíšené obytné přestavby:	0 ha

.....
Celkem smíšené obytné plochy.....0,53 ha.

10.1.7 Plochy rekreace

V současné době je na území obce minimum ploch rekreace, které představují individuální rekreaci zejména na Nejdě. ÚP další výstavbu staveb pro rodinnou rekreaci na území obce Hájek nenavrhuje. Z ÚPD je přebírán areál hromadné rekreace - letní autokemp se zázemím u Umučeného rybníka.

* Plochy rekreace řešené zastavitelné v ÚPD:	2,31 ha
--	---------

- * Plochy rekreace nově navrhované zastavitelné: 0 ha
- * Plochy rekreace přestavby: 0 ha

.....
Celkem plochy rekreace.....2,31 ha.

10.1.8 Plochy veřejných prostranství

V současně době je na území obce minimum ploch veřejně přístupné zeleně (veřejné prostranství s veřejnou zelení). Ty jsou stabilizovány pouze ve vlastní obci Hájek a to na křižovatkách komunikací.

ÚP řeší veřejnou zeleň s ochrannou a izolační funkcí:

Z ÚPD je zpracována izolační zeleň podél rozsáhlých ploch bydlení v Liščí Díře (ochrana před výrobní zónou Lesov)

ÚP nenavrhuje žádnou místní komunikaci (veřejné prostranství s komunikačním koridorem a shromažďovací plochou) v rozvojových plochách, a to z důvodu odstranění přílišné podrobnosti. Součástí ploch s rozdílným způsobem využití jsou i místní komunikace jako části veřejných prostranství.

- * Plochy veřejného prostranství zastavitelné řešené v ÚPD: 0,98 ha
- * Plochy veřejného prostranství zastavitelné nově navržené: 0 ha
- * Plochy veřejného prostranství přestavby: 0 ha

.....
Celkem plochy veřejného prostranství0,98 ha.

➤ **ÚP zohledňuje v řešeném území požadavek odst. (2) § 7 vyhl. 501/2006 Sb., v platném znění, takto:**

* Obec Hájek:

ÚP významně soustřeďuje rozvoj bydlení do vlastní obce, ve které jsou dobré podmínky technické a dopravní infrastruktury. Ve vlastní obci ÚP navrhuje 35,8 ha rozvojových zastavitelných ploch bydlení, 1,73 ha občanského vybavení, 2,31 ha ploch rekreace, 0,53 ha ploch smíšených obytných, celkem zastavitelných ploch 40,37 ha. Pro tyto zastavitelné plochy by měl ÚP navrhnout 2,0 ha zastavitelných ploch veřejných prostranství s veřejnou zelení. Jako související plochu veřejného prostranství s veřejnou zelení řeší ÚP pouze plochu H/Z-P2 o rozloze 0,98 ha, která bude plnit zejména úlohu ochrannou. Návrh ÚP řešil severně nad obcí park s rozhlednou, který byl však posudkem SEA a následně stanoviskem DO zrušen. Žádná jiná rozvojová plocha veřejného prostranství s veřejnou zelení není na území obce řešená. Velikost tohoto prostranství je tedy poddimenzováno o 1 ha = 50 %. ÚP však navrhuje u Umučeného rybníka rozsáhlý areál hromadné rekreace (autokemp se zázemím), který bude mít charakter celoročně přístupného veřejného prostoru s rekreačními nepobytovými aktivitami volnočasového charakteru. Tento areál bude tedy po celý rok sloužit obyvatelům obce k rekreaci a přebere tak vlastně funkci chybějící veřejné zeleně zejména charakteru parku.

Areál hromadné rekreace má rozlohu 2,3 ha a dostatečně pokryje požadovanou potřebu ploch veřejných prostranství s veřejnou zelení v ÚP v obci Hájek.

* Sídlo Nová Víska a Nejdá:

Obě sídla mají klidový obytně rekreační charakter s minimálním rozvojem obytné funkce vždy pod 2 ha. ÚP nenavrhuje v těchto sídlech žádné rozvojové plochy veřejných prostranství s veřejnou zelení. Obě sídla mají dostatečné zázemí kvalitní kulturní krajiny poskytující obyvatelům sídel široké možnosti nepobytové rekreace a relaxace.

* Závěr:

Rozsah a rozložení navrhovaných zastavitelných ploch veřejného prostranství s veřejnou zelení související s plochami bydlení lze na území obce Hájek považovat za ještě přiměřený vzhledem k příměstskému a venkovskému charakteru sídel a k vysoké kvalitě přírodních a kulturních hodnot území. Rekreační funkci bude plnit v obci Hájek plocha hromadné rekreace H/Z-R1 kemp u Umučeného rybníka, který bude celoročně zpřístupněný, a nezastavěná smíšená plocha K10 s rekreační nepobytovou funkcí severně nad obcí.

10.1.9 Plochy výroby a skladování

Plochy výroby jsou soustředěny do výrobní zóny Hájek jižně od obce v oblouku železniční tratě. Největší provoz Čepro, a.s. představuje skladovací areál ropy - plocha těžké výroby. Tento areál je stabilizován včetně ochranných pásem a včetně produktovodu. Zemědělský areál v Nové Vísce je stabilizován bez rozvoje. V samotné obci Hájek ani v Nejdě nejsou žádné výrobní plochy.

ÚP na území obce nenavrhuje žádnou rozvojovou plochu výroby a skladování.

* Plochy výroby zastavitelné řešené v ÚPD:	0,00 ha
* Plochy výroby zastavitelné nově navrhované:	0,00 ha
* Plochy výroby přestavby:	0,00 ha

.....
Celkem plochy výroby0,00 ha.

*** Popis omezení v blízkosti zařízení Čepro, a.s. a související předpisy**

➤ Ochranné pásmo produktovodu

Je vymezeno svislými plochami vedenými ve vodorovné vzdálenosti 300 m po obou stranách od osy potrubí (v dálkovodním koridoru se tato vzdálenost měří od krajního dálkovodu hořlavých kapalin).

Ochranné pásmo je prostor v bezprostřední blízkosti potrubí, který je bez újmy obvyklého zemědělského využití určen k zabezpečení obvyklého plynulého provozu potrubí a k zajištění bezpečnosti osob a majetku.

Omezení stanovená v ochranném pásmu dálkovodů hořlavých kapalin (produktovodu):

V ochranném pásmu je zakázáno zřizovat zvláště důležité objekty, jakož i vtažné jámy průzkumných a těžebních podniků a odvaly hlušin.

Uvnitř ochranného pásma je také zakázáno:

- do vzdálenosti 200 m od osy potrubí zřizovat mosty a vodní díla po směru toku vody, jde-li potrubí přes řeku,
- do vzdálenosti 150 m provádět souvislé zastavění měst a sídlišť a budovat ostatní důležité objekty a železniční tratě podél potrubí,
- do vzdálenosti 100 m budovat jakékoliv objekty a souvislé zastavění vesnic,
- do vzdálenosti 50 m provádět stavby menšího významu a kanalizační sítě,
- do vzdálenosti 20 m zřizovat potrubí pro jiné látky než hořlavé kapaliny I. a II. třídy,

➤ Zabezpečovací pásmo

- do vzdálenosti 3 m provádět činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu, např. výkopy, odklízování zemin, jejich navršování, sondy a vysazování stromů.

Související předpisy: vládní nařízení č. 29/1959 Sb., O oprávnění k cizím nemovitostem při stavbách a provozu podzemních potrubí pro pohonné látky a ropu, ČSN 650204 (Dálkovody hořlavých kapalin).

Související předpisy: Zákon č. 148/1998 Sb. O ochraně utajovaných skutečností, Nařízení vlády č. 246/1998 Sb. kterým se stanoví seznamy utajovaných skutečností, Zákon 189/1999 Sb. O nouzových zásobách ropy.

Zařízení katodové ochrany

Území v němž mohou platit omezení plynoucí z charakteru konkrétního umístěného zařízení katodové ochrany:

1. Kabely pod zemí, závěsné, venkovní vedení (do 1kV) – ochranné pásmo 1m na obě strany od trasy kabelu
2. Stavby kiosků, rozvaděčů a měřících objektů – ochranné pásmo 1m od hranice zastavěné plochy
3. Anodové uzemnění katodové ochrany:
 - b) anody povrchové - ochranné pásmo :
 - 100 m mimo zastavěné oblast
 - 40 m v zastavěných oblastech
 Ochranné pásmo může být upraveno na základě znaleckého posudku (žádná stavba ani zařízení nemohou být umístěny blíže než 10 m)

- a) anody hloubkové – ochranné pásmo :
 - 40m od horního konce anody
 Ochranné pásmo může být upraveno na základě znaleckého posudku (žádná stavba ani zařízení nemohou být umístěny blíže než 10 m)

Související předpisy: zákon č. 458/2000 Sb., Energetický zákon O podmínkách podnikání a výkonu st.správy v energetických odvětví.

Dálkový podzemní sdělovací kabel -DKMOS

Ochranné pásmo je stanoveno v šíři 1,5 m po obou stranách kabelu.

Související předpisy: zákon č. 127/2005 Sb., O elektronických komunikacích.

Areál skladu pohonných hmot

Jedná o skladování ve velkoobjemových nádržích. Úložiště tím splňuje charakter tankoviště, pro které je stanoveno bezpečnostní pásmo 250 m. Toto bezpečnostní pásmo je prostor vymezený od vnějšího okraje půdorysu skladovacích zařízení. Současně pro areály skladů zajišťuje příslušný krajský úřad zpracování vnějšího havarijního plánu, který zpracovává pro konkrétní objekt zónu havarijního plánování.

Související předpisy: ČSN 650201 (Hořlavé kapaliny – Prostory pro výrobu, skladování a manipulaci) – normativní příloha C, zákon č. 59/2006 Sb., O prevenci závažných havárií, vyhl. MV č. 103/2006 Sb., Zásady pro vymezení zóny havarijního plánování.

10.1.10 Plochy technické infrastruktury

Dnes představují plochy technické infrastruktury vodojem nad obcí. ÚP navrhuje dle ÚPN SÚ rozšíření vodojemu Hájek. Zastavitelná specifická plocha technické infrastruktury nad rámec ÚPD je řešená na východním okraji areálu Čepra při respektování všech limitů využití území jak areálu tak i produktovodu. Tato specifická plocha byla do ÚP zařazena na základě požadavku obce místo původní výrobní plochy H/Z-V1, která byla posudkem SEA a následně stanovisky DO zamítnuta. Tato specifická plocha technické infrastruktury H/Z-T2 je určena zejména pro zřízení areálu kompostárny, sběrného dvora.

- * Plochy technické infrastruktury zastavitelné řešené v ÚPD: 0,38 ha
- * Plochy technické infrastruktury zastavitelné nově navrhované: 2,04 ha
- * Plochy technické infrastruktury přestavby: 0 ha

.....
Celkem plochy technické infrastruktury2,42 ha.

ÚP řeší v území tento rozsah ploch přestavby (v ha):

Sídlo	Funkce B	Funkce R	Funkce OV	Funkce DS	Funkce TO	Funkce VD	Funkce PV	Funkce S	Funkce X	Funkce ZS	Σ
Hájek	0,35										0,35
Nová Víska											
Nejda											
Σ	0,35										0,35

ÚP řeší v území tento rozsah zastavitelných ploch (v ha):

Sídlo	Funkce B	Funkce R	Funkce OV	Funkce DS	Funkce TO	Funkce VD	Funkce PV	Funkce S	Funkce X	Funkce ZS	Σ
Hájek	33,14	2,31	1,73		2,42		0,98	0,53			41,11
Nová Víska	1,82										1,82
Nejda	0,85										0,85
Σ	35,81	2,31	1,73		2,42		0,98	0,53			43,78

Bilance rozvojových ploch dle funkce (v ha)

Funkce	plochy přestavby	zastavitelné plochy v ÚPD	zastavitelné plochy nově navržené	Celkem rozvojové plochy v ÚP
Bydlení	0,35	29,83	5,98	36,16
Rekreace		2,31		2,31
Občanské vybavení		1,62	0,11	1,73
Doprava				
Technická infrastruktura		0,38	2,04	2,42
Výroba				
Veřejné prostranství		0,98		0,98
Smíšené obytné		0,53		0,53
Vyhrazená zeleň				
Celkem	0,35	35,65	8,13	44,13

10.2 LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Na území obce se nacházejí tyto limity využití území vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí:

Vymezení území

hranice řešeného území
 hranice jednotlivých katastrálních území
 hranice zastavěného území k 15.1.2012

Využití území

veřejně prospěšná stavby dle ZÚR KK: K.02 – rozšíření skupinové kanalizace Karlovy Vary

Ochrana přírody a krajiny

územní systém ekologické stability - obecná ochrana

regionální biocentrum funkční č. 1160 Ostrovské rybníky – VPO U.29 dle ZÚR KK

regionální biokoridor funkční č. 1003 – VPO 504 dle ZÚR KK

lokální biocentra funkční č. 3 Ztracený rybník

č. 6 U Hájku

č. 11 U Hrušky

lokální biocentra navržené č. 1 Sadovský vrch

č. 2 Obora

č. 4 Pod Jahodnícek

č. 5 U Hájenky

č. 7 Ve Škvorových břížkách

č. 8 Rybníky

č. 9 U Konkordie

č. 10 Velký Bor

č. 12 Velká Nejsa

č. 13 Velká Hruška

č. 14 Malý Bor

lokální biokoridory funkční č. 1 BC 1 – hranice obce

č. 3 BC 5 – RBC 1160

lokální biokoridory navržené č. 2 BC 3 – BK4

č. 4 BC3 – BK4

č. 5 BC4 – BK7

č. 6 BC6 – BC7

č. 8 BC9 – BK9

č. 9 hranice obce – BC 14

č. 10 BC8 – hranice obce

č. 11 BC11 – hranice obce

č. 12 BC12 – BC13

Obecná ochrana

PUPFL - VKP ze zákona

vodní toky a rybníky - VKP ze zákona

údolní nivy - VKP ze zákona

Zvláštní ochrana

přírodní rezervace Ostrovské rybníky

NATURA 2000 - EVL Ostrovské rybníky CZ0413190

NATURA 2000 - ptačí oblast Doupovské hory CZ0411002

Ochrana lesa

ochranné pásmo lesa, OP = 50 m

Ochrana nerostných surovin

* Chráněné ložiskové území

- Lesov – identifikační číslo 25900000 – bentonit – v jižní části obce při hranicích s obcí Sadov
- Hroznětín I. č. 24170001

* Výhradní ložiska

- Lesov č. 3259000
- Hájek 1 č. 3259400
- Hájek 2 č. 3259500

Ochrana přírodních léčivých zdrojů, zdrojů přírodních minerálních vod a přírodních léčebných lázní

ochranné pásmo II.stupně IIB přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary

Ochrana památek

* nemovitá kulturní památka

- středověký val s příkopy – r.č. 36452/4-801 – k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č. 138/2, 138/3
- středověké tvrziště – r.č. 20551/4-802 – k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č. 137
- výklenková kaplička – r.č. 32811/4-964 – k.ú. Nová Víška u Ostrova
- archeologické naleziště: zóna 1 – tržiště v Hájku – v severní části vsi, mezi čp. 21 a 68, osada Nejda – osada jižně od Ostrova, na břehu rybníka Velká Nejda, jádro středověké a novověké vesnice – severovýchodně od Karlových Varů, Nová Víška – 6 km severovýchodně od Karlových Varů

Ochrana technické infrastruktury

vodovodní přivaděč - skupinový vodovod Ostrov - Karlovy Vary, OP = 1,5 m

vodovod pitný, OP = 1,5 m

vodojem, OP = 10 m

kanalizace splašková, OP = 1,5 m

výtlačný řad kanalizace, OP = 1,5 m

čerpací stanice odpadních vod

venkovní vedení VN 22kV, OP = 7 m

kabelové vedení 22 kV, OP = 1 m,

trafostanice stožárová, OP = 7 m (10 m),

trafostanice zděná, OP = 20 m (30 m),

VTL plynovod do DN 100, BP = 15 m, OP = 4 m

STL plynovod, OP v ZÚ = 1 m, OP mimo ZÚ = 4 m,

RS VTL/STL plynu, BP = 10 m, OP = 4 m

anoda
 produktovod, zabezpečovací pásmo = 3 m, OP = 300 m
 radioreléové trasy

Ochrana dopravní infrastruktury

silnice I.třídy, OP = 50 m
 silnice II. třídy, OP = 15 m
 silnice III.třídy, OP = 15 m
 železnice, OP = 60 m
 železniční vlečka, OP = 30 m

Vlastnosti území

meliorace - odvodňovaná plocha

- * Prognózní zdroj nerostných surovin
 - Hájek 2 č. 9404000
 - Hájek - Lesov č. 9404100
 - Nová Víška u Ostrova č. 9404300
 - Nová Víška - Bor u Karlových Varů č. 9404400
- * Výhradní ložisko nerostných surovin
 - Lesov č. 3259000
 - Hájek 1 č. 3259400
 - Hájek 2 č. 3259500
- * Poddolované území
 - Sadov - Liščí Díra č. 579
 - Lesov - Liščí Díra č. 586

hranice a čísla BPEJ

hranice území zvýšeného rizika emanace radonu z podloží

archeologická zóna: 11-21-15/9, kat. 1 - tvrzště v Hájků, 11-21-15/8, kat. 2 - osada Nejda, 11-21-19/5, kat. 2 - jádro středověké a novověké vesnice, 11-21-20/1, kat. 2 - Nová Víška

PUPFL - les ochranný

10.3 KONCEPCE DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

Drážní doprava

Územím obce vede železniční trať č. 140 celostátního významu Karlovy Vary - Chomutov se zastávkou Hájek, která je situována u výrobní zóny. Ze zastávky odbočuje vlečka do areálu Čepra. ÚP tyto skutečnosti plně zpracovává beze změny. V OP železnice nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy.

Silniční doprava

Správním územím obce Hájek prochází čtyřpruhová směrově rozdělená komunikace I/13 postavená v kategorii S 22,5/80 tzn. šířka silnice 22,5 m a návrhová rychlost 80 km/h. Tato silnice nemá přímé spojení na komunikace ze správního území. Spojení je možné pomocí silnice III/22 222, ale již mimo správní území. Nepřímé spojení je možné ještě přes benzínovou stanici v sídle Nejda. Stanice je napojena sjezdem na silnici III/ 22 214.

Páteční komunikaci správního území obce Hájek tvoří silnice III. třídy č. 22 222.

Tato silnice vede jihozápadním směrem do obce Sadov a směrem severovýchodním se napojuje na silnici I/13.

Na silnici 22 222 jsou napojeny ostatní silnice a komunikace ve správním území, které napojují především sídla jako je Hájek, Nejda a Nová Víška nebo různá zařízení (fotbalová hřiště), a objekty v tomto území (průmyslové haly a sklady). Na základě požadavku ZÚR KK řeší ÚP převedení silnice III/22222 na silnici II/613 jako páteční souběžnou komunikaci s komunikací I/13 mezi městy Karlovy Vary a Ostrovem. Na silnici II/613 bude v Hájků doplněn jednostranný chodník a to na pozemcích komunikace. V souvislosti se silnicí II/613 nejsou v ÚP uplatněny žádné rozvojové plochy ani žádná VPS.

Ostatní silnice III. třídy a silnice I/13 na území obce zůstávají v ÚP beze změny zachovány.

Dále ÚP stabilizuje beze změny: ČSPHM u železniční zastávky, ČSPHM v areálu Čepro, rozsáhlá manipulační plocha mezi vlečkou a vlastním areálem Čepro, a.s. ÚP nenavrhuje žádné plochy dopravy. V sídlech jsou stabilizovány pouze páteční místní komunikace obslužné, a to jako veřejná prostranství s místními komunikacemi. Parkoviště budou řešeny jako součást ploch občanského vybavení, ploch smíšeného bydlení, rekreace a technické infrastruktury. Parkování osobních automobilů na plochách bydlení se předpokládá na pozemcích zahrad u RD.

ÚP stabilizuje cyklotrasu regionálního významu Hájek - Ostrov. ÚP navrhuje novou cyklostezku podél oplocené obory Hájek ve směru Lesov - Hájek.

Letecká doprava

Do území obce Hájek zasahuje OP mezinárodního veřejného letiště Karlovy Vary – Olšová Vrata s výškovým omezením budov.

10.4 KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

10.4.1 Vodní hospodářství

Území Hájků s částmi Nejda a Nová Víška přísluší sice do povodí řeky Ohře, ale každá část je odvodňována jiným potokem. Hájek je odvodňován přes rybníční soustavu do Ostrovského potoka, který ústí do Bystřice a dále v říčním km 153,7 do Ohře. Plocha povodí k profilu zaústění do Bystřice je 9,034 km², č.hydrolog.pořadí 1-13-02-072. Nejda je odvodňována Nejdovským potokem, který ústí do Ohře v říčním km 157,35 (plocha povodí 5,702 km², č.hydrolog.pořadí 1-13-02-053) a Nová Víška levostranným přítokem Sadovského potoka, který ústí do Vitického potoka (plocha povodí při ústí 15,009 km², č.hydrolog.pořadí 1-13-02-038) a v říčním km 173,3 do Ohře.

Zástavbou Hájků a Nové Víšky neprotéká žádný vodní tok. Zaplavovaná území v zástavbě se nevyskytují. V Nejdě nejsou rovněž známé povodňové stavy.

Největší z rybníků jsou Umučený (7,0 ha – 90 tis.m³) a Velká Nejda (9,3 ha – 140 tis.m³).

Území Hájků se nachází v ochranném pásmu II. stupně IIB přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary.

Obec Hájek je členem Vodohospodářského sdružení obcí západních Čech, provozovatelem vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu jsou Vodárny a kanalizace Karlovy Vary, a.s.

Vodovod pro veřejnou potřebu mají všechny části řešeného území. Souvislou kanalizaci pouze Hájek a Nová Víška.

A) Zásobování pitnou vodou**Hájek**

Stav:

Obec Hájek (452 – 495m n.m.) je zásobena pitnou vodou ze skupinového vodovodu Karlovy Vary-Ostrov (dále SV KVO), jehož zdrojem je vodárenská nádrž Stanovice a úpravna vody Březová. Voda je přivedena potrubím z propojovacího řadu Karlovy Vary – Ostrov do zemního vodojemu Hájek – 2x150 m³ (496,00 / 492,70 m n.m.). Vzhledem k výškovému rozsahu současné zástavby je v armaturní komoře vodojemu osazena automatická tlaková stanice (ATS), která zásobuje horní tlakové pásmo (HTP). Rozhraní tlakových pásem je přibližně na vrstevnici 470m n.m. Na vodovod jsou připojeny všechny objekty.

Návrh:

Pro rozvojové plochy se navrhuje prodloužit současné uliční řady a dle možností je zokruhovat. Pro plochu na západ od Hájku H/Z-B2se navrhuje spojit současnou větev PE90 z propojovacího řadu L 500 k lokalitě domků nad porcelánkou s uličním řadem DTP z PE90, případně i koncovku uličního řadu PE90 v hlavní komunikaci. ÚP navrhuje cílový počet obyvatel 1.180. Pro tento cílový stav obyvatel obce je navrženo rozšíření vodojemu.

Nová Víska

Stav:

Zástavba v Nové Vísce (447 – 452m n.m.) je zásobována pitnou vodou z úrovně vdj.Hájek, odbočkou z potrubí k velkoskladu pohonných hmot. Na vodovod je napojeno cca 90% objektů.

Návrh:

Současný způsob zásobování bude zachován i v budoucnu.

Nejda

Stav:

Zástavba v Nejdě (450 – 457m n.m.) je zásobována pitnou vodou z úrovně vdj. Hájek prodloužením potrubí kolem areálu velkoskladu pohonných hmot (454 – 462m n.m.). Potrubí se pak redukuje a je rozvedeno k jednotlivým objektům v Nejdě. Na vodovod jsou připojeny všechny objekty.

Návrh:

Rozvojové plochy budou zásobeny pitnou vodou prodloužením dosavadního vodovodu. Výhledová potřeba vody Qd se bude pohybovat maximálně kolem 10 m³/d.

B. Odvodnění a kanalizace**Hájek**

Stav:

Odtok srážkových vod z komunikací a zpevněných ploch je povrchový do příkopů a mokřiny mezi páteřní komunikací Hájku a silnicí III.třídy Sadov – Ostrov. Souvislá dešťová kanalizace se nevyskytuje, existují však dílčí úseky staré dešťové kanalizace, od níž není dokumentace.

Pro odvádění splaškových odpadních vod byla v centrální části Hájku v r.2006 dokončena souvislá splašková kanalizace. Východní část území je gravitačně svedena stokou do čerpací stanice odpadních vod (ČSOV) Hájek 1, umístěné severně u silnice III/22222. Výtlačný řad jde v souběhu s gravitační stokou a připojuje se do gravitační kanalizace západní části, která dále pokračuje po severní straně silnice až do ČSOV Hájek 2, umístěné v nejnižším místě poblíž propustku k rybníku U Konkordie. Výtlačný řad pokračuje k drážnímu přejezdu už mimo území obce, kde se napojuje do gravitační kanalizace z Horního Lesova do Dolního Lesova a dále do stoky ze Sadova. Ta navazuje

na jednotnou kanalizaci Dalovic a sběračem se připojuje na centrální ČOV v Karlových Varech – Drahovicích.

Oddělené části Hájku při silnici k velkoskladu pohonných hmot ČEPRO a.s. a v okolí zastávky ČD Hájek kanalizaci nemají. Odpadní vody jsou předčištěny v domovních septicích a vypouštěny do místních vodotečí. Předpokládá se připojení první části na kanalizaci Hájku. V části kolem zastávky bude stávající zástavba odkanalizována splaškovou kanalizací spolu se splašky z Nejdý do systému skupinové kanalizace Karlovy Vary.

Návrh:

Pro většinu rozvojových ploch je navržena splašková kanalizace s gravitačním připojením do současné kanalizace nebo do ČSOV. Některé rozvojové plochy nebo jejich části nelze gravitačně připojit do současné kanalizace buď z důvodů výškových nebo spádových. Jejich připojení je možné pouze pomocí ČSOV a výtlačného řadu, což je velmi nákladné. Doporučuje se proto řešit novou zástavbu především na plochách gravitačně připojitelných na současnou kanalizaci.

Nová Víska

Stav:

Srážkové vody z komunikací a zpevněných ploch jsou odváděny povrchově do silničních příkopů a do terénu. Splašková kanalizace vybudována není, odpadní vody z domácností jsou přes septiky vypouštěny do staré dešťové kanalizace, která je napojena na splaškovou kanalizaci Lesova.

Návrh:

Rozvojová plocha bydlení ozn. NV/Z-B2 není gravitačně připojitelná na současný systém splaškové kanalizace. Pokud se bude na jejím využití trvat, bude investor nucen mimo gravitační splaškové kanalizace vybudovat nejméně jednu ČSOV s výtlačným řadem do současné kanalizace nebo ČSOV. ÚP proto řeší napojení východního cípu sídla na gravitační splaškovou kanalizaci dle ZÚR KK spolu s Nejdou.

Nejda

Stav:

Srážkové vody z komunikací a zpevněných ploch jsou odváděny povrchově do silničních příkopů a místních rybníků. Splašková kanalizace vybudována není, odpadní vody z domácností jsou přes septiky a přeřadové jímky vypouštěny do terénu nebo okolních rybníků.

Návrh:

Na základě ZÚR KK je do ÚP zapracována VPS K.02 rozšíření skupinové kanalizace Karlovy Vary, na kterou se napojí výtlačkem jako odpadní vody Nejdý tak i odpadní vody zástavby podél železniční zastávky Hájek. Odpadní vody z tohoto území budou rovněž převedeny přes Lesov na ČOV Karlovy Vary.

Do doby vybudování této kanalizace bude současný stav odkanalizování v Nejdě zachován. U nových objektů nebo při rekonstrukci stávajících objektů bude uplatňován požadavek na výstavbu domovní ČOV.

Z á v ě r :

- ÚP navrhuje rozšíření vodovodu severně nad Hájkem vzhledem k nárůstu počtu obyvatel obce zejména za posledních 10 let
- Doporučuje se zvážit VPS K.02 rozšíření skupinové kanalizace Karlovy Vary dle ZÚR KK vzhledem k počtu obyvatel a investičním a provozním nákladům.

10.4.2 Zásobování elektrickou energií

Průzkum správního území obce Hájek konstatuje, že tímto územím prochází venkovní vedení rozvodů VN 22 kV pro napájení distribučních trafostanic 22/0,4 kV.

Z východu vstupuje doprostřed předmětného území vzdušné vedení od Ostrova, a prochází směrem na jihozápad jižně pod Hájkem. Na jihozápadním cípu Hájku dochází k rozdělení tohoto vedení na směry Sadov, Podlesí a Lesov. Přes východní část předmětného území vede ve směru sever - jih vedení z Ostrova do Boru. V jižní části předmětného území je provedena propojka ve směru východ - západ mezi dvěma výše uvedenými linkami. Toto vedení je vedeno severně od Nové Vísce. Vedení jsou uložena převážně na betonových, řidčeji příhradových stožárech.

Ve VN rozvodech 22 kV je pro zásobování zájmového území umístěno 8 trafostanic, jejichž základní technické údaje jsou sestaveny do následující tabulky:

označ.	název	trafo	stání	konstrukce	uživat.
TS1	TS Obec 2 u kravína	250 kVA	630 kVA	betonová 2sloupová	ČEZ
TS2	TS Obec	400 kVA	630 kVA	betonová 2sloupová	ČEZ
TS3	TS Ostraha VÚ		400 kVA	příhradová	cizí
TS4	TS Benzina garáže		630 kVA	betonová 2sloupová	cizí
TS5	TS Benzina		630 kVA	betonová 2sloupová	cizí
TS6	TS Nejda	100 kVA	630 kVA	betonová 4sloupová	ČEZ
TS7	TS Nová Víska	250 kVA	630 kVA	betonová 4sloupová	ČEZ
TS8	TS Obecní úřad			kiosková	ČEZ

Trafostanice TS1 a TS8 jsou napájené zemním kabelem ze vzdušné VN linky Ostrov - Lesov. Trafostanice TS2 je napájena vzdušnou VN přípojkou z vedení na Podlesí. Přípojky pro trafostanice TS3-5,7 jsou provedené vzdušným VN vedením z propojky mezi VN linkami Ostrov - Lesov a Ostrov - Bor. Trafostanice TS6 je připojena krátkou vzdušnou přípojkou z VN linky Ostrov - Bor.

Celková rezerva neosazeného známého výkonu v trafostanicích ČEZ je cca 1520 kVA.

Hájek

Návrh:

V návrhu rozvoje obce v této etapě je počítáno s realizací ploch pro bydlení, plochy rekreace, ploch občanského vybavení, smíšené obytné plochy a plochy technické infrastruktury. Dále je plánovaná přestavba plochy bydlení.

Soudobý příkon 1 RD nebo bytu za předpokladu topení, ohřevu užitkové vody a vaření pomocí elektrické energie je $P_s=15$ kW s tím, že některé domácnosti tohoto soudobého příkonu nedosáhnou.

Požadavky na instalovaný příkon jsou následující:

plochy bydlení	$P_s=4.090$ kVA
plochy rekreace	$P_s=100$ kVA
plochy občanského vybavení	$P_s=40$ kVA
smíšené obytné plochy	$P_s=60$ kVA
plochy tech. infrastruktury	$P_s=160$ kVA

Z hlediska zásobování elektrickou energií to tedy znamená nárůst výkonu o cca 4.330kVA.

Aby bylo možno tento nárůst spotřeby elektrické energie pokrýt, bude nutné stávající trafostanice TS1 a TS2 osadit na plný příkon tj. 630 kVA, posílit trafostanici TS8 ve východní části obce na příkon 630 kVA.

Dále bude nutné v západní části obce vybudovat novou trafostanici TS10 s příkonem 630 kVA, v jižním cípu obce postavit nové trafostanice TS13 a TS14 s příkony 630 kVA; na severu obce bude nutné postavit novou trafostanici TS15 o příkonu 2x630 kVA a trafostanici TS16 s příkonem 630 kVA; na jihovýchodním cípu obce bude potřeba postavit novou trafostanici TS18 s příkonem 250 kVA.

Nejda

Návrh:

V návrhu rozvoje sídla je počítáno s realizací ploch pro bydlení.

Požadavky na instalovaný příkon jsou následující:

 plochy bydlení Ps=105 kVA

Z hlediska zásobování elektrickou energií to tedy znamená nárůst výkonu o cca 105 kVA.

Aby bylo možno tento nárůst spotřeby elektrické energie pokrýt, bude nutné stávající trafostanici TS6 osadit na příkon 400 kVA.

Nová Víska

Návrh:

V návrhu rozvoje sídla je počítáno s realizací ploch pro bydlení.

Požadavky na instalovaný příkon jsou následující:

 plochy bydlení Ps=210 kVA

Z hlediska zásobování elektrickou energií to tedy znamená nárůst výkonu o cca 210 kVA.

Aby bylo možno tento nárůst spotřeby elektrické energie pokrýt, bude nutné stávající trafostanici TS7 osadit na příkon 630 kVA.

Zároveň s úpravami primárního vedení budou v předmětném území budovány i sekundární nn sítě a rozvody VO. Všechny nově budované sekundární sítě budou řešeny zemními kabely.

Poznámka: Ve vazbě na snížený rozsah zastavitelných ploch v ÚP Hájek, byly z řešení vypuštěny TS9, TS11, TS12, TS20, TS17, byla posílena TS 8 na 630 kVA.

10.4.3 Zásobování plynem

Stav:

Plynofikace území je zabezpečena vysokotlakou (VTL) přípojkou zemního plynu, která je ukončena v obecní vysokotlaké regulační stanici plynu (VTL RS) na západním okraji správního území obce Hájek.

Vysokotlaká přípojka plynu

Vysokotlaká přípojka je k obci přivedena od západu. VTL přípojka vychází z VTL plynovodu Karlovy Vary – Ostrov – Stráž nad Ohří – Pernštejn ve správním území obce Sadov. Trasa VTL plynovodu je vedena severovýchodním směrem k hranici správního území obce Hájek. Zde se VTL přípojka rozděluje. Obecní větev je vedena k západně položeným objektům obce, kde je ukončena ve VTL RS. Druhá část VTL přípojky odbočuje na jihovýchod a je po 250m ukončena průmyslovou regulační stanicí v porcelánce Konkordia ve správním území obce Sadov.

Bezpečnostní pásmo na obě strany od průmětu potrubí. DN do 100, je 15 m. Ochranné pásmo dle § 68 zákona č. 458/2000 Sb. je 4 m od půdorysu potrubí na obě strany.

Vysokotlaká regulační stanice plynu

Vysokotlaká regulační stanice plynu (VTL RS) se nachází na konci VTL přípojky, na západním okraji obce Hájek o výkonu 1.200 m³/hod., vstupní přetlak 4,0 MPa, výstupní přetlak 0,3 MPa. Bezpečnostní pásmo je 10 m od půdorysu regulační stanice, ochranné pásmo je 4 m.

Katodová ochrana

VTL plynovody jsou chráněny aktivní a pasivní ochranou. Katodová ochrana patří k aktivní ochraně. Tato se na správním území obce Hájek nenachází.

Středotlaký (STL) plynovod

Dle zákresu středotlakých rozvodů v situaci je v obci provedena o plošná plynofikace. STL plynovod vychází z VTL RS a je rozveden k jednotlivým objektům obce.

Popis tras STL plynovodu

Hlavní řad vede od VTL RS východním směrem v místní komunikaci.

V obci Hájek je STL plynovod proveden jako větvený bez zokruhování. Hlavní větev se po vstupu k hlavní obslužné komunikaci obce rozděluje na severní a jižní. Severní větev vede podél stávající zástavby k návsi – k objektu obecního úřadu a dále severním směrem až k lesní oboře, kde je STL plynovod ukončen.

Z hlavní severní větve pak ve středu obce vystupují dva plynovody. Jeden kratší, vede k objektům na západě obce, kde je ukončen.

Druhý delší, je veden východním směrem v místní komunikaci až k nové zástavbě na východním okraji obce. Zde je plynovod položen i do krajské komunikace III/22222.

Jižní větev vede místní komunikací ke krajské silnici III/22222, kterou kříží a zásobuje rodinné domy v jihozápadním okraji obce stojící podél III/22222. Dále je STL plynovod veden místní komunikací jihovýchodním směrem. Zde napojuje objekty podél této komunikace. STL plynovod je ukončen v areálu firmy Čepro a.s., kde je zemní plyn používán k otopu správních budov.

Ochranné pásmo STL plynovodu dle § 68 zákona č. 458/2000 Sb. je 1 m na obě strany od půdorysu potrubí v zastavěném území. V ostatních případech mimo ZÚ jsou to 4 m od půdorysu potrubí.

Návrh:

Kapacita regulační stanice je dostatečná i pro další rozšíření zástavby rodinných domů v obci.

S rozvojem sítě vysokotlakého plynovodu se na území obce nepočítá.

Popis plynofikace rozvojových ploch

Obec Hájek

* Zastavitelné plochy

Plochy bydlení

H/Z-B2 – plocha v lokalitě Liščí Díra - BV

Rozvojová plocha bude zásobena částečně ze stávajícího STL plynovodu a částečně z nového plynovodu, který bude vysazen u VTL RS a veden rozvojovou plochou H/Z-B2, H/Z-B3, H/Z-B4 a dále do Nové Visky. STL plynovody budou zokruhovány.

H/Z-B3 – plochy při silnici III/22222 směrem na Lesov na západním okraji obce - BV

Rozvojová plocha bude zásobena částečně ze stávajícího STL plynovodu a částečně z nového plynovodu, který bude vysazen u VTL RS a veden rozvojovou plochou H/Z-B2, H/Z-B3, H/Z-B4 a dále do Nové Vísky. STL plynovody budou zokruhovány.

H/Z-B4 – plocha jižně pod silnicí III/22222 při hranici ZÚ u sportoviště - BV

Rozvojová plocha bude zásobena částečně ze stávajícího STL plynovodu a částečně z nového plynovodu, který bude vysazen u VTL RS a veden rozvojovou plochou H/Z-B2, H/Z-B3, H/Z-B4 a dále do Nové Vísky. STL plynovody budou zokruhovány.

H/Z-B5 – plocha jižně pod místní komunikací mezi areálem Čepra a fotbalovým hřištěm – BV

Rozvojová plocha bude zásobena ze STL plynovodu, který je veden v přilehlé ulici.

H/Z-B6 – plochy severně podél místní komunikace pod Umučeným rybníkem - BV

Rozvojová plocha bude zásobena ze STL plynovodu, který je veden v přilehlé ulici.

H/Z-B7 – plochy mezi silnicí III/22222 a severním břehem Umučeného a Plamenného rybníka - BV

Rozvojová plocha bude zásobena ze STL plynovodu, který je veden v přilehlé ulici a částečně jeho prodloužením západním směrem.

H/Z-B8 – pás bydlení na severním okraji obce od vodojemu k silnici III/22222 – BV

Rozvojová plocha bude zásobena ze STL plynovodu, který je veden v přilehlé ulici a částečně novým STL plynovodem.

H/Z-B9 – dostavba proluky při místní komunikaci na jihu obce – BV

Rozvojová plocha bude zásobena ze STL plynovodu, který je veden v přilehlé ulici a částečně jeho prodloužením severozápadním směrem.

H/Z-B10 – pás bydlení v oblouku na západním okraji obce od cesty na Liščí Díru k vodojemu - BV

Rozvojová plocha bude zásobena ze STL plynovodu, který je veden v přilehlé ulici a částečně jeho prodloužením severním směrem a částečně novým STL plynovodem vedeným středem předmětné plochy.

Plochy rekreace

H/Z-R1 – letní kemp u Umučeného rybníka se sportovně rekreačním zázemím - RH

Nebude plynofikována.

Plochy občanského vybavení

H/Z-O1 – areál tenisových hřišť u fotbalového hřiště – OS

Nebude plynofikováno.

H/Z-O2 – rozšíření areálu fotbalového hřiště – OS

Nebude plynofikováno.

H/Z-O3 – plocha pro hasičskou zbrojnici – OI

Plocha bude napojena novým STL plynovodem, který dále zásobuje plochu H/Z-B8.

H/Z-O4 – plocha na severu obce – OV

Plocha bude napojena na nový STL plynovod, který dále zásobuje plochu H/Z-B10.

Plochy smíšené obytné

H/Z-S1 – plocha severně podél místní komunikace pod Umučeným rybníkem – SV

Rozvojová plocha bude zásobena ze STL plynovodu, který je veden v přilehlé ulici.

*** Plochy přestavby**

Plochy bydlení

H/P-B2 – přestavba areálu kravína na plochu bydlení – BV

Rozvojová plocha bude zásobena ze STL plynovodu, který je veden v přilehlé ulici.

Sídlo Nejša

*** Zastavitelné plochy**

Plochy bydlení

N/Z-B1 – dostavba ZÚ na Nejšě – BV

Nebude plynofikováno.

N/Z-B2 – plocha severně od historické zástavby – BV

Nebude plynofikováno.

Sídlo Nová Víska

*** Zastavitelné plochy**

Plochy bydlení

NV/Z-B1 – dostavba ZÚ v Nové Vísce – BV

Rozvojová plocha bude zásobena částečně ze stávajícího STL plynovodu a částečně z nového plynovodu, který bude vysazen u VTL RS a veden rozvojovou plochou H/Z-B2, H/Z-B3, H/Z-B4 a dále do Nové Víscky. STL plynovody budou zokruhovány.

NV/Z-B2 – plocha mezi sídlem a železnicí – BV

Rozvojová plocha bude zásobena částečně ze stávajícího STL plynovodu a částečně z nového plynovodu, který bude vysazen u VTL RS a veden rozvojovou plochou H/Z-B2, H/Z-B3, H/Z-B4 a dále do Nové Víscky. STL plynovody budou zokruhovány.

NV/Z-B3 – plocha u silnice jižně od zástavby – BV

Rozvojová plocha bude zásobena částečně ze stávajícího STL plynovodu a částečně z nového plynovodu, který bude vysazen u VTL RS a veden rozvojovou plochou H/Z-B2, H/Z-B3, H/Z-B4 a dále do Nové Víscky. STL plynovody budou zokruhovány.

10.4.4 Zásobování teplem

V současné době není na území obce Hájek žádný významný zdroj tepla. Zároveň zde není provozována žádná centrální soustava zásobování teplem. V území není v současné době evidován žádný střední ani velký zdroj znečištění ovzduší. Lokální kotle na etážové topení mají vesměs výkon nejčastěji do 30kW, někdy i do 50kW.

Veškeré nemovitosti na území obce jsou zásobeny teplem zcela individuálně. Převládají malá lokální topidla nebo malé soustavy etážového topení.

Vlastní obec Hájek byla plynofikována – v kotlích nemovitostí v obci je převážně spalován plyn. Areál firmy Čepro, a.s. je vytápěn areálovou plynovou kotelnou. K ohřevu teplé užitkové vody používají obyvatelé obce Hájek plyn nebo elektrický proud.

Sídla Nejša ani Nová Víska nebyla dosud plynofikována. V individuálních kotlících jednotlivých nemovitostí je spalováno hnědé uhlí, dřevo a dřevní odpad včetně peletů. Některé domy jsou vytápěny elektricky. V osadách je minimální podíl ekologicky šetrných zdrojů tepelné energie – tepelná čerpadla, sluneční kolektory.

Ohřev teplé užitkové vody je v domech v osadách řešen elektrickými průtokovými ohříváči nebo elektrickým boilerem. K vaření používají obyvatelé osad převážně plynové sporáky na mobilní propan – butanové bomby nebo elektrické sporáky.

ÚP nenavrhuje v obci žádnou centrální soustavu zásobování teplem. Veškeré objekty v rozvojových plochách budou zásobovány individuálními kotli v objektech spalující zejména plyn (vlastní obec

Hájek, sídlo Nová Víska), dřevo, dřevní odpad. Je třeba zvýšit podíl tepelné energie získané ze slunečních kolektorů umístěných na střeších objektů nebo z tepelných čerpadel. Je třeba vzít v úvahu vhodnou kombinaci více druhů energie v objektech pro vytápění, vaření i ohřev TUV.

10.4.5 Vnější sdělovací rozvody

Obec Hájek spadá do Karlovarského telefonního obvodu č. 35, do okresu Karlovy Vary. Obec je napojena na ATU Ostrov. Ve vlastní obci je místní kabelová telefonní síť položena v zemi. V ostatních sídlech Nejda a Nová Víska je dosud venkovní telefonní síť. Územím obce Hájek prochází 5 radioreleových tras: RS Klínovec – TKB Sokolov. Na území obce není žádná stanice veřejné GSM sítě. Kapacita telefonní sítě je dostačující i pro rozvoj území. Veškeré rozvojové aktivity místní telefonní sítě jsou plně v kompetenci Telefónica O₂ Czech Republic, a.s.

10.4.6 Nakládání s odpadem

Likvidaci odpadu z území obce Hájek řeší příslušná obecně závazná vyhláška obce. Směsný komunální odpad je z obce i sídel centrálně svážen a likvidován mimo správní území obce.

Jednotlivé nemovitosti bydlení, smíšeného bydlení, občanské vybavenosti i rekreace a výroby jsou napojeny na stávající systém likvidace směsného komunálního odpadu v obci.

Na území obce není provozován žádný sběrný dvůr nebezpečného a nadměrného odpadu. Obyvatelé obce využívají sběrné dvory ve městě Ostrov. Na území obce není provozována žádná skládka směsného ani nebezpečného odpadu. Nebezpečný a nadměrný odpad je z území obce svážen 2x ročně odbornou firmou a likvidován mimo území obce.

Stanoviště kontejnerů pro třídění odpadů jsou: v centru osad Nejda a Nová Víska, v obci u budovy OÚ a v jižní části zástavby.

ÚP navrhuje na východním okraji areálu Čepro u silnice III/22222 rozvojovou plochu specifické technické infrastruktury určenou zejména pro kompostárnu a ostatní technickou infrastrukturu bez možnosti umístění trvalých staveb.

Na severní okraj správního území obce Hájek zasahuje plocha vnitřní výsypky lomu Hájek, která byla v 70. letech 20. století zavezena kontaminovaným odpadem z chemických provozů. Tato skládka byla sanována, zkolaudována, ale je stále monitorována z důvodu ohrožení spodních vod. Obytná zástavba Hájku je v dostatečné vzdálenosti od této kontaminované plochy bývalé skládky v prostoru výsypky lomu Karel. ÚP tuto skutečnost zohledňuje a řeší sanaci tohoto území ve vztahu na ÚP Hroznětín jako plochy změn v území K7 a K8 (plochy NSsa1 plochy smíšené určené k sanaci a přirozené rekultivaci, plochy NSsa2 plochy smíšené určené ke sledované sanaci).

10.5 KONCEPCE OCHRANY KRAJINY, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT V ÚZEMÍ

➤ Na území obce se nacházejí tato zvláště chráněná území kulturní krajiny:

- přírodní rezervace Ostrovské rybníky

- Evropsky významná lokalita Natura 2000:

EVL 0413190 Ostrovské rybníky

ptačí oblast Doupovské hory CZ 0411002

➤ Na území obce se nacházejí tato obecně chráněná území krajiny:

- významný krajinný prvek ze zákona:

vodní toky a rybníky

údolní nivy

PUPFL, OP = 50 m

- územní systém ekologické stability:

ÚP přebírá ze ZÚR KK a dále zpřesňuje do katastrální mapy:

* regionální biocentra:

- č.1160 - Ostrovské rybníky, VPO U.29 dle ZÚR KK

* regionální biokoridory:

- č. 1003 - R BC 1160 - R BC 1159 (mimo obec), VPO U.504 dle ZÚR KK

ÚP navrhuje na území obce lokální ÚSES:

* lokální biocentra:

- č.1 – Sadovský vrch
- č.2 – Obora
- č.3 – Ztracený rybník
- č.4 – Pod Jahodníkem
- č.5 – U Hájenky
- č.6 – U Hájku
- č.7 – Ve Škvorových břízách
- č.8 – Rybníky
- č.9 – U Konkordie
- č.10 – Velký Bor
- č.11 – U Hrušky
- č.12 – Velká Nejda
- č.13 – Velká Hruška
- č.14 – Malý Bor

* lokální biokoridory:

- č.1 – BC 1 - hranice obce
- č.2 – BC 3 - BK 4
- č.3 – BC 5 - R BC 1160
- č.4 – BC 3 - BC 4
- č.5 – BC 4 - BK 7
- č.6 – BC 3 - BC 4
- č.8 – BC 9 - BK 9
- č.9 – hranice obce - BC 14
- č.10 – BC 8 - hranice obce
- č.11 – BC 11 - hranice obce
- č.12 – BC 12 - BC 13

Území obce spadá do krajiny vrcholně středověké kolonizace Hercynica, do lesozemědělské krajiny vrchovin Hercynica. Část východního území zasahuje do rybníční krajiny. ÚP zachovává základní krajinný ráz těchto krajinných typů.

Reliéf krajiny je mírně zvlněný, má charakter ploché až členité pahorkatiny. Plošiny a široké ploché hřbety se mírně zvedají ze všech stran směrem k hřbetu Jahodníku zhruba v centrální části území. Nejvýraznějšími geomorfologickým prvkem je údolí Sadovského potoka na západní hranici obce. Na prudkých svazích jsou místy vyvinuty izolované skalní výchozy. Nadmořská výška kolísá od 415 m (Ostrovské rybníky) po 539 m (hřbet Jahodníku).

Současné osídlení je rozhodující částí soustředěno do Hájku, oddělenou část u železniční zastávky Hájek tvoří osada Nejda a skladový areál firmy ČEPRO a.s. Tyto lokality vytvářejí výraznou bariéru.

Rozhodujícím způsobem využití ploch mimo osídlení zůstává zemědělství a lesnictví. Zemědělská činnost ovlivnila zejména východní a střední části území, kde jsou rozsáhlé bloky zemědělské půdy.

Lesní porosty zaujímají především západní a severní části území s extrémnějšími podmínkami. Lesy s přirozenou dřevinou skladbou byly nejčastěji nahrazeny umělými výsadbami smrku ztepilého nebo borovice s pomístním větším zastoupením modřínu.

Výraznějším způsobem zasáhla do tvářnosti krajiny i doprava - silnice I/13 a dvoukolejná železniční trať.

Severní část území obce, která je zalesněna, je od roku 1969 součástí oplocené obory Hájek pro chov dančí a muflonů zvěře a prasat. Součástí obory je lovecká chata, která slouží pro ubytování loveckých hostů.

ÚP tyto skutečnosti respektuje a plně zapracovává. Podél jižního plotu obory navrhuje ÚP novou cyklostezku Lesov - Hájek.

Na severní okraj správního území obce Hájek zasahuje plocha vnitřní výsypky lomu Hájek, která byla v 70. letech 20. století zavezena kontaminovaným odpadem z chemických provozů. Tato skládka byla sanována, zkolaudována, ale je stále monitorována z důvodu ohrožení spodních vod. Obytná zástavba Hájku je v dostatečné vzdálenosti od této kontaminované plochy bývalé skládky v prostoru výsypky lomu Karel. ÚP tuto skutečnost zohledňuje a řeší sanaci tohoto území ve vztahu na ÚP Hroznětín jako plochy změn v území K7 a K8 (plochy NSsa1 plochy smíšené určené k sanaci a přirozené rekultivaci, plochy NSsa2 plochy smíšené určené ke sledované sanaci).

ÚP v kulturní krajině navrhuje změny v krajině K1 – K10, které řeší:

*** Založení dnes nefunkčních prvků ÚSES:**

- založení prvků ÚSES:
 - části BK č. 10, 5, 6
 - části BC č. 12, 13
 - biokoridor č. 8, 9

*** Protierozní opatření v krajině,** které je řešeno především v prvcích ÚSES a v břehové zeleni vodních toků a ploch a slouží zároveň jako založení jednotlivých prvků ÚSES:

➤ výsadba mimolesní zeleně ve skupinách:

- jihovýchodně od obce Hájek v biokoridoru č.10 – plocha změn v krajině K1
- severozápadně od ZÚ obce Hájek v biokoridoru č.6 – plocha změn v krajině K2
- severozápadně od ZÚ obce Hájek v biokoridoru č.5 – plocha změn v krajině K3
- dosadba břehové zeleně okolo rybníka Velká Nejda – plocha změn v krajině K4
- dosadba břehové zeleně okolo rybníka Velká Hruška – plocha změn v krajině K5

*** Opatření ke zvýšení retenčních schopností krajiny - revitalizace**

- revitalizace vodoteče včetně obnovy břehové zeleně severně na Novou Vískou – plocha změn v krajině K6

*** Zvýšení prostupnosti území:**

ÚP stabilizuje stávající cyklotrasu Hájek - Ostrov a navrhuje novou cyklostezku Hájek - Lesov podél jižního okraje obory

*** Zvýšení rekreačního potenciálu území:**

ÚP navrhuje:

- celoročně přístupný areál hromadné rekreace u Umučeného rybníka (převzato z ÚPD obce) s letním kempem se sociálním zázemím, in line stezkou a víceúčelová sportoviště
- cyklostezka Hájek – Lesov
- rozšíření sportovního areálu v obci
- plocha smíšená nezastavěného území s rekreační funkcí – K10

*** Rozšíření technické infrastruktury:**

- koridor pro sledovaný záměr staveb technické infrastruktury dle ZÚR KK jako VPS K.02 – K9

*** Sanace a rekultivace:**

- plocha výsypky lomu Hájek určená k sanaci a přirozené rekultivaci – K7
- plocha výsypky lomu Hájek určená ke sledované sanaci – K8

Na území obce se nacházejí tyto nemovité kulturní památky:

- středověký val s příkopy – r.č. 36452/4-801 – k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č. 138/2, 138/3
- středověké tvrziště – r.č. 20551/4-802 – k.ú. Hájek u Ostrova, p.p.č. 137
- výklenková kaplička – r.č. 32811/4-964 – k.ú. Nová Víška u Ostrova
- archeologické naleziště: zóna 1 – tržiště v Hájku – v severní části vsi, mezi čp. 21 a 68, osada Nejda – osada jižně od Ostrova, na břehu rybníka Velká Nejda, jádro středověké a novověké vesnice – severovýchodně od Karlových Varů, Nová Víška – 6 km severovýchodně od Karlových Varů

Veškeré tyto kulturní památky ÚP respektuje, zapracovává do grafické části odůvodnění ÚP. Stávající podmínky ochrany kulturních hodnot na území obce jsou zachovány a respektovány beze změny.

Zástavba samotné obce Hájek má příměstský charakter bez zvláštních požadavků na architektonické řešení. Zástavba v sídle Nejda zachová měřítko historických zemědělských usedlostí. Na území obce nebudou umísťovány nové objekty k rodinné rekreaci.

10.6 KONCEPCE NÁVRHU ÚSES

Dokumentace „Aktualizace územního systému ekologické stability obce Hájek“ byla zpracována pro potřeby územně plánovací dokumentace obce.

Rozsah řešeného území zahrnuje správní území obce Hájek. Území leží v centrální části Karlovarského kraje.

Nadregionální ÚSES

Řešeným územím neprochází žádný prvek nadregionálního ÚSES.

Regionální ÚSES

Do řešeného území zasahuje regionální biocentrum č. 1160 Ostrovské rybníky. Z něj vychází při severní hranici obce regionální biokoridor č. 1003 směřující k regionálním biocentrům u Ruprechtova a

Nové Role. Oba prvky byly převzaty ze ZÚR KK beze změn, pouze s upřesněním při převodu do katastrální mapy a do podrobnějšího měřítka.

Místní ÚSES a interakční prvky

Prvky místního ÚSES byly prověřeny a případně dílčím způsobem upraveny s ohledem na ÚSES vyšších úrovní, změny metodiky a skutečný stav území.

Tabulky biocenter a biokoridorů

Prvky ÚSES všech úrovní jsou uvedeny v tabulkách. Údaje v tabulkách poskytují základní informace o prvcích tak, jak to předpokládá úroveň plánu ÚSES. Navrhovaná opatření představují určité minimální zásady pro zajištění funkčnosti jednotlivých prvků. Předpokládá se, že tyto zásady budou základním podkladem pro rozhodování orgánů státní správy a pro zpracování navazujících dokumentací, např. pozemkových úprav, projektů ÚSES.

Na správním území obce Hájek vymezuje ZÚR KK tyto prvky regionálního ÚSES:
regionální biocentrum funkční č. 1160 Ostrovské rybníky – VPO U.29 dle ZÚR KK
regionální biokoridor funkční č. 1003 – VPO 504 dle ZÚR KK

Na správním území obce vymezuje ÚP tyto prvky místního ÚSES:

lokální biocentra funkční č. 3 Ztracený rybník

č. 6 U Hájku

č. 11 U Hrušky

lokální biocentra navržené č. 1 Sadovský vrch

č. 2 Obora

č. 4 Pod Jahodnícek

č. 5 U Hájenky

č. 7 Ve Škvorových břížkách

č. 8 Rybníky

č. 9 U Konkordie

č. 10 Velký Bor

č. 12 Velká Nejsa

č. 13 Velká Hruška

č. 14 Malý Bor

lokální biokoridory funkční č. 1 BC 1 – hranice obce

č. 3 BC 5 – RBC 1160

lokální biokoridory navržené č. 2 BC 3 – BK4

č. 4 BC3 – BK4

č. 5 BC4 – BK7

č. 6 BC6 – BC7

č. 8 BC9 – BK9

č. 9 hranice obce – BC 14

č. 10 BC8 – hranice obce

č. 11 BC11 – hranice obce

č. 12 BC12 – BC13

10.7 VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

Na území obce Hájek se nacházejí:

* výhradní ložiska nerostných surovin:

- Lesov č. 3259000
- Hájek 1 č. 3259400
- Hájek 2 č. 3259500

* chráněná ložisková území:

- Lesov – identifikační číslo 25900000 – bentonit – v jižní části obce při hranicích s obcí Sadov
- Hroznětín I. č. 24170001

* Prognózní zdroje:

- Hájek 2 č. 9404000
- Hájek - Lesov č. 9404100
- Nová Víška u Ostrova č. 9404300
- Nová Víška - Bor u Karlových Varů č. 9404400

* staré důlní dílo:

- Fuchsloch - západní jáma, k.ú. Hájek u Ostrova, kaolín

* poddolované území:

- Sadov - Liščí Díra č. 579
- Lesov - Liščí Díra č. 586

Podle ust. § 19, ods.1) zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, je povolení staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním, možné jen se souhlasem orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaným po projednání s obvodním báňským úřadem. Žádost o povolení stavby musí žadatel doložit vyjádřením organizace spolu s návrhem podmínek ochrany výhradního ložiska.

Na poddolovaných územích lze zřizovat stavby pouze po provedení speciálního geologického průzkumu, který určí soubor technických opatření nutných pro zakládání staveb v těchto oblastech. Podrobnější informace podá na vyžádání Česká geologická služba – Geofond ČR Praha. Na poddolovaných územích lze zřizovat stavby v souladu s ust. § 13 zák. č. 62/1988 Sb. o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, ve znění pozdějších předpisů, pouze se souhlasem Ministerstva životního prostředí, odboru výkonu státní správy IV, pracoviště Ústí nad Labem, a za jím stanovených podmínek. Pro projektování staveb do území zasaženého těžbou nerostných surovin platí ČSN 73 00 39 Navrhování objektů na poddolovaném území, která musí být dodržena.

Na území obce zasahuje 1 pozemkem sanovaná vnitřní výsypka lomu Hájek, na jejíž části i po sanaci a revitalizaci je nutné trvalé monitorování z důvodu možného ohrožení spodních vod. ÚP toto dotčené území řeší jako změnu v krajině K7 a K8 pro sanaci a přirozenou rekultivaci a pro sledovanou sanaci území zasaženého hornickou činností.

ÚP respektuje CHLÚ jako nezastavěnou kulturní krajinu. Prvky ÚSES jsou vymezeny mimo CHLÚ. Jednotlivé prvky ÚSES vymezené na výhradních ložiskách nebudou bránit případnému využití ložiska. Po dobu těžby bude dočasně pozastavená funkce těchto prvků ÚSES, která bude v rámci sanace a rekultivace vydobytých prostor opět obnovena.

Několik zastavitelných ploch leží částečně v hranicích výhradních ložisek:

➤ převzato z ÚPD obce:

* plochy bydlení a technické infrastruktury v Hájků zasahují do výhradního ložiska č. Hájek 1:

H/Z-B10: 1.782 m²

H/Z-T1: 307 m²

H/Z-B8: 942 m²

H/Z-O4: 1.072 m²

* plocha bydlení v Hájků zasahuje do výhradního ložiska č. Hájek 2:

H/Z-B7: 546 m²

.....
Celkem převzato z ÚPD 0,46 ha.

➤ Žádné rozvojové plochy nad rámec ÚPD obce nezasahují do výhradních ložisek na území obce Hájek.

.....
ÚP navrhuje 0,46 ha zastavitelných ploch v obci Hájek na výhradních ložiscích č. Hájek 1 a Hájek 2.

10.8 KONCEPCE ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

*** Zájmy obrany státu**

Na řešeném území nejsou žádné zájmy obrany státu.

*** Zájmy civilní ochrany**

Obce Hájek má zpracovaný plán ukrytí obyvatel a osazenstva objektů, dle kterého je zajištěno ukrytí plného počtu obyvatel, žáků i osazenstva objektů v území v improvizovaných úkrytech. Plán ukrytí musí zabezpečit ukrytí 100% obyvatel, 100% dětí v MŠ a 100% nejsilnější směny zaměstnanců v objektech. V řešeném území není žádný tlakově odolný úkryt, který by sloužil v případě mimořádných událostí k ukrytí stálých obyvatel.

Na rozvojových plochách řešených v ÚP pro bydlení, občanské vybavení i pro smíšené obytné území bude řešeno ukrytí obyvatelstva a osazenstva objektů v improvizovaných úkrytech, a to vždy v jednotlivých objektech na potřebnou kapacitu objektů.

Na rozvojových plochách dopravy, hromadné rekreace, veřejných prostranství a technické infrastruktury se neuvažuje s trvalým pobytem osob. Z toho důvodu na těchto plochách nebudou zřizovány improvizované úkryty.

Jako zdroje požární vody na území obce slouží:

Hájek - Umučený rybník, rybník u Konkordie

Nová Víška - rybník Skřivan

Nejda - rybník Velká Nejda

Na budově obecního úřadu je umístěna siréna, kterou obec varuje obyvatele před příchodem mimořádné události. Signál sirény je slyšet i v místních částech Nejda a Nová Víška.

V Hájků pracuje místní organizace dobrovolných hasičů. V obci je nevyhovující hasičská zbrojnice, ÚP navrhuje plochu pro novou hasičskou zbrojnici. Zdrojem mimořádných událostí na území obce

Hájek je průjezdná doprava na silnicích I. a III. třídy a areál f. Čepro, a. s. včetně dálkového produktovodu do něho ústícího. Mimořádné události řeší základní i ostatní složky integrovaného záchranného systému Karlovarského kraje. Na území obce vyjíždějí hasiči z Ostrova.

Prostředky individuální ochrany pro děti do 18 let, včetně doprovodu, budou pro stav ohrožení a válečný stav (Vyhláška MV č.380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva), na základě počtů sdělených OÚ Hájek, uloženy ve skladech HZS mimo území obce a připraveny k výdeji. K individuální ochraně obyvatelstva před účinky nebezpečných škodlivin při mimořádné události se využívají prostředky improvizované ochrany dýchacích cest, očí a povrchu těla, které si občané připravují svépomocí z dostupných prostředků.

V případě nouze může být v prostorách OÚ zřízena stanice humanitární pomoci s výdejem pomůcek CO, šatstva, balené pitné vody, hygienických pomůcek a nejnnutnějších potravin. Provoz této humanitární stanice bude řízen OÚ Hájek a složkami integrovaného záchranného systému dle aktuální potřeby. Pro objekt OÚ bude zajištěn náhradní zdroj elektrické energie.

Na území obce Hájek není stanoveno záplavové území Q_{100} leté vody žádného vodního toku.

Na území obce Hájek nejsou žádné objekty, které by mohly poskytnout nouzovou ubytovací ani stravovací kapacitu. Na území obce není hřbitov, nejbližší hřbitov je v Ostrově.

Na území obce je provozována zemědělská farma v Nové Vísce. Mimořádná veterinární opatření bude řídit krajská veterinární správa.

Na území obce jsou skladovány nebezpečné hořlavé látky skupiny B v areálu f. Čepro, a.s..

Na území Hájků je stanovena zóna havarijního plánování a to kolem Čepra jako velkokapacitního skladu pohonných hmot. ÚP ve vymezené zóně havarijního plánování navrhuje specifickou plochu technické infrastruktury H/Z-T2 bez možnosti trvalých staveb. V případě kontaminace centrálních zdrojů pitné vody skupinového vodovodu Karlovy Vary - Ostrov budou do obce přistavěny mobilní cisterny s pitnou vodou, případně bude centrálně rozdávána balená pitná voda.

V Hájků není ordinace praktického lékaře, nejbližší ordinace lékaře je v Ostrově. Nejbližší nemocnice je v Ostrově vzdáleném cca 6 km. Území Hájků není určeno jako cílové území evakuovaných obyvatel z jiných lokalit ani není určeno k hromadné evakuaci obyvatel v případě mimořádné události.

Menší množství látek materiálu získaného při záchranných, likvidačních a obnovovacích pracích je možno přechodně skladovat na manipulační ploše u fotbalového hřiště. Pokud bude třeba uskladnit větší množství materiálu vzniklého při likvidaci mimořádné události, určí krizový štáb při OÚ Hájek vhodnou lokalitu na území obce ve volné krajině s dobrou přístupností a bez možnosti kontaminace lokálních zdrojů pitné vody. OÚ Hájek nepředpokládá trvalé skladování sanačních materiálů v řešeném území.

* **Ochrana před povodněmi**

ÚP řeší protierozní opatření a opatření ke zvýšení retence v krajině s cílem zvýšit zasakovací schopnosti krajiny. Na území obce jsou ohrožovány tyto lokality přívalovou vodou vzniklou zvláštní povodní: lokalita Pod Čeprem - protržení hráze rybníka U Koncordie, Čepro - protržení Umučeného rybníka, Nejda - protržení hráze rybníka Velká Nejda.

ÚP neřeší žádná protipovodňová opatření. Pořizovatel k této problematice nepředal žádné podklady.

* **Protipožární ochrana**

Z hlediska protipožární ochrany je třeba uvažovat se zajištěním vnějších zdrojů požární vody podle požadavků ČSN 73 0873. Vodovodní síť je třeba zokruhovat s osazením a preferencí nadzemních hydrantů. Na přístupových komunikacích jsou zajištěny dostatečné šířkové parametry (min.š. jednoho pruhu 3m) a průjezdnost pro požární vozidla v souladu s požadavky dle ČSN 73 0802 a 73 0804.

V koncových polohách, neprůjezdných a slepých ulicích řešit možnost otáčení těžké požární mobilní techniky.

10.9 KONCEPCE OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

ÚP Hájek navrhuje kroky, které povedou ke stabilizaci životního prostředí na území obce:

ÚP řeší:

- ÚP zachovává stávající příznivé funkční zónování v sídlech: v Hájku jsou výrobní plochy soustředěny do výrobní zóny v lokalitě Pod Čeprem mimo vlastní klidovou obec, Nejsa je stabilizována jako obytně rekreační sídlo, zemědělský areál v Nové Vísce není rozšiřován
- hlavní důraz je kladen na rozvoj ploch bydlení a občanského vybavení, v území není řešen rozvoj výrobních ploch,
- přiměřeně k rozvoji území řeší ÚP inženýrské sítě: sídlo Nová Víska je navrženo k plynofikaci z Lesova, odpadní vody z Hájku, a Nové Visky i z Nejsy budou čerpány do kanalizace Lesova a likvidovány systémem skupinové kanalizace v ČOV Karlovy Vary, do doby vybudování kanalizace v Nejsě je možno likvidovat odpadní vody individuálně – v nové výstavbě v domovních ČOV.
- části zvláště chráněných ploch EVL Natura Ostrovské rybníky, ptačí oblast Doupovské hory a přírodní rezervace Ostrovské rybníky jsou respektovány jako nezastavěné plochy přírodní
- ÚP jednoznačně zohledňuje ÚPN SÚ Hájek, změny č.1 a 2, které vymezují dostatek zastavitelných rozvojových ploch
- ÚP zpřesňuje ÚSES na celém území obce, ze ZÚR KK přebírá RBK a RBC
- ÚP nerozšiřuje meliorační opatření
- ÚP respektuje PUPFL jako nezastavěné území kulturní krajiny,
- ÚP výrazně zvyšuje podmínky v území pro pobytovou i nepobytovou rekreaci a sport:
 - a) rekreace ve vlastní obci:
 - rozšíření fotbalového hřiště
 - tenisová hřiště
 - celoročně přístupný areál hromadné rekreace u Umučeného rybníka
 - b) rekreace v krajině:
 - * plocha K10 smíšená nezastavěná s rekreačně nepobytovou funkcí severně nad obcí
 - cyklotrasa Lesov - Hájek podél oplocení obory Hájek
- areál zemědělské výroby v Nové Vísce je pouze stabilizován bez rozvoje
- ÚP využívá k dalšímu rozvoji dnes nevyužité areály: navržena přestavba sanovaného zemědělského areálu na bydlení
- ÚP respektuje CHLÚ Lesov č. 25900000 jako nezastavěné území krajiny
- ÚP respektuje podmínky stanoveného ochranného pásma II. stupně IIB přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary, toto pásmo je zakresleno na v.č. 1 Koordinační výkres, M 1 : 5.000, v grafické části odůvodnění ÚP
- ÚP navrhuje 0,46 ha rozvojových ploch na výhradních ložiscích Hájek 1 a Hájek 2 a to pouze v rozsahu dříve schválené ÚP-D obce Hájek

Rozvoj na území obce Hájek předpokládá zabezpečení zájmů ochrany ovzduší.

Na území obce Hájek se nenachází žádný zvláště velký, velký ani střední zdroj znečištění ovzduší.

Na území obce Hájek se nachází chov hospodářských zvířat. Na území obce se nachází plocha těžké zpracovatelské výroby - velkosklad pohonných hmot Čepro, a.s. Jak plochy zemědělské výroby

tak i plochy těžkého průmyslu jsou pouze stabilizovány. Na území obce se nenachází žádné území s výrazně zhoršenou kvalitou ovzduší ani pro ochranu zdraví lidí ani pro ochranu ekosystému. V současné době je kvalita ovzduší na území obce vyhovující imisním limitům. Územní plán nevytváří předpoklady k jejich zhoršení nad přípustnou míru. Emise ze zdrojů znečišťování ovzduší, včetně dopravy a dopravních staveb, nesmí způsobit překročení krajských emisních stropů a imisních limitů.

11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

➤ Vyhodnocení účelného využití zastavěného území:

Zastavěné území je vymezené k 15.01.2012 a je převzato z datového souboru ÚAPO Hájek. Hranice ZÚ byla aktualizována v průběhu zpracování ÚP dle postupující výstavby RD. Využití zastavěného území samotné obce je dnes nesouvislé a rozdrobené se značným rozsahem odsud nezastavěného území zejména ve východní část obce. Využití ZÚ obou sídel je naopak velmi intenzivní s minimálními prolukami a minimálním dalším dosud nezastavěným územím. Samotná obec Hájek a její sídla Nejdá a Nová Víška nejsou rozvojem propojena ani k sobě přibližována. ÚP v ZÚ stabilizuje plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, vyhrazené zeleně, plochy smíšené obytné, dopravní a technické infrastruktury, výroby a skladování.

V ZÚ se v současné době vyskytují limity využití území, které představují výrazně omezující či zcela znemožňující výstavbu. Na severovýchodě zasahuje do obce nebilancovaná ložiska nerostných surovin. Jižně pod obcí se nachází areál Čepra a k němu vedený dálkový produktovod, které mají vymezená ochranná pásma. V těchto pásmech nejsou navrženy žádné rozvojové plochy.

V nevyužitých územích či prolukách, které jsou dosud nezastavěny v ZÚ, jsou převážně navrženy rozvojové plochy pro bydlení. V obci Hájek jsou alespoň částečně v ZÚ řešeny zastavitelné plochy bydlení H/Z-B3, H/Z-B10, H/Z-B8, H/Z-B9 a H/Z-B6, občanského vybavení H/Z-O2, v Nejdě zastavitelná plocha bydlení plocha N/Z-B1. V ZÚ zároveň řeší ÚP jednu plochu přestavby pro bydlení H/P-B2 v Hájků o rozloze 0,35 ha. V Nové Vísce ani v Nejdě nejsou řešeny plochy přestavby. Řešením ÚP dojde v obci k propojení několika vymezených zastavěných území v jeden souvislý celek. Lokalita Liščí Díra bude však nadále izolovanou zástavbou mimo vlastní kompaktní obec. Lokalita Pod Čeprem se navrhovanou zástavbou propojí s obcí, Umučený rybník bude zapojen do organismu obce. Severně nad silnicí III/22222 stále zůstane nezastavěná krajina (plocha zemědělská) mezi silnicí a zástavbou obce v oblouku podél místní komunikace. Na jihu obce je v ZÚ v návaznosti na stávající hřiště navržena plocha pro sport jako rozšíření stávajícího areálu sportu.

ÚP Hájek řeší účelné a kompaktní využití zastavěného území, které je v souladu s charakterem území a s celkovou koncepcí rozvoje území a zároveň respektuje stávající limity využití území, zejména OP železnice, OP lesa, archeologická naleziště, OP technické infrastruktury včetně dálkového produktovodu i areálu Čepra, a. s.

➤ Posouzení potřeby vymezení zastavitelných ploch v ÚP Hájek

A. Posouzení potřeby vymezení rozvojových zastavitelných ploch bydlení a smíšeného bydlení v ÚP Hájek.

Rozvoj území obce je výrazně soustředěn do samotné obce Hájek, která má dobré dopravní napojení i kompletní inženýrské sítě. Rovněž úroveň služeb včetně občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury je dnes přiměřená. ÚP navrhuje na území obce celkem 43,8 ha zastavitelných

ploch, z toho zastavitelné plochy dříve schválené 35,65 ha. Z celkových 43,8 ha zastavitelných ploch řeší ÚP plných 35,8 ha (81,7 %) zastavitelných ploch pro bydlení (z toho dříve schváleno 29,8 ha= 83,2 %) a 0,56 ha (1,2%) zastavitelných ploch pro smíšené bydlení, z toho vše dříve schváleno. Celkem ÚP navrhuje 36,33 ha zastavitelných ploch bydlení a smíšeného bydlení. Poměr ploch bydlení ku plochám smíšeného bydlení je 1:68, což je zcela nepodstatné pro řešení ÚP. Z toho důvodu je odborné posouzení potřeby vymezení zastavitelných ploch bydlení a smíšeného bydlení bilancováno v celkovém rozsahu pouze pro bydlení. Na řešeném území dnes žije 505 obyvatel, což je od roku 1991, kdy na území žilo pouze 348 obyvatel nárůst o 45,1 %. Dnes je na území obce 167 obydlených bytů zejména v RD. Průměrná velikost bytové domácnosti je 3,0 obyvatele/byt. V 15 % bytových domácností žije 2 a více hospodařících domácností.

➤ ÚP navrhuje zastavitelné plochy bydlení a smíšeného bydlení formou individuální výstavby v RD, kdy na 1 RD = 1 byt = 1.600 m², velikost bytové domácnosti 3,0 obyvatele/byt. Velikost pozemku pro 1 RD zohledňuje příměstský a venkovský charakter zástavby a rovněž min. 20 % místních komunikací jako nezbytná veřejná prostranství, která budou součástí ploch bydlení a smíšeného bydlení. Tato stanovená plocha 1.600 m² pro stavební pozemek pro 1 RD zároveň zohledňuje i odst. (1) i § 19 stavebního zákona, v platném znění, kdy jedním z úkolů územního plánování je rozvíjet sídelní strukturu a navrhopvat podmínky pro kvalitní bydlení. Pro vytvoření kvalitních podmínek bydlení v území je nezbytné dobře dimenzovat právě plochy pro bydlení a automaticky navrhopvat podíl i ostatních aktivit umístěných v rozvojových plochách zejména veřejná prostranství jak s komunikacemi, tak s veřejnou zelení, dále související dopravní a technickou infrastrukturu, ale rovněž i aktivity služeb a sportu. Tak lze dostatečně účinně zamezit do budoucna vzniku nežádoucí sídelní kaše s hustou monotónní kompaktní zástavbou RD s výrazně zhoršenými sociálními podmínkami.

➤ Odborné posouzení potřeby zastavitelných ploch bydlení a smíšeného bydlení:

* Požadavky vyplývající z demografického vývoje:

- nárůst o 20 % obyvatel = 101 obyv. = 34 RD = 5,44 ha

* Požadavky z nechtěného soužití: 14 RD = 2,24 ha

* Požadavky zohledňující polohu obce v rozvojovém území OB12 vymezeném v PÚR ČR 2008 a zpřesněném v ZÚR KK

- nárůst o 60 % obyvatel = 303 obyvatel = 101 RD = 16,16 ha

* Požadavky na sanaci 10 % bytů = 17 RD = 2,7 ha

➤ Potřeba zastavitelných ploch bydlení a smíšeného bydlení: 26,5 ha

➤ Rezerva ploch bydlení pro zvláštní situace: 20 % = 5,3 ha

➤ Celková potřeba zastavitelných ploch bydlení a smíšeného bydlení na území obce: 31,8 ha

➤ ÚP navrhuje na území obce 36,3 ha zastavitelných ploch bydlení a smíšeného bydlení, což je o 4,5 ha = 14,2 % více.

Do ÚP Hájek je však přebíráno plných 30,4 ha dříve schválených zastavitelných ploch bydlení a smíšeného bydlení a to zejména ve vztahu na odst. 2, § 102 stavebního zákona, v platném znění. Již samotné výsledky sčítání lidu, domů a bytů ukazují na velmi dynamický rozvoj území zejména za posledních 10 let. V současné době na území obce výstavba jednotlivých RD stále probíhá, jsou připraveny inženýrské sítě i místní komunikace v rozvojové ploše H/Z-B8, což je jedna z rozhodujících rozvojových ploch v ÚP Hájek. To vše jsou důvody, proč je nutno považovat navržených 35,8 ha zastavitelných ploch bydlení a 0,53 ha zastavitelných ploch smíšeného bydlení za zcela adekvátní a přiměřené v souladu s provedeným odborným posouzením.

B. Posouzení potřeby vymezení ostatních zastavitelných ploch v ÚP Hájek

ÚP dále řeší zastavitelné plochy:

- rekreace: 2,1 ha, areál autokempu částečně převezme funkci veřejného prostranství s veřejnou zelení, schváleno v ÚPD
- občanské vybavení: 1,73 ha, schváleno v ÚPD – rozšíření sportovního areálu v obci
- veřejná prostranství: 1,0 ha, schváleno v ÚPD – veřejně přístupná sídelní zeleň na západním okraji řešeného území
- technické obsluhy: 2,4 ha, část schváleno v ÚPD

Z uvedeného přehledu je zřejmé, že ostatní rozvojové plochy jsou minimálního rozsahu, některé plochy jsou naopak poddimenzované vzhledem k rozsahu navrženého rozvoje obytné funkce v území.

➤ **Závěr:**

Navržené rozvojové zastavitelné plochy v ÚP na území obce Hájek lze považovat za přiměřené a to zejména ve vztahu k poloze obce v rozvojové oblasti OB12 a ke stavu legislativy ČR. Rozvojové zastavitelné plochy byly v rámci úpravy návrhu ÚP výrazně sníženy z původních 74,1 ha pouze na 43,8 ha z toho 36,3 ha pro bydlení a smíšené bydlení.

12 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODT. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

ÚP nenavrhuje na území obce Hájek žádné změny v území ani žádné územní rezervy nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR KK.

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

13.1 DŮSLEDKY NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZÁBOR ZPF

Vyhodnocení ztrát ZPF je zpracováno na základě zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, na základě metodického pokynu MŽP ze dne 12.6.1996, č.j.00LP/1067/96 k odnímání půdy ze ZPF podle zákona ČNR č.334/1992 Sb. o ochraně ZPF v platném znění, a vyhlášky č. 48/2011 Sb.

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno ve výkresech grafické části odůvodnění ÚP: v.č.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, M 1 : 5.000, v.č.3.a Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - detail obce Hájek, M 1 : 5.000, v.č.3.b Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - detail sídla Nová Víška, M 1 : 2. 880, v.č.3.c Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - detail sídla Nejda, M 1 : 2.880.

V těchto výkresech je vymezena a zakreslena hranice ZÚ k 15.1.2012 dle stavebního zákona č.183/2006 Sb., v platném znění, upravená dle požadavku DO k návrhu ÚP.

Výměry, kultury i vlastníci pozemků a parcel byly převzaty z jednotné evidence DKM a katastru nemovitosti poskytnuté obcí. Řešené území se nachází na k.ú. Hájek u Ostrova, k.ú. Nová Víška u Ostrova.

*** Klimatické poměry**

Území spadá do mírně teplé oblasti, dle Quitta jde o oblasti MT 4 a MT 9. Podnebí lze charakterizovat jako mírně teplé, mírně vlhké, s mírnou zimou. Průměrné roční teploty se pohybují kolem 7 - 7,5° C, průměrné roční srážky dosahují 600 - 650 mm. Významným jevem jsou údolní přízemní inverze a mlhy a v zimní polovině roku rozsáhlé inverze v rámci celého Podkrušnohoří.

*** Skupiny půd hlavních půdních jednotek**

- HPJ 28 - hnědé půdy, hnědé půdy kyselé, středně těžké, básické vyvěřeliny, středně hluboké
- HPJ 32 - hnědé půdy, hnědé půdy kyselé, lehké s grusem, žuly, sienit, svor, sušší
- HPJ 38 - hnědé půdy, hnědé půdy kyselé, hnědé půdy podzolové, rendziny, lehké až lehčí, středně těžké, všechny pevné horniny, mělké půdy silně skeletnaté
- HPJ 40 - hnědé půdy aj. včetně oglejených subtypů, lehké až lehčí středně těžké, různé substráty, extrémně svažitá poloha (do 12⁰)
- HPJ 47 - oglejené, středně těžká, svahoviny s eolickou příměsí, doč. zamokřené, až středně skeletovité
- HPJ 50 - hnědá půda oglejená, oglejená půda, středně těžká, žula, rula svor, filit, oputka aj., sklon k zamokření

Tabulková část je zpracována v těchto tabulkách pro celé správní území obce a je přiložena k této kapitole 13.1. textové části odůvodnění ÚP Hájek

Tab.č.1 Rozvojové plochy – seznam dotčených pozemků, str. č. 1-15

Tab.č.2 Přehled navrhovaného odnětí půdy ze ZPF podle druhu pozemků (kultur) náležejících do ZPF - zastavitelné plochy, str. č. 1

Tab.č.3 Bilance předpokládaného odnětí ZPF pro realizaci urbanistického řešení podle jednotlivých lokalit, str. č. 1 - 4

Tab.č.4 Seznam dotčených pozemků - opatření v krajině, str. č. 1

V těchto tabulkách je uvedeno:

- výměra m² zabíraného území pozemku
- poznámka udává polohu pozemku - * v ZÚ – v zastavěném území
* mimo ZÚ – mimo zastavěné území

ÚP navrhuje na území obce tyto rozvojové plochy:

SEZNAM ROZVOJOVÝCH PLOCH

OBEC HÁJEK

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Plochy bydlení

H/Z-B2 – plocha v lokalitě Liščí Díra - BV

H/Z-B3 – plochy při silnici III/22222 směrem na Lesov na západním okraji obce - BV

H/Z-B4 – plocha jižně pod silnicí III/22222 při hranici ZÚ u sportoviště - BV

H/Z-B5 – plocha jižně pod místní komunikací mezi areálem Čepra a fotbalovým hřištěm – BV

H/Z-B6 – plochy severně podél místní komunikace pod Umučeným rybníkem - BV

H/Z-B7 – plochy mezi silnicí III/22222 a severním břehem Umučeného a Plamenného rybníka - BV

H/Z-B8 – pás bydlení na severním okraji obce od vodojemu k silnici III/22222 – BV

H/Z-B9 – dostavba proluky při místní komunikaci na jihu obce – BV

H/Z-B10 – pás bydlení v oblouku na západním okraji obce od cesty na Liščí Díru k vodojemu - BV

Plochy rekreace

H/Z-R1 – letní kemp u Umučeného rybníka se sportovně rekreačním zázemím - RH

Plochy občanského vybavení

H/Z-O1 – areál tenisových hřišť u fotbalového hřiště - OS

H/Z-O2 – rozšíření areálu fotbalového hřiště - OS

H/Z-O3 – plocha pro hasičskou zbrojnicí – OI

H/Z-O4 – plocha na severu obce – OV

Plochy veřejných prostranství

H/Z-P2 – veřejné prostranství s veřejnou zelení s izolační funkcí podél výrobního areálu Concordie v Lesově – PVz3

Plochy smíšené obytné

H/Z-S1 – plocha severně podél místní komunikace pod Umučeným rybníkem - SV

Plochy technické infrastruktury

H/Z-T1 – rozšíření vodojemu - TI

H/Z-T2 – plocha východně u areálu Čepro - TX

PLOCHY PŘESTAVBY

Plochy bydlení

H/P-B2 – přestavba areálu kravína na plochu bydlení - BV

SÍDLO NEJDA

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Plochy bydlení

N/Z-B1 – dostavba ZÚ na Nejdě - BV

N/Z-B2 – plocha severně od historické zástavby - BV

SÍDLO NOVÁ VÍSKA

ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Plochy bydlení

NV/Z-B1 – plocha na jihovýchodě sídla - BV

NV/Z-B2 – plochy na západě a východě mezi sídlem a železnicí - BV

NV/Z-B3 – plocha u silnice jižně od zástavby – BV

Označení rozvojových ploch sleduje charakter plochy a navržené funkční využití (např. H/Z-B8):

- * **písmeno před lomítkem** = označení sídla, ve kterém plocha leží: H - Hájek, NV - Nová Víska, N - Nejdá
- * **písmeno za lomítkem** = zkratka charakteru plochy:
P - přestavbové plochy, Z - zastavitelné plochy

- * **písmeno za pomlčkou** - zkratka navrženého funkčního využití plochy: B - bydlení, R - rekreace, O - občanské vybavení, P - veřejné prostranství, S - smíšené obytné, T - technická infrastruktura, V - výroba a skladování
- * **číslo za písmenem za pomlčkou** - pořadové číslo rozvojové plochy téhož funkčního využití

Na základě požadavku DO k zadání ÚP Hájek byly výhradně pro potřeby vyhodnocení ztrát ZPF rozvojové plochy přečíslovány souvislou číselnou řadou. Toto očíslování rozvojových ploch je pouze na v.č. 3, 3.a, 3.b, 3.c v grafické části odůvodnění ÚP. Ve všech ostatních výkresech a v celém ostatním textu ÚP jsou uváděny jiné popisy rozvojových ploch - viz. výše a dále kap.č. 10. a 10.1. odůvodnění. V rámci dvou pracovních verzí úpravy návrhu ÚP před řízením, která řešila pouze získání souhlasu s vynětím ZPF, byly některé rozvojové plochy zcela zrušeny, proto je číselná řada nesouvislá. Nově byla přidána plocha č. 29 resp. H/Z-O4. Další změny v počtu rozvojových ploch byly zpracovány při podstatné úpravě návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání.

Přiložená převodní tabulka očíslování ploch pro potřeby bilance odnětí ZPF:

číslo lokality	označení lokality
Obec Hájek	
2	H/Z-B2
3	H/Z-B3
4	H/Z-B4
5	H/Z-B5
6	H/Z-B6
7	H/Z-B7
8	H/Z-B8
9	H/Z-B9
10	H/Z-B10
11	H/Z-R1
12	H/Z-O1
13	H/Z-O2
14	H/Z-O3
16	H/Z-P2
17	H/Z-S1
18	H/Z-T1
19	H/Z-T2
29	H/Z-O4
30	H/P-B2
Sídlo Nejda	
23	N/Z-B1
24	N/Z-B2
Sídlo Nová Víska	
25	NV/Z-B1
26	NV/Z-B2
27	NV/Z-B3

➤ **V rámci I. úpravy návrhu ÚP před řízením byly v únoru 2012 na základě pokynů pořizovatele provedeny tyto úpravy:**

- z řešení ÚP byly zcela vypuštěny tyto rozvojové plochy:

1 – bydlení na Liščí Díře

15 – park nad obcí s rozhlednou

22 – bydlení ve II. etapě v Hájků

28 – ochranná zeleň podél železnice v Nové Vísce

- z důvodu zmenšení rozvojových ploch 25 a 26 a úpravy hranice ZÚ na ploše 25 byly aktualizovány popisy rozvojových ploch 25– plocha na jihovýchodě sídla – BV a 26 – plocha na západě a východě mezi sídlem a železnicí - BV

- byla aktualizována hranice ZÚ v ploše 5, 10

- byly zmenšeny plochy 3, 4, 8, 9, 10, 26

- na základě dohody s DO byla do ÚP zapracována zastavitelná plocha 29 pro občanské vybavení řešená změnou ÚPD

- byla přepracována tabulková část ZPF

- byly aktualizovány nové BPEJ a třídy ochrany

- projektantovi nebyla předána nová DKM, úprava návrhu ÚP před řízením je zpracována nad stejnou DKM jako návrh, tudíž nebyly aktualizovány některé nově oddělené nebo rozdělené pozemky

- dříve zastavitelná plocha výroby 19 byla změněna z plochy výroby na plochu specifické technické infrastruktury, poloha i rozloha této zastavitelné plochy zůstala zachována, bylo doplněno vyhodnocení variantního umístění této plochy, nový regulativ pro plochu technické infrastruktury – se specifickým využitím – TX zní:

*** Technická infrastruktura – se specifickým využitím - TX**

A. Hlavní využití

pozemky vedení, staveb a zařízení technického vybavení a další specifické plochy s výrazným nárokem na rozlehlé areály bez staveb.

B. Přípustné využití

1. zařízení pro zásobování elektrickou energií
2. zařízení pro zásobování plynem
3. zařízení pro zásobování teplem
4. zařízení ostatních produktovodů
5. zařízení spojová
6. zařízení pro zásobování vodou
7. přístupové komunikace
8. manipulační plochy a volné nezastřešené skladové plochy
9. kompostárna
10. dopravní areál

C. Podmínečně přípustné využití

administrativní a sociální zázemí areálu pouze jako dočasné stavby

D. Nepřípustné využití

jakékoliv jiné využití

E. Podmínky prostorového uspořádání

1. koeficient míry využití území: 10
2. výšková regulace zástavby: 1 NP,
3. minimální % ozelenění plochy: 10.

➤ **V rámci II. verze úpravy návrhu ÚP před řízením byly v dubnu 2012 na základě pokynů pořizovatele provedeny tyto další úpravy ÚP:**

- pozemek p. č. 469/9 a st. p. č. 636 v k. ú. Hájek u Ostrova byly na základě prokázání kolaudace RD navraceny zpět do zastavěného území a bylo změněno funkční využití těchto pozemků ze zeleně vyhrazené – soukromé zahrady na bydlení individuální venkovského typu. Tato úprava nemá vliv na bilanci záboru ZPF

- bylo doplněno odůvodnění o zabezpečení obhospodařování zbytkové ZPF mezi plochami 3, 16, 2 a 10.

- na základě nového požadavku obce byla rozvojová zastavitelná plocha občanského vybavení - sport 13 na jihu rozšířena o další pozemek p. p. č. 344/16 v k. ú. Hájek u Ostrova, zároveň byla tato zastavitelná plocha 13 zmenšena na jihovýchodě o pozemek p. p. č. 260/4 v k. ú. Hájek u Ostrova, který byl i nadále ponechán v rozvojových zastavitelných plochách, ale byl přiřazen k sousední ploše 5. Tímto řešením se změnilo funkční využití p. p. č. 260/4 z OV na BV bez vlivu na celkovou bilanci záboru ZPF

- bylo doplněno odůvodnění k dříve schválené rozvojové zastavitelné ploše 2.

- úměrně těmto pokynům byly přepracovány i tabulky vyhodnocení odnětí ZPF, celková bilance záboru ZPF se na území obce touto II. verzí Úpravy návrhu ÚP před řízením navýšila pouze o 1056 m² orné půdy III. třídy ochrany mimo ZÚ pro zastavitelnou plochu občanského vybavení – sport 13.

Výchozím podkladem pro zpracování upravené zemědělské přílohy byl upravený výkres grafické části vlastního ÚP v.č.2 Hlavní výkres M 1 : 5.000, upraveného dle pokynů pořizovatele.

Po veřejném projednání byl návrh ÚP dále upravován.

➤ **V rámci podstatné úpravy návrhu ÚP po veřejném projednání byly v červnu 2013 na základě pokynů pořizovatele provedeny tyto další úpravy ÚP a to jako podklad pro opakované veřejné projednání.**

- zmenšení plochy H/Z-B3,

- zmenšení plochy H/Z-B5,

- zvětšení plochy H/Z-O2,

- plocha přestavby H/P-B1 byla převedena na stav – stávající MŠ byla stabilizována

- plocha H/P-O1 byla nahrazena plochou H/P-B2 pro přestavbu kravína na RD se zahradou,

- nová plocha K10 – plocha smíšená nezastavěného území s rekreační funkcí severozápadně nad obcí Hájek – NSr,

- byl upraven regulativ u plochy BV

- ve v. č. 3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací bylo změněno na základě platné novely stavebního zákona:

- vybraná veřejně prospěšná opatření byla přeřazena do odstavce plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění a popis byl z W změněn na V (např. WU1 na VU1),

- plocha PO2 byla zrušena,
 - byla zrušena veřejně prospěšná opatření k ochraně přírodního nebo kulturního dědictví (PE1 – PE4).
- dle novely stavebního zákona a prováděcích vyhlášek k 1.1.2013 byly rovněž opraveny a doplněny obsahy obou částí textové části ÚP a dále byly upraveny vybrané regulativy ploch s rozdílným využitím

Poznámka:

ÚP rozlišuje plochy zastavitelné plochy a plochy přestavby. Tento charakter rozvojových ploch je v ÚP řešen ještě i barevným rozlišením hranic rozvojových ploch:

- Hranice zastavitelných ploch: tyrkysová barva
- Hranice ploch přestavby: modrá barva
- Rozvoj území obce je řešen pouze v jedné etapě.
- Rozvojová plocha bydlení č. 22 řešená v návrhu ÚP v II. etapě byla na základě stanoviska DO zrušena.
- Zastavitelné plochy jsou navrženy ve všech 3 sídlech na území obce.
- ÚP nenavrhuje žádnou plochu ani koridor územní rezervy.
- Na území obce je stabilizována zemědělská farma v Nové Vísce, která je respektovaná včetně volného přístupu k polnostem. Nefunkční zemědělská stavba kravína na východním okraji historické obce byla asanována a areál je využit jako plocha přestavby č. 20 pro bydlení. Žádné rozvojové plochy zemědělské výroby ÚP nenavrhuje.
- Pro obec byl zpracován a stále platí do doby nabytí účinnosti nového ÚP stávající ÚPN SÚ Hájek a jeho změny č. 1 a 2. ÚP rozvojové plochy z platné ÚPD přebírá a to ve vazbě na § 102 zákona č. 183/2006 Sb, v platném znění.
- Na území obce se nevyskytují žádné DP. Na území obce jsou evidovány CHLÚ Hroznětín I. a CHLÚ Lesov, které jsou respektovány jako nezastavěné území kulturní krajiny. Na území obce jsou evidovány výhradní ložiska bentonitu Lesov, Hájek 1 a Hájek 2, které významně zamezují rozvoji území. ÚP navrhuje výstavbu na výhradních ložiscích Hájek 1 a Hájek 2 tomto rozsahu dle platné ÚPD:
- Výhradní ložisko Hájek 1, č. 3259400, Bentonit: 29 – OV – 0,11 ha, 8 – B – 0,09 ha, 10 – B – 0,18 ha, 18 – TI – 0,03 ha.
- Výhradní ložisko Hájek 2, č. 3259500, Bentonit: 7 – B – 0,05 ha.
- Celkem ÚP navrhuje zábor 0,46 ha ZPF na výhradních ložiscích Hájek 1, Hájek 2, vesměs se jedná o rozvojové plochy převzaté z dosud platné ÚPD. U rozvojových ploch 8, 10 a 29 lze souhlas s umístěním stavby udělit pouze v souladu s rozhodnutím o stanovení CHLÚ pro výhradní ložisko Hájek.
- Na území obce byly provedeny meliorace. ÚP meliorace nerozšiřuje, ale některé rozvojové plochy zabírají ZPF s provedenými melioracemi:

* převzato z ÚPD:

- plochy bydlení: část č. 2, část 10, část 3, část 5, část 6, část 7, celá plocha 4, 23, část 9, část 24, část 26
- plochy občanského vybavení: celá plocha 12, část 13, celá plocha 29
- plochy rekreace: celá plocha 11
- plochy veřejných prostranství: celá plocha 16
- plochy technické infrastruktury: celá plocha 18

- * nově navržené plochy:
 - plochy bydlení: část 10, část 4, část 13, celá plocha 8
 - plochy smíšené obytné: celá plocha 17

ÚP Hájek řeší z hlediska ochrany ZPF několik druhů ploch:

*** Zastavitelné plochy dříve schválené v předchozí ÚPD:**

Obec Hájek má zpracovaný a schválený ÚPN SÚ Hájek a změny č.1 a 2, které navrhují rozvojové plochy, na které byl vydán souhlas s vynětím ze ZPF. Tyto dříve schválené rozvojové plochy dle ÚPD přebírá do svého řešení i tento ÚP Hájek. V rámci bilance záboru ZPF jsou tyto plochy vedeny jako plochy dříve schválené v ÚPD. Tyto dříve schválené rozvojové plochy jsou součástí bilance odnětí ZPF. V tabulce č. 1 je dříve schválený zábor ZPF v ÚPD podbarven šedivě.

ÚP přebírá z ÚPN SÚ a jeho změn rozvojové plochy se zábořem 30,12 ha ZPF z celkového bilancovaného záboru 37,8 ha ZPF, což je 79,7 % celkového záboru ZPF.

Tento dříve schválený zábor ZPF v rozsahu 30,12 ha není navržen na ZPF I. třídy ochrany.

*** Rozvojové plochy přestavby:**

1 rozvojová plocha přestavby je řešena jako nové funkční využití stávajícího urbanizovaného území v ZÚ. Jedná se o lokalitu 30 na místě dříve demolovaného kravína, dnes sanované území – ostatní plocha v ZÚ – tedy bez záboru ZPF. V původním návrhu ÚP byla tato plocha řešena jako lokalita 21 pro novou MŠ. Celkem ÚP řeší pouze tuto 1 přestavbovou plochu o rozloze 0,35 ha, bez záboru ZPF.

*** Změny v krajině:**

ÚP navrhuje změny v krajině K1 – K10 jako opatření nestavební povahy ke snížení ohrožení území způsobené povodněmi, ke zvýšení retence v území, k sanaci území zasaženého těžební činností i jako koridor pro inženýrské sítě. Jedna plocha změn v krajině K10 je řešena jako smíšená nezastavěná s rekreační nepobytovou funkcí. Některé změny v krajině zároveň představují založení prvků ÚSES. Z těchto 10 změn v krajině je 6 řešeno na ZPF, ostatní na ostatních plochách. Tyto změny v krajině jako opatření nestavební povahy nejsou navrženy k vynětí ze ZPF, neboť zůstávají jeho trvalou součástí. Na v. č. 3, 3a, 3b, 3c jsou veškeré plochy změn v krajině vyšrafovány oranžově.

Na pozemcích ZPF jsou řešeny tyto změny v krajině (tab.č. 4):

* protierozní opatření - výsadba mimolesní zeleně:

K1 – jihovýchodně od obce Hájek v BK č. 10 – 0,16 ha ZPF

K2 - severozápadně od obce Hájek v biokoridoru č. 6 – 0,68 ha ZPF

K3 - severozápadně od obce Hájek v biokoridoru č. 6 – 0,4 ha ZPF

* zvýšená retence území:

K6 – revitalizace vodoteče v BK č. 8 – 2,42 ha ZPF

* koridor technické infrastruktury:

K9 – koridor pro VPS ZÚR KK K.02 – 2,11 ha ZPF

K10 – plocha s nepobytovou rekreační funkcí – 2,25 ha

ÚP řeší rozvoj území v jedné etapě:

Etapa	Celková rozloha v ha	Z toho ZPF v ha	ZPF v ZÚ v ha	ZPF mimo ZÚ v ha	Z toho řešeno v ÚPD v ha
Návrh	43,8	37,8	7,46	30,34	30,12

Ve struktuře odjímaného ZPF pro zastavitelné plochy převládá zábor TTP 29,8 ha (78,77 %) nad zábohem orné půdy 4,4 ha (11,6 %). Zahrad je odjímano 3,6 ha (9,5 %). Výstavba je soustředěna také na ostatní plochy (5,98 ha) a na dostavbu proluk v ZÚ (7,46 ha ZPF).

Ve struktuře odjímané ZPF pro zastavitelné plochy dle tříd ochrany převažuje zábor středně kvalitní ZPF III. třídy ochrany 16,9 ha (44,7 %), z toho plných 14,7 ha dříve schváleno. Zábor ZPF v I. třídě ochrany není navrhován. Ve II. třídě ochrany je v upraveném návrhu ÚP snížen zábor velmi kvalitní ZPF II. třídy pouze na 13,25 ha (35 %, z toho 9,9 ha řešil ÚPN SÚ a jeho změny č. 1 a 2). V horší kvalitě ZPF ve IV. a V. třídě ochrany je zabíráno celkem 7,65 ha (20,2 %).

Největší navrhovanou zastavitelnou funkční plochou je bydlení o rozsahu ZPF: 30,5 ha (80,9 %).

Další funkční plochou, pro kterou je navržen zábor ZPF, je plocha technické infrastruktury 2,42 ha ZPF, plocha rekreace 2,3 ha ZPF, plocha občanského vybavení 1,56 ha ZPF a plocha veřejného prostranství 0,98 ha ZPF.

Zdůvodnění:

- Navržený zábor 37,8 ha ZPF je přiměřený a odpovídá současným podmínkám v území obce. Obec leží v rozvojové oblasti OB 12 dle ZÚR KK s důrazem na koncentraci zejména lidských zdrojů a ekonomického potenciálu. Rozvojové plochy byly na základě stanoviska DO výrazně zmenšeny z původních zabíraných 67,8 ha ZPF pouze na zábor 37,8 ha ZPF. V obci dosud nejsou zastavěné plochy pro bydlení dle ÚPN SÚ z r. 1999. Tento ÚPN SÚ vytvořil zbytkové území kvalitní ZPF na severozápadě mezi ZÚ a navrhovaným pásmem bydlení. Změnami č.1 a 2 se schválily další zastavitelné plochy bydlení směrem na Liščí Díru, které nemají vazbu na zástavbu historické obce, ale na zastavěné plochy sousední obce Sadov v sídle Lesov – výrobní areál. Tyto plochy jsou dnes rovněž nezastavěné. Mnohé tyto dříve schválené plochy zabírají kvalitní ZPF II. a III. třídy ochrany a meliorované plochy. V kap. 11. byla prokázána potřeba řešit rozvoj obce v tomto rozsahu. ÚP v ploše 10 zastavuje citovanou proluku mezi ZÚ a pásmem dříve schváleného bydlení dle ÚPN SÚ. Jediná fungující farma v Nové Vísce je respektována včetně přístupu k polnostem. Zastavěné nejsou v současné době nejen dříve schválené plochy bydlení nebo jejich části č. 2, 6, 5, 7, 8, 10, ale ani plochy sportu 12 a 13 a plochy hromadné rekreace 11 schválené změnou č. 1. Dříve schválené rozvojové plochy jsou do nového ÚP přebírány zejména na základě § 102 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění.

ÚP vytváří podmínky pro situování cca 220 RD na 35,8 ha bydlení území obce Hájek, ve kterých bude bydlet cca 650 nových obyvatel, což představuje více jak zdvojnásobení počtu obyvatel, než v současné době žije v obci.

K rozvoji vlastní obce Hájek projektant nevyužil plochu TTP II. třídy ochrany vymezenou silnicí III/22222 a obloukem hranice ZÚ stávající zástavby severně nad Umučeným rybníkem, neboť se jedná o velmi kvalitní ZPF II. třídy ochrany, kam lze umisťovat zástavbu výjimečně. Zároveň projektant neobdržel žádné podněty na takový rozvoj. Již v platné ÚPD je rozvoj obce situován zejména severně a východně od stávající průjezdné komunikace mimo citované pole tvaru kruhové výseče vymezené silnicí a obloukem stávající zástavby. Část rozvojové plochy bydlení 9 umístěná v návrhu ÚP do tohoto území, byla na základě posudku SEA a stanoviska DO zrušena. Navíc stávající průjezdná silnice III/22222 bude dle ZÚR KK převedena na silnici II/613 a stane se doprovodnou páteří komunikací v regionu podél silnice I/13. Z toho důvodu není žádoucí do blízkosti dnešní silnice II/22222 navrhovat plochy bydlení.

Na základě stanoviska DO a zcela v souladu s pokyny pořizovatele byly úplně zrušeny plochy 15 – park severně nad obcí, plocha bydlení 22 ve II. etapě, plocha bydlení 1 v I. etapě, plocha ochranné zeleně 28 a byly výrazně omezeny plochy bydlení v I. etapě č. 3, 4, 9, 8, 26. Rozvoj území je nyní řešen pouze v jedné etapě.

► **Podrobné zdůvodnění navrženého řešení:**

* Plocha 2: dříve schválená rozvojová plocha bydlení v místní části Liščí Díra, zábor 3,85 ha ZPF mimo ZÚ, z toho 2,7 ha na II. třídě ochrany, vazba na ZÚ a účelovou komunikaci bez zbytkových ploch ZPF s využitím ostatních ploch 0,84 ha, plocha č. 2 navazuje na výrobní areál v sousedním sídle Lesov, který je situován na okraji k. ú. Lesov, bez přímé vazby na historickou zástavbu obce Hájek, na těchto převážně obecních pozemcích je jako priorita OÚ připravována výstavba RD včetně již zpracované studie a položení části inženýrských sítí, vzhledem k těmto skutečnostem obec odmítla vypuštění této plochy výměnou za ponechání lokality pro bydlení č. 3 v plném původním rozsahu tak, jak to navrhoval DO ochrany ZPF. Plocha č. 2 byla v ÚP ponechána rovněž z důvodu jejího dřívějšího schválení ve změně č. 1 a to zejména ve vazbě na § 102, zákona 186/2006, Sb., v platném znění.

* Plocha 3: částečně dříve schválená rozvojová plocha pro bydlení včetně částečné dostavby ZÚ o rozloze 1,16 ha ZPF na II., III. a IV. třídy ochrany, z toho 0,37 ha v ZÚ, plocha byla na základě stanoviska DO k návrhu ÚP výrazně zmenšena mimo kvalitní ZPF pouze na dříve schválený zábor a dostavbu ZÚ, obec odmítla v rámci dohodovacího řízení dne 25.1.2010 vyměnit lokalitu č. 3 za dříve odsouhlasenou lokalitu 2 (viz výše), neboť je z urbanistického hlediska vhodnější, protože přímo navazuje na dnešní kompaktní historickou zástavbu obce. Obě lokality pro bydlení 2 a 3 nebylo možné zpracovat s ohledem na značný rozsah rozvojových ploch bydlení pro zdvojnásobení obyvatel obce a rovněž s ohledem na převahu kvalitních ZPF II. třídy ochrany. Tímto řešením ale vznikne mezi rozvojovými plochami č. 3, 2, 16 a 10 téměř zbytkové území ZPF II. a IV. třídy ochrany (TTP, orná půda a TTP s melioracemi), které je však dostatečně velké a celistvé, aby bylo i nadále využíváno pro zemědělské účely. Pro možnost dalšího zemědělského využívání je třeba s postupující výstavbou zejména na lokalitě 3 zajistit nezbytné přístupy na toto zbytkové území a to hlavně v místech stávajících vjezdů do území pro zemědělskou techniku. Detailně bude tato problematika dořešena při KPÚ nebo při následné dokumentaci zástavby na rozvojových plochách č. 2 a 3. Zbytkové území ZPF zůstává přístupné ze severu z místní komunikace a ze západu přímo ze silnice III/22222.

* Plocha 4: dříve schválená rozvojová plocha bydlení, částečně zmeliorovaná ZPF o rozloze 0,27 ha v III. třídě ochrany, s vazbou na ZÚ, logické rozšíření zástavby podél komunikace, plocha byla na základě stanoviska DO výrazně zmenšena pouze na dříve odsouhlasený zábor ZPF.

* Plocha 5: částečně dříve schválená rozvojová plocha bydlení o rozloze 2,0 ha ZPF v II. a III. třídě ochrany, z toho 0,38 ha v II. třídě, na základě stanoviska DO byla plocha vyjmuta ze ZÚ, na základě požadavku obce byla část dříve odsouhlasené plochy občanského vybavení – sport č. 13 přiřazena k této ploše bydlení č. 5,

* Plocha 6: dříve schválená rozvojová plocha bydlení o rozloze 1,54 ha ZPF III. třídy ochrany, spolu s plochou 11 vyplňuje území mezi III/22222 a komunikací a Umučeným rybníkem a nevytváří zbytkové plochy ZPF.

* Plocha 7: částečně dříve schválená rozvojová plocha bydlení o rozloze 1,3 ha ZPF na III. třídě ochrany s vazbou na ZÚ, dostavba zbytkového území mezi III/22222, stávající zástavbou a Umučeným rybníkem. Mezi rozvojovou plochou 11 a 7 byla ponechána drobná proluka v území (TTP) z důvodu ochrany přírodních hodnot území. Na této proluce rostou vzrostlé stromy, které vytvářejí okolo Umučeného rybníka souvislý ekologicky velmi stabilní a hodnotný břehový porost.

- * Plocha 8: plocha pro bydlení o celkové rozloze 10 ha, z toho pouze 7 ha ZPF II., III. a IV. třídy ochrany, plocha byla téměř celá řešená v ÚPD (6 ha ZPF), plocha vyplňuje zbytkové území v ZÚ a dále navazuje na stávající zástavbu a vytváří souvislý vůči okolní krajině kompaktní pás zastavitelné plochy, který je v těsném kontaktu s funkčním BC na ZPF. Touto plochou bude výrazně snižována stávající rozdrobená ZPF na severovýchodní hranici obce, na základě stanoviska DO byla upravena hranice ZÚ.
- * Plocha 9: rozdrobená dříve schválená zastavitelná plocha bydlení o celkové rozloze 0,75 ha ZPF ve III. třídě ochrany jako doplnění zástavby podél jižního okraje průjezdné komunikace, využito i ostatní plochy, plochy jako dostavba nevyužitého území v ZÚ, plochy byly na základě stanoviska DO zmenšeny.
- * Plocha 10: většinou dříve schválená rozvojová plocha bydlení na severu obce o rozloze 10,38 ha ZPF, z toho dříve schválená plocha 8,23 ha ZPF, nový zábor ZPF vyplňuje proluku mezi stávající zástavbou a dříve schválenou zastavitelnou plochou, plocha odstraňuje stávající krajinnou fragmentaci na severním okraji obce a vymezuje vůči okolní krajině kompaktní souvislý pás určený pro obytnou zástavbu.
- * Plocha 11: dříve schválená zastavitelná plocha rekreace o rozloze 2,3 ha ZPF III. třídy ochrany, spolu s plochou 6 vyplňuje zbytkové území ZPF mezi III/2222 a komunikací a Umučeným rybníkem, určeno pro hromadnou rekreaci, která bude i plnit funkci veřejně přístupné sídelní zeleně,
- * Plocha 12 – dříve schválená zastavitelná plocha občanského vybavení o rozloze 0,69 ha ZPF III. třídy ochrany, plocha vyplňuje nevyužitý území mezi ZÚ s vazbou na komunikaci, rozšíření stávajícího sportovního areálu ze severozápadu.
- * Plocha 13: převážně dříve schválená zastavitelná plocha občanského vybavení zejména v ZÚ o rozloze 0,77 ha ZPF v III. třídě ochrany, dostavba nevyužitého území v ZÚ, rozšíření stávajícího sportovního areálu, plocha byla na základě požadavku obce v rámci podstatné úpravy návrhu ÚP po veřejném projednání upravena: původní dříve schválené rozšíření sportovního areálu jihovýchodním směrem bylo zmenšeno ve prospěch sousední plochy bydlení č. 5, areál je nově rozšířen jižním směrem, a to pro nezbytné zbudování bezpečnostních zábran a rozšíření ochranného valu s mimolesní zelení vůči okolní zemědělsky využívané krajině, částečně na melioracích mimo ZÚ, bez navýšení krajinné fragmentace,
- * Plocha 14: dříve schválená rozvojová plocha občanského vybavení na ostatní ploše bez záboru ZPF.
- * Plocha 16: dříve schválená rozvojová plocha izolační zeleně (veřejné prostranství s veřejnou zelení) mezi výrobním areálem a plochou bydlení o rozloze 0,98 ha ZPF II. třídy ochrany, s vazbou na ZÚ, bez zbytkových ploch, bez navýšení krajinné fragmentace, částečně odvodněno, na tuto plochu izolační zeleně těsně navazuje zastavitelná plocha bydlení č. 2.
- * Plocha 17: dříve schválená rozvojová plocha smíšená obytná na ostatní ploše bez záboru ZPF.
- * Plocha 18: dříve schválená zastavitelná plocha technické infrastruktury o rozloze 0,38 ha ZPF IV. třídy ochrany, s vazbou na ZÚ jako rozšíření stávajícího vodojemu.
- * Plocha 19: zastavitelná plocha specifické technické infrastruktury o rozloze 2,04 ha ZPF II. třídy ochrany, bez vazby na ZÚ z důvodu koridoru produktovodu a jeho OP, s vazbou na dvě komunikace a III/22214. Projektant již při přípravě návrhu ÚP důkladně a variantně posoudil možnost umístění rozvojové plochy č. 19 na území obce Hájek. V návrhu ÚP byla plocha 19 řešena jako zastavitelná plocha výroby lehké H/Z-V1. Obec Hájek je rozvíjena zejména jako klidová obytná obec s výrazným zaměřením na plochy bydlení, občanského vybavení včetně sportu a to zcela v souladu s podmínkami rozvojové oblasti OB 12 vymezené v ZÚR KK, ve které obec Hájek leží. Bydlení je prioritou rozvoje obce, a proto je třeba zajistit pro jeho rozvoj odpovídající podmínky, zejména dobrou úroveň životního

prostředí a veřejné infrastruktury. Zároveň ale Obec Hájek požaduje řešit na svém území i rozvojovou plochu pro výrobu, na které by mohla realizovat kompostárnu nebo sběrný dvůr. Z důvodu zachování příznivých podmínek pro bydlení i pro život příštích generací je třeba požadovanou rozvojovou plochu řešit ve výrazně odsunutě poloze od ploch bydlení. Zároveň je třeba zohlednit kvalitu zabíraného ZPF a další přírodní hodnoty území, rovněž je třeba vzít v úvahu možnosti dopravní obsluhy. Na základě dohody DO s obcí bylo změněno funkční využití této původní plochy z výroby pouze na specifickou technickou infrastrukturu. Projektant ÚP posoudil při zpracování návrhu ÚP několik variant umístění zastavitelné plochy č. 19:

- potenciální lokalita v oblouku orné půdy u Hájku severně nad Umučeným rybníkem severně nad silnicí III/22222: velmi kvalitní ZPF ve II. třídě ochrany, bez meliorací, s dobrou dopravní vazbou na silnici III. třídy, ale v těsném sousedství rozhodujících ploch bydlení a plochy rekreace a sportu, rovněž v blízkosti Umučeného rybníka, jehož povrchové vody by mohly být kontaminovány odpadní vodou z nového areálu. Tato plocha je z urbanistického koncepčního hlediska i z hlediska ochrany ZPF naprosto nevhodná.

- potenciální lokalita východně u Umučeného rybníka jižně od silnice III/22222 u plochy 7: středně kvalitní zemědělské půdy v III. třídě ochrany s provedenými odvodňovacími pracemi, celá plocha na výhradním ložisku, v současné době plocha východně od ploch bydlení, které se však do budoucna mohou rozšířit rovněž i východním směrem, na této lokalitě rovněž hrozí kontaminace vod Umučeného rybníka, plocha v kontaktu s ÚSES. Tato plocha je z koncepčního urbanistického hlediska ještě vyhovující, avšak z důvodu ochrany nerostného bohatství a kvalitní ZPF s melioracemi naprosto nevhodná.

- potenciální lokalita Pod Čeprem: (západně od areálu Čepro mezi železnicí a zástavbou Hájku) tato lokalita vyhovuje pouze z hlediska vazby nového areálu na stávající výrobní plochy, lokalita je bez zajištění kapacitního dopravního napojení, na kvalitní a velmi kvalitní ZPF II. a III. třídy ochrany s provedenými melioracemi, navíc rozvojová plocha 5 v těsném sousedství je opět dlouhodobě řešena pro bydlení. Tato lokalita je z hlediska koncepčního urbanistického nepřijatelná, navíc opět ohrožuje kvalitní ZPF.

- potenciální lokalita v těsné vazbě na Novou Vísku:

- a) jižní část Nové Vísky: bez zajištění dobré dopravní vazby, avšak opět kvalitní orná půda III. třídy ochrany, která je dále od zástavby, opět meliorovaná, tato část Nové Vísky je dlouhodobě plánovaná k rozvoji bydlení a smíšeného bydlení, jejichž podmínky by byly výrazně negativně ovlivněny.

- b) severní část Nové Vísky: plocha v těsném kontaktu se zemědělskou farmou, která ale přilehlý TTP III. a V. třídy ochrany využívá, lokalita bez dopravního napojení (polní cesta) s možností ohrožení kontaminace povrchových vod sousedního rybníka. Lokalita nevhodná z koncepčního urbanistického hlediska a zcela nevhodná z důvodu zajištění stávajících podmínek zemědělské výroby a ochrany vodní plochy jako VKP ze zákona.

- lokalita východně od Nové Vísky jižně pod železnicí: plocha bez vazby na ZÚ, na kvalitním ZPF III. třídy ochrany s provedenými melioracemi, v OP dráhy, s kapacitním dopravním přístupem po přilehlé III/22214. Lokalita nevhodná z hlediska urbanistické koncepce a nevhodná z hlediska ochrany ZPF.

- lokalita východně u areálu Čepra: lokalita s dobrým dopravním přístupem, ve vazbě na místní komunikace a trasu III/22214, na kvalitním TTP v II. třídě ochrany, zcela mimo rozvojové plochy bydlení, plocha z hlediska urbanistické koncepce vhodně rozšiřuje koncentrované výrobní plochy, které jsou mimo obytnou zónu v Hájku, lokalita s minimálními důsledky na povrchové vody početných rybníků na území obce, plocha výrazně omezená produktovodem a jeho ochrannými pásmy a ochranným pásmem areálu Čepra jako těžké výroby, bez provedených meliorací. Lokalita z hlediska urbanistické koncepce velmi vhodná, avšak na velmi kvalitní ZPF II. třídy ochrany:

- lokalita u Nejdy:

a) severozápadně od Nejdy: lokalita na méně kvalitní ZPF IV. třídy ochrany s dobrým dopravním napojením na III/22214, ale na velmi svažitém pozemku TTP, který je naprosto nevhodný k umístění ploch výroby či rozsáhlejších ploch technické infrastruktury, v těsném kontaktu se stávajícím bydlením, na břehu rybníka s reálnou možností poškození jeho břehu a kontaminace jeho povrchových vod, z koncepčního urbanistického hlediska naprosto nevhodná lokalita, která v obytně rekreačním sídle Nejda navíc ohrožuje přírodní hodnoty území.

b) východně od Nejdy: méně kvalitní TTP IV. třídy ochrany, v těsném kontaktu s bydlením a rekreací, bez zabezpečení dopravního přístupu (polní cesta), naprosto v rozporu s celkovou urbanistickou koncepcí rozvoje obytně rekreačního sídla Nejda, kdy jsou vodní plochy a toky včetně břehové zeleně a údolních niv navíc chráněny vymezením ÚSES,

Z výše provedeného vyhodnocení možných variant umístění rozvojové plochy 19 pro specifickou technickou infrastrukturu dle požadavku obce jasně vyplývá, že nelze najít na území obce naprosto ideální polohu pro tuto plochu: téměř vždy bude zabírána velmi kvalitní ZPF II. nebo III. třídy ochrany, který těsně obklopuje naprostou většinu stávající zástavby jak obce, tak i obou sídel a nelze se tudíž tomuto záboru vyhnout. Nekvalitní ZPF V. třídy ochrany u Nové Vísky musí být ponechán pro potřeby stávajícího zemědělského areálu. Méně kvalitní ZPF IV. třídy ochrany u Nejdy je na svažitém pozemku a navíc umístění lokality 19 by ohrozilo přírodní hodnoty sídla, případně by lokalita nebyla dopravně přístupná.

Zejména s ohledem na republikovou prioritu územního plánování (16) vymezenou v PÚR ČR 2008 je třeba hledat kompromisní řešení, které bude chránit a rozvíjet jak environmentální pilíř udržitelného rozvoje území, ale zároveň nebude poškozovat stávající podmínky sociální soudržnosti v území a umožní i přiměřený rozvoj pilíře hospodářského. Takovým kompromisním řešením se jeví umístění rozvojové plochy 19 na TTP II. třídy ochrany ve vazbě na východní okraj areálu Čepra jako rozšíření stávající výrobní zóny, která je situována mimo obytnou zónu Hájku, mimo výhradní ložisko nerostných surovin, mimo meliorace, mimo nesporné přírodní hodnoty včetně VKP ze zákona, navíc s dobrou dopravní přístupností. Z důvodu hledání kompromisního řešení této rozvojové plochy 19 změnil projektant ÚP na podnět DO navržené funkční využití rozvojové plochy z původní výroby lehké na plochu specifické technické infrastruktury s možností realizace i kompostárny.

* Plocha 23: dříve schválená zastavitelná plocha bydlení na Nejdě, jako dostavba nevyužitého území v ZÚ o rozloze 0,25 ha ZPF v IV. třídě ochrany.

* Plocha 24: zastavitelná plocha bydlení o rozloze 0,6 ha ZPF v IV. třídě ochrany, plocha vyplňuje nevyužitě území podél komunikace mezi historickou částí sídla Nejda a stávající zástavbou, bez zbytkových ploch ZPF, řešena nad rámec ÚPD.

* Plocha 25: částečně dříve schválená zastavitelná plocha bydlení v Nové Vísce o rozloze 0,28 ha ZPF III. třídy ochrany jako dostavba dosud nevyužitého území v ZÚ.

* Plocha 26: dříve schválená zastavitelná plocha bydlení o rozloze 0,8 ha ZPF III. a V. třídy ochrany v Nové Vísce, na základě stanoviska DO sníženo pouze na dříve schválený zábor, s vazbou na ZÚ a komunikaci, bez zbytkových ploch, takto snížená rozvojová plocha umožňuje zemědělské farmě přístup do přilehlých polností.

* Plocha 27: zastavitelná plocha bydlení o rozloze 0,37 ha ZPF ve III. třídě ochrany, s vazbou na ZÚ a komunikaci, bez vytváření zbytkových ploch ZPF, řešena nad rámec ÚPD,

* Plocha 29: dříve schválená zastavitelná plocha občanského vybavení dle změny ÚPD, vazba na zastavitelnou plochu bydlení 10, plocha na výhradním ložisku určena pro sportovní a obslužné aktivity, plocha navyšuje stávající rozsah ploch občanského vybavení ve vlastní obci ve vazbě na řešené

plochy bydlení, zábor 0,1 ha ZPF ve III. třídě ochrany, bez navýšení fragmentace krajiny, plocha ze severu ohraničena lokálním BK,

* Plocha 30: plocha přestavby v ZÚ na ostatní ploše, bez záboru ZPF.

➤ Do upraveného ÚP nebylo zapracováno opakovaně uplatňované doporučení DO ochrany ZPF na vymezení přístupové komunikace do zbytkového ZPF mezi lokalitami 2, 3 a 10 a to na úkor soukromých pozemků plochy 3 podél silnice III/22222 z jihu. Tento požadavek je nad rámec podrobnosti ÚP, zbytková plocha ZPF je přístupná ze severu po stávající komunikaci, která ohraničuje tuto polnost ze severu a ze západu přímo ze silnice III/22222. Detailní umístění sjezdů na pozemky z komunikace budou řešit KPÚ.

➤ Upravený ÚP s výrazně sníženými rozvojovými plochami a bilancovaným zábohem 37,8 ha ZPF nepředstavuje ohrožení podmínek zemědělské výroby na území obce, neohrožuje životní prostředí na území obce a vytváří dostatečně vyvážené podmínky pro bydlení, služby, sport a rekreaci obyvatel obce.

Poznámka: Příložený jsou tabulky obsahu:

Tabulková část je zpracována v těchto tabulkách pro celé správní území obce je přiložena k této kapitole 13.1. textové části odůvodnění návrhu ÚP Hájek.

Tab. č. 1 Rozvojové plochy – seznam dotčených pozemků, str. 1 - 15

Tab. č. 2 Struktura ZPF navrženého k vynětí dle BPEJ, stupňů přednosti v ochraně i funkčního využití pozemků, str. 1

Tab. č. 3 Souhrnný přehled o struktuře ZPF navrženého k vynětí dle funkčního využití - místní zájmy, str. 1 – 4

Tab.č.4 Opatření v krajině - seznam dotčených ploch, str. 1 - 2

ROZVOJOVÉ PLOCHY

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ

Zastavitelné plochy
 Rozvojová plocha č. 2
 Funkční využití: Plochy bydlení

Tabulka č. 1
 Strana č. 1
 Katastr.úz.: Hájek u Ostrova
 Etapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. 2						
398	TTP	1 206	5.40.68	FO	mimo ZÚ	V.
401	TTP	3 670	5.40.68	FO	mimo ZÚ	V.
11/1	ostatní pl.	690		obec	mimo ZÚ	
11/2	ostatní pl.	52		obec	mimo ZÚ	
400/6	ostatní pl.	11		ČR	mimo ZÚ	
387/1	TTP	25 589	5.28.11	obec	mimo ZÚ	II.
387/1	TTP	4 854	5.40.68	obec	mimo ZÚ	V.
411	ostatní pl.	553		obec	mimo ZÚ	
386	ostatní pl.	4 771			mimo ZÚ	
388	ostatní pl.	2 357			mimo ZÚ	
397	zahrada	1 888	5.28.11		mimo ZÚ	II.
397	zahrada	1 347	5.40.68		mimo ZÚ	V.
předchozí zábor		41 359	z toho předchozí zábor ZPF: 33 678 m ²			
nový zábor		5 629				
Celkem 2		46 988				

Poznámka: Část plochy 2 je řešena v ÚPD obce Hájek.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ

Zastavitelné plochy
 Rozvojová plocha č. 3
 Funkční využití: Plochy bydlení

Tabulka č. 1
 Strana č. 2
 Katastr.úz.: Hájek u Ostrova
 Etapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. 3						
387/3	TTP	2944	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
387/3	TTP	492	5.28.44	FO	mimo ZÚ	IV.
387/2	TTP	34	5.28.44	ČR	mimo ZÚ	IV.
246	TTP	75	5.49.11	Obec	mimo ZÚ	IV.
246	TTP	430	5.50.11	Obec	mimo ZÚ	III.
384/3	TTP	583	5.49.11	FO	mimo ZÚ	IV.
384/3	TTP	524	5.49.11	FO	mimo ZÚ	IV.
246	TTP	530	5.49.11	Obec	mimo ZÚ	IV.
379/1	zahrada	978	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
385/4	orná	920	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
385/2	orná	1357	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
379/2	zahrada	184	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
379/1	zahrada	2550	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
378	ostatní pl.	50		FO	v ZÚ	
předchozí zábor		8 867	z toho předchozí zábor ZPF: 9142 m ²			
nový zábor		2 784				
Celkem 3		11 651				

Poznámka: Část plochy 3 je řešena v ÚPD obce Hájek.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ

Zastavitelné plochy
 Rozvojová plocha č. 4,5,6
 Funkční využití: Plochy bydlení

Tabulka č. 1
 Strana č. 3
 Katastr.úz.: Hájek u Ostrova
 Etapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. 4						
344/8	orná	1 147	5.50.11	obec	mimo ZÚ	III.
344/8	orná	1 574	5.28.04	obec	mimo ZÚ	III.
Celkem 4		2 721	z toho předchozí zábor ZPF: 2 721 m ²			
Rozvojová plocha č. 5						
260/4	TTP	4 768	5.50.01	FO	v ZÚ	III.
344/10	orná	38	5.28.01	FO	v ZÚ	II.
276	TTP	2 766	5.28.01	obec	v ZÚ	II.
276	TTP	134	5.28.04	obec	v ZÚ	III.
276	TTP	2 895	5.50.01	obec	v ZÚ	III.
271	TTP	284	5.28.04	obec	v ZÚ	III.
271	TTP	1 435	5.50.01	obec	v ZÚ	III.
273	ostatní pl.	624		obec	v ZÚ	
275/1	TTP	30	5.28.04	obec	v ZÚ	III.
275/1	TTP	753	5.50.01	obec	v ZÚ	III.
275/1	TTP	973	5.28.01	obec	v ZÚ	II.
260/1	TTP	3 630	5.50.01	obec	v ZÚ	III.
274	zahrada	722	5.50.01	obec	v ZÚ	III.
272	zahrada	914	5.50.01	obec	v ZÚ	III.
275/2	zahrada	100	5.28.01	FO	v ZÚ	II.
předchozí zábor		15 260	z toho předchozí zábor ZPF: 16898 m ²			
nový zábor		4 814				
Celkem 5		20 066				
Rozvojová plocha č. 6						
254	ostatní pl.	30		obec	mimo ZÚ	
200/2	TTP	5 769	5.50.01	obec	mimo ZÚ	III.
200/2	TTP	2 450	5.50.11	obec	mimo ZÚ	III.
256/2	ostatní pl.	2 893		obec	v ZÚ	
-257	ostatní pl.	38		obec	v ZÚ	
200/1	TTP	5 185	5.50.01	obec	mimo ZÚ	III.
255/1	TTP	621	5.50.01	obec	mimo ZÚ	III.
-282	ostatní pl.	493		FO	v ZÚ	
283	zahrada	233	5.50.01		v ZÚ	III.
200/3	TTP	260	5.50.01	obec	mimo ZÚ	III.
255/2	TTP	925	5.50.01	obec	mimo ZÚ	III.
256/1	ostatní pl.	1 854		obec	v ZÚ	
předchozí zábor		20 721	z toho předchozí zábor ZPF: 15 441 m ²			
nový zábor		30				
Celkem 6		20 751				

Poznámka: Plocha 4 a části ploch 5 a 6 jsou řešeny v ÚPD obce Hájek.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ

Zastavitelné plochy
 Rozvojová plocha č. 7, 8
 Funkční využití: Plochy bydlení

Tabulka č. 1
 Strana č. 4
 Katastr.úz.: Hájek u Ostrova
 Etapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. 7						
198	TTP	2 157	5.47.10	FO	mimo ZÚ	III.
193/10	TTP	75	5.47.10	obec	mimo ZÚ	III.
193/2	TTP	142	5.47.10	obec	mimo ZÚ	III.
193/3	TTP	115	5.47.10	ČR	mimo ZÚ	III.
193/5	TTP	8 834	5.47.10	FO	mimo ZÚ	III.
193/4	TTP	1 792	5.47.10	FO	mimo ZÚ	III.
předchozí zábor		10 958	z toho předchozí zábor ZPF: 10 958 m ²			
nový zábor		2 157				
Celkem 7		13 115				
Rozvojová plocha č. 8						
615/47	TTP	785	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
615/64	TTP	136	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
615/64	TTP	447	5.28.51	FO	mimo ZÚ	III.
615/64	TTP	61	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
615/65	TTP	585	5.28.51	FO	v ZÚ	III.
615/61	TTP	1 718	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
615/61	TTP	30	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
615/74	TTP	1 266	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
615/70	TTP	18	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
615/60	TTP	111	5.50.11	PO	mimo ZÚ	III.
615/67	TTP	275	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
615/48	TTP	99	5.50.11	PO	mimo ZÚ	III.
179	TTP	1 006	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
615/7	TTP	22	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
176	zahrada	1 193	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
615/46	TTP	460	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
615/45	TTP	91	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
615/89	TTP	1 160	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
615/51	ostatní pl.	212		obec	v ZÚ	

Poznámka: Část plochy 7 je řešena v ÚPD obce Hájek.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ

Zastavitelné plochy
Rozvojová plocha č. 8
Funkční využití: Plochy bydlení

Tabulka č. 1
Strana č. 5
Katastr.úz.: Hájek u Ostrova
Étapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. 8						
615/47	TTP	142	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
615/67	TTP	73	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
615/48	TTP	910	5.50.11	PO	mimo ZÚ	III.
615/50	TTP	2 199	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
615/49	TTP	1 888	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
615/60	TTP	3 252	5.50.11	PO	mimo ZÚ	III.
615/11	TTP	94	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
615/73	TTP	111	5.50.11	obec	mimo ZÚ	III.
615/73	TTP	10 245	5.28.11	obec	mimo ZÚ	II.
-175/5	ostatní pl.	177		FO	v ZÚ	
615/63	TTP	1 244	5.50.11	FO	v ZÚ	III.
165	zahrada	329	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
-175/6	ostatní pl.	141		FO	v ZÚ	
615/46	TTP	561	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
-186/3	ostatní pl.	1 155		obec	v ZÚ	
-186/2	ostatní pl.	2 996		FO	mimo ZÚ	
-186/1	ostatní pl.	1 590		obec	v ZÚ	
586/1	TTP	225	5.28.54	FO	mimo ZÚ	IV.
586/1	TTP	635	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
586/5	TTP	746	5.28.54	FO	mimo ZÚ	IV.
186/8	ostatní pl.	944		FO	v ZÚ	
615/34	TTP	1 059	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
186/9	ostatní pl.	1 033		FO	v ZÚ	
186/10	ostatní pl.	1 818		FO	v ZÚ	
186/12	ostatní pl.	336		FO	v ZÚ	
186/11	ostatní pl.	1 047		FO	v ZÚ	
615/21	TTP	328	5.50.11	FO	v ZÚ	III.
615/28	TTP	1 494	5.50.11	PO	v ZÚ	III.
615/23	TTP	882	5.50.11	FO	v ZÚ	III.
615/42	TTP	54	5.50.11	FO	v ZÚ	III.
615/45	TTP	872	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
615/41	TTP	479	5.50.11	FO	v ZÚ	III.
615/35	TTP	1 220	5.50.11	FO	v ZÚ	III.
615/44	TTP	118	5.50.11	FO	v ZÚ	III.
615/43	TTP	193	5.50.11	FO	v ZÚ	III.
615/51	ostatní pl.	3 701		obec	v ZÚ	
615/66	TTP	591	5.28.11	FO	mimo ZÚ	III.
615/7	TTP	77	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
615/7	TTP	4 836	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ

Zastavitelné plochy
Rozvojová plocha č. 8
Funkční využití: Plochy bydlení

Tabulka č. 1
Strana č. 6
Katastr.úz.: Hájek u Ostrova
Etapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. 8 - pokračování						
615/33	TTP	1 059	5.50.11	FO	v ZÚ	III.
586/6	TTP	1 008	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
589/1	TTP	739	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
589/2	TTP	4 060	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
176	zahrada	1 217	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
164	zahrada	798	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
586/6	TTP	602	5.28.54	FO	mimo ZÚ	IV.
130/1	zahrada	574	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
130/4	zahrada	303	5.28.54	FO	v ZÚ	IV.
130/4	zahrada	676	5.28.51	FO	v ZÚ	III.
129	zahrada	1 130	5.28.54	FO	v ZÚ	IV.
129	zahrada	291	5.28.51	FO	v ZÚ	III.
586/2	TTP	208	5.28.54	FO	mimo ZÚ	IV.
175/4	TTP	1 268	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
615/80	TTP	62	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
615/80	TTP	177	5.50.11	FO	v ZÚ	III.
615/4	TTP	2 533	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
175/2	TTP	1 101	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
175/1	TTP	993	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
615/90	TTP	238	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
615/3	TTP	136	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
615/71	TTP	151	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
615/39	TTP	85	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
615/5	TTP	310	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
149	ostatní pl.	11 230		ČR	mimo ZÚ	
150	ostatní pl.	1 948		FO	mimo ZÚ	
151	ostatní pl.	1 226		FO	mimo ZÚ	
147	TTP	5 790	5.28.11	PO	mimo ZÚ	II.
148	TTP	73	5.28.11	PO	mimo ZÚ	II.
předchozí zábor		89 781	z toho předchozí zábor ZPF: 60 439 m ²			
nový zábor		9 675				
Celkem 8		99 456				

Poznámka: Část plochy 8 je řešena v ÚPD obce Hájek.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ

Zastavitelné plochy
Rozvojová plocha č. 9
Funkční využití: Plochy bydlení

Tabulka č. 1
Strana č. 7
Katastr.úz.: Hájek u Ostrova
Etapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. 9						
201/31	TTP	2 568	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
230/4	ostatní pl.	48		FO	v ZÚ	
207/1	TTP	796	5.50.11	FO	v ZÚ	III.
208	zahrada	109	5.50.11	FO	v ZÚ	III.
207/4	TTP	175	5.50.11	FO	v ZÚ	III.
234/2	zahrada	86	5.50.11	FO	v ZÚ	III.
234/1	zahrada	693	5.50.11	FO	v ZÚ	III.
201/27	TTP	921	5.50.11	FO	v ZÚ	III.
-235/3	ostatní pl.	13		FO	v ZÚ	
230/1	ostatní pl.	194		FO	v ZÚ	
201/26	TTP	1 758	5.50.11	obec	mimo ZÚ	III.
201/37	TTP	410	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
Celkem 9		7 771	z toho předchozí zábor ZPF: 7 516 m ²			

Poznámka: Plocha 9 je řešena v ÚPD obce Hájek.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ

Zastavitelné plochy
Rozvojová plocha č. 10
Funkční využití: Plochy bydlení

Tabulka č. 1
Strana č. 8
Katastr.úz.: Hájek u Ostrova
Etapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. 10						
469/2	TTP	3 988	5.28.51	FO	mimo ZÚ	III.
466	TTP	960	5.28.14	FO	v ZÚ	IV.
469/8	TTP	101	5.28.14	FO	v ZÚ	IV.
469/12	TTP	242	5.28.51	obec	v ZÚ	III.
453/1	ostatní pl.	890		obec	mimo ZÚ	
454/2	ostatní pl.	461		obec	mimo ZÚ	
454/1	ostatní pl.	476		obec	mimo ZÚ	
451/1	ostatní pl.	236		ČR	mimo ZÚ	
451/2	ostatní pl.	142		obec	v ZÚ	
400/4	orná	1 818	5.28.11	obec	mimo ZÚ	II.
452/18	orná	636	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
400/2	orná	1 190	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
452/2	orná	2 493	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
452/2	orná	112	5.28.44	FO	mimo ZÚ	IV.
452/8	orná	326	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
452/9	orná	335	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
452/10	orná	323	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
57	TTP	1 005	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
72	TTP	290	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
464/1	TTP	1 611	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
465	TTP	32	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
59	orná	843	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
59	orná	98	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
58	orná	979	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
54	zahrada	580	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
71	zahrada	894	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
60	zahrada	2 487	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
449	ostatní pl.	65		obec	mimo ZÚ	
439/1	ostatní pl.	662		obec	mimo ZÚ	
450	ostatní pl.	82		obec	mimo ZÚ	
453/2	ostatní pl.	489		obec	mimo ZÚ	
26	orná	184	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ

Zastavitelné plochy
Rozvojová plocha č. 10
Funkční využití: Plochy bydlení

Tabulka č. 1
Strana č. 9
Katastr.úz.: Hájek u Ostrova
Etapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. 10 - pokračování						
469/2	TTP	2 208	5.28.51	FO	mimo ZÚ	III.
469/8	TTP	7 193	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
14/1	zahrada	357	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
14/1	zahrada	1 041	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
15	TTP	959	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
15	TTP	210	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
13	ostatní pl.	166		obec	vZÚ	
455/5	TTP	799	5.28.44	obec	mimo ZÚ	IV.
454/2	ostatní pl.	78		obec	mimo ZÚ	
60	zahrada	1 115	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
400/5	orná	3 282	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
57	TTP	1 597	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
466	TTP	2 427	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
72	TTP	133	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
465	TTP	1 650	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
464/1	TTP	440	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
464/2	TTP	910	5.28.14	obec	mimo ZÚ	IV.
469/11	TTP	571	5.28.14	obec	mimo ZÚ	IV.
56/1	TTP	1 401	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
23/1	zahrada	400	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
451/2	ostatní pl.	299		obec	v ZÚ	
452/8	orná	656	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
452/7	orná	131	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
452/13	orná	305	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
470/9	zahrada	1 773	5.28.51	FO	mimo ZÚ	III.
452/5	orná	1 327	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
452/10	orná	647	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
400/7	orná	530	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
14/2	zahrada	229	5.50.11	obec	v ZÚ	III.
30/1	zahrada	681	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
29	orná	101	5.28.14	FO	v ZÚ	IV.
30/2	zahrada	520	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
30/3	zahrada	135	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
9/1	ostatní pl.	265		obec	v ZÚ	
55	zahrada	1 224	5.28.14	FO	v ZÚ	IV.
455/3	TTP	148	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
400/4	orná	1 798	5.28.11	obec	mimo ZÚ	II.
455/5	TTP	11 183	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
125/5	zahrada	113	5.28.51	FO	v ZÚ	III.
138/3	ostatní pl.	275		FO	v ZÚ	
469/5	TTP	364	5.28.51	obec	v ZÚ	III.
469/6	TTP	7 934	5.28.51	FO	mimo ZÚ	III.
123	TTP	662	5.28.51	FO	v ZÚ	III.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ

Zastavitelné plochy
Rozvojová plocha č. 10
Funkční využití: Plochy bydlení

Tabulka č. 1
Strana č. 10
Katastr.úz.: Hájek u Ostrova
Étapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. 10 - pokračování						
125/4	zahrada	339	5.28.54	FO	v ZÚ	IV.
128	zahrada	345	5.28.51	FO	v ZÚ	III.
124	zahrada	1 401	5.28.51	FO	v ZÚ	III.
469/14	TTP	2 016	5.28.51		v ZÚ	III.
469/20	TTP	167	5.28.51	FO	v ZÚ	III.
469/3	TTP	3 179	5.28.51	FO	mimo ZÚ	III.
469/13	TTP	895	5.28.51	obec	mimo ZÚ	III.
470/9	zahrada	261	5.28.51	FO	mimo ZÚ	III.
113/2	zahrada	1 109	5.28.51	FO	v ZÚ	III.
452/17	orná	158	5.28.11	obec	v ZÚ	II.
94	TTP	628	5.28.14	FO	v ZÚ	IV.
93	TTP	453	5.28.14	FO	v ZÚ	IV.
472/5	ostatní pl.	281		obec	mimo ZÚ	
456	ostatní pl.	91		CR	mimo ZÚ	
59	orná	1 187	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
125/1	zahrada	990	5.28.51	FO	v ZÚ	III.
138/2	vodní pl.	118		obec	v ZÚ	
455/2	TTP	219	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
117	zahrada	88	5.28.51	FO	v ZÚ	III.
113/1	zahrada	136	5.28.51	FO	v ZÚ	III.
112/4	zahrada	231	5.28.51	FO	v ZÚ	III.
112/1	zahrada	14	5.28.51	FO	v ZÚ	III.
103	zahrada	516	5.28.51	FO	v ZÚ	III.
99	zahrada	878	5.28.51	FO	v ZÚ	III.
100	zahrada	277	5.28.51	FO	v ZÚ	III.
137	zahrada	412	5.28.51	FO	v ZÚ	III.
138/1	zahrada	75	5.28.51	FO	v ZÚ	III.
452/3	TTP	68	5.28.44	FO	mimo ZÚ	IV.
452/14	TTP	869	5.28.44	FO	mimo ZÚ	IV.
452/14	TTP	1 020	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
452/3	TTP	1 827	5.28.11	FO	mimo ZÚ	II.
452/6	orná	1 421	5.28.11	FO	v ZÚ	II.
22	zahrada	1 304	5.28.11	PO	v ZÚ	II,
26	orná	978	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
22	zahrada	629	5.28.11	PO	v ZÚ	II.
25	zahrada	531	5.28.14	FO	v ZÚ	IV.
10	TTP	536	5.28.11	PO	v ZÚ	II.
předchozí zábor		83 884	z toho předchozí zábor ZPF: 82 311 m ²			
nový zábor		25 030				
Celkem 10		108 914				

Poznámka: Část plochy 10 je řešena v ÚPD obce Hájek.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ

Zastavitelné plochy
 Rozvojová plocha č. 11
 Funkční využití: Plochy rekreace

Tabulka č. 1
 Strana č. 11
 Katastr.úz.: Hájek u Ostrova
 Etapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. 11						
200/2	TTP	5 582	5.50.11	obec	mimo ZÚ	III.
200/2	TTP	17 503	5.50.01	obec	mimo ZÚ	III.
předchozí zábor		23 085	z toho předchozí zábor ZPF: 23 085 m ²			
Celkem 11		23 085				

Zastavitelné plochy
 Rozvojová plocha č. 12, 13, 14
 Funkční využití: Plochy občanské vybavení

Tabulka č. 1
 Strana č. 11
 Katastr.úz.: Hájek u Ostrova
 Etapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. 12						
344/11	orná	333	5.50.01	obec	v ZÚ	III.
344/9	orná	351	5.50.11	obec	mimo ZÚ	III.
344/9	orná	6198	5.50.01	obec	mimo ZÚ	III.
předchozí zábor		6 881	z toho předchozí zábor ZPF: 6 881 m ²			
Celkem 12		6 882				
Rozvojová plocha č. 13						
260/4	TTP	2262	5.50.01	FO	mimo ZÚ	III.
260/3	TTP	627	5.50.01	obec	v ZÚ	III.
258/2	orná	2 382	5.50.01	obec	v ZÚ	III.
260/2	TTP	1 344	5.50.01	obec	v ZÚ	III.
344/16	orná	1 056	5.50.01	obec	mimo ZÚ	III.
předchozí zábor		6 615	z toho předchozí zábor ZPF: 4353 m ²			
Celkem 13		7 671				
Rozvojová plocha č. 14						
151	ostatní pl.	1 628		obec	mimo ZÚ	
předchozí zábor		1 628				
Celkem 14		1 628				
Rozvojová plocha č. 29						
469/6	TTP	1 072	5.28.51	FO	mimo ZÚ	III.
Celkem 29		1 072				

Poznámka: Plochy 11, 12, 14, 29 a část plochy 13 jsou řešeny v ÚPD obce Hájek.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ

Zastavitelné plochy
Rozvojová plocha č. 16
Funkční využití: Plochy veřejného prostranství

Tabulka č. 1
Strana č. 12
Katastr.úz.: Hájek u Ostrova
Étapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. 16						
387/1	TTP	9 835	5.28.11	obec	mimo ZÚ	II.
předchozí zábor		9 835	z toho předchozí zábor ZPF: 9 835 m ²			
Celkem 16		9 835				

Zastavitelné plochy
Rozvojová plocha č. 17
Funkční využití: Plochy smíšené obytné

Tabulka č. 1
Strana č. 12
Katastr.úz.: Hájek u Ostrova
Étapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. 17						
286/1	ostatní pl.	5 255		FO	mimo ZÚ	
předchozí zábor		5 255	z toho předchozí zábor ZPF: 0 m ²			
Celkem 17		5 255				

Poznámka: Plochy 16 a 17 jsou řešeny v ÚPD obce Hájek.

ROZVOJOVÉ PLOCHY

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ

Zastavitelné plochy

Rozvojová plocha č. 18, 19

Funkční využití: Plochy technické infrastruktury

Tabulka č. 1

Strana č. 13

Katastr.úz.: Hájek u Ostrova

Etapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. 18						
586/2	TTP	833	5.28.54	FO	mimo ZÚ	IV.
587	TTP	808	5.28.54	FO	mimo ZÚ	IV.
586/1	TTP	2 114	5.28.54	FO	mimo ZÚ	IV.
586/7	TTP	30	5.28.54	FO	v ZÚ	III.
předchozí zábor		3 785	z toho předchozí zábor ZPF: 3 785 m ²			
Celkem 18		3 785				
Rozvojová plocha č. 19						
305	TTP	20 402	5.28.01	ČR	mimo ZÚ	II.
254	ostatní pl.	35		obec	mimo ZÚ	
Celkem 19		20 437				

Plochy přestavby

Rozvojová plocha č. 30

Funkční využití: Plochy bydlení

Tabulka č. 1

Strana č. 14

Katastr.úz.: Hájek u Ostrova

Etapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. 30						
615/51	ostatní pl.	239		obec	v ZÚ	
-186/1	ostatní pl.	3 203		obec	v ZÚ	
189	ostatní pl.	22		obec	v ZÚ	
předchozí zábor		3 464	z toho předchozí zábor ZPF: 0 m ²			
Celkem 21		3 464				

Poznámka: Plocha 30 je plocha přestavby bez nového záboru ZPF.

ROZVOJOVÉ PLOCHY
SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ

Zastavitelné plochy
Rozvojová plocha č. 23,24
Funkční využití: Plochy bydlení

Tabulka č. 1
Strana č. 14
Katastr.úz.: Nová Víska
u Ostrova
Etapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. 23						
109/4	TTP	114	5.28.14	FO	v ZÚ	IV.
109/4	TTP	2 386	5.28.44	FO	v ZÚ	IV.
předchozí zábor		2 500	z toho předchozí zábor ZPF: 2 500 m ²			
Celkem 23		2 500				
Rozvojová plocha č. 24						
161/1	TTP	2 871	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
117/1	orná	1 083	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
117/3	orná	1 037	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
117/2	orná	1 016	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
Celkem 24		6 007				

**Poznámka: Plocha 21 je plocha přestavby bez nového záboru ZPF.
Plocha 23 je řešena v ÚPD obce Hájek.**

ROZVOJOVÉ PLOCHY

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ

Zastavitelné plochy
Rozvojová plocha č. 25, 26, 27
Funkční využití: Plochy bydlení

Tabulka č. 1
Strana č. 15
Katastr.úz.: Nová Víska
u Ostrova
Etapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. 25						
45	TTP	2 848	5.50.01	obec	mimo ZÚ	III.
-44	ostatní pl.	3 211		FO	mimo ZÚ	
předchozí zábor		6 059	z toho předchozí zábor ZPF: 2 848 m ²			
Celkem 25		6 059				
Rozvojová plocha č. 26						
77	ostatní pl.	413				
75/4	TTP	326	5.50.01	CR	mimo ZÚ	III.
75/6	TTP	120	5.50.11	obec	mimo ZÚ	III.
75/1	TTP	691	5.38.16	CR	mimo ZÚ	V.
75/5	TTP	6 233	5.50.01	CR	mimo ZÚ	III.
75/8	TTP	326	5.38.16	obec	mimo ZÚ	V.
75/4	TTP	119	5.50.01	CR	mimo ZÚ	III.
75/7	TTP	200	5.50.11	obec	mimo ZÚ	III.
Celkem 26		8 428	z toho předchozí zábor ZPF: 8 015 m ²			
Rozvojová plocha č. 27						
43/2	orná	3 740	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
Celkem 27		3 740				

Poznámka: Plochy 25 a 26 jsou řešeny v ÚPD obce Hájek.

Přehled navrhovaného odnětí půdy ze ZPF podle druhu pozemků (kultur) náležejících do ZPF
Tab.č.2.1 Str.č.1

Kultura zemědělské půdy	Výměra k odnětí celkem (m ²)	Z toho třída ochrany podle BPEJ (m ²)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
orná půda	44 090		19 691	16 781	7 618	
trvalý travní porost (TTP)	297 451		99 463	139 378	47 863	10 747
ovocné sady						
zahrady	36 433		13 328	13 155	8 603	1 347
ostatní pozemky ZPF dle §1 odst.3 zákona o chmelnice						
vinice						
celkem UP	377 974		132 482	169 314	64 084	12 094
z toho schválený zábor ZPF	301 206		99 079	147 008	47 901	7 218

Přehled navrhovaného odnětí půdy ze ZPF podle funkčního využití lokalit
Tab.č.2.2 Str.č.1

Funkční využití	Výměra navrhov. odnětí celkem (m ²)	Z toho třída ochrany podle BPEJ (m ²)				
		I.	II.	III.	IV.	V.
pro bydlení	305 242		102 245	130 604	60 299	12 094
pro občanské vybavení	15 625			15 625		
pro výrobu						
pro smíšené území obytné						
pro smíšené výrobní						
pro dopravu						
pro technickou infrastrukturu	24 187		20 402		3 785	
pro veřejné prostranství	9 835		9 835			
pro rekreaci	23 085			23 085		
pro vodní plochy a toky						
celkem UP	377 974		132 482	169 314	64 084	12 094
z toho schválený zábor ZPF	301 206		99 079	147 008	47 901	7 218

Bilance předpokládaného odnětí ZPF pro realizaci urbanistického řešení podle jednotlivých lokalit

Tab.č.3 Str.č.1

Lokalita číslo	Označení plochy	Výměra celkem(m2)	Z toho půda náležející do ZPF (m2)			Kultura ZPF podle KN	BPEJ/Třída ochrany	Výměra zem. půdy podle BPEJ	Nezem. půda	Katastrální území	Předchozí souhlas ZPF
			v ZU	mimo ZU	Celkem						
Plochy bydlení											
2						TTP	5.40.68 - V.	9 730		Hájek u O.	
							5.28.11 - II.	25 589			
						zahrada	5.28.11 - II.	1 888			
							5.40.68 - V.	1 347			
Celkem 2		46 988		38 554	38 554			38 554	8 434		3,3678
3						TTP	5.28.11 - II.	2 944		Hájek u O.	
							5.28.44 - IV.	526			
							5.49.11 - IV.	1 712			
							5.50.11 - III.	430			
						zahrada	5.28.11 - II.	3 712			
						orná	5.28.11 - II.	2 277			
Celkem 3		11 651	3 712	7 889	11 601			11 601	50		0,8867
4						orná	5.50.11 - III.	1 147		Hájek u O.	
							5.28.04 - III.	1 574			
Celkem 4		2 721		2 721	2 721			2 721		Hájek u O.	0,2721
5						TTP	5.50.01 - III.	13 481			
							5.28.01 - II.	3 739			
							5.28.04 - III.	448			
						orná	5.28.01 - II.	38			
						zahrada	5.50.01 - III.	1 636			
							5.28.01 - II.	100			
Celkem 5		20 066	19 442		19 442			19 442	624		1,4636
6						TTP	5.50.01 - III.	12 760		Hájek u O.	
							5.50.11 - III.	2 450			
						zahrada	5.50.01 - III.	233			
Celkem 6		20 751	233	15210	15443			15 443	5308		1,5443
7		13 115		13 115	13 115	TTP	5.47.10 - III.	13 115		Hájek u O.	1,0958

Bilance předpokládaného odnětí ZPF pro realizaci urbanistického řešení podle jednotlivých lokalit

Tab.č.3 Str.č.2

Lokalita číslo	Označení plochy	Výměra celkem(m2)	Z toho půda náležející do ZPF (m2)			Kultura ZPF podle KN	BPEJ/Třída ochrany	Výměra zem. půdy podle BPEJ	Nezem. půda	Katastrální území	Předchozí souhlas ZPF
			v ZU	mimo ZU	Celkem						
Plochy bydlení											
8						TTP	5.50.11 - III.	27 966		Hájek u O.	
							5.28.51 - III.	1 999			
							5.28.11 - II.	32 612			
							5.28.54 - IV.	1 781			
						zahrada	5.50.11 - III.	1 193			
							5.28.11 - II.	2 918			
							5.28.54 - IV.	1 433			
Celkem 8		99 456	17 123	52 779	69 902			69 902	29 554		6,0439
9						TTP	5.50.11 - III.	6 628		Hájek u O.	
						zahrada	5.50.11 - III.	888			
Celkem 9		7 771	2 780	4 736	7 516			7 516	255		0,7516
10						TTP	5.28.51 - III.	21 655		Hájek u O.	
							5.28.14 - IV.	32 952			
							5.28.11 - II.	4 342			
							5.50.11 - III.	210			
							5.28.44 - IV.	1 736			
						orná	5.28.11 - II.	17 376			
							5.28.44 - IV.	112			
							5.28.14 - IV.	4 370			
						zahrada	5.28.14 - IV.	6 831			
							5.50.11 - III.	586			
							5.28.11 - II.	4 710			
							5.28.51 - III.	8 619			
							5.28.54 - IV.	339			
Celkem 10		108 914	24 102	79 736	103 838			103 838	5 076		8,2311
23						TTP	5.28.14 - IV.	114		Nová Víska u Ostrova	
							5.28.44 - IV.	2386			
Celkem 23		2 500	2500		2 500			2 500			0,25

Bilance předpokládaného odnětí ZPF pro realizaci urbanistického řešení podle jednotlivých lokalit

Tab.č.3 Str.č.3

Lokalita číslo	Označení plochy	Výměra celkem(m2)	Z toho půda náležející do ZPF (m2)			Kultura ZPF podle KN	BPEJ/Třída ochrany	Výměra zem. půdy podle BPEJ	Nezem. půda	Katastrální území	Předchozí souhlas ZPF
			v ZU	mimo ZU	Celkem						
Plochy bydlení - pokračování											
24						TTP	5.28.14 - IV.	2 871		Nová Víska u Ostrova	
						orná	5.28.14 - IV.	3 136			
Celkem 24		6 007		6 007	6 007			6 007			
25		6 059		2 848	2 848	TTP	5.50.01 - III.	2 848	3 211		0,2848
26						TTP	5.50.01 - III.	6 678			
							5.50.11 - III.	320			
							5.38.16 - V.	1 017			
Celkem 26		8 428		8 015	8 015			8 015	413		0,8015
27		3 740		3 740	3 740	orná	5.50.11 - III.	3 740			
Celkem bydlení		358 167	69 892	235 350	305 242			305 242	52 925		24,9932
Plochy rekreace											
11						TTP	5.50.11 - III.	5 582		Hájek u O.	
							5.50.01 - III.	17 503			
Celkem 11		23 085		23 085	23 085			23 085			2,3085
Celkem rekreace		23 085		23 085	23 085			23 085			2,3085
Plochy občanského vybavení											
12						orná	5.50.01 - III.	6 531		Hájek u O.	
							5.50.11 - III.	351			
Celkem 12		6 882	333	6 549	6 882			6 882			0,6882
13						TTP	5.50.01 - III.	4 233		Hájek u O.	
						orná	5.50.01 - III.	3 438			
Celkem 13		7 671	4 353	3 318	7 671			7 671			0,6615
14		1 628							1 628	Hájek u O.	
29		1 072		1 072	1 072	TTP	5.28.51 - III.	1 072		Hájek u O.	0,1072
Celkem obč. vybav.		17 253	4 686	10 939	15 625			15 625	1 628		1,4569

Bilance předpokládaného odnětí ZPF pro realizaci urbanistického řešení podle jednotlivých lokalit

Tab.č.3 Str.č.4

Lokalita číslo	Označení plochy	Výměra celkem(m2)	Z toho půda náležející do ZPF (m2)			Kultura ZPF podle KN	BPEJ/Třída ochrany	Výměra zem. půdy podle BPEJ	Nezem. půda	Katastrální území	Předchozí souhlas ZPF
			v ZU	mimo ZU	Celkem						
Plochy veřejných prostranství											
16		9 835		9835	9835	TTP	5.28.11 - II.	9 835		Hájek u O.	0,9835
Celkem veř. prostr.		9 835		9 835	9 835			9 835			0,9835
Plochy smíšené obytné											
17		5 255							5 255	Hájek u O.	
Celkem smíš.obyt.		5 255							5 255		
Plochy technické infrastruktury											
18		3 785	30	3 755	3 785	TTP	5.28.54 - IV.	3 785		Hájek u O.	0,3785
19		20 437		20 402	20 402	TTP	5.28.01 - II.	20 402	35		
Celkem tech.infra		24 222	30	24 157	24 187			24 187	35		0,3785
Celkem		437 817	74 608	303 366	377 974			377 974	59 843		30,1206

OPATŘENÍ V KRAJINĚ

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ

Rozvojová plocha č. K1, K2, K3

Funkční využití: Protierozní opatření - výsadba mimolesní zeleně

Tabulka č. 4

Strana č. 1

Katastr.úz.: Hájek u Ostrova

Etapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. K1						
282/2	TTP	1 598	5.68.11		mimo ZÚ	V.
Celkem K1		1 598				
Rozvojová plocha č. K2						
469/4	TTP	246	5.28.51	FO	mimo ZÚ	III.
469/2	TTP	2 188	5.28.51	FO	mimo ZÚ	III.
469/3	TTP	1 090	5.28.51	FO	mimo ZÚ	III.
469/1	TTP	2 570	5.28.11	ČR	mimo ZÚ	II.
469/1	TTP	742	5.28.51	ČR	mimo ZÚ	III.
Celkem K2		6 836				
Rozvojová plocha č. K3						
469/1	TTP	3 914	5.28.11	ČR	mimo ZÚ	II.
Celkem K3		3 914				
Celkem		12 348				

Rozvojová plocha č. K6

Funkční využití: Zvyšování retencí území

Tabulka č. 4

Strana č. 1

Katastr.úz.: Nová Víska u

Ostrova

Etapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. K6						
78/1	TTP	8257	5.38.16	ČR	mimo ZÚ	V.
79	voda	6		PO	mimo ZÚ	
78/4	TTP	1109	5.38.16	Obec	mimo ZÚ	V.
75/1	TTP	11571	5.38.16	ČR	mimo ZÚ	V.
79	voda	4		PO	mimo ZÚ	
75/9	TTP	2054	5.38.16	Obec	mimo ZÚ	V.
75/1	TTP	612	5.38.16	ČR	mimo ZÚ	V.
75/3	TTP	612	5.38.16	FO	mimo ZÚ	V.
Celkem K6		24224				

OPATŘENÍ V KRAJINĚ

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ

Rozvojová plocha č. K9
 Funkční využití: Protierozní opatření - výsadba
 mimolesní zeleně

Tabulka č. 4
 Strana č. 2
 Katastr.úz.: Nová Víska u
 Ostrova
 Etapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. K9						
43/1	orná	17000	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
23	ostatní pl.	3381		ČR	mimo ZÚ	
43/4	orná	4064	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
43/3	orná	11	5.50.11	FO	mimo ZÚ	III.
Celkem K9		24456				

OPATŘENÍ V KRAJINĚ

SEZNAM DOTČENÝCH POZEMKŮ

Rozvojová plocha č. K10

Funkční využití: Plocha smíšená nezastavěného území s rekreační funkcí

Tabulka č. 4

Strana č. 3

Katastr.úz.: Hájek u Ostrova

Etapa výst:

parc.č. pozemku	kultura	výměra m ²	BPEJ	vlastník	pozn.	třída ochrany
Rozvojová plocha č. K10						
448/3	TTP	7	5.47.42	Obec	mimo ZÚ	IV.
457	TTP	3532	5.47.42	Obec	mimo ZÚ	IV.
457	TTP	4014	5.28.44	Obec	mimo ZÚ	IV.
457	TTP	7129	5.28.14	Obec	mimo ZÚ	IV.
459	TTP	6838	5.28.14	Obec	mimo ZÚ	IV.
459	TTP	390	5.47.42	Obec	mimo ZÚ	IV.
460	PUPFL	5906		ČR	mimo ZÚ	
456	ostatní pl.	2953		ČR	mimo ZÚ	
472/3	ostatní pl.	546		FO	mimo ZÚ	
462	zahrada	540	5.28.14	FO	mimo ZÚ	IV.
461	ostatní pl.	1046		FO	mimo ZÚ	
450	ostatní pl.	880		Obec	mimo ZÚ	
458	ostatní pl.	625		Obec	mimo ZÚ	
472/5	ostatní pl.	12		Obec	mimo ZÚ	
472/1	ostatní pl.	141		ČR	mimo ZÚ	
Celkem K10		34560				

13.2 DŮSLEDKY NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA PUPFL

ÚP Hájek respektuje PUPFL jako nezastavěnou kulturní krajinu. V návrhu ÚP byla řešena rozvojová plocha H/Z-P1 jako příměstský park na severu obce Hájek v místě p. p. č. 460, k. ú. Hájek u Ostrova – 0,7 ha PUPFL. Na základě posudku SEA byla tato rozvojová zastavitelná plocha veřejného prostranství s veřejnou zelení zrušena bez náhrady včetně původně navrhované rozhledny v této ploše. Pro možnost nepobytové rekreace v obci byla po dohodě obce, pořizovatele a DO navržena plocha změny v krajině K10 jako smíšená nezastavěná plocha s rekreační nepobytovou funkcí na severním okraji obce, která zasahuje i na pozemek lesa p. č. 460 v k. ú. Hájek. Tento pozemek však bude i nadále součástí lesa.

ÚP respektuje oboru Hájek jako smíšené nezastavěné území lesního a přírodního charakteru.

Na území obce se nenacházejí žádné rekreační objekty ani sportovní plochy na PUPFL. ÚP takové aktivity nenavrhuje.

Řešením ÚP Hájek nebudou negativně dotčeny podmínky životního prostředí, ekologická stabilita území ani celistvost lesních masivů.

14 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

- ÚP mění vztahy obce na své okolí a navrhuje záměry přesahující hranice území obce Hájek:
 - plocha změny v krajině K9 upřesňuje koridor pro VPS dle ZÚR KK ozn. K.02 – rozšíření skupinové kanalizace Karlovy Vary, jedná se o převedení splaškových vod Nejdý do ČOV Karlovy Vary
 - cyklostezka Hájek – Lesov podél plotu obory
 - stávající silnice III/222 22 je v souladu s koncepcí dopravní infrastruktury dle ZÚR KK navržena na převedení na silnici II/613
- ÚP plně respektuje a zapracovává stávající limity využití území nadmístního charakteru zejména technické a dopravní infrastruktury:
 - CHLÚ Lesov,
 - CHLÚ Hroznětín I.,
 - výhradní ložisko Lesov,
 - výhradní ložisko Hájek 1,
 - výhradní ložisko Hájek 2,
 - sanace výsypky Hájek,
 - OP II. stupně IIB PLZ LM Karlovy Vary,
 - skupinový vodovod Ostrov - Karlovy Vary,
 - kanalizace splašková,
 - venkovní vedení VN 22 kV,
 - VTL plynovod,
 - produktovod f. Čepro, a. s.,
 - radioreleové trasy,
 - silnice I/13,
 - železniční trať č. 140.

- Obec Hájek leží uprostřed mezi městy Karlovy Vary a Ostrov na rozvojové ose OB 12 vymezené podél silnice I/13. Z toho důvodu je třeba očekávat nadstandardní rozvoj území, který bude ovlivněn zejména migrací obyvatel. ÚP na tyto vnější vlivy širších vztahů reaguje a navyšuje zastavitelné plochy bydlení nad očekávané potřeby území sledující pouze demografickou křivku stávajících obyvatel.
- ÚP plně respektuje a zpracovává stávající limity využití území nadmístního charakteru vymezené pro ochranu přírody:
 - přírodní rezervace Ostrovské rybníky,
 - Natura 2000 – EVL Ostrovské rybníky,
 - Natura 2000 – ptačí oblast Doupovské hory,
 - ÚP přebírá ze ZÚR KK vymezené prvky regionálního ÚSES:
 - RBK 1003 Ostrovské rybníky – Rolavská role
 - RBC 1160 Ostrovské rybníky
 - ÚP navrhuje na řešeném území prvky lokálního ÚSES, u nichž byly prověřeny návaznosti na lokální ÚSES na území sousedních obcí

15 ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Námítky podané při veřejném projednání ÚP Hájek konaného dne 18.12.2012

Rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu územního plánu dle § 53, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon). V průběhu veřejného projednání Územního plánu Hájek (dále jen ÚP Hájek) bylo dle ustanovení § 52, odst. 3 stavebního zákona uplatněno devět námitek. Námitky byly uplatněny v řádném termínu pro uplatnění námitek a připomínek vypsáném pořizovatelem v rámci řízení o Územním plánu Hájek.

Námítka: č.1

Ing. Jiří Hoza, Hájek 129, 363 01 Ostrov, doručeno dne 10.12.2012, č.j. ORÚP/37288/2012:

Požaduje vymezení plochy o výměře 4995 m² na pozemku p.p.č. 384/1 v k.ú. Hájek u Ostrova ve vlastnictví žadatele. Celé znění námítka (včetně stanovisek dotčených orgánů k podané námitce) je nedílnou součástí Územního plánu Hájek (Příloha č.1). Námitka byla neúplná a na veřejném projednání nebyla doplněna.

Rozhodnutí o námitce:

Námítce se nevyhovuje. Pozemek p.p.č. 384/1, k.ú. Hájek u Ostrova ani jeho část nebude zařazen v Územním plánu Hájek do zastavitelných ploch pro bydlení.

Odůvodnění:

V návrhu ÚP Hájek byla plocha H/Z-B3, kterou je součástí pozemek p.p.č. 384/1 v k.ú. Hájek u Ostrova, navržena jako zastavitelná s funkčním využitím území bydlení venkovské. Dne 17.3. 2010 byla zpracována dokumentace Vyhodnocení vlivu návrhu územního plánu Hájek na životní prostředí (SEA) zpracovaná RNDr. Janem Křivancem, která navrhanou plochu H/Z-B3 požaduje vypustit z návrhu územního plánu Hájek a v uvolněném prostoru požaduje vymežit chybějící lokální biokoridor č.7.

Dle dokumentace SEA jsou velmi silně negativně hodnoceny vlivy na ÚSES (kvůli ploše H/Z-B3, která likviduje systém ÚSES v západní části obce) a vlivy na půdu a území (zábor ZPF větší než 5 ha a navíc II. třídy ochrany). Realizací uvedené plochy by došlo k zásadnímu narušení systému ÚSES - oproti návrhu ÚSES byl vypuštěn lokální biokoridor zajišťující jediné propojení lokálního biocentra č. 7 západním směrem. Rozsah záboru ZPF je nepřiměřeně velký, navíc jde o kvalitní a zemědělsky dobře využitelné plochy. Zábor cenných půd v takovém rozsahu není z hlediska vlivů na životní prostředí přijatelný - nejde o veřejný zájem zásadního významu. Silně negativně jsou hodnoceny vlivy na ekologickou stabilitu a krajinný ráz, negativně vlivy na biotopy, rostlinné a živočišné druhy a širší vlivy. Negativní vlivy vyplývají zejména z toho, že návrh vytváří souvislý pás zástavby od západní k východní hranici obce. Vytváří tak nejen pohledovou, ale i ekologickou bariéru. Některé části zabírají přírodní biotopy (louky) sloužící i jako potravní biotopy ptáků. Plochy, u nichž vlivy byly založené schválením předchozí ÚPD, jsou akceptovány.

Na základě stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání o návrhu ÚP Hájek byla plocha H/Z-B3 vypuštěna z návrhu územního plánu Hájek. Ponechány byly pouze již dříve schválené části plochy H/Z-B3 ze současně platného ÚPNSÚ Hájek.

Firma Simply Invest Engineering s.r.o. v zastoupení majitele pozemku p.p.č. 384/1 k.ú. Hájek u Ostrova podala dne 20.01.2011 pořizovateli MěÚ Ostrov, odboru rozvoje a územního plánování sdělení o změně třídy ochrany BPEJ na pozemku p.p.č. 384/1 k.ú. Hájek u Ostrova. Součástí sdělení byla žádost ve smyslu zařazení tohoto pozemku do zastavitelných ploch pro bydlení do Územního plánu Hájek. Pořizovatel vyhodnotil podanou žádost a sdělil žadateli, že tyto nové skutečnosti budou projednány s příslušnými dotčenými orgány a případná změna jejich stanoviska bude promítnuta do pokynů k úpravě návrhu ÚP Hájek pro projektanta.

Dne 29.8.2011 podala firma Simply Invest Engineering s.r.o. žádost o sdělení, zda bude pořizovatel vydávat pokyny pro aktualizaci "Vyhodnocení vlivu návrhu územního plánu Hájek na životní prostředí" na základě jednání zastupitelstva obce Hájek a současně potvrdila, že firma Simply Invest Engineering s.r.o. garantuje, že uhradí veškeré náklady spojené s touto aktualizací. Dne 13.9. 2011 byla firmou Simply Invest Engineering s.r.o. podána žádost o vysvětlení, zda obec Hájek vstupovala do procesu pořizování ve stadiu úpravy návrhu Územního plánu Hájek po společném jednání.

Pořizovatel informaci o úhradě nákladů spojených s aktualizací dokumentace „Vyhodnocení vlivu návrhu územního plánu Hájek na životní prostředí“, kterou se zavázala firma Simply Invest Engineering s.r.o. uhradit, předal určenému zastupiteli obce Hájek Ing. Vítu Hromádkovi, jelikož byla obec zadavatelem této dokumentace. Zastupitelstvo obce Hájek se vyjádřilo v rámci samostatné působnosti k pořizování aktualizace této dokumentace na řádném zasedání, které se konalo dne 6. 9. 2011 od 18:00h na úřadě v Hájku. Zastupitelstvo obce Hájek zamítlo pořízení aktualizace stávající studie vlivu připravovaného územního plánu obce Hájek na životní prostředí (SEA) na základě žádosti vlastníků pozemku p.p.č. 384/1 v k.ú. Hájek u Ostrova.

Pořizovatel postupoval nezávisle na rozhodnutí zastupitelstva a požádal příslušné dotčené orgány o nové posouzení plochy H/Z-B3, z důvodu oznámené změny třídy ochrany BPEJ, pozemku p.p.č. 384/1 k.ú. Hájek u Ostrova. Případná změna jejich stanoviska bude promítnuta do pokynů k úpravě návrhu ÚP Hájek pro projektanta.

Pořizovatel na základě podané žádosti obeslal příslušné dotčené orgány k uplatnění stanoviska k ploše H/Z-B3 dopisem ze dne 30.09.2011, č.j. ORÚP/35326/11. Dotčené orgány uplatnily k podané námitce stanoviska:

- 1) Krajský úřad Karlovarského Kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Závodní 353/88, 360 21 Karlovy Vary č.j.

Posuzování vlivu na životní prostředí

Na ploše H/Z-B3 budou zachovány prvky ÚSES tak, aby byla zaručena jeho funkčnost, a současně bude případná výstavba umožněna pouze na plochách IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

Ochrana zemědělského půdního fondu

S ohledem na změnu bonity zemědělské půdy v části lokality H/Z-B3 a s ohledem na polohu lokality v obci Hájek by bylo možné přehodnotit negativní stanovisko krajského úřadu k této lokalitě, ale pouze za předpokladu, že by oproti tomuto dalšímu záboru zemědělské půdy (nad odsouhlasený rámec) byla vyčleněna adekvátní plocha zemědělské půdy z již odsouhlasených lokalit a v rámci územního plánování byla navržena k navrácení zpět pro zemědělské využití. Navržené řešení této "směny ploch" by muselo být v souladu se zásadami ochrany ZPF (§4 zákona o ochraně ZPF)

- 2) Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, Klínovecká 1204, 363 01 Ostrov

Ochrana přírody a krajiny

Změna třídy ochrany zemědělské půdy na části plochy H/Z-B3 v obci Hájek nemá z hlediska ochrany přírody a krajiny žádný vliv na naše původní stanovisko, které požaduje plochu H/Z-B3 vypustit.

Na základě stanovisek dotčených orgánů Krajského úřadu a připomínek sousedních obcí uplatněných ve stanovené lhůtě byla pořizovatelem v lednu 2012 zpracována Zpráva o projednání návrhu ÚP Hájek pro účely úpravy návrhu ÚP Hájek. Závěr zprávy o projednání a pokynů pro projektanta byl pořizovatelem postupně doplňován na základě dodatečných jednání a poté byl zpracovateli předán k zpracování.

Nově navržená rozvojová plocha H/Z-B3 pro bydlení venkovské o rozloze 6,73 ha, převážně na nejkvalitnějších půdách třídy ochrany ZPF, byla na základě stanovisek dotčených orgánů k návrhu ÚP Hájek výrazně zmenšena mimo kvalitní ZPF, pouze na dříve schválený zábor a dostavbu zastavěného území. Obec odmítla v rámci dohodovacího řízení dne 25.1.2010 vyměnit dříve odsouhlasenou plochu H/Z-B2 za plochu H/Z-B3, která je z urbanistického hlediska vhodnější, neboť přímo navazuje na dnešní kompaktní historickou zástavbu obce. Obě lokality H/Z-B2 a H/Z-B3 nebylo možné zpracovat s ohledem na výrazně nadhodnocený rozsah rozvojových ploch bydlení pro 100% nárůst nových obyvatel obce a rovněž s ohledem na převahu kvalitních ZPF II. třídy ochrany. Navíc by toto řešení bylo v rozporu se zadáním ÚP Hájek, kde byl schválen požadavek na převzetí stávajících ploch z ÚPNSÚ Hájek. Tímto řešením sice vznikne mezi rozvojovými plochami téměř zbytkové území, které je ale dostatečně velké a celistvé, aby bylo i nadále využíváno pro zemědělské účely.

Pořizovatel na základě podané námitky v rámci řízení o územním plánu Hájek obeslal znovu příslušné dotčené orgány k uplatnění stanoviska k podané námitce - dopisem ze dne 15.2.2013, č.j. ORÚP/03196/13. Dotčené orgány uplatnily k podané námitce stanoviska:

- 1) Krajský úřad Karlovarského Kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Závodní 353/88, 360 21 Karlovy Vary č.j. ORÚP/06788/13 (doručeno dne 11.3.2013)

Celé znění stanoviska je nedílnou součástí Územního plánu Hájek

2) Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, Klínovecká 1204, 363 01 Ostrov č.j. ORÚP/09328/13 (doručeno dne 3.4.2013)

Celé znění stanoviska je nedílnou součástí Územního plánu Hájek

Projektant a pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem (v souladu s ustanoveními §§ 18 a 19 Stavebního zákona) ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí mimo jiné životní prostředí, krajinu, nezastavěné území a zároveň určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území.

Rozvojové plochy pro bydlení v obci Hájek výrazně přesahují rozsah zastavěného území a nejsou zcela úměrné dosavadnímu demografickému a územnímu rozvoji v řešeném území. Rozsah zastavitelných ploch pro bydlení navržených v právě pořizovaném Územním plánu Hájek je na samé horní hranici (100% nárůst nových obyvatel obce) včetně akceptování přiměřené nezbytné rezervy.

Předimenzovaný a neodůvodněný požadavek na zábor zemědělské půdy by byl v rozporu se zásadami ochrany ZPF (§ 4 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF), neboť pro nezemědělskou činnost je možné odnímat půdu ze ZPF jen v nezbytně nutných případech a jen nejnutnější plochu.

Plocha H/Z-B3 jejíž je součástí pozemek p.č. 384/1 k.ú. Hájek u Ostrova je vymezena převážně na bonitně nejceněnějších půdách a prochází jí lokální biokoridor č. 7. Plocha H/Z-B3 se nenachází v zastavěném území a v katastru nemovitostí je evidována s druhem pozemku TTP. Jedná se o zemědělský pozemek, který byl a je využíván pro zemědělské účely.

S ohledem na velké množství navržených rozvojových ploch pro bydlení v obci Hájek, na převahu kvalitních půd II. třídy ochrany v ploše H/Z-B3 a na ní vymezený lokální biokoridor č.7 je výstavba na této ploše nevhodná.

Z výše uvedeného vyplývá, že v rámci projednávání možnosti umístění plochy pro bydlení venkovského charakteru o rozloze 4995 m² na pozemku p.p.č. 384/1 k.ú. Hájek u Ostrova nebyl prokázán veřejný zájem, který by převyšoval veřejné zájmy chráněné příslušnými dotčenými orgány především na úseku ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu a veřejné zájmy chráněnými ze zákona pořizovatelem.

S přihlédnutím k výše uvedenému a ke stanoviskům dotčených orgánů chránících ze zákona veřejný zájem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody a krajiny je patrné, že vymezení zastavitelné plochy o výměře 4995 m² na pozemku p.p.č. 384/1 k.ú. Hájek u Ostrova je v rozporu s §§ 18 a 19 stavebního zákona a rovněž se zadáním ÚP Hájek.

Námítka: č.2

Zdeňka Smolíková, Hájek 5, 363 01 Ostrov, doručeno dne 10.12.2012, č.j. ORÚP/37287/2012:

Požaduje vymezení plochy o výměře 7317 m² na pozemcích p.p.č. 385/6 a 385/7 v k.ú. Hájek u Ostrova ve vlastnictví žadatele. Celé znění námítky (včetně stanovisek dotčených orgánů k podané námítce) je nedílnou součástí Územního plánu Hájek (Příloha č.2). Námítka byla neúplná a na veřejném projednání nebyla doplněna.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje. Pozemky p.p.č. 385/6 a 385/7 k.ú. Hájek u Ostrova ani jeho část nebude zařazen v Územním plánu Hájek do zastavitelných ploch pro bydlení.

Odůvodnění:

V návrhu ÚP Hájek byla plocha H/Z-B3, které jsou součástí pozemky p.p.č. 385/6 a 385/7 v k.ú. Hájek u Ostrova, navržena jako zastavitelná s funkčním využitím území bydlení venkovské. Dne 17.3. 2010 byla zpracována dokumentace Vyhodnocení vlivu návrhu územního plánu Hájek na životní prostředí (SEA) zpracovaná RNDr. Janem Křivancem, která navrhouvanou plochu H/Z-B3 požaduje vypustit z

návrhu územního plánu Hájek a v uvolněném prostoru požaduje vymežit chybějící lokální biokoridor č.7.

Dle dokumentace SEA jsou velmi silně negativně hodnoceny vlivy na ÚSES (kvůli ploše H/Z-B3, která likviduje systém ÚSES v západní části obce) a vlivy na půdu a území (zábor ZPF větší než 5 ha a navíc II. třídy ochrany). Realizací uvedené plochy by došlo k zásadnímu narušení systému ÚSES - oproti návrhu ÚSES byl vypuštěn lokální biokoridor zajišťující jediné propojení lokálního biocentra č. 7 západním směrem. Rozsah záboru ZPF je nepřiměřeně velký, navíc jde o kvalitní a zemědělsky dobře využitelné plochy. Zábor cenných půd v takovém rozsahu není z hlediska vlivů na životní prostředí přijatelný - nejde o veřejný zájem zásadního významu. Silně negativně jsou hodnoceny vlivy na ekologickou stabilitu a krajinný ráz, negativně vlivy na biotopy, rostlinné a živočišné druhy a širší vlivy. Negativní vlivy vyplývají zejména z toho, že návrh vytváří souvislý pás zástavby od západní k východní hranici obce. Vytváří tak nejen pohledovou, ale i ekologickou bariéru. Některé části zabírají přírodní biotopy (louky) sloužící i jako potravní biotopy ptáků. Plochy, u nichž vlivy byly založené schválením předchozí ÚPD, jsou akceptovány.

Na základě stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání o návrhu ÚP Hájek byla plocha H/Z-B3 vypuštěna z návrhu územního plánu Hájek. Ponechány byly pouze již dříve schválené části plochy H/Z-B3 ze současně platného ÚPNSÚ Hájek.

Firma Simply Invest Engineering s.r.o. v zastoupení majitele pozemků p.p.č. 385/6 a 358/7 k.ú. Hájek u Ostrova podala dne 20.01.2011 pořizovateli MěÚ Ostrov, odboru rozvoje a územního plánování sdělení o změně třídy ochrany BPEJ na pozemcích p.p.č. 385/6 a 385/7 k.ú. Hájek u Ostrova. Součástí sdělení byla žádost ve smyslu zařazení tohoto pozemku do zastavitelných ploch pro bydlení do Územního plánu Hájek. Pořizovatel vyhodnotil podanou žádost a sdělil žadateli, že tyto nové skutečnosti budou projednány s příslušnými dotčenými orgány a případná změna jejich stanoviska bude promítnuta do pokynů k úpravě návrhu ÚP Hájek pro projektanta.

Dne 29.8.2011 podala firma Simply Invest Engineering s.r.o. žádost o sdělení, zda bude pořizovatel vydávat pokyny pro aktualizaci "Vyhodnocení vlivu návrhu územního plánu Hájek na životní prostředí" na základě jednání zastupitelstva obce Hájek a současně potvrdila, že firma Simply Invest Engineering s.r.o. garantuje, že uhradí veškeré náklady spojené s touto aktualizací. Dne 13.9. 2011 byla firmou Simply Invest Engineering s.r.o. podána žádost o vysvětlení, zda obec Hájek vstupovala do procesu pořizování ve stadiu úpravy návrhu Územního plánu Hájek po společném jednání.

Pořizovatel informaci o úhradě nákladů spojených s aktualizací dokumentace „Vyhodnocení vlivu návrhu územního plánu Hájek na životní prostředí, kterou se zavázala firma Simply Invest Engineering s.r.o. uhradit, předal určenému zastupiteli obce Hájek Ing. Vítu Hromádkovi, jelikož byla obec zadavatelem této dokumentace. Zastupitelstvo obce Hájek se vyjádřilo v rámci samostatné působnosti k pořizování aktualizace této dokumentace na řádném zasedání, které se konalo dne 6. 9. 2011 od 18:00h na úřadě v Hájku. Zastupitelstvo obce Hájek zamítlo pořízení aktualizace stávající studie vlivu připravovaného územního plánu obce Hájek na životní prostředí (SEA) na základě žádosti vlastníka pozemků p.p.č. 385/6 a 385/7 v k.ú. Hájek u Ostrova.

Pořizovatel postupoval nezávisle na rozhodnutí zastupitelstva a požádal příslušné dotčené orgány o nové posouzení plochy H/Z-B3, z důvodu oznámené změny třídy ochrany BPEJ, pozemků p.p.č. 385/6 a 385/7 k.ú. Hájek u Ostrova. Případná změna jejich stanoviska bude promítnuta do pokynů

k úpravě návrhu ÚP Hájek pro projektanta.

Pořizovatel na základě podané žádosti obeslal příslušné dotčené orgány k uplatnění stanoviska k ploše H/Z-B3 dopisem ze dne 30.09.2011, č.j. ORÚP/35326/11. Dotčené orgány uplatnily k podané námitce stanoviska:

- 3) Krajský úřad Karlovarského Kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Závodní 353/88, 360 21 K.Vary č.j.

Posuzování vlivu na životní prostředí

Na ploše H/Z-B3 budou zachovány prvky ÚSES tak, aby byla zaručena jeho funkčnost, a současně bude případná výstavba umožněna pouze na plochách IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

Ochrana zemědělského půdního fondu

S ohledem na změnu bonity zemědělské půdy v části lokality H/Z-B3 a s ohledem na polohu lokality v obci Hájek by bylo možné přehodnotit negativní stanovisko krajského úřadu k této lokalitě, ale pouze za předpokladu, že by oproti tomuto dalšímu záboru zemědělské půdy (nad odsouhlasený rámeček) byla vyčleněna adekvátní plocha zemědělské půdy z již odsouhlasených lokalit a v rámci územního plánování byla navržena k navrácení zpět pro zemědělské využití. Navržené řešení této "směny ploch" by muselo být v souladu se zásadami ochrany ZPF (§4 zákona o ochraně ZPF)

- 4) Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, Klínovecká 1204, 363 01 Ostrov

Ochrana přírody a krajiny

Změna třídy ochrany zemědělské půdy na části plochy H/Z-B3 v obci Hájek nemá z hlediska ochrany přírody a krajiny žádný vliv na naše původní stanovisko, které požaduje plochu H/Z-B3 vypustit.

Na základě stanovisek dotčených orgánů Krajského úřadu a připomínek sousedních obcí uplatněných ve stanovené lhůtě byla pořizovatelem v lednu 2012 zpracována Zpráva o projednání návrhu ÚP Hájek pro účely úpravy návrhu ÚP Hájek. Závěr zprávy o projednání a pokynů pro projektanta byl pořizovatelem postupně doplňován na základě dodatečných jednání a poté byl zpracovateli předán k zapracování.

Nově navržená rozvojová plocha H/Z-B3 pro bydlení venkovské o rozloze 6,73 ha, převážně na nejkvalitnějších půdách třídy ochrany ZPF, byla na základě stanovisek dotčených orgánů k návrhu ÚP Hájek výrazně zmenšena mimo kvalitní ZPF, pouze na dříve schválený zábor a dostavbu zastavěného území. Obec odmítla v rámci dohodovacího řízení dne 25.1.2010 vyměnit dříve odsouhlasenou plochu H/Z-B2 za plochu H/Z-B3, která je z urbanistického hlediska vhodnější, neboť přímo navazuje na dnešní kompaktní historickou zástavbu obce. Obě lokality H/Z-B2 a H/Z-B3 nebylo možné zpracovat s ohledem na výrazně nadhodnocený rozsah rozvojových ploch bydlení pro 100% nárůst nových obyvatel obce a rovněž s ohledem na převahu kvalitních ZPF II. třídy ochrany. Navíc by toto řešení bylo v rozporu se zadáním ÚP Hájek, kde byl schválen požadavek na převzetí stávajících ploch z ÚPNSÚ Hájek. Tímto řešením sice vznikne mezi rozvojovými plochami téměř zbytkové území, které je ale dostatečně velké a celistvé, aby bylo i nadále využíváno pro zemědělské účely.

Pořizovatel na základě podané námítky v rámci řízení o územním plánu Hájek obeslal znovu příslušné dotčené orgány k uplatnění stanoviska k podané námitce - dopisem ze dne 15.2.2013, č.j. ORÚP/03196/13. Dotčené orgány uplatnily k podané námitce stanoviska:

- 3) Krajský úřad Karlovarského Kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Závodní 353/88, 360 21 K.Vary č.j. ORÚP/06788/13 (doručeno dne 11.3.2013)
Celé znění stanoviska je nedílnou součástí Územního plánu Hájek
- 4) Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, Klínovecká 1204, 363 01 Ostrov č.j. ORÚP/09328/13 (doručeno dne 3.4.2013)
Celé znění stanoviska je nedílnou součástí Územního plánu Hájek

Projektant a pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem (v souladu s ustanoveními §§ 18 a 19 Stavebního zákona) ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí mimo jiné životní prostředí, krajinu, nezastavěné území a zároveň určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území.

Rozvojové plochy pro bydlení v obci Hájek výrazně přesahují rozsah zastavěného území a nejsou zcela úměrné dosavadnímu demografickému a územnímu rozvoji v řešeném území. Rozsah zastavitelných ploch pro bydlení navržených v právě pořizovaném Územním plánu Hájek je na samé horní hranici (100% nárůst nových obyvatel obce) včetně akceptování přiměřené nezbytné rezervy.

Předimenzovaný a neodůvodněný požadavek na zábor zemědělské půdy by byl v rozporu se zásadami ochrany ZPF (§ 4 zák. o ochraně ZPF), neboť pro nezemědělskou činnost je možné odnímat půdu ze ZPF jen v nezbytně nutných případech a jen nejnutnější plochu.

Plocha H/Z-B3 jejíž jsou součástí pozemky p.č. 385/6 a 385/7 k.ú. Hájek u Ostrova je vymezena převážně na bonitně nejcennějších půdách a prochází jí lokální biokoridor č. 7. Plocha H/Z-B3 se nenachází v zastavěném území a v katastru nemovitostí je evidována s druhem pozemku TTP. Jedná se o zemědělský pozemek, který byl a je využíván pro zemědělské účely.

S ohledem na velké množství navržených rozvojových ploch pro bydlení v obci Hájek, na převahu kvalitních půd II. třídy ochrany v ploše H/Z-B3 a na ní vymezený lokální biokoridor č.7 je výstavba na této ploše nevhodná.

Z výše uvedeného vyplývá, že v rámci projednávání možnosti umístění plochy pro bydlení venkovského charakteru o rozloze 7317 m² na pozemcích p.p.č. 385/6 a 385/7 k.ú. Hájek u Ostrova nebyl prokázán veřejný zájem, který by převyšoval veřejné zájmy chráněné příslušnými dotčenými orgány především na úseku ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu a veřejné zájmy chráněnými ze zákona pořizovatelem.

S přihlédnutím k výše uvedenému a ke stanoviskům dotčených orgánů chránících ze zákona veřejný zájem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody a krajiny je patrné, že vymezení zastavitelné plochy o výměře 7317 m² na pozemcích p.p.č. 385/6 a 385/7 k.ú. Hájek u Ostrova je v rozporu s §§ 18 a 19 stavebního zákona a rovněž se zadáním ÚP Hájek.

Námítka: č.3

Obec Hájek, Hájek 68, 363 01 Ostrov, podáno dne 18.12.2012 na veřejném projednání:

Požaduje plochu přestavby H/P - B1 týkající se přestavby MŠ na plochu pro bydlení ponechat v zóně občanského vybavení a plochu H/P - O1 (přestavba areálu kravína na MŠ) převést zpět do zóny bydlení BV. Celé znění námítky je nedílnou součástí Územního plánu Hájek (Příloha č.3). Námítka byla úplná a podána na veřejném projednání.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje. Plocha přestavby H/P - B1 bude ponechána v území občanského vybavení a plocha H/P - O1 bude převedena zpět na plochu pro bydlení venkovské.

Odůvodnění:

V současně platném ÚPN SÚ Hájek je navržená plocha přestavby H/P-B1 vedena jako zastavitelná s funkčním využitím území občanského vybavení. Navržená plocha přestavby H/P-O1 je vedena jako zastavitelná s funkčním využitím území bydlení venkovské.

V návrhu ÚP Hájek je plocha přestavby H/P-B1, které jsou součástí pozemky p.p.č. 382 a 383 v k.ú. Hájek u Ostrova, navržena na žádost obce jako zastavitelná s funkčním využitím území bydlení venkovské. Další požadovaná změna funkčního využití je plocha přestavby H/P-O1 umístěná na pozemku p.p.č. 186/1 k.ú. Hájek u Ostrova navržena jako zastavitelná s funkčním využitím území občanské vybavenosti.

Na veřejném projednání o návrhu ÚP Hájek podala obec Hájek námitku k plochám H/P-B1 a H/P-O1, kde požaduje tyto plochy převést zpět do současného funkčního využití dle ÚPN SÚ Hájek. Obec Hájek ustoupila od realizace nové školky na navržené ploše H/P-O1. Mateřskou školkou chce ponechat na původním místě plochy H/P-B1. Na ploše H/P-O1 bývalého kravína obec Hájek plánuje realizaci dvou nájemních domů velikosti 2 NP + podkroví.

Obě plochy budou převedeny zpět na současné funkční využití dle platného ÚPNSÚ Hájek.

Námitka: č.4***Obec Hájek, Hájek 68, 363 01 Ostrov, podáno dne 18.12.2012 na veřejném projednání:***

Obec požaduje plochu pro území smíšené venkovské na pozemcích p.p.č. 219 a 220 v k.ú. Hájek u Ostrova převést zpět na plochu pro bydlení venkovské. Dále plochu pro bydlení venkovské na pozemcích p.p.č. 211, 212 a 213 v k.ú. Hájek u Ostrova převést na plochu pro území smíšené venkovské. Celé znění námítky je nedílnou součástí Územního plánu Hájek (Příloha č.4). Námitka byla úplná a podána na veřejném projednání.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje. Pozemky p.p.č. 219 a 220 k.ú. Hájek u Ostrova budou převedeny zpět do plochy s funkčním využitím území bydlení venkovské. Dále pozemky p.p.č. 211, 212 a 213 k.ú. Hájek u Ostrova budou převedeny do plochy s funkčním využitím území smíšené venkovské.

Odůvodnění:

V současně platném ÚPN SÚ Hájek jsou pozemky p.p.č. 219 a 220 k.ú. Hájek u Ostrova součástí zastavitelné plochy s funkčním využitím území venkovského bydlení.

V návrhu ÚP Hájek jsou pozemky p.p.č. 219 a 220 k.ú. Hájek u Ostrova součástí plochy s funkčním využitím území smíšené venkovské.

Při kontrole návrhu územního plánu Hájek bylo zjištěno, že pozemky p.p.č. 219 a 220 k.ú. Hájek u Ostrova byly omylem převedeny do jiného funkčního využití. Obec Hájek požaduje tuto plochu převést zpět na území venkovského bydlení do souladu s ÚPNSÚ Hájek a současným využíváním pozemků.

Pozemky p.p.č. 211, 212 a 213 k.ú. Hájek u Ostrova jsou v současné době využívány jako bydlení s nerušícími výrobními službami (truhlárny).

V návrhu ÚP Hájek jsou pozemky p.p.č. 211, 212 a 213 k.ú. Hájek u Ostrova součástí plochy s funkčním využitím území venkovského bydlení.

Na základě současného využívání a požadavku Obce Hájek budou pozemky p.p.č. 211, 212 a 213 k.ú. Hájek u Ostrova převedeny na plochu s funkčním využitím území smíšené venkovské.

Námítka: č.5

Obec Hájek, Hájek 68, 363 01 Ostrov, podáno dne 18.12.2012 na veřejném projednání:

Požaduje úpravu výkresu koncepce veřejné infrastruktury pro rozvod vedení vysokého napětí 22kV, splaškovou kanalizaci a vodovod akceptující současný stav. Celé znění námítky je nedílnou součástí Územního plánu Hájek (Příloha č.5). Námítka byla úplná a podána na veřejném projednání.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se vyhovuje. Koncepce veřejné infrastruktury pro rozvod vedení vysokého napětí 22kV, splaškové kanalizace a vodovodu bude upravena do souladu s aktuální stavem.

Odůvodnění:

Koncepce veřejné infrastruktury pro rozvod vedení vysokého napětí 22kV, splaškové kanalizace a vodovodu je z velké části navržena na zastavitelných pozemcích s funkčním využitím území bydlení venkovské. Obec Hájek upozorňuje, že sítě jsou v určitých částech vedeny středem parcel či rozvojových lokalit a po soukromých pozemcích. Dále obec poukazuje na nesoulad zákresu některých částí veřejné infrastruktury s reálným stavem.

Požadavek obce na úpravu návrhu rozvodu veřejné infrastruktury je oprávněný a bude mu vyhověno. Rozvod veřejné infrastruktury se uvede do souladu se skutečným stavem a nové navržené sítě se umístí dle možností na obecní pozemky a budou vedeny po okrajích rozvojových lokalit nebo v komunikaci.

Námítka: č.6

Obec Hájek, Hájek 68, 363 01 Ostrov, podáno dne 18.12.2012 na veřejném projednání:

Požaduje úpravu koeficientu míry využití území KZP = 45 pro území bydlení venkovské (BV). Obec Hájek požaduje jeho snížení na hodnotu KZP = 25. Celé znění námítky je nedílnou součástí Územního plánu Hájek (Příloha č.6). Námítka byla úplná a podána na veřejném projednání.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se vyhovuje. Koeficient míry využití území KZP = 45 pro území bydlení venkovské (BV) bude snížen na hodnotu KZP = 25.

Odůvodnění:

V současně platném ÚPN SÚ Hájek je KZP stanoven ve výši 20%. V rámci zachování vesnického rázu obce Hájek je vhodné snížení z nově navrženého KZP = 45 na hodnotu KZP = 25.

Námitka: č.7**Obec Hájek, Hájek 68, 363 01 Ostrov, podáno dne 18.12.2012 na veřejném projednání:**

Požaduje úpravu plochy nezastavitelné přírodní (NP) severně nad obcí Hájek na nezastavitelné území smíšeného a rekreačního využití (NSr) a posun lokálního BC č.7 včetně úpravy lokálního BK č.5 a BK č.7. Celé znění námítky (včetně stanovisek dotčených orgánů k podané námítce) je nedílnou součástí Územního plánu Hájek (Příloha č.7). Námitka byla úplná a podána na veřejném projednání.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se vyhovuje. Plocha s funkčním využitím území nezastavitelné přírodní (NP) severně nad obcí Hájek bude změněna na plochu s funkčním využitím nezastavitelné území smíšeného a rekreačního využití (NSr) a dále bude posunuto lokální biocentrum č.7 včetně lokálních biokoridorů č.5 a č.7.

Odůvodnění:

Obec Hájek na vymezené ploše nezastavitelné přírodní (NP) severně nad obcí Hájek za přispění Státního fondu životního prostředí plánuje realizaci projektu "Odpočinkové zóny obce Hájek", která se stane centrem odpočinku a přírodní rekreace pro občany obce Hájek. V rámci projektu byl v lokalitě proveden průzkum vyskytující se fauny a flóry, došlo k výsadbě odrůd starých ovocných stromů, budování kamenných a dřevěných snosů jako úkrytu pro živočichy. Dále zde byly instalovány informační panely naučné stezky. Do budoucna plánuje obec v této lokalitě postavit malou rozhlednu.

Podmínkou kompletní realizace projektu je změna funkčního využití území z plochy nezastavitelné přírodní (NP) na nezastavitelné území smíšeného a rekreačního využití (NSr). Záměr obce na vybudování "Odpočinkové zóny obce Hájek" výrazně posílí sociální pilíř. V případě, že nebude projekt realizován, hrozí oslabení sociálního pilíře a nevyvážený rozvoj území s jednostranným zaměřením na funkci bydlení z důvodu poddimenzovaného veřejného prostranství s veřejnou zelení v obci.

Nezastavitelné území smíšeného a rekreačního využití na plochách přírodního charakteru je v souladu s požadavky krajského úřadu vyplývajícími pro tuto plochu. Krajský úřad souhlasí s vymezením této plochy s funkčním využitím nezastavitelného území smíšeného a rekreačního využití (NSr) za následujících podmínek:

V návrhu ÚP nebude pro plochu navrhován zábor zemědělské půdy a bude umožněno její zemědělské využívání. Plocha nebude oplocena, nebude na ní prováděna skryvka ornice a nebudou prováděny takové terénní úpravy, které by ztížily nebo znemožnily zemědělské obhospodařování. Na ploše nebude možné umisťovat jakékoli trvalé stavby. V tomto smyslu budou v návrhu ÚP Hájek pro plochu NSr stanoveny závazné podmínky využití. Ve Výkresu předpokládaných záborů půdního fondu bude plocha vyznačena jako "plocha bez navrhovaného záboru ZPF".

Námitka: č.8**Pan a paní Dvořákoví, B. Němcové 963, 362 51 Jáchymov, doručeno dne 3.12.2012, č.j. ORÚP/36504/12:**

Požadují úpravu trasy dálkového optického kabelu a jeho ochranného pásma na p.p.č. 43/2 k.ú. Nová Víska u Ostrova. Celé znění námítky je nedílnou součástí Územního plánu Hájek (Příloha č.8). Námitka byla úplná a podána na veřejném projednání.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje. Trasa dálkového optického kabelu bude přesunuta.

Odůvodnění:

Trasa dálkového optického kabelu byla nesprávně zanesena do návrhu Územního plánu Hájek.

Námitka: č.9***Obec Hájek, Hájek 68, 363 01 Ostrov, podáno dne 18.12.2012 na veřejném projednání:***

Požaduje vyřazení pozemku p.p.č. 260/4 k.ú. Hájek u Ostrova z plochy H/Z-B5 dle stanoviska dotčeného orgánu ochrany ZPF. Celé znění námítky je nedílnou součástí Územního plánu Hájek (Příloha č.9). Námitka byla úplná a podána na veřejném projednání.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se vyhovuje. Část pozemku p.p.č. 260/4 k.ú. Hájek u Ostrova bude zpět převeden do plochy s funkčním využitím občanské vybavenosti.

Odůvodnění:

V Návrhu ÚP Hájek byla do veřejného projednání rozšířena zastavitelná plocha bydlení H/Z – B5 na úkor zastavitelné plochy s funkčním využitím občanské vybavenosti H/Z - O2. Do plochy H/Z - B5 byla zahrnuta část pozemku p. p. č. 260/4 k. ú. Hájek u Ostrova o výměře 0,2262 ha. Rozsah záboru ZPF pro rozvoj funkce bydlení venkovského byl v obci Hájek krajským úřadem odsouhlasen na samé horní hranici. Další navýšení záboru ZPF pro tuto funkci nad odsouhlasený rámec by již bylo neodůvodněné a bylo by v rozporu se zásadami ochrany ZPF (§ 4 zákona o ochraně ZPF), neboť pro nezemědělskou činnost je možné ze ZPF odnímat jen nezbytně nutnou plochu. Krajský úřad požaduje část pozemku p.p.č. 260/4 k.ú. Hájek u Ostrova převést zpět do plochy s funkčním využitím občanské vybavenosti.

Námítky podané při opakovaném veřejném projednání ÚP Hájek konaného dne 1.10.2013

Rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu územního plánu dle § 53, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon). Opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Hájek (dále jen ÚP Hájek) bylo dle § 53, odst. 2 stavebního zákona projednáno pouze v rozsahu provedených úprav. V průběhu opakovaného veřejného projednání ÚP Hájek byly dle ustanovení § 52, odst. 3 stavebního zákona uplatněny dvě námítky. Námítky byly uplatněny v řádném termínu pro uplatnění námitek a připomínek vypsáném pořizovatelem v rámci řízení o Územním plánu Hájek. Obě námítky nebyly předmětem opakovaného veřejného projednání ÚP Hájek, proto nebyly vyhodnoceny. Nicméně obě námítky byly podány již při prvním veřejném projednání a návrh rozhodnutí o námitkách včetně jejich odůvodnění byl zpracován v rámci prvního veřejného projednání.

Námitka: č.10 (viz. námitka č.1)***Ing. Jiří Hoza, Hájek 129, 363 01 Ostrov, doručeno dne 03.10.2013, č.j. ORÚP/29506/2013:***

Opakovaně požaduje vymezení plochy o výměře 4995 m² na pozemku p.p.č. 384/1 v k.ú. Hájek u Ostrova ve vlastnictví žadatele. Celé znění námítky je nedílnou součástí Územního plánu Hájek (Příloha č.10). Námitka byla neúplná a nebyla doplněna.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje. Pozemek p.p.č. 384/1, k.ú. Hájek u Ostrova ani jeho část nebude zařazen v Územním plánu Hájek do zastavitelných ploch pro bydlení.

Odůvodnění:

V návrhu ÚP Hájek byla plocha H/Z-B3, kterou je součástí pozemek p.p.č. 384/1 v k.ú. Hájek u Ostrova, navržena jako zastavitelná s funkčním využitím území bydlení venkovské. Dne 17.3. 2010 byla zpracována dokumentace Vyhodnocení vlivu návrhu územního plánu Hájek na životní prostředí (SEA) zpracovaná RNDr. Janem Křivancem, která navrhanou plochu H/Z-B3 požaduje vypustit z návrhu územního plánu Hájek a v uvolněném prostoru požaduje vymezit chybějící lokální biokoridor č.7.

Dle dokumentace SEA jsou velmi silně negativně hodnoceny vlivy na ÚSES (kvůli ploše H/Z-B3, která likviduje systém ÚSES v západní části obce) a vlivy na půdu a území (zábor ZPF větší než 5 ha a navíc II. třídy ochrany). Realizací uvedené plochy by došlo k zásadnímu narušení systému ÚSES - oproti návrhu ÚSES byl vypuštěn lokální biokoridor zajišťující jediné propojení lokálního biocentra č. 7 západním směrem. Rozsah záboru ZPF je nepřiměřeně velký, navíc jde o kvalitní a zemědělsky dobře využitelné plochy. Zábor cenných půd v takovém rozsahu není z hlediska vlivů na životní prostředí přijatelný - nejde o veřejný zájem zásadního významu. Silně negativně jsou hodnoceny vlivy na ekologickou stabilitu a krajinný ráz, negativně vlivy na biotopy, rostlinné a živočišné druhy a širší vlivy. Negativní vlivy vyplývají zejména z toho, že návrh vytváří souvislý pás zástavby od západní k východní hranici obce. Vytváří tak nejen pohledovou, ale i ekologickou bariéru. Některé části zabírají přírodní biotopy (louky) sloužící i jako potravní biotopy ptáků. Plochy, u nichž vlivy byly založené schválením předchozí ÚPD, jsou akceptovány.

Na základě stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání o návrhu ÚP Hájek byla plocha H/Z-B3 vypuštěna z návrhu územního plánu Hájek. Ponechány byly pouze již dříve schválené části plochy H/Z-B3 ze současně platného ÚPNSÚ Hájek.

Firma Simply Invest Engineering s.r.o. v zastoupení majitele pozemku p.p.č. 384/1 k.ú. Hájek u Ostrova podala dne 20.01.2011 pořizovateli MěÚ Ostrov, odboru rozvoje a územního plánování sdělení o změně třídy ochrany BPEJ na pozemku p.p.č. 384/1 k.ú. Hájek u Ostrova. Součástí sdělení byla žádost ve smyslu zařazení tohoto pozemku do zastavitelných ploch pro bydlení do Územního plánu Hájek. Pořizovatel vyhodnotil podanou žádost a sdělil žadateli, že tyto nové skutečnosti budou projednány s příslušnými dotčenými orgány a případná změna jejich stanoviska bude promítnuta do pokynů k úpravě návrhu ÚP Hájek pro projektanta.

Dne 29.8.2011 podala firma Simply Invest Engineering s.r.o. žádost o sdělení, zda bude pořizovatel vydávat pokyny pro aktualizaci "Vyhodnocení vlivu návrhu územního plánu Hájek na životní prostředí" na základě jednání zastupitelstva obce Hájek a současně potvrdila, že firma Simply Invest Engineering s.r.o. garantuje, že uhradí veškeré náklady spojené s touto aktualizací. Dne 13.9. 2011 byla firmou Simply Invest Engineering s.r.o. podána žádost o vysvětlení, zda obec Hájek vstupovala do procesu pořizování ve stadiu úpravy návrhu Územního plánu Hájek po společném jednání.

Pořizovatel informaci o úhradě nákladů spojených s aktualizací dokumentace „Vyhodnocení vlivu návrhu územního plánu Hájek na životní prostředí“, kterou se zavázala firma Simply Invest

Engineering s.r.o. uhradit, předal určenému zastupiteli obce Hájek Ing. Vítu Hromádkovi, jelikož byla obec zadavatelem této dokumentace. Zastupitelstvo obce Hájek se vyjádřilo v rámci samostatné působnosti k pořizování aktualizace této dokumentace na řádném zasedání, které se konalo dne 6. 9. 2011 od 18:00h na úřadě v Hájku. Zastupitelstvo obce Hájek zamítlo pořízení aktualizace stávající studie vlivu připravovaného územního plánu obce Hájek na životní prostředí (SEA) na základě žádosti vlastníků pozemku p.p.č. 384/1 v k.ú. Hájek u Ostrova.

Požizovatel postupoval nezávisle na rozhodnutí zastupitelstva a požádal příslušné dotčené orgány o nové posouzení plochy H/Z-B3, z důvodu oznámené změny třídy ochrany BPEJ, pozemku p.p.č. 384/1 k.ú. Hájek u Ostrova. Případná změna jejich stanoviska bude promítnuta do pokynů k úpravě návrhu ÚP Hájek pro projektanta.

Požizovatel na základě podané žádosti obeslal příslušné dotčené orgány k uplatnění stanoviska k ploše H/Z-B3 dopisem ze dne 30.09.2011, č.j. ORÚP/35326/11. Dotčené orgány uplatnily k podané námitce stanoviska:

- 5) Krajský úřad Karlovarského Kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Závodní 353/88, 360 21 Karlovy Vary č.j.

Posuzování vlivu na životní prostředí

Na ploše H/Z-B3 budou zachovány prvky ÚSES tak, aby byla zaručena jeho funkčnost, a současně bude případná výstavba umožněna pouze na plochách IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

Ochrana zemědělského půdního fondu

S ohledem na změnu bonity zemědělské půdy v části lokality H/Z-B3 a s ohledem na polohu lokality v obci Hájek by bylo možné přehodnotit negativní stanovisko krajského úřadu k této lokalitě, ale pouze za předpokladu, že by oproti tomuto dalšímu záboru zemědělské půdy (nad odsouhlasený rámeček) byla vyčleněna adekvátní plocha zemědělské půdy z již odsouhlasených lokalit a v rámci územního plánování byla navržena k navrácení zpět pro zemědělské využití. Navržené řešení této "směny ploch" by muselo být v souladu se zásadami ochrany ZPF (§4 zákona o ochraně ZPF)

- 6) Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, Klínovecká 1204, 363 01 Ostrov

Ochrana přírody a krajiny

Změna třídy ochrany zemědělské půdy na části plochy H/Z-B3 v obci Hájek nemá z hlediska ochrany přírody a krajiny žádný vliv na naše původní stanovisko, které požaduje plochu H/Z-B3 vypustit.

Na základě stanovisek dotčených orgánů Krajského úřadu a připomínek sousedních obcí uplatněných ve stanovené lhůtě byla pořizovatelem v lednu 2012 zpracována Zpráva o projednání návrhu ÚP Hájek pro účely úpravy návrhu ÚP Hájek. Závěr zprávy o projednání a pokynů pro projektanta byl pořizovatelem postupně doplňován na základě dodatečných jednání a poté byl zpracovateli předán k zapracování.

Nově navržená rozvojová plocha H/Z-B3 pro bydlení venkovské o rozloze 6,73 ha, převážně na nejkvalitnějších půdách třídy ochrany ZPF, byla na základě stanovisek dotčených orgánů k návrhu ÚP Hájek výrazně zmenšena mimo kvalitní ZPF, pouze na dříve schválený zábor a dostavbu zastavěného území. Obec odmítla v rámci dohodovacího řízení dne 25.1.2010 vyměnit dříve odsouhlasenou plochu H/Z-B2 za plochu H/Z-B3, která je z urbanistického hlediska vhodnější, neboť přímo navazuje na

dnešní kompaktní historickou zástavbu obce. Obě lokality H/Z-B2 a H/Z-B3 nebylo možné zpracovat s ohledem na výrazně nadhodnocený rozsah rozvojových ploch bydlení pro 100% nárůst nových obyvatel obce a rovněž s ohledem na převahu kvalitních ZPF II. třídy ochrany. Navíc by toto řešení bylo v rozporu se zadáním ÚP Hájek, kde byl schválen požadavek na převzetí stávajících ploch z ÚPNSÚ Hájek. Tímto řešením sice vznikne mezi rozvojovými plochami téměř zbytkové území, které je ale dostatečně velké a celistvé, aby bylo i nadále využíváno pro zemědělské účely.

Pořizovatel na základě podané námítky v rámci řízení o územním plánu Hájek obeslal znovu příslušné dotčené orgány k uplatnění stanoviska k podané námitce - dopisem ze dne 15.2.2013, č.j. ORÚP/03196/13. Dotčené orgány uplatnily k podané námitce stanoviska:

- 5) Krajský úřad Karlovarského Kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Závodní 353/88, 360 21 Karlovy Vary č.j. ORÚP/06788/13 (doručeno dne 11.3.2013)
Celé znění stanoviska je nedílnou součástí Územního plánu Hájek
- 6) Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, Klínovecká 1204, 363 01 Ostrov č.j. ORÚP/09328/13 (doručeno dne 3.4.2013)
Celé znění stanoviska je nedílnou součástí Územního plánu Hájek

Projektant a pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem (v souladu s ustanoveními §§ 18 a 19 Stavebního zákona) ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí mimo jiné životní prostředí, krajinu, nezastavěné území a zároveň určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území.

Rozvojové plochy pro bydlení v obci Hájek výrazně přesahují rozsah zastavěného území a nejsou zcela úměrné dosavadnímu demografickému a územnímu rozvoji v řešeném území. Rozsah zastavitelných ploch pro bydlení navržených v právě pořizovaném Územním plánu Hájek je na samé horní hranici (100% nárůst nových obyvatel obce) včetně akceptování přiměřené nezbytné rezervy.

Předimenzovaný a neodůvodněný požadavek na zábor zemědělské půdy by byl v rozporu se zásadami ochrany ZPF (§ 4 zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF), neboť pro nezemědělskou činnost je možné odnímat půdu ze ZPF jen v nezbytně nutných případech a jen nejnutnější plochu.

Plocha H/Z-B3 jejíž je součástí pozemek p.č. 384/1 k.ú. Hájek u Ostrova je vymezována převážně na bonitně nejceněnějších půdách a prochází jí lokální biokoridor č. 7. Plocha H/Z-B3 se nenachází v zastavěném území a v katastru nemovitostí je evidována s druhem pozemku TTP. Jedná se o zemědělský pozemek, který byl a je využíván pro zemědělské účely.

S ohledem na velké množství navržených rozvojových ploch pro bydlení v obci Hájek, na převahu kvalitních půd II. třídy ochrany v ploše H/Z-B3 a na ní vymezený lokální biokoridor č.7 je výstavba na této ploše nevhodná.

Z výše uvedeného vyplývá, že v rámci projednávání možnosti umístění plochy pro bydlení venkovského charakteru o rozloze 4995 m² na pozemku p.p.č. 384/1 k.ú. Hájek u Ostrova nebyl prokázán veřejný zájem, který by převyšoval veřejné zájmy chráněné příslušnými dotčenými orgány především na úseku ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu a veřejné zájmy chráněnými ze zákona pořizovatelem.

S přihlédnutím k výše uvedenému a ke stanoviskům dotčených orgánů chránících ze zákona veřejný zájem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody a krajiny je patrné, že vymezení zastavitelné plochy o výměře 4995 m² na pozemku p.p.č. 384/1 k.ú. Hájek u Ostrova je v rozporu s §§ 18 a 19 stavebního zákona a rovněž se zadáním ÚP Hájek.

Námítka: č.11 (viz. námítka č.2)

Zdeňka Smolíková, Hájek 5, 363 01 Ostrov, doručeno dne 03.10.2013, č.j. ORÚP/29507/2013:

Opakovaně požaduje vymezení plochy o výměře 7317 m² na pozemcích p.p.č. 385/6 a 385/7 v k.ú. Hájek u Ostrova ve vlastnictví žadatele. Celé znění námítky je nedílnou součástí Územního plánu Hájek (Příloha č.11). Námítka byla neúplná a nebyla doplněna.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje. Pozemky p.p.č. 385/6 a 385/7 k.ú. Hájek u Ostrova ani jeho část nebude zařazen v Územním plánu Hájek do zastavitelných ploch pro bydlení.

Odůvodnění:

V návrhu ÚP Hájek byla plocha H/Z-B3, které jsou součástí pozemky p.p.č. 385/6 a 385/7 v k.ú. Hájek u Ostrova, navržena jako zastavitelná s funkčním využitím území bydlení venkovské. Dne 17.3. 2010 byla zpracována dokumentace Vyhodnocení vlivu návrhu územního plánu Hájek na životní prostředí (SEA) zpracovaná RNDr. Janem Křivancem, která navrhanou plochu H/Z-B3 požaduje vypustit z návrhu územního plánu Hájek a v uvolněném prostoru požaduje vymezit chybějící lokální biokoridor č.7.

Dle dokumentace SEA jsou velmi silně negativně hodnoceny vlivy na ÚSES (kvůli ploše H/Z-B3, která likviduje systém ÚSES v západní části obce) a vlivy na půdu a území (zábor ZPF větší než 5 ha a navíc II. třídy ochrany). Realizací uvedené plochy by došlo k zásadnímu narušení systému ÚSES - oproti návrhu ÚSES byl vypuštěn lokální biokoridor zajišťující jediné propojení lokálního biocentra č. 7 západním směrem. Rozsah záboru ZPF je nepřiměřeně velký, navíc jde o kvalitní a zemědělsky dobře využitelné plochy. Zábor cenných půd v takovém rozsahu není z hlediska vlivů na životní prostředí přijatelný - nejde o veřejný zájem zásadního významu. Silně negativně jsou hodnoceny vlivy na ekologickou stabilitu a krajinný ráz, negativně vlivy na biotopy, rostlinné a živočišné druhy a širší vlivy. Negativní vlivy vyplývají zejména z toho, že návrh vytváří souvislý pás zástavby od západní k východní hranici obce. Vytváří tak nejen pohledovou, ale i ekologickou bariéru. Některé části zabírají přírodní biotopy (louky) sloužící i jako potravní biotopy ptáků. Plochy, u nichž vlivy byly založené schválením předchozí ÚPD, jsou akceptovány.

Na základě stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání o návrhu ÚP Hájek byla plocha H/Z-B3 vypuštěna z návrhu územního plánu Hájek. Ponechány byly pouze již dříve schválené části plochy H/Z-B3 ze současně platného ÚPNSÚ Hájek.

Firma Simply Invest Engineering s.r.o. v zastoupení majitele pozemků p.p.č. 385/6 a 385/7 k.ú. Hájek u Ostrova podala dne 20.01.2011 pořizovateli MěÚ Ostrov, odboru rozvoje a územního plánování sdělení o změně třídy ochrany BPEJ na pozemcích p.p.č. 385/6 a 385/7 k.ú. Hájek u Ostrova. Součástí sdělení byla žádost ve smyslu zařazení tohoto pozemku do zastavitelných ploch pro bydlení do Územního plánu Hájek. Pořizovatel vyhodnotil podanou žádost a sdělil žadateli, že tyto nové skutečnosti budou projednány s příslušnými dotčenými orgány a případná změna jejich stanoviska bude promítnuta do pokynů k úpravě návrhu ÚP Hájek pro projektanta.

Dne 29.8.2011 podala firma Simply Invest Engineering s.r.o. žádost o sdělení, zda bude pořizovatel vydávat pokyny pro aktualizaci "Vyhodnocení vlivu návrhu územního plánu Hájek na životní prostředí" na základě jednání zastupitelstva obce Hájek a současně potvrdila, že firma Simply Invest Engineering s.r.o. garantuje, že uhradí veškeré náklady spojené s touto aktualizací. Dne 13.9. 2011

byla firmou Simply Invest Engineering s.r.o. podána žádost o vysvětlení, zda obec Hájek vstupovala do procesu pořizování ve stadiu úpravy návrhu Územního plánu Hájek po společném jednání.

Pořizovatel informaci o úhradě nákladů spojených s aktualizací dokumentace „Vyhodnocení vlivu návrhu územního plánu Hájek na životní prostředí, kterou se zavázala firma Simply Invest Engineering s.r.o. uhradit, předal určenému zastupiteli obce Hájek Ing. Vítu Hromádkovi, jelikož byla obec zadavatelem této dokumentace. Zastupitelstvo obce Hájek se vyjádřilo v rámci samostatné působnosti k pořizování aktualizace této dokumentace na řádném zasedání, které se konalo dne 6. 9. 2011 od 18:00h na úřadě v Hájku. Zastupitelstvo obce Hájek zamítlo pořízení aktualizace stávající studie vlivu připravovaného územního plánu obce Hájek na životní prostředí (SEA) na základě žádosti vlastníka pozemků p.p.č. 385/6 a 385/7 v k.ú. Hájek u Ostrova.

Pořizovatel postupoval nezávisle na rozhodnutí zastupitelstva a požádal příslušné dotčené orgány o nové posouzení plochy H/Z-B3, z důvodu oznámené změny třídy ochrany BPEJ, pozemků p.p.č. 385/6 a 385/7 k.ú. Hájek u Ostrova. Případná změna jejich stanoviska bude promítnuta do pokynů k úpravě návrhu ÚP Hájek pro projektanta.

Pořizovatel na základě podané žádosti obeslal příslušné dotčené orgány k uplatnění stanoviska k ploše H/Z-B3 dopisem ze dne 30.09.2011, č.j. ORÚP/35326/11. Dotčené orgány uplatnily k podané námitce stanoviska:

- 7) Krajský úřad Karlovarského Kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Závodní 353/88, 360 21 K.Vary č.j.

Posuzování vlivu na životní prostředí

Na ploše H/Z-B3 budou zachovány prvky ÚSES tak, aby byla zaručena jeho funkčnost, a současně bude případná výstavba umožněna pouze na plochách IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu.

Ochrana zemědělského půdního fondu

S ohledem na změnu bonity zemědělské půdy v části lokality H/Z-B3 a s ohledem na polohu lokality v obci Hájek by bylo možné přehodnotit negativní stanovisko krajského úřadu k této lokalitě, ale pouze za předpokladu, že by oproti tomuto dalšímu záboru zemědělské půdy (nad odsouhlasený rámeček) byla vyčleněna adekvátní plocha zemědělské půdy z již odsouhlasených lokalit a v rámci územního plánování byla navržena k navrácení zpět pro zemědělské využití. Navržené řešení této "směny ploch" by muselo být v souladu se zásadami ochrany ZPF (§4 zákona o ochraně ZPF)

- 8) Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, Klínovecká 1204, 363 01 Ostrov

Ochrana přírody a krajiny

Změna třídy ochrany zemědělské půdy na části plochy H/Z-B3 v obci Hájek nemá z hlediska ochrany přírody a krajiny žádný vliv na naše původní stanovisko, které požaduje plochu H/Z-B3 vypustit.

Na základě stanovisek dotčených orgánů Krajského úřadu a připomínek sousedních obcí uplatněných ve stanovené lhůtě byla pořizovatelem v lednu 2012 zpracována Zpráva o projednání návrhu ÚP Hájek pro účely úpravy návrhu ÚP Hájek. Závěr zprávy o projednání a pokynů pro projektanta byl pořizovatelem postupně doplňován na základě dodatečných jednání a poté byl zpracovateli předán k zapracování.

Nově navržená rozvojová plocha H/Z-B3 pro bydlení venkovské o rozloze 6,73 ha, převážně na nejkvalitnějších půdách třídy ochrany ZPF, byla na základě stanovisek dotčených orgánů k návrhu ÚP Hájek výrazně zmenšena mimo kvalitní ZPF, pouze na dříve schválený zábor a dostavbu zastavěného území. Obec odmítla v rámci dohodovacího řízení dne 25.1.2010 vyměnit dříve odsouhlasenou plochu H/Z-B2 za plochu H/Z-B3, která je z urbanistického hlediska vhodnější, neboť přímo navazuje na dnešní kompaktní historickou zástavbu obce. Obě lokality H/Z-B2 a H/Z-B3 nebylo možné zpracovat s ohledem na výrazně nadhodnocený rozsah rozvojových ploch bydlení pro 100% nárůst nových obyvatel obce a rovněž s ohledem na převahu kvalitních ZPF II. třídy ochrany. Navíc by toto řešení bylo v rozporu se zadáním ÚP Hájek, kde byl schválen požadavek na převzetí stávajících ploch z ÚPNSÚ Hájek. Tímto řešením sice vznikne mezi rozvojovými plochami téměř zbytkové území, které je ale dostatečně velké a celistvé, aby bylo i nadále využíváno pro zemědělské účely.

Pořizovatel na základě podané námítky v rámci řízení o územním plánu Hájek obeslal znovu příslušné dotčené orgány k uplatnění stanoviska k podané námitce - dopisem ze dne 15.2.2013, č.j. ORÚP/03196/13. Dotčené orgány uplatnily k podané námitce stanoviska:

7) Krajský úřad Karlovarského Kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Závodní 353/88, 360 21 K.Vary č.j. ORÚP/06788/13 (doručeno dne 11.3.2013)

Celé znění stanoviska je nedílnou součástí Územního plánu Hájek

8) Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, Klínovecká 1204, 363 01 Ostrov č.j. ORÚP/09328/13 (doručeno dne 3.4.2013)

Celé znění stanoviska je nedílnou součástí Územního plánu Hájek

Projektant a pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem (v souladu s ustanoveními §§ 18 a 19 Stavebního zákona) ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí mimo jiné životní prostředí, krajinu, nezastavěné území a zároveň určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území.

Rozvojové plochy pro bydlení v obci Hájek výrazně přesahují rozsah zastavěného území a nejsou zcela úměrné dosavadnímu demografickému a územnímu rozvoji v řešeném území. Rozsah zastavitelných ploch pro bydlení navržených v právě pořizovaném Územním plánu Hájek je na samé horní hranici (100% nárůst nových obyvatel obce) včetně akceptování přiměřené nezbytné rezervy.

Předimenzovaný a neodůvodněný požadavek na zábor zemědělské půdy by byl v rozporu se zásadami ochrany ZPF (§ 4 zák. o ochraně ZPF), neboť pro nezemědělskou činnost je možné odnímat půdu ze ZPF jen v nezbytně nutných případech a jen nejnutnější plochu.

Plocha H/Z-B3 jejíž jsou součástí pozemky p.č. 385/6 a 385/7 k.ú. Hájek u Ostrova je vymezena převážně na bonitně nejcenějších půdách a prochází jí lokální biokoridor č. 7. Plocha H/Z-B3 se nenachází v zastavěném území a v katastru nemovitostí je evidována s druhem pozemku TTP. Jedná se o zemědělský pozemek, který byl a je využíván pro zemědělské účely.

S ohledem na velké množství navržených rozvojových ploch pro bydlení v obci Hájek, na převahu kvalitních půd II. třídy ochrany v ploše H/Z-B3 a na ní vymezený lokální biokoridor č.7 je výstavba na této ploše nevhodná.

Z výše uvedeného vyplývá, že v rámci projednávání možnosti umístění plochy pro bydlení venkovského charakteru o rozloze 7317 m² na pozemcích p.p.č. 385/6 a 385/7 k.ú. Hájek u Ostrova nebyl prokázán veřejný zájem, který by převyšoval veřejné zájmy chráněné příslušnými dotčenými orgány především na úseku ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu a veřejné zájmy chráněnými ze zákona pořizovatelem.

S přihlédnutím k výše uvedenému a ke stanoviskům dotčených orgánů chránících ze zákona veřejný zájem na úseku ochrany zemědělského půdního fondu a ochrany přírody a krajiny je patrné, že vymezení zastavitelné plochy o výměře 7317 m² na pozemcích p.p.č. 385/6 a 385/7 k.ú. Hájek u Ostrova je v rozporu s §§ 18 a 19 stavebního zákona a rovněž se zadáním ÚP Hájek.

16 VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

Nebyly podány žádné připomínky.

B. Grafická část odůvodnění Územního plánu Hájek

v.č.1 Koordinační výkres	M 1 : 5.000
v.č.2 Širší vztahy	M 1 : 50.000
v.č.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	M 1 : 5.000
v.č.3.a Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - detail obce Hájek	M 1 : 2.880
v.č.3.b Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - detail sídla Nová Víska	M 1 : 2. 880
v.č.3.c Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - detail sídla Nejda	M 1 : 2. 880

Přílohy:

A.1 Krajina - ÚSES	M 1 : 5.000
A.2 Krajina - struktura krajiny, její užívání a ochrana	M 1 : 5.000
B.1 Dopravní řešení	M 1 : 5.000
C.1 Vodní hospodářství - zásobování vodou	M 1 : 5.000
C.2 Vodní hospodářství - odkanalizování	M 1 : 5.000
D.1 Zásobování energiemi - elektrorozvody, spoje	M 1 : 5.000
D.2 Zásobování energiemi - plyn teplo	M 1 : 5.000

Poučení:

Proti Územnímu plánu Hájek vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....

Ing. Jan Volejník
Místostarosta obce

.....

Ing. Vít Hromádko
Starosta obce

Seznam zkratk:

ÚPN SÚ - územní plán sídelního útvaru
 ÚP - územní plán
 US - urbanistická studie
 ZÚ - zastavěné území
 P+R - průzkumy a rozborů
 DO - dotčený orgán
 ZÚR KK - Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje
 PÚR ČR 2008 - Politika územního rozvoje České republiky 2008
 ÚAPO - územně analytické podklady obce
 RD - rodinný dům
 ÚSES - územní systém ekologické stability
 VKP - významný krajinný prvek
 BK - biokoridor
 BC – biocentrum
 kat. - kategorie
 LOK - lokální
 REG - regionální
 FUN - funkční
 BPEJ - bonitované půdně ekologické jednotky
 OP - ochranné pásmo
 BP - bezpečnostní pásmo
 ČOV - čistírna odpadních vod
 ČSOV - čerpací stanice odpadních vod
 ČSPHM - čerpací stanice pohonných hmot
 TS - trafostanice
 VTL plynovod - vysokotlaký plynovod
 STL plynovod - středotlaký plynovod
 RS - regulační stanice
 VPS - veřejně prospěšná stavba
 VPO - veřejně prospěšná opatření
 KÚKK, ORR - Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje
 ÚR - územní rozhodnutí
 SP - stavební povolení
 KPÚ - komplexní pozemkové úpravy
 PUPFL - pozemky určené pro plnění funkce lesa
 ZPF - zemědělský půdní fond
 DUR - dokumentace k územnímu řízení
 k.ú. - katastrální území
 DP - dobývací prostor
 CHLÚ - chráněné ložiskové území