**ZMĚNA Č. 2**

**ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTROV**

odůvodnění návrhu pro veřejné projednání

dle § 55b zákonač. 183/2006 Sb., o územním plánovánía stavebním řádu,v platném znění



HaskoningDHV Czech Republic, spol.s r.o.

Sokolovská 100/94, 186 00 Praha 8

ŘÍJEN 2019

**ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTROV**

ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU pro VEŘEJné PROjednání DLE § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánovÁní a stavebním řádu, v platném znění

**ZADAVATEL:**

**Město Ostrov**

Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov

Určený zastupitel: Ing. Jitka Samáková

místostarostka města Ostrov

**POŘIZOVATEL:**

**Městský úřad Ostrov**, odbor rozvoje a územního plánování

Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov

Osoba vykonávající pořizovatel. činnost: Ing. Alexandra Fürbachová

vedoucí Odboru rozvoje a územního plánování Městského úřadu Ostrov

**ZPRACOVATEL:**

**HaskoningDHV Czech Republic, spol.s.r.o.**

Sokolovská 100/94

186 00 Praha 8

Czech Republic

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Mgr. Monika Boháčová

autorizovaný architekt pro obor architektura – ČKA č. 03 709

Zpracovatelský tým: Ing. arch. Mgr. Monika Boháčová

RNDr. Milan Svoboda

autorizovaný architekt pro obory územní plánování, krajinářská architektura a projektování ÚSES – ČKA č. 02 463

Ing. Jan Cihlář

Ing. Václav Starý

autorizovaný inženýr pro dopravní stavby – ČKAIT č. 29 455

Mgr. Lukáš Veselý

Jakub Vik

Ing. Pavlína Karbanová Krásná

Mgr. Simona Marhounová

Ing. arch. Petr Rejnuš

………………………………………………………………………………………….

podpis a autorizační razítko zpracovatele

**SEZNAM DOKUMENTACE DLE PŘÍLOHY Č. 7 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB.**

1. **Změna č. 2 Územního plánu Ostrov - návrh dle § 55b stavebního zákona**

**I.A Textová část**

**I.B Grafická část**

I.1 Výkres základního členění území 1: 10 000

I.2a Hlavní výkres 1: 10 000

I.2b Hlavní výkres - území s prvky regulačního plánu

I.3 Výkres uspořádání krajiny 1:10 000

I.4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:10 000

I.5 Výkres pořadí změn v území 1:10 000

1. **Změna č. 2 Územního plánu Ostrov – odůvodnění návrhu dle § 55b stavebního zákona**

**II.A Textová část**

**II.B Grafická část**

II.1 Koordinační výkres 1: 10 000

II.2 Výkres širších vztahů 1:50 000

II.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 10 000

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU**

[1. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY č. 2 ÚP Ostrov 1](#_Toc20912606)

[2. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. 2 ÚP Ostrov S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM 1](#_Toc20912607)

[2.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 1](#_Toc20912608)

[2.1.1 Republikové priority územního plánování 1](#_Toc20912609)

[2.1.2 Rozvojové oblasti a rozvojové osy 7](#_Toc20912610)

[2.1.3 Specifické oblasti 9](#_Toc20912611)

[2.1.4 Koridory a plochy dopravní infrastruktury 9](#_Toc20912612)

[2.1.5 Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů 10](#_Toc20912613)

[2.2 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje 11](#_Toc20912614)

[2.2.1 Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území 11](#_Toc20912615)

[2.2.2 Rozvojové oblasti a osy republikového významu 15](#_Toc20912616)

[2.2.3 Plochy nadmístního významu 18](#_Toc20912617)

[2.2.4 Plochy a koridory dopravní infrastruktury republikového významu 20](#_Toc20912618)

[2.2.5 Plochy a koridory dopravní infrastruktury krajského významu 20](#_Toc20912619)

[2.2.6 Zásobování elektrickou energií 20](#_Toc20912620)

[2.2.7 Regionální a nadregionální ÚSES 21](#_Toc20912621)

[2.2.8 Ochrana vodních poměrů a zdrojů 23](#_Toc20912622)

[2.2.9 Koncepce ochrany a rozvoje kulturních a civilizačních hodnot v území 24](#_Toc20912623)

[2.2.10 Krajinný typ 26](#_Toc20912624)

[2.2.11 Veřejně prospěšné stavby a opatření 27](#_Toc20912625)

[3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 stavebního zákona), zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území 29](#_Toc20912626)

[3.1 Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 18 stavebního zákona 29](#_Toc20912627)

[3.2 Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 19 stavebního zákona 30](#_Toc20912628)

[4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů 32](#_Toc20912629)

[5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 33](#_Toc20912630)

[6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 A SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY 33](#_Toc20912631)

[7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ 41](#_Toc20912632)

[7.1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury 41](#_Toc20912633)

[7.2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit 60](#_Toc20912634)

[7.3. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastění nebo předkupní právo 60](#_Toc20912635)

[7.4. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci 61](#_Toc20912636)

[7.5. Případný požadavek na zpracování variant řešení 61](#_Toc20912637)

[7.6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Změny č. 2 Územního plánu Ostrov a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení 61](#_Toc20912638)

[7.7. V případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města 62](#_Toc20912639)

[7.8. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území 62](#_Toc20912640)

[7.9. Další požadavky na řešení Změny č. 2 ÚP Ostrov 63](#_Toc20912641)

[8. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 64](#_Toc20912642)

[9. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ 67](#_Toc20912643)

[10. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY 68](#_Toc20912644)

[10.1 Podklady pro zpracování Změny č. 2 ÚP 68](#_Toc20912645)

[10.2 Vymezení zastavěného území 68](#_Toc20912646)

[10.3 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 68](#_Toc20912647)

[10.3.1 Základní koncepce rozvoje území města 68](#_Toc20912648)

[10.3.2 Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území města 68](#_Toc20912649)

[10.4 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 69](#_Toc20912650)

[10.4.1 Urbanistická koncepce 69](#_Toc20912651)

[10.4.2 Vymezení a způsob využití zastavitelných ploch 70](#_Toc20912652)

[10.4.3 Vymezení koridorů pro umístění staveb dopravní infrastruktury 82](#_Toc20912653)

[10.4.4 Změna využití stabilizovaných ploch 83](#_Toc20912654)

[10.4.5 Vymezení systému sídelní zeleně 89](#_Toc20912655)

[10.5 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování 89](#_Toc20912656)

[10.5.1 Dopravní infrastruktura 89](#_Toc20912657)

[10.5.2 Technická infrastruktura 93](#_Toc20912658)

[10.5.3 Občanské vybavení 94](#_Toc20912659)

[10.5.4 Veřejná prostranství 96](#_Toc20912660)

[10.6 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin, apod. 96](#_Toc20912661)

[10.6.1 Vymezení ploch v krajině 96](#_Toc20912662)

[**10.6.2** **Územní systém ekologické stability** 102](#_Toc20912663)

[10.6.3 Protierozní ochrana 107](#_Toc20912664)

[**10.6.4** **Vymezení typů krajin** 107](#_Toc20912665)

[10.7 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu 108](#_Toc20912666)

[10.8 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 115](#_Toc20912667)

[10.9 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedení, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území 118](#_Toc20912668)

[10.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření 118](#_Toc20912669)

[10.11 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci 119](#_Toc20912670)

[10.12 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 a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti 119](#_Toc20912671)

[10.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle 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 119](#_Toc20912672)

[10.14 Stanovení pořadí změn v území 119](#_Toc20912673)

[10.15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt 120](#_Toc20912674)

[10.16 Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona 120](#_Toc20912675)

[10.17 Výklad pojmů 120](#_Toc20912676)

[10.18 Údaje o počtu listů územního plánu 121](#_Toc20912677)

[11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH 121](#_Toc20912678)

[11.1 Vyhodnocení účelného využití jednotlivých ploch změn, vymezených platnou ÚPD 121](#_Toc20912679)

[11.2 Shrnutí výsledků využití ploch změn, vymezených platnou ÚPD, dle katastrálních území 127](#_Toc20912680)

[11.3 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby 130](#_Toc20912681)

[12. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA 134](#_Toc20912682)

[12.1 Vyhodnocení důsledků na zemědělský půdní fond 134](#_Toc20912683)

[12.1.1 Bonitonované půdně ekologické jednotky a třídy ochrany ZPF 134](#_Toc20912684)

[12.1.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na zemědělský půdní fond 135](#_Toc20912685)

[12.1.3 Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na zemědělský půdní fond 143](#_Toc20912686)

[12.1.4 Odůvodnění záboru ZPF 145](#_Toc20912687)

[12.2 Vyhodnocení důsledků na pozemky určené k plnění funkcí lesa 151](#_Toc20912688)

[12.2.1 Odůvodnění záboru PUPFL 151](#_Toc20912689)

[12.2.2 Plochy změn a koridory zasahující do vzdálenosti 50 m od hranice lesa 152](#_Toc20912690)

[13. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění 154](#_Toc20912691)

[14. Vyhodnocení připomínek 154](#_Toc20912692)

[15. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. 2 úp ostrov PODLE §53 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA 154](#_Toc20912693)

**PŘÍLOHA** – ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚP OSTROV PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP

# 

# 1. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY č. 2 ÚP Ostrov

bude doplněno pořizovatelem po projednání návrhu Změny č. 2 ÚP

# 2. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. 2 ÚP Ostrov S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

## 2.1 Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR

Dne 15. 4. 2015 byla Usnesením Vlády České republiky ze dne 15. dubna 2015 č. 276 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR, která v plném rozsahu nahrazuje Politiku územního rozvoje ČR 2008.

Dle § 31 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (stavební zákon), je Politika územního rozvoje ČR nadřazeným právně závazným dokumentem pro vydávání územních plánů. Změna č. 2 ÚP Ostrov musí tedy tento dokument plně respektovat.

Z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“) vyplývají pro řešení Změny č. 2 ÚP Ostrov dále uvedené požadavky, k nimž je doplněno vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP (kurzivou).

### 2.1.1 Republikové priority územního plánování

(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 osídlení 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.

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

*Změna č. 2 ÚP Ostrov v rozsahu řešených ploch respektuje veškeré identifikované hodnoty území a zachovává strukturu území a ráz krajiny. Základní urbanistická koncepce ani koncepce ochrany hodnot města, stanovená platnou ÚPD, se nemění, Změnou č. 2 je pouze doplněna a posílena. Zejména jsou vymezeny plochy pro rozvoj bydlení, rekreace a obslužných funkcí a pro doplnění dopravní infrastruktury, za účelem zlepšení systému obslužnosti území, zkvalitnění veřejné infrastruktury a celkovému zlepšení životních podmínek obyvatel města. Paralelně je navrženo doplnění ploch veřejné zeleně a veřejných prostranství. Stanovená opatření sledují základní cíl územního plánování, tj. udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.*

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny*.*

*Charakter a způsob využití krajiny jsou zachovány, se zohledněním rovnovážného vztahu mezi funkcí přírodní, ekologickou a ekonomickou. Změna č. 2 ÚP Ostrov respektuje stávající plochy zemědělské půdy, plochy lesní i ostatní plochy ve volné krajině, včetně podmínek pro jejich ochranu, a lokálně je navrženo jejich doplnění, v souladu se skutečným stavem využití území. Rozvoj zástavby do volné krajiny je orientován na okrajové polohy zastavěného území s ohledem na skutečné potřeby další výstavby a na ochranu hodnot krajinného prostředí, včetně kvality půdy.*

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

*Změna č. 2 ÚP Ostrov vymezuje nové plochy pro rozvoj bydlení, výroby, obchodu a služeb a zkvalitnění systému dopravní infrastruktury, což v důsledku přinese zkvalitnění podmínek pro život obyvatel a posílení sociálních vazeb uvnitř města. Nové rozvojové plochy jsou navrženy ve vazbě na stabilizovaná území, takže nedojde ke vzniku izolovaných lokalit bez odpovídajícího vybavení a s rizikem vytvoření segregované zástavby.*

(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. 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.

*Změnu č. 2 ÚP Ostrov vzhledem k jejímu omezenému územnímu rozsahu nelze ve vztahu k této prioritě hodnotit. Změna č. 2 ÚP pouze doplňuje komplexní ÚP města. Lze konstatovat, že návrhy Změny č. 2 ÚP nevytváří předpoklady pro disproporce ve vyváženém rozvoji města a pro zhoršování stavu a hodnot území.*

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

*Změna č. 2 ÚP reflektuje principy integrovaného rozvoje, neboť územní plánování obecně je založeno na objektivním a komplexním posuzování stavu území a na řešení, v němž se koordinují návrhy územního rozvoje vytvářející předpoklady pro investice do bydlení, ekonomických aktivit, vybavenosti, volnočasových aktivit ve městě s řešením obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou a ochrany hodnot území. Přestože má Změna č. 2 ÚP omezený územní rozsah, nevytváří předpoklady pro disproporce ve vyváženém rozvoji města a pro dezintegraci rozvoje města.*

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

*Město Ostrov není hodnoceno jako hospodářsky problémový region. Změna č. 2 ÚP přispívá k posílení konkurenceschopnosti a ekonomické stability města vymezením nových samostatných ploch pro komerční a průmyslové činnosti a přehodnocením využití území bývalých výrobních areálů, které mají v současnosti charakter brownfield, pro nové činnosti, jež vhodněji reagují na aktuální potřeby města a jeho obyvatel. Lokalizace nových ekonomických aktivit a umožnění rozvoje obchodu a služeb i v dalších plochách (zejména smíšených obytných a v plochách občanského vybavení) přinese další pracovní příležitosti pro obyvatele města.*

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

*Změna č. 2 ÚP vymezuje rozvojové plochy ve všech částech města, čímž posiluje stávající polycentrickou sídelní strukturu města. Rozsah a způsob využití ploch odpovídá proporcionálně velikosti a charakteru jednoltivých sídel. Část Ostrov je respektována jako těžiště celého území. Lokální doplnění systému dopravní infrastruktury přispívá k posílení vzájemných vazeb mezi sídly.*

(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 na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

*Změna č. 2 ÚP je plně v souladu s touto prioritou. Přednostně jsou využity rezervy uvnitř zastavěného území, další rozvojové plochy jsou vymezeny v návaznosti na jeho hranici. Nejrozsáhlejšími prostorovými rezervami disponuje část Ostrov, kde se nachází i největší počet brownfields. Pro transformaci a další využití je navrženo zejména území za klášterním areálem (býv. kasárna) nebo plocha Četrans na křížení silnic I/13 a I/25. Nově navržené využití umožňuje polyfunkčnost s cílem optimální integrace do navazujícího území.*

*Volná krajina včetně ploch lesní a zemědělské půdy je před nežádoucí zástavbou chráněna, stejně jako jsou respektovány a chráněny plochy zeleně.*

(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 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 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.

*Ve změně č. 2 neobsahuje žádné záměry, které lze považovat za rizikové z hlediska vlivu na krajinu. Zastavitelné plochy jsou umisťovány v návaznosti na zastavěné území, nové liniové stavby způsobující fragmenaci krajiny nejsou navrhovány. V rámci Změny č. 2 je zpřesněno vymezení ÚSES na nadregionální, regionální a lokální úrovni. Přírodní rezervace Ostrovské rybníky, evropsky významné lokality a VKP nejsou změnou č. 2 ovlivněny. Ptačí oblast Doupovské hory je ovlivněna rozšířením průmyslové zóny Ostrov - jih. Rozsah rozšíření je však malý   
a navazuje na již vymezené či zastavěné plochy. Nelze tedy očekávat zásadní negatovní vliv na předmět ochrany ptačí oblasti.*

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

*Ve změně č. 2 nejsou obsaženy záměry, které by zhoršovaly prostupnost krajiny pro živočichy a pro člověka. Zastavitelné plochy jsou umisťovány v návaznosti na zastavěné území, nové liniové stavby způsobující fragmenaci krajiny nejsou navrhovány. Pro zajištění prostupnosti krajiny je podstatné zpřesnění vymezení ÚSES na nadregionální, regionální a lokální úrovni.*

(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.

*Ve změně č. 2 ÚP nevymezuje významné plochy pro realizaci nové zeleně v sídlech a v krajině. Jsou respektovány stávjaící významné plochy zeleně v sídle (zejména Zámecký park a městský park v Lidické) i v krajině. Rovněž jsou respektovány plochy lesů a krajinné zeleně severního a jižního okraje území města, které jsou součástí významných zelených pásů Krušných hor, Doupovských hor a Slavkovského lesa a také rybniční soustavy Ostrovských a Boreckých rybníků, které mají značný význam pro zachování a zvýšení biodiverzitiya také pro krátkodoubou rekreaci.*

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, 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).

*Změna č. 2 ÚP neřeší komplexně problematiku cestovního ruchu a turistiky. Je navrženo lokální doplnění infrastruktury cestovního ruchu o agroturistický areál v místě bývalé níťárny Mořičov (plocha Z332) a nový příměstský rekreační park na jižním okraji části Ostrov (plocha Z325). U rozsáhlého rekreačního území okolo Boreckých rybníků na severním okraji části Ostrov je Změnou č. 2 navržena formální úprava způsobu využití (dílčí změna Z2/043), v souladu s metodickým přístupem k vymezení ÚPD na území Karlovarského kraje a s ohledem na přírodní charakter lokality.*

*Změnou č. 2 ÚP bylo kompletně aktualizováno vedení všech cyklotras a cyklostezek s ohledem na skutečný stav v území. Pro další rozvoj systému cyklostezek byl vymezen koridor X02 pro umístění samostatně vedené dílčí části cyklostezky mezi sídly Květnová – Vykmanov. Tato dílčí část by měla volně navázat na stávající panelovou komunikaci, která tvoří spojnici mezi Květnovou (od silnice I/13) a Vykmanovem a měla by v budoucnu plnit funkci cyklostezky.*

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

*Stávající síť silnic včetně návrhové plochy pro dostavbu čtyřproudové silnice I/13 v úseku Dolní Žďár – severovýchodní hranice spravního území města Ostrov, místních a účelových komunikací a stávající sítě a zařízení technické infrastruktury, které v současné době zajišťují optimální obsluhu území města Ostrov, jsou stabilizovány v platném ÚP. Změna č. 2 navrhuje dílčí úseky nových komunikací a nové sítě a zařízení technické infrastruktury pro zlepšení obsluhy území města Ostrov a pro zajištění obsluhy nově navrhovaných ploch určených k zástavbě. Návrh dopravní a technické infrastruktury je proveden s ohledem na budoucí potřeby území.*

*Návrh dopravní a technické infrastruktury je proveden s ohledem na budoucí potřeby území. V ÚP je umístění dopravní a technické infrastruktury v zastavěném i nezastavěném území vzájemně koordinováno. Změna č. 2 vytváří podmínky pro vymezení nových ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury s cílem minimalizace nežádoucí fragmentace krajiny a s ohledem na stávající a navrhovanou zástavbu (zejména obytnou).*

(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 je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. 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 environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

*Z hlediska koncepce dopravní infrastruktury bylo provedeno několik změn, které ovšem neměly vliv na celkovou koncepci dopravní infrastruktury. Jedná se zejména o vymezení koridoru X01 pro optimalizaci železniční trati č. 140, koridoru X02 pro umístění samostatně vedené dílčí části cyklostezky mezi sídly Květnová – Vykmanov, vymezení nové plochy Z310 pro umístění autobusového nádraží (resp. dopravního terminálu) při východním okraji Mírového náměstí v Masarykově ulici – nahrazení za původní plochu Z73 pro autobusové nádraží, navržení nového dopravního propojení Karlovarské ulice s Mořičovskou ulicí koncepčním prvkem VP-01, vypuštění plochy územní rezervy R1 pro přeložku silnice I/25 s ohledem na neúměrné technické a ekonomické nároky stavby a vypuštění přeložek silnice III/22128 v sídle Horní Žďár a II/221 v sídle Mořičov.*

*Podrobné vyhodnocení jednotlivých změn je uvedeno v kapitole 10.5.1 tohoto Odůvodnění. ↓*

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

*Město Ostrov nepatří mezi území ohrožené z hlediska kvality ovzduší. Stávající průmyslové areály a velkoprostorové komerční zóny jsou situovány v části Dolní Žďár u Ostrova a v části Ostrov v okrajových polohách města, s přímou vazbou na městský obchvat (silnici I/13) a s vyloučením vedení dopravní obsluhy přes obytné území. Další rozvoj výroby je situován zejména do stávající jižní průmyslové zóny, kde umožňuje rozšíření stávajících aktivit jihovýchodním směrem do volné krajiny, tedy bez negativního vlivu na obytné prostředí města.*

*Bydlení je soustředěno do jiných částí města, v dostatečném odstupu od ploch výroby. Změna č. 2 vymezuje plochy pro jeho další rozvoj v návaznosti na stávající obytné lokality. Největší dynamiku vykazuje východní okraj části Ostrov, u samostatných sídel Kfely, Květnová, Dolní a Horní Žďár u Ostrova.*

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho 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.

*Změna č. 2 vymezuje plochu K368 pro protierozní a protipovodňovou ochranu rozvojového území v Dolním Žďáru. V rámci platného ÚP je navrženo několik prvků protizerozní ochrany, kterou Změna č. 2 doplňuje komplexní revizí vymezení územního systému ekologické stability.*

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

*Změna č. 2 ÚP prověřila rozsah a lokalizaci rozvojových ploch, vymezených platnou ÚPD, s ohledem na stanovená záplavová území. V souladu s požadavkem schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP byly plochy zasahující do záplavového území či aktivní zóny záplavového území redukovány či vypuštěny, s výjimkou ploch, kde již došlo ke správnímu rozhodnutí na realizaci navrženého záměru, případně ploch, kde převažuje zájem na dotvoření a posílení městské struktury a na racionalizaci využití území.*

*Nové zastavitelné plochy v záplavovém území ani aktivní zóně záplavového území nejsou Změnou č. 2 ÚP vymezeny.*

(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) k 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 sítí 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.

*Změna č. 2 přispívá ke stabilizaci města Ostrov jako významného dopravního uzlu Karlovarské regionu. Změna č. 2 stabilizuje stávající infrastrukturu automobilové i železniční dopravy a vytváří podmínky pro další potencionální rozvoj všech dopravních módů jako předpokladu hospodářského rozvoje města samotného i širšího regionu (viz např. vymezení koridoru X01 pro optimalizaci železniční trati č. 140).*

(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 a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

*Změna č. 2 ÚP je řešena komplexně, se zohledněním aktuálních i dlouhodobých potřeb na změny v území a požadavků na dostupnost a kvalitu veřejné infrastruktury. Změna č. 2 ÚP lokálně přehodnocuje vymezení veřejných prostranství v jednotlivých částech města za účelem jejich jednoznačného vymezení ve struktuře zástavby a zkvalitnění jejich charakteru. Veřejná prostranství jsou doplněna plochami veřejné zeleně, která přispívá k ozdravění obytného prostředí. Návrh koordinuje veřejné i soukromé zájmy na využívání území.*

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch 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, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

*Změna č. 2 nemění dopravní koncepci města Ostrov. Stávající dopravní systémy a subsystémy jsou doplněny o nové prvky a součásti, a to v závislosti na potřebách navrhovaného plošného rozvoje území města, a s cílem zlepšení prostupnosti území a zajištění dopravní přístupnosti do vymezených rozvojových ploch.*

*Změna č. 2 vytváří optimální podmínky pro rozvoj šetrných druhů dopravy tím, že doplňuje ucelený spojitý systém cyklistických tras na území celého města, včetně vazeb na širší území a okolní obce. Pro zlepšení prostupnosti území pro chodce i cyklisty navrhuje územní plán doplnění stávající soustavy.*

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

*Z hlediska koncepce vodního hospodářství bylo provedeno několik změn, které ovšem neměly vliv na celkovou koncepci. Jedná se zejména o návrh vybudování kanalizační stokové stěť k odvodu a likvidaci odpadních vod v Květnové.*

*Koncepce technické infrastruktury je stanovena na základě identifikovaných potřeb a předpokládaného vývoje území a s ohledem na nově vymezené rozvojové plochy tak, aby pokrývala ve všech oblastech budoucí nároky obyvatel a byla tak zajištěna optimální kvalita jejich životních podmínek.*

(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.

*Změna č. 2 respektuje koncepci zásobování elektrickou energií, která byla stanovena v platném ÚP. V rámci koncepce zásobování teplem byly jako základ systému zásobování teplem stanoveny principy založené na upřednostňování ekologických zdrojů vytápění s minimálním dopadem na životní prostředí.*

(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.

*Změna č. 2 ÚP neřeší komplexně problematiku bytové výstavby ve městě, vytváří předpoklady pro výstavbu nových bytových a rodinných domů a obnovu bytového fondu v jednotlivých částech města. Plochy pro rozvoj bydlení jsou vymezeny v polohách, kde připívají k doplnění a posílení urbanistické struktury a jsou adekvátně doplněny veřejnou infrastrukturou. Změna č. 2 ÚP tímto řešením přispívá ke zkvalitnění a ozdravění prostředí pro život obyvatel.*

### 2.1.2 Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Území města Ostrov je součást rozvojové oblasti **OB12 – Rozvojová oblast Karlovy Vary.** Důvodem pro vymezení je vliv rozvojové dynamiky krajského města Karlovy Vary, při spolupůsobení vedlejšího centra Ostrov. Jedná se o území se silnou koncentrací obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž převážná část má republikový význam. Podporujícím faktorem rozvoje je poloha na připravované rychlostní silnici R6 Praha – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR.

PÚR ČR nestanovuje pro tuto oblast žádné konkrétní úkoly pro územní plánování. Pro rozvojovou oblast jsou závazná obecná kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování, vymezené pro všechny rozvojové oblasti a rozvojové osy.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny území ve všech rozvojových oblastech a rozvojových osách je nutno sledovat zejména:

a) možnosti využití stávající veřejné infrastruktury a potřebu jejího dalšího rozvoje a dobudování při současném respektování přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,

*Rozvoj území je řešen v dílčích plochách, které využívají dostupnost stávající veřejné infrastruktury a umožňují její doplnění. Ochrana všech definovaných hodnot území je zohledněna již při samotné lokalizaci, stanovení způsobu využití ploch a zpřesnění dalších podmínek pro žádoucí integraci navrženého záměru do okolního prostředí bez degradace jeho charakteru.*

b) rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu,

*Plochy pro rozvoj bydlení jsou vymezeny v návaznosti na stávající obytné lokality, v prolukách, formou přestaveb funkčně nevyhovujících částí městské struktury, případně doplněním zástavby na okrajích zastavěného území. Nejsou navrženy nové lokality solitérní zástavy ve volné krajině. Při vymezení rozvojových ploch je zohledněn systém sídelní zeleně a jeho spojitost.*

c) nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch,

*Změnou č. 2 ÚP je navrženo využití několika brownfields v zastavěném území města, s cílem posílení hospodárného využívání území, ozdravění a zlepšení kvality městského a obytného prostředí. Zejména se jedná o areál bývalých kasáren, navržený k přestavbě na kulturně – sportovní zařízení ve vazbě na přilehlý klášterní areál a Ekocentrum, nebo o bývalý areál Četrans, navržený k přestavbě na zónu komerce a služeb. V samostatných sídlech je navržena přestavba bývalého zemědělského areálu Maroltov a jeho integrace do okolní smíšené venkovské zástavby.*

d) řešení rekultivace a revitalizace opuštěných areálů a ploch (např. předcházející těžbou, průmyslovým využitím, armádou apod.), účelnou organizaci materiálových toků a nakládání s odpady,

*Změnou č. 2 ÚP je navržena transformace nevyužívaných či nevhodně využívaných areálů na jiný způsob využití, který přispěje k vhodnému doplnění urbanistické a funkční struktury zástavby a k účelnému využívání území. Jedná se zejména o bývalý areál kasáren, navržený pro doplnění veřejného občanského vybavení a sportovních ploch ve vazbě na klášterní areál a ekocentrum (dílčí změna Z2/070), a areál Četrans, určený pro lokalizaci stanice integrovaného záchranného systému a doplňkových služeb (dílčí změna Z2/041). Pro rozsáhlý areál Škoda, který má z větší části charakter brownfield, již existuje konkrétní investiční záměr a je zpracována studie, vzhledem k zachování způsobu využití dle platné ÚPD však není předmětem řešení Změnou č. 2 ÚP.*

*Změnou č. 2 se umožňuje umístit zařízení pro materiálové využití biologického odpadů (kompostárna) v plochách smíšených výrobních (VS, VS2). Takové zařízení je pro město potřebné, umožní efektivní likvidaci biologického odpadu včetně odpadů z údržby zeleně a přispěje tak ke zlepšení kvality prostředí ve městě.*

e) zachování a rozvoj společenské funkce tradičních městských center,

*Změna č. 2 ÚP v rozsahu centra města přebírá řešení navržené územní studií (ÚS Jáchymovská – vlečka, Ostrov), které optimalizuje dopravní vazby a přispívá k posílení urbanistické struktury a vnitřních prostorových vztahů. Městské centrum je vymezeno jako polyfunkční území s kompaktní zástavbou, s důrazem na zachování stávající historických a architektonických hodnot.*

*V samostatných sídlech je optimalizována funkce lokálních center přehodnocením rozsahu veřejných prostranství a veřejné zeleně.*

f) ochranu a využití rekreačního potenciálu krajiny,

*Ve Změně č. 2 je upřesněno využití významné krajinné plochy Borecké rybníky, která má tradičně značný rekreační potenciiál. Upřesněné využití zohledňuje požadavky, které vyplývají z vymezení oblasti Boreckých rybníků jako regionálního biocentra a jejich ochrany jako lokality Natura 2000.*

*Jiné změny dotýkající se rekreace v krajině nejsou navrhovány.*

g) minimalizování ovlivnění přírodních a krajinných hodnot území.

*Ve Změně č. 2 nejsou obsaženy návrhy, které by negativně ovlivnily přírodní a krajinné hodnoty. Evropsky významné lokality Doupovské hory, Borecké rybníky a Ostrovské rybníky, přírodní rezervace Ostrovské rybníky, VKP ani významné krajinné dominanty nejsou návrhy obsaženými ve změně č. 2 ovlivněny. Ve Změně č. 2 nejsou obsaženy návrhy, které by negativně ovlivnily přírodní a krajinné hodnoty. Ptačí oblast Doupovské hory je ovlivněna rozšířením průmyslové zóny Ostrov - jih. Rozsah rozšíření je však malý a navazuje na již vymezené či zastavěné plochy. Nelze tedy očekávat zásadní negativní ovlivnění ptačí oblasti z pohledu předmětu ochrany.*

*K ochraně krajiny přispívá upřesnění ÚSES a vypuštění územní rezervy po přeložku silnice I. třídy Ostrov – Jáchymov.*

Úkoly pro územní plánování:

a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

*Změnou č. 2 ÚP je podpořena intenzifikace využití území, s přednostním využitím proluk a ploch brownfields. Rozvoj je orientován z velké části i na výrobní a komerční aktivnity nadmístního významu, které reagují jak na strategickou polohu města v rozvojové oblasti a na křížení silnic I. třídy, tak na jeho dynamiku a potenciál. Změna č. 2 ÚP rozvíjí založenou regionálně významnou průmyslovou zónu Ostrov – jih, stabilizuje a doplňuje výrobně – komerční zónu v prostoru na křížení silnic I/13 a I/25. Další ekonomické činnosti jsou lokalizovány ve vazbě na stávající či navrhované systémy veřejné infrastruktury - v centrální částí města, tj.sídle Ostrov.*

b) Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.

*Změna č. 2 UP plně respektuje úkoly pro územní plánování, stanovené Politikou územního rozvoje ČR. Tyto úkoly jsou již převzaty do platné ÚPD města, která byla vydána po schválení aktualizace PÚR ČR.*

c) Kraje v zásadách územního rozvoje dle potřeby upřesní vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os v rozlišení podle území jednotlivých obcí, popřípadě jednotlivých katastrálních území, při respektování důvodů vymezení dotyčných rozvojových oblastí a rozvojových os. V případě rozvojových os a oblastí je možné tyto osy nebo oblasti vymezit i pouze v části katastrálního území.

*ZÚR KK zpřesňuje vymezení rozvojové oblasti nadregionálního významu OB12 Karlovy Vary a nadregionální rozvojové osy OS7 Ústí nad Labem – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR / Německo (Nürnberg)). Změna č. 2 ÚP plně respektuje stanovené podmínky pro rozhodování v území dotčeném vymezenou rozvojovou oblastí a rozvojovou osou.*

d) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich aktualizacích, podle konkrétních podmínek a možností území, zohlednit typologii obsaženou ve Strategii regionálního rozvoje ČR 2014–2020.

*Požadavek není relevantní pro Změnu č. 2 ÚP, týká se územně plánovací dokumentace na úrovni kraje. V souladu s §36, odst. 5 stavebního zákona jsou Zásady územního rozvoje kraje závaznou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro územní plány všech obcí v příslušném správním obvodu a Změna č. 2 ÚP je tedy zpracována plně v souladu se ZÚR Karlovarského kraje.*

e) V zásadách územního rozvoje nebo při jejich aktualizacích postupovat mimo jiné v souladu s Programy zlepšování kvality ovzduší, pokud to zmocnění pro obsah zásad územního rozvoje uvedené v právních předpisech umožňuje.

*Požadavek není relevantní pro Změnu č. 2 ÚP, týká se územně plánovací dokumentace na úrovni kraje. V souladu s §36, odst. 5 stavebního zákona jsou Zásady územního rozvoje kraje závaznou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro územní plány všech obcí v příslušném správním obvodu a Změna č. 2 ÚP je tedy zpracována plně v souladu se ZÚR Karlovarského kraje.*

### 2.1.3 Specifické oblasti

Území města Ostrov není součástí žádné specifické oblasti vymezené v PÚR ČR.

### 2.1.4 Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Do správního území města Ostrov zasahují následující koridory dopravní infrastruktury:

* koridor kapacitní silnice**S10 Ostrov – Chomutov**

Důvody vymezení jsou převedení zvýšeného dopravního zatížení mezi Karlovarským a Ústeckým krajem i ve vztahu k příčným spojením se Svobodným státem Sasko a možnost využití případného kapacitního spojení do Saska a směrem do SRN a Polska.

* koridor konvenční železniční dopravy **ŽD3 Karlovy Vary – Ostrov**

Důvody vymezení jsou vytvoření podmínek pro zvýšení rychlosti železniční trati zařazené do evropské železniční sítě TEN-T s nároky na případné změny vedení koridoru v území, celková modernizace železničního koridoru v trase Karlovy Vary – Ostrov, posílení obsluhy území jako alternativa k silniční dopravě a podpora rozvoje cestovního ruchu prostřednictvím dopravy šetrné k životnímu prostředí v území se značnou koncentrací obyvatel, tudíž vyššími přepravními nároky a zvýšenou potřebou kvalitního životního prostředí.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Pro koridor kapacitní silnice S10 stanovuje PÚR ČR následující kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat zkvalitnění obsluhy území s městy Ostrov–Klášterec nad Ohří –Kadaň–Chomutov a propojení R6 a R7 při minimalizaci dopadu na životní prostředí.

*Požadavek na propojení silnic R6 a R7 je naplněn v platném ÚP Ostrov vymezením stabilizované plochy silnice I/13 ve čtyřpruhovém uspořádání v úseku jižní hranice spravního územní města Ostrov – Dolní Žďár, která byla realizována v mimnulých letech, a ve zbylém úseku Dolní Žďár – severovýchodní hranice spravního územní města Ostrov vymezením návrhové plochy Z214 - přeložka silnice I/13 severním obchvatem osady Květnová včetně dvou napojení na místní komunikace osady Květnová (veřejně prospěšná stavba VD11).*

Pro koridor železniční dopravy ŽD3 nestanovuje PÚR ČR žádná konkrétní kritéria ani podmínky pro rozhodování o změnách v území. Závazná jsou tedy obecná kritéria a podmínky pro rozhodování v území, vymezená pro všechny koridory a plochy dopravní infrastruktury:

Při rozhodování a posuzování rozvojových záměrů je nutno sledovat zejména:

a) zajištění vyšší kvality dopravy, např. zvýšení přepravní rychlosti dopravy a atraktivity železniční dopravy,

*Změnou č. 2 se vymezuje koridor pro optimalizaci železniční trati č. 140. Hlavním důvodem pro vymezení koridoru je potřeba vytvoření podmínek pro zvýšení přepravní rychlosti železniční trati, která je součástí evropské železniční sítě TEN-T, včetně případných změn vedení koridoru v území. Optimalizací železniční trati se zlepší plynulost a bezpečnost dopravy, zvýšením přepravní rychlosti zase dojde ke zkrácení přepravních časů. Celkově se posílí obsluha území prostřednictvím dopravy šetrné k životnímu prostředí, jejíž rozvoj je rovněž žádoucí.*

b) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, kulturními a civilizačními hodnotami v území,

*Změnou č. 2 se vytváří předpoklady pro minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, kulturními a civilizačními hodnotami v území.* *Již dnes lze s velkou mírou pravděpodobnosti předpokládat, že optimalizace železniční trati nebude mít výrazné nároky na využití území mimo stávající pozemky dráhy, a vyvolá tedy jen minimální konflikty s ochranou přírody a krajiny, kulturními a civilizačními hodnotami v území.*

c) respektování požadavků mezinárodních dohod a Nařízení Evropského parlamentu a Rady o hlavních směrech Unie pro rozvoj transevropské dopravní sítě TEN-T.

*Změna č. 2 respektuje výše uvedené požadavky.*

Úkoly pro územní plánování:

Pro koridor silniční dopravy S10 ani pro koridor železniční dopravy ŽD3 nejsou v PÚR ČR stanoveny žádné konkrétní úkoly pro územní plánování, závazné jsou tedy obecné úkoly pro územní plánování, vymezené pro všechny koridory a plochy dopravní infrastruktury:

a) kraje v zásadách územního rozvoje upřesní vymezení ploch a koridorů dopravní infrastruktury, při respektování důvodů vymezení a kritérií a podmínek pro rozhodování,

*Není relevantní pro ÚP Ostrov.*

b) příslušné kraje a obce zajistí územní ochranu vymezených koridorů a ploch v navazující územně plánovací dokumentaci upřesněním koridorů a ploch pro umístění záměru nebo územní rezervou8,

*Změna č. 2 s cílem územní ochrany koridoru ŽD3 vymezeného v PÚR ČR vymezuje koridor pro optimalizaci železniční trati č. 140 (koridor X01).*

c) příslušné kraje a obce postupují při pořizování územně plánovací dokumentace v souladu s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území,

*Viz předchozí body.*

d) kraje při pořizování územně plánovací dokumentace řeší územní souvislosti vymezených koridorů a ploch.

*Není relevantní pro ÚP Ostrov.*

### 2.1.5 Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Do správního území města Ostrov nezasahují žádné koridory ani plochy technické infrastruktury, vymezené v PÚR ČR.

## 2.2 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území města Ostrov jsou Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje (dále jen „ZÚR KK“)., které vydalo zastupitelstvo Karlovarského kraje usnesením č. ZK 223/09/10 ze dne 16.9.2010. ZÚR KK nabyly účinnosti dne 16.10.2016.

Dne 21.6.2018 vydalo zastupitelstvo Karlovarského kraje usnesením č. ZK 241/06/2018 Aktualizaci č. 1 ZÚR KK. Ta nabyla účinnosti dne 13.7.2018.

Z platných ZÚR KK vyplývají pro řešení Změny č. 2 Územního plánu Ostrov následující požadavky, k nimž je doplněno vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP (*kurzivou*).

### 2.2.1 Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

V ZÚR KK jsou jako priority územního plánování vymezeny následující požadavky územního plánování:

1. Základní prioritou územního plánování Karlovarského kraje je vytváření vyvážených územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území. Při konkrétních územně technických návrzích (plochy, koridory, podmínky pro využití území) je třeba vždy zvažovat důsledky těchto návrhů jak na ochranu přírody, tak i na hospodářský rozvoj a životní úroveň obyvatel při respektování kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví v daných územích. Vyvážená řešení hledat ve spolupráci s obyvateli a dalšími uživateli území.

*Změna č. 2 ÚP přispívá k vyváženému rozvoji území dílčím způsobem, prostřednictvím jednotlivých řešených ploch. Pro posílení sociálního pilíře jsou vymezeny nové plochy bydlení, smíšené obytné, občanského vybavení a plochy veřejných prostranství, umožňující posílení rezidenční funkce města, ochranu jeho urbanistické struktury, zvýšení kvality a dostupnosti veřejné infrastruktury, zlepšení prostupnosti území a celkové zkvalitnění podmínek pro život obyvatel. Nově vymezené plochy výroby přispějí ke zvýšení nabídky pracovních příležitostí, k posílení ekonomické atraktivity a konkurenceschopnosti území, tedy i k posílení hospodářského pilíře. Enviromentální pilíř je stabilizován ochranou všech přírodních hodnot, včetně ochrany volné krajiny. Změnou č. 2 ÚP je navržena úprava vymezení ÚSES, pro zajištění jeho funkčnosti a spojitosti v celém území města.*

Priority v oblasti sociální soudržnosti společenství obyvatel

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).

*Město Ostrov není součástí specifické oblasti a není hodnoceno jak hospodářsky slabá část kraje. Změna č. 2 ÚP vymezuje nové zastavitelné plochy a plochy přestavby pro občanské vybavení a výrobu, zejména s ohledem na rozvojový potenciál a dynamiku města, potvrzené polohou v rozvojové oblasti republikového významu. Navržené plochy změn přispějí k ekonomické stabilitě města, zvýšení jeho podnikatelské atraktivity a vytvoření nových pracovních příležitostí. Pro tyto záměry jsou využívány přednostně plochy brownfields (přestavba areálu Četrans na komerčně – obslužnou zónu, přestavba areálu bývalých kasáren na volnočasový areál se službami), v odůvodněných případech jsou vymezeny plochy mimo zastavěné území, ale v návaznosti na jeho hranici a ve vazbě na stávající zástavbu se stejným způsobem využití – rozšíření Průmyslové zóny Ostrov – jih v jižním směru, v souladu s požadavky ZÚR Karlovarského kraje na podporu ekonomických aktivit ve strategické ploše nadmístního významu. Rozvoj zóny je vymezen s ohledem na přilehlé plochy ÚSES a VKP, které v plném rozsahu respektuje.*

1. Zkvalitnění podmínek pro bydlení a rekreaci místních obyvatel, pro kulturní rozvoj regionu a pro sport vymezováním vhodných zastavitelných ploch a potřebných koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, aniž by jimi byla ohrožena nebo nepřiměřeně dotčena chráněná území a chráněnné hodnoty sídel.

*Změna č. 2 ÚP vymezuje nové plochy pro rozvoj bydlení, rekreaci i občanské vybavení včetně sportovních ploch. Rozsah těchto ploch a jejich charakter využití vychází z aktuálních požadavků a potřeb města se zohledněním jeho rozvojových předpokladů. Nové plochy změn jsou situovány do proluk nebo do okrajových poloh zastavěného území, čímž je minimalizován zásah do volné krajiny i případné narušení krajinných a přírodních hodnot.*

*Pro zlepšení dostupnosti a prostupnosti území vymezuje Změna č. 2 koridor X01 optimalizaci železniční trati č. 140 a koridor X02 pro umístění samostatně vedené dílčí části cyklostezky mezi sídly Květnová – Vykmanov.*

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

*Změna č. 2 řeší jen dílčí plochy ve městě, má tedy pouze omezené možnosti plnění této priority. Vymezení rozvojových ploch, zejména pro bydlení, občanské vybavení, veřejných prostranství a veřejné zeleně, nicméně přispívá ke zvýšení kvality bydlení a tím podružně i sociální kultivace prostředí.*

1. 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 sídel v krajině a kulturní památky. Pokud je tato struktura nenávratně přeměněna, například jako následek těžby nerostných surovin, navrhovat specifická řešení nové krajiny a urbanistické struktury, která přinesou do území nový potenciál hospodářského, sociálního i kulturního rozvoje.

*Změna č. 2 ÚP respektuje polycentrické uspořádání města a proporcionálně rozvíjí jednotlivá sídla, s ohledem na jejich charakter a ráz zástavby. Nově vymezené plochy změn musí respektovat podmínky prostorového uspořádání stanovené platnou ÚPD, které dostatečně a adekvátně chrání stávající hodnoty území včetně výškové hladiny zástavby a panoramat sídel.*

*Do volné krajiny Změna č. 2 ÚP zasahuje novým vymezením ÚSES, které je předpokladem pro zachování přírodního a krajinného prostředí. Nová opatření pro rekultivaci a obnovu krajiny nejsou navrhována, krajina nevykazuje známky zásadního poškození.*

Priority v oblasti hospodářského rozvoje

1. Budování odpovídající dopravní a technické infrastruktury – upřednostňování společných koridorů s cílem minimalizovat fragmentaci krajiny; realizace v souladu s promyšlenou etapizací.

*Změna č. 2 přispívá k rozvoji dopravní a technické infrastruktury, ať už se jedná o vymezení koridoru X01 pro optimalizaci železniční trati č. 140, koridoru X02 pro umístění samostatně vedené dílčí části cyklostezky mezi sídly Květnová – Vykmanov, vymezení nové plochy Z310 pro umístění autobusového nádraží (resp. dopravního terminálu) při východním okraji Mírového náměstí v Masarykově ulici – nahrazení za původní plochu Z73 pro autobusové nádraží, navržení nového dopravního propojení Karlovarské ulice s Mořičovskou ulicí koncepčním prvkem VP-01 či o návrh vybudování kanalizační stokové sítě k odvodu a likvidaci odpadních vod v Květnové.*

1. Zlepšení podmínek pro kooperaci území s jinými oblastmi v ČR i v zahraničí, a to zkvalitněním veřejné infrastruktury, zejména dopravní.

*Změnou č. 2 se vymezuje koridor pro optimalizaci železniční trati č. 140 pro posílení významu železniční dopravy jakožto dopravě konkurenceschopné silniční dopravě. Hlavním důvodem pro vymezení koridoru je potřeba vytvoření podmínek pro zvýšení přepravní rychlosti železniční trati, která je součástí evropské železniční sítě TEN-T, včetně případných změn vedení koridoru v území. Optimalizací železniční trati se zlepší plynulost a bezpečnost dopravy, zvýšením přepravní rychlosti zase dojde ke zkrácení přepravních časů. Celkově se posílí obsluha území prostřednictvím dopravy šetrné k životnímu prostředí, jejíž rozvoj je rovněž žádoucí.*

1. 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 zkvalitnním veřejné infrastruktury, zejména dopravní, s akcentem na síť veřejné hromadné dopravy šetrné k životnímu prostředí.

*Město je součástí rozvojové oblasti a tato poloha vytváří přepoklady pro vyšší dynamiku změn a pro potřebu vymezení většího počtu zastavitelných ploch a ploch přestavby. Změna č. 2 ÚP na tyto požadavky reaguje vymezením rozvojových ploch pro bydlení, smíšené obytné, výroby, občanského vybavení i rekreace, ve vhodných polohách uvnitř zastavěného území či na jeho hranici. Paralelně s novými plochami pro zástavbu je prověřena a zajištěna možnost napojení na systémy dopravní a technické infrastruktury, s ohledem na dostupnost stávajících sítí, lokální územní podmínky a požadavky na ochranu krajiny a životního prostředí.*

1. Vytváření územně technických podmínek pro stabilizaci perspektivních stávajících a lokalizaci nových významných průmyslových zón k udržení a zvyšování úrovně zaměstnanosti, a to pokud možno mimo chráněná území a mimo hodnotná území sídel.

*Změna č. 2 ÚP respektuje stávající průmyslovou zónu Ostrov – jih i její rozvoj navržený Změnou č. 1 ÚP. Vzhledem k významu, atraktivitě a potenciálu této zóny je navrženo její další rozšíření v jížním směru v plochách Z327 a Z335). Směr rozvoje je navržen od zastavěného území do volné krajiny, jako jediného možného a směru, s ohledem na hranici vymezených prvků ÚSES a VKP.*

*Potenciál pro vznik druhé průmyslové zóny má bývalý areál Škoda, na hranici sídel Ostrov a Dolní Žďár, v současnosti brownfield. V souladu se zpracovanou územní studií je ve větší části areálu navržena přestavba na průmyslový park (Panattoni park), s prostorovou rezervou pro jeho budoucí rozvoj ve zbývající části areálu. Vzhledem k zachování funkčního využití této plochy však není předmětem řešení Změnou č. 2 ÚP.*

*Obě průmyslové zóny, spolu s dalšími méně rozsáhlými plochami výroby, přispějí ke stabilizaci ekonomické základny města a k navýšení počtu pracovních míst..*

1. Vytváření územně technických podmínek pro transformaci výrobní základny, její diversifikaci a rozvoj nových technologií.

*Město Ostrov má průmyslovou tradici a nachází se zde řada rozsáhlých výrobních areálů. V některých z nich byla výrobní činnost ukončena či stagnuje a má charakter brownfield. Aktuální stav těchto ploch byl prověřen Změnou č. 2 ÚP a byla navržena opatření pro jejich řešení, zejména formou konverze nevyužívaných areálů na jiné vhodnější využití, které lépe koresponduje s postupným trendem restrukturalizace ekonomické základny města a s potřebami jeho obyvatel a návštěvníků. Bývalý areál Četrans na křížení silnic I/25 a I/13 byl navržen k přestavbě na komerčně – obslužnou zónu se zázemím pro motoristy (plocha Z284), bývalý areál kasáren u Piaristického kláštera byl navržen k přestavbě na volnočasový areál (plochy Z301 – Z307), nevyužívaná část výrobního areálu v Mořičovské ul. pod nádražím je navržena k integraci do smíšené městské zástavby, bývalý areál níťárny v Mořičově je navržen k přestavbě na agroturistický areál (Z332). V bývalém areálu Škoda je v souladu s územní studií uvažováno o přestavbě na průmyslový park, avšak se zachováním funkčního využití. Změna charakteru výrobních aktivit je reflektována i ve způsobu využití ploch výroby, navržených pro rozvoj jižní průmyslové zóny města (Z327 a Z335).*

1. Vytváření územně technických podmínek pro využití nových příležitostí, vzniklých ukončením těžby.

*Priorita není pro Změnu č. 2 ÚP relevantní, ve správním území města se nenachází plochy bývalé ani současné těžby.*

1. Vytváření územně technických podmínek pro rozvoj služeb, zejména v lázeňství, v cestovním ruchu, i v eko- a agro- turistice.

*Město Ostrov je atraktivní z hlediska cestovního ruchu zejména z důvodu jedinečných dokladů architektonického a urbanistického vývoje, tradice lázeňství zde neexistuje. Změnou č. 2 ÚP jsou vymezeny plochy pro rozvoj občanského vybavení, rozvoj služeb je možný i v dalších plochách s rozdílným způsobem využití, zejména v plochách smíšených obytných. Realizace dalších zařízení přispěje ke zkvalitnění stávající infrastruktury a rozšíření spektra služeb, jak pro obyvatele města, tak i pro jeho návštěvníky.*

*Možnosti rekreačního využívání krajiny jsou rozšířeny návrhem příměstského lesoparku v jižní části města (plocha Z325) a návrhem přestavby bývalé níťárny v Mořičově na agroturistický areál (plocha Z332). Součástí Změny č. 2 ÚP je úprava způsobu využití rekreačního území okolo Boreckých rybníků (změna Z2/043), zohledňující metodické pokyny Karlovarského kraje pro digitální zpracování územních plánů (metodika MINIS) a zároveň i charakter území a jeho krajinné hodnoty.*

1. Vytváření územně technických podmínek pro stabilizaci a rozvoj lázeňství zejména v tradičních centrech lázeňství.

*Priorita není pro Změnu č. 2 ÚP relevantní, město Ostrov není lázeňským centrem a tradice lázeňství zde neexistuje.*

1. Vytváření podmínek pro různé formy cestovního ruchu, zejména ve specifických oblastech se zvýšeným významem pro lázeňství, pro rekreaci a cestovní ruch a v oblastech s problémy hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti; v území stabilizovat a nově navrhovat vhodné plochy pro tyto funkce a systém turistických tras a stezek různých typů (pěší, cyklistické, vodní, lyžařské, hipostezky).

*Město Ostrov není součástí specifické oblasti či oblasti s hospodářskými nebo sociálními problémy. Nové příležitosti pro rozvoj rekreace jsou soustředěny do ploch rekreace přírodního charakteru okolo Boreckých rybníků a do nového příměstského lesoparku podél Bystřice (plocha Z325), jsou však orientovány především na obyvatele města Ostrov. Změna č. 2 ÚP navrhuje rozvoj šetrných forem rekreace i v samostatných sídlech, kde je nejvýznamnějším záměrem návrh přestavby bývalé níťárny v Mořičově na agroturistický areál (plocha Z332).*

*S rozvojem infrastruktury rekreace a cestovního ruchu souvisí i zkvalitnění služeb občanského vybavení a doplnění sítě cyklistických tras a cyklostezek. Změnou č. 2 je vymezen koridor X02 pro novou cyklostezku propojující sídla Květnová a Vykmanov.*

1. Uvážené a koordinované využívání přírodních zdrojů - přírodních léčivých zdrojů, zdrojů přírodních minerálních vod a nerostných surovin obecně.

*Priorita není pro Změnu č. 2 ÚP relevantní. Návrhy obsažené ve Změně č. 2 ÚP neřeší využívání přírodních zdrojů uvedených v prioritě.*

1. Zlepšování podmínek pro udržitelný rozvoj zejména ve specifických oblastech s problémy hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti.

*Priorita není pro Změnu č. 2 ÚP relevantní, město Ostrov není součástí specifické oblasti a nevykazuje problémy z hlediska hospodářského rozvoje a sociální soudržosti.*

1. Vytváření podmínek pro přizpůsobování zemědělství a lesnictví místním specifikům.

*Priorita není pro Změnu č. 2 ÚP relevantní. Návrhy obsažené ve Změně č. 2 ÚP neřeší podmínky využití ploch zemědělských a ploch lesních.*

1. Vytváření územně technických podmínek pro efektivní využití nerostného bohatství kraje; v územích, kde bude probíhat, omezit vliv důsledků těžby na životní, přírodní a kulturní prostředí a střety s dalšími funkcemi a hodnotami území (např. s podmínkami pro lázeňství, turistický ruch, rekreaci).

*Priorita není pro Změnu č. 2 ÚP relevantní. Na území města se nenachází ložiska nerostných surovin.*

Priority v oblasti ochrany životního prostředí

1. Hospodárné využívání zastavěného území (nap. využití brownfields všech typů).

*Účelné a hospodárné využívání zastavěného území je jedním ze základních pilířů udržitelného územního plánování a Změna č. 2 ÚP jej plně respektuje. V maximální možné míře využívá přednostně proluky a nevyužívané či nevhodně využívané části zastavěného území a navrhuje je k funkční a prostorové transformaci.*

*Nejvýznamnějším brownfieldem na území města je areál bývalé Škodovky v části Dolní Žďár u Ostrova, pro který již existuje konkrétní investiční záměr (Panattoni park) a je zpracována územní studie. Změna č. 2 ÚP tento podklad plně respektuje. Vzhledem k zachování funkční náplně areálu v souladu s podmínkami využití stanovenými platnou ÚPD zohledňuje Změna č. 2 ÚP pouze vymezení dopravního přístupu k přilehlé ploše občanského vybavení, jejíž součástí je i Rudá věž smrti.*

*Změna č. 2 ÚP přehodnocuje využití bývalých areálů Četrans v blízkosti křížení silnic I/13 a I/25 (plocha Z284) a kasáren u Piaristického kláštera (plochy 301 - 307). Plocha Z284 těží ze strategické polohy v blízkosti hlavních dopravních tepen města a je navržena pro umístění komerčně – obslužné zóny se zázemím pro motoristy. Plochy Z301 – Z307 jsou v souladu se zpracovanou územní studií vymezena pro volnočasová a sportovní zařízení v zeleni., v návaznosti na zelený pás podél Bystřice, rekonstruovaný klášterní areál a Ekocentrum.*

1. 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 jejích reprodukčních schopností; přitom jako významný přírodní prvek chránit a nově navrhovat lesní porosty.

*Ve Změně č. 2 ÚP nejsou obsaženy záměry, které by zhoršovaly prostupnost krajiny pro živočichy a pro člověka. Zastavitelné plochy jsou umisťovány v návaznosti na zastavěné území, nové liniové stavby způsobující fragmenaci krajiny nejsou navrhovány.*

*Pro zajištění prostupnosti krajiny je podstatné zpřesnění vymezení ÚSES na nadregionální, regionální a lokální úrovni.*

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

*Změna č. 2 vymezuje plochu K368 pro protierozní a protipovodňovou ochranu rozvojového území v Dolním Žďáru. V rámci platného ÚP je navrženo několik prvků protizerozní ochrany, kterou Změna č. 2 doplňuje komplexní revizí vymezení územního systému ekologické stability.*

1. 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.

*Vyhonodnocení záměrů vymezených ve Změně č. 2 ÚP z hlediska právních předpisů uvedených v prioritě je v úrovni podrobnosti územního plánu provedeno ve vyhodnocení vlivů ÚPD na udržitelný rozvoj území. Podrobné vyhodnocení, zejména biologické hodnocení a vyhodnocení vlivů na krajinný ráz, bude možné provést až pro konkrétní stavby v průběhu územního řízení.*

1. Ochrana přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod.

*Priorita není pro Změnu č. 2 ÚP relevantní, ve správním území města nejsou evidovány přírodní léčivé zdroje ani zdroje přírodních minerálních vod.*

1. Ochrana a využití nerostných surovin.

*Priorita není pro Změnu č. 2 ÚP relevantní. Na území města se nenachází ložiska nerostných surovin.*

1. Obnova území po ukončované těžby hnědého uhlí.

*Priorita není pro Změnu č. 2 ÚP relevantní, ve správním území města se nenachází plochy těžby.*

1. Vytváření podmínek pro ekologické zemědělství a pro využívání obnovitelných zdrojů energie.

*Priorita není pro Změnu č. 2 ÚP relevantní. Návrhy obsažené ve Změně č. 2 ÚP nemění podmínky využití zemědělských ploch, ani nemění podmínky pro umístění obnovitelných zdrojů energie.*

### 2.2.2 Rozvojové oblasti a osy republikového významu

Správní území města Ostrov je součástí **rozvojové oblasti Karlovy Vary (OB12) nadregionálního významu**, vymezené PÚR ČR a zpřesněné ZÚR KK.

Ve vymezené rozvojové oblasti se pro území města stanovují následující zásady pro pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

1. Rozvojové oblasti s vysokou koncentrací obyvatelstva a soustředěním ekonomických aktivit a služeb vytvářejí jádra sídelního a hospodářského rozvoje regionálního, případně nadregionálního významu; v rozvojových oblastech je nezbytné minimalizovat negativní dopady změn ve využití území do životního prostředí, na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

*Ochrana všech hodnot území a zachování kvality životního prostředí jsou jedním z výchozích předpokladů Změny č. 2 ÚP. Lokalizace a rozsah rozvojových ploch, vymezených Změnou č. 2 ÚP, tuto zásadu respektuje. Rozvojové plochy jsou vymezeny jen v nezbytně nutném rozsahu, uvnitř zastavěného území či v návaznosti na jeho hranici.*

1. V nadregionální rozvojové oblasti OB12, která tvoří ve vazbě na koridory komunikací R6 a I/13 jádro územního rozvoje v sídelní aglomeraci Sokolov – Karlovy Vary – Ostrov budou vytvořeny podmínky pro lokalizaci strategických komerčních zón (Sokolov – Staré Sedlo, Sokolov – Vítkov, Ostrov, Olšová Vrata) a zóny rekreace nadregionálního a mezinárodního významu Medard; současně bude sledována priorita lázeňství (Karlovy Vary); v oblasti Sokolovska je nezbytné počítat s pokračující těžbou uhlí a využitím ostatních nerostných surovin (viz. Specifická oblast ochrany a využití nerostných zdrojů ST1 Sokolov), ale současně již vytvářet předpoklady pro restrukturalizaci nabídky pracovních příležitostí v důsledku chystaného ukončení těžby uhlí.

*Požadavek na lokalizaci strategické komerční zóny v Ostrově již byl naplněn založením Průmyslové zóny Ostrov - jih, na okraji města mimo zastavěné území v přímé návaznosti na silnici I/13. Průmyslová zóna je napojena na sítě technické infrastruktury, další zkapacitnění je řešeno v platné ÚPD.*

*Změna č. 2 ÚP respektuje stabilizované průmyslové plochy i jejich rozvoj navržený Změnou č. 1 ÚP. Dynamiku rozvoje této zóny potvrzuje Změna č. 2 ÚP vymezením dalších ploch pro rozšíření jihovýchodním směrem (plochy Z327 a Z335).*

Správní území města Ostrov je součástí **nadregionální rozvojové osy OS7 (Ústí nad Labem – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (Nürnberg))** -oblast silně urbanizované Chebské a Sokolovské pánve, v návaznosti na střediska rozvojové oblasti OB12 (Sokolov, Karlovy Vary a Ostrov) potenciálně nejrozvojovější prostor podél toku Ohře a komunikací R6 a I/13 s regionálním střediskem Cheb.

Správní území města Ostrov je součástí **nadmístní** **rozvojové osy OR3 (Ostrov – Jáchymov – Boží Dar).** Tato osa dopňuje kostru sídelní struktury v návaznosti na nadregionální osu OS7.

Na území rozvojových os nadmístního významu se stanovují podmínky pro rozhodování o změnách v území:

1. Vytvořit předpoklady pro posilování dopravní, technické i občanské infrastruktury a vyšší kvalitu sídelních funkcí; je nezbytné vytvořit územní předpoklady pro nové komerční a výrobní činnosti s vysokou nabídkou pracovních příležitostí, pro nadmístní vybavenost a rozvoj obytné sféry.

*Změna č. 2 ÚP vytváří předpoklady pro zkvalítnění občanské infrastruktury stabilizací významných zařízení a zajištěním možnosti jejich dalšího rozvoje. Jedná se zejména o vybudování volnočasového areálu na místě kasáren, rozšíření psychiatrického centra, rozvoj sportovního areálu na severním okraji města nebo vybudování komerčně – oblužné zóny se zázemím pro motoristy na místě bývalého areálu Četrans, jako záměry nadmístního významu.*

*Podmínky pro vznik nových pracovních příležitostí nabídnou nové plochy smíšené obytné, plochy občanského vybavení i plochy výroby. Ekonomické činnosti jsou soustředěny především do rozvojových ploch okolo stávající průmyslové zóny Ostrov – jih.*

*Nové zastavitelné plochy pro bydlení tvoří dominantní podíl v plochách změn. Jejich rozsah a poloha v návaznosti na stávající plochy obytné či smíšené obytné zástavby, spolu s návrhem adekvátních veřejných prostranství a veřejné zeleně a dostupnou veřejnou infrastrukturou jsou předpokladem pro zajištění vysoké kvality života obyvatel města.*

*Změna č. 2 přispívá k rozvoji dopravní a technické infrastruktury, ať už se jedná o vymezení koridoru X01 pro optimalizaci železniční trati č. 140, koridoru X02 pro umístění samostatně vedené dílčí části cyklostezky mezi sídly Květnová – Vykmanov, vymezení nové plochy Z310 pro umístění autobusového nádraží (resp. dopravního terminálu) při východním okraji Mírového náměstí v Masarykově ulici – nahrazení za původní plochu Z73 pro autobusové nádraží, navržení nového dopravního propojení Karlovarské ulice s Mořičovskou ulicí koncepčním prvkem VP-01 či o návrh vybudování kanalizační stokové sítě k odvodu a likvidaci odpadních vod v Květnové.*

1. V rozvojových osách je nezbytné minimalizovat negativní dopady změn ve využití území do životního prostředí, na přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území.

*Případný negativní vliv na životní prostředí a hodnoty území je minimalizován zejména vhodnou lokalizací rozvojových ploch uvnitř či na okraji zastavěného území a návrhem jejich optimálního způsobu využití s ohledem na charakter navazujícího prostředí.*

1. V nadregionální rozvojové ose OS7 navazující na rozvojovou oblast OB12 budou vytvořeny podmínky pro lokalizaci strategické komerční zóny (Cheb); současně bude sledována priorita lázeňství (Františkovy Lázně).

*Požadavek není pro Změnu č. 2 ÚP relevantní, předmětem řešení není správní území města Cheb ani města Františkovy Lázně.*

Sídelní struktura v prostoru venkova

1. Zachovat charakteristiky sídelní struktury v prostoru venkova - Sídla obecně mají s ohledem na svou původní velikost dostatečný prostor i flexibilní nabídku pro využití stávajícího fondu a území – pro rekreaci, vznik zemědělských (rodinných) farem, ekologické formy hospodaření, agroturistiku, apod.

*Změna č. 2 ÚP potvrzuje Borecké rybníky jako významný rekreační areál přírodního charakteru a s ohledem na hodnoty tohoto území navrhuje změnu způsobu využití z hromadné rekreace (RH) na rekreaci na plochách přírodního charakteru (RN) – dílčí změna Z2/043. Na jižním okraji města je navržen nový příměstský lesopark (plocha Z325), dle územní studie (Studie využití území nivy pro příměstský park Ostrov – Mořičov, ing. Macešková, 11/2015). Další možnosti rekreace s orientací na zemědělské hospodaření (farmy) či agroturistiku jsou vytvořeny v samostatných sídlech. Bývalý areál nítárny v Mořičově je navržen k přestavbě na agroturistický areál (plocha Z332), pro vznik farmy je vymezena plocha Z116 ve Vykmanově a Z330 v Mořičově. Zemědělskou činnosti lze v souladu s podmínkami využití obecně situovat v plochách smíšených venkovských či venkovského bydlení*.

1. Stabilizace osídlení mimo sídelní rozvojové osy a rozvojové oblasti: předpokladem pro stabilizaci obyvatel ve venkovské části osídlení je vyvážená míra kompenzace nevýhod rozvolněného osídlení – např.: zajištění dopravních služeb; politicko-hospodářských preferencí zde provozovaných činností; zajištění dobré kvality telekomunikací a možnosti internetového připojení pro profese, které nevyžadují nezbytnou přítomnost na pracovišti. Míra stabilizace osídlení je přímo úměrná kvalitě dopravní a technické infrastruktury a kvalitě obytného prostředí sídel.

*Požadavek není pro Změnu č. 2 ÚP relevantní, město Ostrov je součástí republikově významné rozvojové oblasti.*

1. Okrajové horské polohy jsou osídleny poměrně řídce a jejich potenciál se týká spíše rozvoje rekreační funkce. Sídelní struktura těchto prostorů bude orientována na oblast rekreačních služeb s cílem minimalizovat jejich sezónní charakter.

*Požadavek není pro Změnu č. 2 ÚP relevantní, město Ostrov není centrem horské rekreace a nevykazuje problémy z hlediska sezónnosti využití.*

Předpoklady pro stabilizaci a rozvoj sídelní struktury

1. Zajištění územních předpokladů pro přiměřenou nabídku a spektrum pracovních příležitostí.

*Změnou č. 2 ÚP jsou vymezeny plochy smíšené, plochy občanského vybavení a plochy výroby, které přispějí k diverzifikaci ekonomické základny a vytvoření nových pracovních příležitostí. Z tohoto pohledu jsou nejperspektivnější plocha občanského vybavení v Dolním Źďáru s předpokladem umístění komerčně – obslužné zóny (plocha Z284) a plocha výroby pro rozšíření Průmyslové zóny Ostrov – jih (plochy Z327 a Z335).*

1. Zajištění územních předpokladů pro přiměřenou nabídku bydlení.

*Změnou č. 2 ÚP jsou vymezeny dostatečné plochy pro venkovské, městské i příměstské bydlení, v samostatných plochách bydlení v rodinných či bytových domech, zároveň i v plochách smíšených obytných. Jejich rozsah odpovídá požadavkům města a poptávce po plochách pro novou obytnou zástavbu. Vymezené plochy pro rozvoj bydlení jsou lokalizovány v návaznosti na stávající zástavbu, v dostupnosti veřejné dopravní a technické infrastruktury.*

1. Zajištění územních předpokladů pro zlepšení úrovně a kvality vybavenosti (školství, zdravotnictví, obchod).

*Změnou č. 2 ÚP jsou vymezeny plochy občanského vybavení – pro veřejnou infrastrukturu, komerční zařízení a tělovýchovu a sport. Rozvoj občanského vybavení je soustředěn především do části Ostrov, jako těžiště celé urbanistické struktury a spádovému sídlu s nejvyšší koncentrací zařízení občanského vybavení a zároveň i s největšími nároky na jejich zkvalitňování.*

*Komerční aktivity, především ty s většími prostorovými nároky, jsou podmíněny kvalitním dopravním napojením, a jejich umístění je tedy vázáno na silnice vyšší třídy. Stávající komerční zóna na křížení silnic I/13 a II/221 je Změnou č. 2 ÚP stabilizována, nově je na křížení silnic I/13 a I/25 vymezena plocha Z284 pro realizaci komerčně – obslužné zóny se zázemím pro motoristy na místě bývalého areálu Četrans.*

*Rozvoj veřejného občanského vybavení je soustředěn do prostoru za Piaristickým klášterem, kde je v návaznosti na nově vybudované Ekocentrum navržena transformace areálu bývalých kasáren pro volnočasové, sportovní, případně i kulturní aktivity (plochy Z301, Z302, Z305). V souladu s aktuálními potřebami města je vymezena plocha Z319, umožňující rozvoj stávajícího psychiatrického centra jako součásti Nemocnice Ostrov. U lesoparku Borecké rybníky je Změnou č. 2 ÚP vymezena plocha občanského vybavení (plocha Z157) pro možné umístění nezbytného zázemí rozsáhlé rekreační zóny.*

*Rozvoj sportu je soustředěn do území mezi současným sportovním areálem na severním okraji města a rekreačním územím okolo Boreckých rybníků (plocha Z317), v menší míře i do části Kfely, kde je v souladu s územní studií vymezena plocha Z180, ve vazbě na rozsáhlé zastavitelné plochy pro nízkopodlažní bydlení.*

*Z požadavků schváleného Zadání ani jiných relevantních podkladů nevyplynula potřeba navýšení kapacit či rozsahu ploch pro školství či zdravotnictví. Jejich umisťování je v souladu s podmínkami využití stanovenými platnou ÚPD možné i v jiných plochách, zejména plochách smíšených obytných a plochách bydlení, čímž je zajištěna maximální flexibilita při rozhodování o jejich případné budoucí lokalizaci.*

1. Zajištění územních předpokladů pro denní rekreaci a relaxaci obyvatel.

*Pro každodenní rekreaci obyvatel města jsou využívány stávající plochy městské a krajinné zeleně, které jsou Změnou č. 2 ÚP zachovány a doplněny k zajištění souvislých zelených pásů ve struktuře sídla. Lesopark Borecké rybníky, jako nejvýznamnější příměstská rekreační zóna, je Změnou č. 2 ÚP rovněž zachována, dochází pouze k  úpravě způsobu využití změnou kódu a názvosloví, které lépe odpovídají metodickému přístupu (metodika MINIS) a požadavků na ochranu přírodního charakteru území. Pro možné vybudování zázemí rekreační zóny je vymezena plocha Z157.*

*Jako paralela lesoparku na severním okraji města je Změnou č. 2 ÚP navrženo založení rekreačního příměstského parku i na jižním okraji města, dle územní studie (Studie využití území nivy pro příměstský park Ostrov – Mořičov, ing. Macešková, 11/2015), která předpokládá realizaci rekreačního území pro volnočasové aktivity obyvatel, s doplněním nových vodních prvků.*

*Možnosti denní rekreace a relaxace obyvatel jsou zároveň podpořeny optimalizací vymezení veřejných prostranství v jednotlivých částech města.*

### 2.2.3 Plochy nadmístního významu

Ve správním území města Ostrov je vymezena významná plocha nadmístního významu pro komerční, hospodářské a výrobní aktivity - **Průmyslová zóna** **Ostrov – jih** s těmito parametry:

* + lokalizace na jižním okraji města Ostrov, východně od silnice I/13
  + dobrá dostupnost z křižovatek se silnicí I/13
  + zóna je připravena včetně základní technické infrastruktury (kapacitní příjezdové komunikace a centrální obslužná komunikace; inženýrské sítě jsou přivedeny ke hraně všech využitelných ploch)
  + vybudování středních a malých průmyslových podniků

*Průmyslová zóna Ostrov – jih a její strategický význam jsou potvrzeny již platnou ÚPD města. Změna č. 2 ÚP aktualizuje stav využití území a realizované části připravené průmyslové zóny vymezuje jako stabilizované plochy výroby. Nad rámec rozšíření navrženého platnou ÚPD vymezuje Změna č. 2 ÚP zastavitelné plochy Z327 a Z335 pro další rozvoj zóny v jihovýchodním směru.*

Kritéria a podmínky využití ploch nadmístního významu funkčně homogenních:

1. Plochy nadmístního významu funkčně homogenní jsou plochy s jednoznačným funkčním zaměřením. Plochy je možné v územním plánu vymezit v celém rozsahu jako zastavitelné plochy, a to výhradně k účelům, pro něž jsou podle ZÚR KK určeny.

*Průmyslová zóna Ostrov – jih, vymezená v ZÚR KK jako plocha nadmístního významu, je vzhledem ke stavu využití území Změnou č. 2 ÚP v rozsahu jejích zastavěných částí stabilizována jako plochy smíšené výrobní (VS, VS2). Rozšíření navržené Změnou č. 1 ÚP v zastavitelných plochách výroby není dotčeno, Změna č. 2 ÚP vymezuje v návaznosti na tyto zastavitelné plochy nové plochy smíšené výrobní (plochy Z327 a Z335) pro další rozvoj průmyslové zóny jihovýchodním směrem.*

1. Výjimečně je možné ve vymezených plochách lokalizovat zařízení, která přispívají k podpoře, rozvoji a servisní činnosti přímo spojené s účelem, pro který jsou plochy určeny.

*Plocha nadmístního významu (Průmyslová zóna Ostrov – jih) je v celém rozsahu určena pro výrobní aktivity a související doprovodné činnosti. V souladu s podmínkami využití dle platné ÚPD lze v plochách smíšených výrobních (VS, VS2) podmíněně umisťovat administrativu a zařízení vědy a výzkumu, v omezeném rozsahu.*

1. Lokalizace konkrétních zařízení musí být v souladu s územním plánem a musí odpovídat požadavkům na ochranu životního prostředí a udržitelný rozvoj území.

*Podmínky pro využití ploch smíšených výrobních jsou stanoveny platnou ÚPD. Změnou č. 2 ÚP je v těchto plochách umožněno umisťování kompostáren, ostatní podmínky jsou zachovány bez úprav. Soulad umisťování konkrétních staveb s ÚPD musí být prověřen v rámci územního řízení.*

Kritéria a podmínky využití ploch nadmístího významu k upřesnění funkčního vymezení:

1. Plochy nadmístního významu k upřesnění funkčního vymezení jsou plochy, které nelze v územním plánu vymezit jako zastavitelné v celém rozsahu dle vymezení v ZÚR. Zastavitelné plochy budou v územním plánu vymezeny jen na části uvedených ploch – a to tak, aby byly respektovány oprávněné požadavky obecně chráněných zájmů v území v souladu s aktuální platnou legislativou. Takto vymezené plochy budou sloužit výhradně k účelům, pro něž jsou podle ZÚR KK určeny.

*Vzhledem k měřítku ZÚR nelze přesně stanovit hranice vymezené plochy nadmístního významu. Rozsah průmyslové zóny a její navržené rozšíření jsou determinovány koridorem silnice I/13, který tvoří její západní hranici, v jižním a východním směru je rozsah upraven tak, aby byl minimalizován možný střet se zájmy ochrany přírody (EVL, ÚSES, VKP).*

1. Výjimečně je možné ve vymezených plochách lokalizovat zařízení, která přispívají k podpoře, rozvoji a servisní činnosti přímo spojené s účelem, pro který jsou plochy určeny.

*Plocha nadmístního významu (Průmyslová zóna Ostrov – jih) je územně plánovací dokumentací města určena pro výrobní aktivity a související doprovodné činnosti. V souladu s podmínkami využití dle platné ÚPD lze v plochách smíšených výrobních (VS, VS2) podmíněně umisťovat administrativu a zařízení vědy a výzkumu, v omezeném rozsahu.*

1. Lokalizace konkrétních zařízení musí být v souladu s územním plánem a musí odpovídat požadavkům na ochranu životního prostředí a udržitelného rozvoje území.

*Podmínky pro využití ploch smíšených výrobních jsou stanoveny platnou ÚPD. Změnou č. 2 ÚP je v těchto plochách umožněno umisťování kompostáren, ostatní podmínky jsou zachovány bez úprav. Soulad umisťování konkrétních staveb s ÚPD musí být prověřen v rámci územního řízení.*

1. K ověření kriterií a podmínek využití uvedených ploch nadmístního významu a k upřesnění funkčního vymezení budou zpracovány územní studie, které budou sloužit jako podklad pro zpřesnění jejich vymezení a koordinace územních zájmů v rámci podrobnějšího stupně územně plánovací dokumentace.

*Vzhledem k míře využití vymezené průmyslové zóny, stabilizaci její značné části a začlenění do zastavěného území postrádá smysl na zbývající dosud nevyužitou část stanovit podmínku pořízení územní studie. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu je již v současné době zajištěno.*

### Plochy a koridory dopravní infrastruktury republikového významu

1. ZÚR KK vymezuje ve správním území města Ostrov následující koridory republikového významu:

* **koridor pro silniční dopravu S10 – v trase silnice I/13** (Karlovy Vary – Ostrov – Chomutov; VPS D.04) – součást mezinárodního tahu E 442.
* **koridor silnice I/25** (Ostrov – Jáchymov – Boží Dar – SRN) – je vedena ve stabilizované trase.

*Změna č. 2 respektuje oba výše uvedené koridory republikového významu.*

### 2.2.5 Plochy a koridory dopravní infrastruktury krajského významu

1. ZÚR KK vymezujíve správním území města Ostrov následující plochy a koridory krajského významu:

* **koridor silnice II/181** (návrh trasy: Ostrov – Hroznětín – Nová Role – Chodov – Nové Sedlo – Královské Poíí – Sokolov – Habartov – Kaceřov – Františkovy Lázně / původní trasa: Královské Poříčí – Sokolov) předpokládá se její vedení jako uceleného tahu tzv. „Podkrušnohorské paralely“ k rychlostní silnici R6 a silnici I/13, tedy silnice, která má dopravní význam pro dopravní obsluhu osídlení severně od těchto silnic.
* **koridor silnice II/221** (návrh trasy: Karlovy Vary – Pernink – Potůčky / původní trasa: Kyselka – Ostrov – Pernink – Potůčky) – východně od silnice I/13, kde v současné době pouze zpřístupuje prostor Velichova a Kyselky, je navrženo její převedení do silnic III.třídy. Západně od Ostrova, v souvislosti s vytvořením tzv. „Podkrušnohorské paralely“ a v souvislosti s návrhem na vyřazení předchozího úseku ze silnic II.třídy, bude její trasa po Hroznětín součástí silnice II/181 a vedení silnice II/221 od severu bude vedeno v radiálním směru na Karlovy Vary v trase silnice III/22129. Návrh úprav trasy v úseku mezi Hroznětínem a Ostrovem je tak popsán u silnice II/181.
* **koridor silnice II/613** (návrh trasy: Ostrov – Karlovy Vary) – je nově navrhovanou silnicí II.třídy vedenou souběžně k trase silnice I/13 v radiálním směru od Ostrova na Karlovy Vary, která plně využívá dnešního vedení silnice III/22222.

*Změna č. 2 respektuje výše uvedené silnice.*

### 2.2.6 Zásobování elektrickou energií

1. Na území Karlovarského kraje bude respektována koncepce rozvoje stávající elektrizační soustavy zásobující území elektrickou energií prostednictvím distribuční sít 110kV. Soustava je napojena na nadazený energetický systém 400kV pes rozvodnu Hradec s transformací 400/220/110kV a na systém 220kV přes rozvodnu Vítkov s transformací 220/110kV.

*Změna č. 2 respektuje stávající koncepci rozvoje elektrizační soustavy a nemění ji.*

1. Vzhledem k potřebám regionálního řešení a zvýšení spolehlivosti zásobování elektrickou energií bude akceptován další rozvoj v soustav 110kV a 400kV vedení.

Návrh nových vedení:

* V rámci soustavy 110kV je po úprav na základ dohod navržena nová trasa propojující rozvodnu Drmoul a odbočení od stožáru č. 62 stávající trasy 110kV mezi rozvodnami Vítkov a Jindřichov. Bude realizováno rozšíření stávajících rozvoden Vítkov, Drmoul a Ostrov o další pole a zdvojeno napájecí vedení mezi rozvodnami včetně výše uvedené nové trasy.
* V soustavě 400kV je navrženo vybudovat novou rozvodnu 400kV Vítkov a její propojení vedením 400kV s novou rozvodnou 400kV Vernéřov (lokalizována v Ústeckém kraji) - *zpřesnění koridoru a plochy technické infrastruktury mezinárodního významu E2 dle PÚR ČR 2008*. Dále jsou navrženy nové trasy vedení 400kV Vítkov – Pomezí a Vítkov – Přeštice.

Návrh přeložek vybraných úseků:

* V souvislosti s realizací nové trasy vedení 400kV z TR Vítkov do TR Přeštice bude přeloženo vedení 220kV v úseku pes NPP Křížky; celá trasa souběhu vedení soustavy 400kV a 220kV (včetně přeložky) bude vedena po společných stožárech.

*Není relevantní pro Změnu č. 2.*

1. Na území obcí bude respektována územní ochrana následujících tras navrhovaných vedení celostátního významu a ploch technického zaízení:

* vedení 2x110kV, propojení Vítkov /Jindřichov – Drmoul [VPS E.07];
* vedení 400kV, TR Vernéřov-TR Vítkov (zpřesnění koridoru a plochy technické infrastruktury mezinárodního významu E2 dle PÚR R 2008) [VPS E.04];
* vedení 400kV Vítkov-Pomezí [VPS E.05];
* vedení 400kV Vítkov – Peštice [VPS E.06];
* plochy pro TR400kV- Vítkov [VPS E.11].

*Není relevantní pro Změnu č. 2.*

Kritéria a podmínky využití ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu:

1. Plochy a koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu jsou chráněny pro zpřesnění lokalizace záměrů, pro něž jsou podle ZÚR KK vymezeny;

*Není relevantní pro Změnu č. 2.*

1. Výjimečně je možné ve vymezených koridorech lokalizovat zařízení, která přispívají k podpoře, rozvoji a servisní činnosti přímo spojené s účelem, pro který je koridor určen.

*Není relevantní pro Změnu č. 2.*

1. Lokalizace konkrétních zařízení musí být v souladu s územním plánem, resp. musí odpovídat požadavkům na ochranu životního prostředí a udržitelný rozvoj území.

*Není relevantní pro Změnu č. 2.*

### 2.2.7 Regionální a nadregionální ÚSES

1. ZÚR KK navrhují systém ekologické stability na nadregionální a regionální úrovni.

Ve správním území města Ostrov jsou v ZÚR KK vymezeny **tyto skladebné části ÚSES**:

1. Nadregionální biokoridor NRK K3 spojující nadregionální biocentra Studenec – Jezeří (obě NRBC mimo území města )
2. Regionální biocentrum RC397 Popovský kříž
3. Regionální biocentrum RC1160 Ostrovské rybníky
4. Regionální biocentrum RC1145 Ústí Bystřice
5. Regionální biocentrum RC 10005 Borecké rybníky
6. Regionální biokoridor RK 1005 spojující RC Ostrovské rybníky a RC Ústí Bystřice)
7. Regionální biokoridor RK 1007 spojující RC Merklín (mimo území města) a RK 1005
8. Regionální biokoridor RK 20010 spojující RC Popovský kříž a RK 1007)
9. Regionální biokoridor RK 20011 spojující RC Borecké rybníky a RK 20019
10. Regionální biokoridor RK 20019 spojující NRK K3 a RK 1005
11. Regionální biokoridor RK 1008 spojující RC Ústí Bystřice – NRK K41(mimo území města)

*Všechny uvedené skladebné části ÚSES byly v rámci Změny č. 2 ÚP v souladu s požadavkem ZÚR KK a Zadání upřesněny.*

ZÚR stanovují v souvislosti s vymezením ÚSES tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

1. Respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny.

*V rámci revize ÚSES provedené ve Změně č. 2 ÚP bylo upřesněno vymezení jednotlivých skladebných částí ÚSES, byla doplněna potřebná vložená biocentra v souladu s metodikou ÚSES a bylo upřesněno využití ploch uvnitř skladebných částí. S výjimkou plochy ZV – zeleň na veřejných prostranstvích v části RK1007 (včetně vloženého LC100V4) v ploše zámeckého parku a ploch RN – rekreace na plochách přírodního charakteru u RC10005 a RK 1005 (vložené biocentrum) jsou všechny plochy s využitím NL – plochy lesní a NS – plochy smíšené nezastavěného území.*

1. Plochy vymezených biocenter a biokoridor v případě, že jejich současný stav odpovídá cílovému, všestranně chránit. V případě, že neodpovídá, podporovat jeho urychlenou realizaci. Realizaci cílového stavu vymezených skladebných částí ÚSES je nutné zajistit i v lesních porostech, a to prostřednictvím lesních hospodářských plánů.

*V rámci revize ÚSES provedené ve Změně č. 2 ÚP jsou vytvořeny předpoklady po ochranu skladebných částí ÚSES zejména odstraněním interakcí se zastavitelnými plochami. Realizace opatření k zajištění či posílení funkčnosti skladebných částí je otázkou, kterou územní plánování neřeší.*

1. Do nefunkčních nebo částečně funkčních skladebných částí ÚSES nelze umísťovat funkce, které by znemožnily jejich pozdější realizaci i zabránily uvedení plochy do požadovaného cílového stavu. Všechny (i přechodné) zásahy do vymezených ploch skladebných částí ÚSES (včetně zde nevyjmenovaných možných vliv a střetů) lze provádět pouze na základě odborného posouzení a souhlasu příslušného orgánu ochrany přírody.

*V rámci revize ÚSES provedené ve Změně č. 2 ÚP bylo upřesněno využití ploch uvnitř skladebných částí. S výjimkou plochy ZV – zeleň na veřejných prostranstvích v části RK1007 (včetně vloženého LC100V4) v ploše zámeckého parku a ploch RN – rekreace na plochách přírodního charakteru u RC10005 a RK 1005 (vložené biocentrum) jsou všechny plochy s využitím NL – plochy lesní a NS – plochy smíšené nezastavěného území. V plochách skladebných částí jsou zároveň vyloučeny stavby uvedené v § 18 stavebního zákona, které by negativně ovlivnili funkčnost skladebných částí.*

1. Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi i jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině.

*Tuto zásadu lze naplnit až při posouzení konkrétních staveb v procesu územního nebo stavebního řízení dle stavebního zákona.*

ZÚR stanovují v souvislosti s vymezením ÚSES tyto úkoly pro územní plánování:

1. Pokud nedojde k vymezení skladebných částí regionální a nadregionální hierarchie ÚSES, pak je nutné alespoň zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly zachovány přirozené prostorové parametry biokoridorů.

*Všechny skladebné části ÚSES na regionální a nadregionální úrovni byly v rámci Změny č. 2 ÚP v souladu s požadavkem ZÚR KK a Zadání upřesněny.*

1. Zpřesňování regionálního a nadregionálního systému ekologické stability v podrobnější ÚPD provádět v souladu s metodikou vymezování ÚSES (Metodika zapracování ÚSES do územních plán obcí – Návod na používání ÚTP regionálních a nadregionálních ÚSES R, MMR a ÚÚR Brno, 1998) a dalšími oborovými dokumentacemi (vypracované plány ÚSES apod.) – tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry, a zajištěna jejich funkčnost.

*V rámci revize ÚSES provedené ve Změně č. 2 byly hranice regionálních biocenter upřesněny minimálně, především byly posunuty na hranice parcel ev. na rozhraní odlišných využití pozemků (např. pole – nelesní zeleň). Hranice nadregionálního a regionálních biokoridorů byly upřesněny v souladu s metodikami a biokoridory byly doplněny o vložená lokální biocentra tak, aby byly zachovány minimální parametry.*

*V některých polohách při průchodu regionálních biokoridorů RK1005, RK100 a RK20019 zastavěnými územími ve vazbě na vodní toky (Bystřice, Borecký potok) nebylo možné dodržet minimální šířku biokoridorů. Biokoridor je v těchto polohách s ohledem na stávající stav území představován často jen vlastním tokem.*

1. Skladebné části ÚSES je nutno prioritně vymezovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů vzhledem k jejich nepřemístitelnosti. Tam, kde to nebude výjimečně možné, respektovat při vymezování částí ÚSES na ložiscích stanovené DP, mimo DP pak např. dočasným stanovením části ÚSES a jeho finálním vytvořením až po skončení těžby stanovením podmínek rekultivace. Pokrytí vymezených biocenter a biokoridor do ložisek nerostných surovin se vzájemně nevylučuje, protože skladebné části ÚSES nejsou překážkou využívání ložisek nerostů takovým způsobem, který zajistí vzájemnou koexistenci těžby ložisek nerost a funkce ÚSES při probíhající těžbě, nebo zajistí budoucí obnovu dočasně omezené funkce ÚSES. Střety mezi ložisky nerostných zdrojů a stávajícím ÚSES řešit v rámci zohlednění vzájemných potřeb využití území a zákonitostí, a to jak pro ÚSES, tak i pro těžbu, při kvalifikovaném zpracování postupu rekultivace území po ukončení těžby v rámci povolení hornické činnosti nebo plánu dobývání. Plochy po těžbě nerostných surovin v území určeném pro vybudování ÚSES rekultivovat prioritně v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny. Vymezení skladebných částí ÚSES v území ložisek tudíž není překážkou k případnému využití ložiska za podmínky, že pokud budou funkce ÚSES využitím ložiska nerostů dočasně omezeny, budou po ukončení těžby obnoveny v potřebném rozsahu. Při řešení střetů (překryvů ochrany nerostných surovin se skladebnými částmi ÚSES, tj. s obecnou ochranou přírody a krajiny, zohlednit podmínku: akceptovat charakter částí ÚSES a podporovat jeho funkce v cílovém stavu, a to jak při samotné těžbě, tak při ukončování těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území ve prospěch ÚSES.

*Priorita není pro Změnu č. 2 ÚP relevantní. Na území města se nenachází ložiska nerostných surovin.*

### 2.2.8 Ochrana vodních poměrů a zdrojů

1. Ochrana vodních poměrů a zdrojů bude při využití území důsledně uplatňována ve smyslu aktuálně platných právních předpisů.

*Změna č. 2 respektuje platné právní předpisy v oblasti ochrany vod.*

1. Řada vodních toků Karlovarského kraje bude i nadále sloužit k vodárenským odběrům. Jedná se o významné vodní toky: Bystřice, Bystřina, Eliášův potok, Libava (Velká Libava), Libocký potok, Lomnický potok, Ohře, Plavenský potok, Rokytnice, Rolava, Stela, Teplá, Úšovický potok.

*Změna č. 2 respektuje veškeré vodní toky na území města Ostrov.*

1. Na vodních tocích Karlovarského kraje, tj. v povodí Ohře, Berounky a Mže budou nadále sledována opaření ke snížení škod v důsledku možných záplav podle Strategie ochrany před povodněmi pro území Karlovarského kraje a dále důsledným uplatňováním režimu využití území ve stanovených záplavových územích.

*Požadavkem schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP bylo mj. přehodnocení rozsahu zastavitelných ploch v záplavovém území. Protože územní plán není retroaktivní, střet existující zástavby se záplavovým území nebyl Změnou č. 2 ÚP řešen, pouze střet ploch rozvojových. Zastavitelné plochy, vymezené platnou ÚPD, byly Změnou č. 2 ÚP zcela vypuštěny nebo redukovány tak, aby nezasahovaly do aktivní zóny záplavového území, ve většině případů ani do záplavového území.*

1. V rámci ÚPD, ÚPP a Plánů oblastí povodí budou sledována přírodě blízká opatření pro podporu retenční schopnosti krajiny.

*Změna č. 2 pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a zároveň pro eliminaci rizika sesuvů půdy a vodní eroze vymezuje a zpřesňuje územní plán územní systém ekologické stability.*

### 2.2.9 Koncepce ochrany a rozvoje kulturních a civilizačních hodnot v území

1. Hmotné kulturní dědictví a kulturní hodnoty, které se uplatňují v území (nemovité kulturní památky, krajinné památkové zóny, památkové zóny a rezervace, památkově hodnotná sídla, architektonicky hodnotná historická zástavba sídel) budou chráněny důsledným uplatněním aktuálních platných právních předpisů z oblasti památkové ochrany maloplošných území, sídelních souborů, areálů i staveb; kvalita stavu hmotného kulturního dědictví dlouhodobě až trvale zvyšuje potenciál cestovního ruchu.

*Na území města Ostrov je vyhlášena městská památková zóna. Celé její území včetně evidovaných nemovitých kulturních památek je chráněno jako významná hodnota území. Podmínky ochrany stanovuje příslušný právní předpis (zejména zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění). Splnění požadavků tohoto zákona je nutno prokázat při projednání konkrétního stavebního záměru v rámci navazujícího správního řízení.*

*Ochrana dalších architektonicky a urbanisticky hodnotných staveb a jejich souborů je zajištěna samotnou lokalizací rozvojových ploch mimo tato území.*

1. Koncepce rozvoje sídel se nebude omezovat pouze na vymezení potencionálně vhodných rozvojových ploch pro novou výstavbu a prosté prodlužování technické infrastruktury. Stejnou pozornost je nutno věnovat ochraně urbanistických i stavebních hodnot historicky utvářených lokalit včetně rehabilitace veřejných prostranství. Při vymezování nových zastavitelných ploch je nutno důkladně prověřit možné negativní dopady přímé optické návaznosti a vizuálního překrývání stávající a nové zástavby v určujících blízkých i dálkových pohledech.

*Požadavky na další územní rozvoj byly v rámci zpracování Změny č. 2 ÚP posouzeny a prověřeny z hlediska dopadu na stávající charakter území, jeho možnosti a zejména jeho kvality. Konfliktní záměry byly z návrhu vyloučeny.*

*Změnou č. 2 ÚP je navržena funkční transformace částí zastavěného území centra města za účelem vhodnějšího doplnění polyfunkční struktury. Základní dopravní osy a systém veřejných prostranství a veřejné zeleně je Změnou č. 2 ÚP zachován a lokálně doplněn. Lze konstatovat, že k narušení průhledů a pohledů vymezenými záměry nedochází. Pro umisťování konkrétních záměrů je nezbytné v navazujícím územním řízení prokázat splnění podmínek využití ploch a prostorového uspořádání, stanovené platnou ÚPD.*

1. V rámci rozvoje sídel a sídelní struktury je nezbytné vytvořit územní podmínky pro ochranu a rozvoj nehmotného kulturního dědictví formou:

* zachování a ochrany kompozičních vztahů sídelní struktury;
* zachování ochrany a působnosti stavebních dominant a prvků lokální identity;
* zachování a ochrany kulturní a kultivované krajiny jako jedinečného rámce sídelní struktury Karlovarského kraje.

*Změnou č. 2 ÚP je potvrzeno polycentrické uspořádání města a jsou zachovány vzájemné vazby mezi jednotlivými sídly. Stavební dominanty, průhledy a městské panorama, stejně jako ostatní architektonické a urbanistické hodnoty jsou respektovány a záměry vymezenými Změnou č. 2 ÚP nedochází k jejich poškození. Neméně významnou hodnotou je krajinné prostředí. Předmětem věcného řešení Změny č. 2 ÚP ve volné krajině je pouze úprava vedení ÚSES, která bude mít na kvalitu a ekologickou stabilitu krajiny naopak příznivý vliv.*

1. Stávající potenciál kraje pro lázeňství, rekreaci, cestovní ruch a sport bude chráněn (hodnotná krajina, území ochrany přírody, zdroje přírodních léčivých vod a přírodních minerálních vod a jejich ochranná pásma, lázeňská místa (dle statutu – vnitřní a vnější lázeňská území), městské a venkovské památkové rezervace a zóny, kulturní památky).

*Potenciál řešeného území spočívá zejména v historických hodnotách města, potvrzených vyhlášením městské památkové zóny Ostrov, vně zastavěného území v krajinném prostředí a blízkosti Krušných a Doupovských hor. Lázně. Zdroje přírodních léčivých vod ani zdroje přírodních minerálních vod se ve správním území města nenachází.*

*Změna č. 2 ÚP přispívá k podpoře potenciálu pro rekreaci, cestovní ruch a sport stabilizací stávajících ploch občanského vybavení a rekreace a vymezením ploch nových (OV, OS, RN). Rozvojové plochy umožní lokalizaci nových zařízení v polohách vhodných z urbanistického a sociálního hlediska. Sportovní aktivity jsou soustředěny přednostně do zastavěného území, přičemž jako nejvýznamnější lokalita je Změnou č. 2 ÚP potvrzen areál pod Boreckými rybníky s navazující rekreační zónou a lesoparkem. Pro rozvoj příměstské rekreace je nově navržen park na jižním okraji části Ostrov (Z325). Atraktivitu krajinného zázemí města potvrzuje záměr na realizaci agroturistického areálu v ploše Z332 (Mořičov).*

1. Bude podporováno budování sportovních zařízení a rekreačních areálů způsobem citlivým k ochraně přírody a krajiny v souladu s územně plánovací dokumentací obcí a s ohledem na možnosti řešení dopravní a technické infrastruktury. Budou dovybavena významná střediska cestovního ruchu a lázeňství a další turisticky atraktivní místa sportovně-rekreační infrastrukturou (jako například koupaliště, bazény, sportovní areály, víceúčelové sportovní areály, golfová hřiště, wellness areály, lyžařské tratě, vleky, doprovodná infrastruktura zajišťující údržbu běžeckých tratí atd.).

*Rozvoj sportovních a rekreačních aktivit je vázán zejména na potřeby obyvatel města Ostrov.*

*Změna č. 2 ÚP stabilizuje sportovně - rekreační zónu na severním okraji města v plochách tělovýchovných a sportovních zařízení (OS) a rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) a umožňuje jejich další rozvoj v prostorových rezervách na okraji zastavěného území (plochy Z158, Z317). Další rozvojové plochy pro volnočasové aktivity a sport, s lokálním významem, jsou vymezeny u Piaristického kláštera a v části Kfely (plochy Z301, Z302, Z305). V jižní části města je Změnou č. 2 ÚP navrženo založení rekreačního parku (Z325), který má potenciál stát se druhou významnou příměstskou zónou pro každodenní rekreaci obyvatel. Kvalita přírodního zázemí města je podnětem pro vznik agroturistického areálu, který je navržen v Mořičově na místě dřívější niťárny (Z332).*

*Vymezené záměry jsou napojené či napojitelné ze stávajících tras dopravní a technické infrastruktury a zásadní nároky na výstavbu nových sítí nevyžadují.*

1. Individuální pobytová rekreace bude koncentrována ve stávajících územích (zkvalitnění dopravní dostupnosti, občanské vybavenosti, technické vybavenosti, nakládání s odpady). Nebudou zakládána nová střediska individuální pobytové rekreace ve volné krajině (výjimečně lze realizovat novou rekreační zástavbu v bývalém zastavěném území zaniklých sídel - pokud to není v rozporu s ochranou hodnot a limity využití území). Chalupaření bude podporováno jako forma údržby a obnovy vesnických sídel a oživení venkovských regionů.

*Změnou č. 2 ÚP jsou stabilizovány současné plochy individuální rekreace (RI), bez nároků na další rozvoj. Jediná zastavitelná plocha vymezená pro tento způsob využití je legalizací stávající rekreační zástavby u zahrádkové osady v Liticově (Z326).*

1. V krajině bude rekreace, sport a cestovní ruch chápána jako jedna z jejích funkcí, která při zachování zájmů ochrany přírody a krajiny může přinést ekonomickou prosperitu do venkovských oblastí. Bude podporována agroturistika.

*Plocha současné střelnice v Maroltově je stabilizována v ploše smíšené nezastavěného území – sportovní (NSs). Další stávající i navrhované plochy pro tělovýchovná a sportovní zařízení jsou vymezeny v plochách OS uvnitř zastavěného území či v návaznosti na jeho hranici a nemají zásadní vliv na krajinné zázemí sídel. Nejvýznamnější sportovní areál města na severním okraji zástavby Ostrova prorůstá do přírodní rekreační zóny okolo Boreckých rybníků, která tvoří přirozený a harmonický přechod do navazující volné krajiny.*

*Další rozvoj rekreace je situován na jižní okraj města (část Liticov), kde je navrženo založení příměstského parku, v souladu s územní studií (Studie využití území nivy pro příměstský park Ostrov – Mořičov, ing. Macešková, 11/2015). Navržený park (Z325) je založen na přírodní formě rekreace a zohledňuje stávající hodnoty nezastavěného území, které jsou předpokládanými opatřeními podpořeny.*

*Jedinou rekreační plochou v solitérní poloze vůči zastavěnému území jednotlivých sídel je návrh přestavby bývalé niťárny v Mořičově na agroturistický areál (Z332). Nicméně i tato forma rekreace je šetrná k zájmům na ochranu přírody a krajiny a zároveň sleduje splnění jednoho z požadavků ZÚR KK.*

### 2.2.10 Krajinný typ

Správní území města Ostrov je kvalifikováno jako krajinný typ s označením **3M2.** Tento kód vyjadřuje:

3 - krajina vrcholně středověké kolonizace Hercyncia

* osídlení v rámci velké středověké kolonizace (12. - 13. století),
* sídelní struktura statická, středisková; osídlení zásadně soustředěné, vsi menší v kategorii do 500 obyvatel, do oblasti zasahují urbanizovaná území,
* převažují vsi návesní a návesní ulicovky s plužinou traťovou, typicky roztroušeny jsou další sídelní typy - hromadné vsi s úsekovou plužinou a vsi lesní návesní s plužinou záhumenicovou,
* dochované osnovy pozemkových blok původních plužin,
* lidový dům - typický původní starší krušnohorský a chebský roubený dům, okrajově do oblasti přesahuje i dům západoevropský hrázděný.

M - lesozemědělské krajiny

* optimální způsob využívání krajiny se zastoupením několika druh vegetačních formací, kde důležitý význam má i struktura sídel a jejich architektura. Cílem je zachování mozaikovité rázovitosti krajiny a hospodaření trvale udržitelným způsobem (viz. Z, L, R).

2 - krajiny vrchovin Hercynica

* území s členitým georeliéfem s převládající relativní výškovou členitostí 150 - 300 m a s výrazným úpatím vůči sousednímu území. Běžný a převládající typ krajiny v území. Cílem je podpora ochrany krajinného rázu, prosazovat prostupnost krajiny pro pěší turistiku a cykloturistiku.

1. Potenciál každého typu krajiny vychází z jeho vlastností a hodnot, které jim společnost přisuzuje a z prioritních potřeb jejich ochrany. Od toho je odvozen potenciál využití z hlediska vhodnosti pro jednotlivé lidské činnosti, přičemž tento potenciál musí respektovat podmínky trvalé udržitelnosti. Při hledání potenciálu daného krajinného typu je nutné vycházet ze stanovení potřeb trvalé udržitelnosti, tedy trvalého zachování ekologické a sociální stability.

*Uvedený bod převzatý z Evropské úmluvy o krajině má spíše charakter popisu než konkrétních požadavků. Změna č. 2 ÚP neobsahuje návrhy, které by zásadním způsobem měnily uspořádání krajiny definované relativně velkým sídlem se zázemím průmyslových areálů na straně jedné a unikátními krajinnými prvky a celky na straně druhé.*

*Hodnotné části krajiny jako jsou rybniční soustavy Ostrovských, Boreckých a Kfelských rybníků, údolí Bystřice   
a jejích přítoků, vrcholy Popovský kříž – Hlaváč – Hanušovský kopec v severní části území, vrchol Mořičov se zříceninou v jižní části území a zvlněná krajana s méně výraznými návršími Táhlý vrch, Náhon a dalšími mimo území města nad údolím Ohře jsou návrhy zahrnutými ve Změně č. 2 ÚP respektovány.*

1. U jednotlivých krajinných typů chránit a podporovat rozvoj určujících charakteristik území, v dosud nenarušených lokalitách včetně půdorysného typu osídlení, regionálního charakteru venkovské zástavby a převažujícího způsobu obhospodařování zemědělského a lesního půdního fondu. U dominant věnovat pozornost především významným vrchům a ochraně jejich svahů, u krajinných os vodním tokům a ochraně jejich břehů.

*Změna č. 2 ÚP neobsahuje návrhy, které by negativně ovlivňovaly určující charakteristiky území, jako jsou krajinné osy, dominanty charakter původní zástavby.*

*Hodnotné části krajiny jako jsou rybniční soustavy Ostrovských, Boreckých a Kfelských rybníků, údolí Bystřice   
a jejích přítoků, vrcholy Popovský kříž – Hlaváč – Hanušovský kopec v severní části území, vrchol Mořičov se zříceninou v jižní části území a zvlněná krajana s méně výraznými návršími Táhlý vrch, Náhon a dalšími mimo území města nad údolím Ohře jsou návrhy zahrnutými ve Změně č. 2 ÚP respektovány.*

*Respektovány jsou i původní urbanistické struktury centra města Ostrov, zámku a kláštera struktury okolních venkovských sídel vč. jejich historických dominant (tvrze Kfely, Květnová, zámeček Mořičov) vč. památek na historii komunistické diktatury.*

### 2.2.11 Veřejně prospěšné stavby a opatření

V ZÚR KK jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby a opatření:

* **6** - plocha nadmístního významu
* **D.04** - stavba přeložky silnice I/13 v úseku Květnová – Damice – hranice kraje (Smilov)
* **U.22** - Regionální biocentrum RC 397 Popovský kříž
* **U.29** - Regionální biocentrum RC 1160 Ostrovské rybníky
* **U.31** - Regionální biocentrum RC 1145 Ústí Bystřice
* **U.88** - Regionální biocentrum RC 10005 Borecké rybníky
* **U.109** - Nadregionální biokoriodor K3 (Studenec – Jezeří)
* **U.506** - Regionální bikoridor RK 1005 (Ostrovské rybníky – Ústí Bystřice)
* **U.508** -Regionální biokoridor RK 1007 (Merklín – 1005)
* **U.535** -Regionální biokoridor RK 20010 (1007 - Popovský kříž)
* **U.536 -** Regionální biokoridor 20011 (1005 - Borecké rybníky)
* **U.542 -** Regionální biokoridor RK 20019 (K3 – 20011)
* **U.595 -** Regionální biokoridor RK 1008 (Ústí Bystřice - K41)

*Plocha nadmístního významu určená pro lokalizaci ekonomických aktivit již byla realizována prostředictvím vybudování Průmyslové zóny Ostrov – jih. Změnou č. 2 ÚP je tato zóna respektována a je navržen její další rozvoj v plochách smíšených výrobních - Z327 a Z335.*

*Změna č. 2 respektuje VPS D.04.*

*Veřejně prospěšná opatření týkající se skladebných částí ÚSES jsou ve Změně č. 2 ÚP upřesněna v souladu s požadavky ZÚR KK a zadání.*

**2.2.12 Stanovení požadavků nadmístího významu na koordinaci územně plánovací**

1. Územní plány musí být koordinovány se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje i s územními plány sousedních obcí – a to zejména ve sféře záměrů nadmístního významu, které jsou řešeny v rámci ZÚR KK.

*Změna č. 2 ÚP je zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje jako závaznou nadřazenou územně plánovací dokumentací (§ 36, odst. 5 stavebního zákona). Záležitosti nadmístního významu řešené v ZÚR KK, jsou v rozsahu Změny č. 2 ÚP převzaty a zpřesněny. To se týká zejména záměrů v oblasti dopravní infrastruktury a ÚSES.*

1. Při pořizování a vydávání územních plánů a při veškeré územně plánovací činnosti musí být respektovány následující podmínky stanovené Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje:

* podmínky pro rozhodování o změnách v území v nadmístních rozvojových oblastech OB12, RO4, SO1, SO2, SO3, SO4, SO5, SO6, SO7, SO8, SO9;
* podmínky pro rozhodování o změnách v území v nadmístních rozvojových osách OS7, OR1, OR2, OR3;
* podmínky pro rozhodování o změnách v území ve specifických oblastech nadregionálního významu SH1 a SH2 vymezených návrhem ZÚR KK.

*Město Ostrov je součástí rozvojové oblasti OB12 (Karlovy Vary) a rozvojových os OS7 (Ústí nad Labem – Chomutov – Karlovy Vary – Cheb – hranice ČR/Německo (Nürnberg)) a OR3 (Ostrov – Jáchymov – Boží Dar). Změna č. 2 ÚP respektuje požadavky stanovené v ZÚR KK pro rozhodování na území vymezených oblastí a os.*

1. V územních plánech bude zpřesněno vymezení významných ploch a koridorů nadmístního významu vymezených v Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje. Na hranicích obcí musí být zajištěna návaznost ploch a koridorů. Při pořizování a vydávání územních plánůi při ostatní územně plánovací činnosti musí být dodrženy podmínky stanovené v ZÚR KK pro využití těchto ploch a koridorů:

* významné plochy nadmístního významu pro komerční, hospodřské a výrobní aktivity 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8c, 9, 10,16 – viz kap. d.01, bod 1;
* plochy a koridory veřejné infrastruktury v rozsahu stanovené koncepce a vymezených ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby;
* plochy a koridory územního systému ekologické stability v rozsahu stanovené koncepce a vymezených ploch a koridorů pro veřejně prospěšná opatření.

*Změna č. 2 ÚP je zpracována v souladu se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje jako závaznou nadřazenou územně plánovací dokumentací (§ 36, odst. 5 stavebního zákona). Záležitosti nadmístního významu řešené v ZÚR KK v oblasti dopravní infrastruktury a ÚSES jsou v rozshau Změny č. 2 zpřesněny včetně provedení koordinace na hranici města a okolních obcí.*

1. V územních plánech bude zpřesněno vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření (pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit) specifikovaných v Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje.

*Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření vymezené na území města v ZÚR KK jsou v rozshau Změny č. 2 ÚP upřesněny.*

1. V územních plánech budou zapracovány, zpřesněny a respektovány veškeré platné územní limity, např. týkající se ochrany přírody (ZCHÚ, lokalita NATURA 2000, …), přírodního bohatství (včetně předpokladů pro ochranu a využití nerostných surovin) – tak, aby byla zajištěna účinná ochrana a včasná koordinace využití území.

*V koordinačním výkresu jsou zakresleny limity a hodnoty v aktualizované podobě dle Územně analytických podkladů ORP Ostrov 2016.*

1. Při hodnocení územních plánů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, podle § 45i zákona . 114/1992 Sb., o ochran přírody a krajiny, v platném znění, ve kterých budou zahrnuty a zpřesňovány plochy, koridory, oblasti a osy, u nichž bylo v hodnocení této dokumentace ZÚR KK na lokality soustavy NATURA 2000 upozorněno na možné ovlivnění, je nutné věnovat pozornost rizikům, která jsou uvedena v příloze č. 3 dokumentace Hodnocení vlivů ZÚR KK na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (Mgr. Eva Chvojková, Mgr. Ondřej Volf, únor 2010). Vyhodnocení územních plánů je nutné zaměřit zejména na střety uvedené v této příloze, jenž je nedílnou součástí odůvodnění ZÚR KK.

*V rámci vyhodnocení vlivu Změny č. 2 ÚP na lokality Natura 2000 byly zohledněny i výsledky vyhodnocení ZÚR KK na lokality Natura 2000. Použití tohoto dokumentu je ale omezeno časem jeho zpracování (2010).*

1. Při hodnocení územních plánů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, podle § 45i zákona . 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, ve kterých budou zahrnuty a zpřesňovány plochy a koridory zmíněné v kapitole 4.3. Dokumentace Hodnocení vlivů ZÚR KK na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, je nutné věnovat pozornost hodnocení jejich vlivů ve spojení s dalšími uvedenými plochami a koridory (kumulativní vlivy). Dokumentace Hodnocení vlivů ZÚR KK na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (Mgr. Eva Chvojková, Mgr. Ondřej Volf, únor 2010) je nedílnou součástí odůvodnění ZÚR KK.

*V rámci vyhodnocení vlivu Změny č. 2 ÚP na lokality Natura 2000 byly zohledněny i výsledky vyhodnocení ZÚR KK na lokality Natura 2000. Použití tohoto dokumentu je ale omezeno časem jeho zpracování (2010).*

1. Při pořizování a vydávání územních plánů a při veškeré územně plánovací činnosti musí být respektovány podmínky stanovené Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje pro cílové charakteristiky krajiny.

*Hodnotné části krajiny jako jsou rybniční soustavy Ostrovských, Boreckých a Kfelských rybníků, údolí Bystřice   
a jejích přítoků, vrcholy Popovský kříž – Hlaváč – Hanušovský kopec v severní části území, vrchol Mořičov se zříceninou v jižní části území a zvlněná krajana s méně výraznými návršími Táhlý vrch, Náhon a dalšími mimo území města nad údolím Ohře jsou návrhy zahrnutými ve Změně č. 2 ÚP respektovány.*

1. S ohledem na zachování krajinného rázu bude v územních plánech chráněn dochovaný přírodní charakter krajinných horizontů a vrcholových krajinných partií. Rozvoj nové zástavby sídel a zařízení technické infrastruktury na hřebenech bude omezen na záměry nezbytné v zájmu ochrany přírody, nebo záměry v jiném veřejném zájmu – a to na základ průkazu, že tento veřejný zájem v dlouhodobém horizontu převyšuje zájem zachování krajinného rázu a přírodního rámce sídelní struktury kraje.

*Ve Změně č. 2 ÚP nejsou navrhovány žádné stavby ovlivňující krajinné horizonty.*

# 3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 stavebního zákona), zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

## 3.1 Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 18 stavebního zákona

Ze stavebního zákona vyplývají následující cíle územní plánování. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Ostrov s cíli územního plánování je uvedeno pod jednotlivými cíli *kurzivou*.

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

*Změna č. 2 ÚP vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území zejména využitím možnosti transformovat plochy v zastavěném území, proporcionalitou rozvojových ploch v jednotlivých částech města a jejich vhodnou lokalizací s ohledem na dostupnost veřejné infrastruktury i zájmy na ochranu přírody a krajiny.*

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

*Změna č. 2 ÚP vychází ze schváleného Zadání, které ve svých požadavcích na řešení zohledňuje obecné cíle územního plánování dle §18 stavebního zákona, tedy zejména udržitelný rozvoj území, zajištěný souhladem veřejných i soukromých zájmů v území. Součástí Změny č. 2 ÚP je analýza účelného využití zastavitelných ploch vymezených dosud platnou ÚPD města a vyhodnocení potřeby nových zastavitelných ploch.*

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

*Ve Změně č. 2 ÚP jsou respektovány a zohledněny veřejné i soukromé záměry v území i ochrana veřejných zájmů dle zvláštních předpisů.*

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

*Přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území jsou respektovány již samotným charakterem navržených změn a jejich lokalizací, přednostně uvnitř zastavěného území, případně na jeho hranici. Zároveň jsou tyto hodnoty chráněny i formou stanovených podmínek v rámci Podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.*

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

*Umisťování staveb v nezastavěném území vyplývá z §18, odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění. Změna č. 2 ÚP nevymezuje území, ve kterých je vyloučeno umisťování staveb dle §18, odst. 5 zákona.*

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

*Umisťování technické infrastruktury na nezastavitelných pozemcích vyplývá z §18, odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění. Změna č. 2 ÚP neobsahuje návrh ploch ani koridorů technické infrastruktury na nezastavitelných pozemcích.*

## 3.2 Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 19 stavebního zákona

Ze stavebního zákona vyplývají následující úkoly pro územní plánování. Vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP Ostrov s úkoly územního plánování je uvedeno pod jednotlivými úkoly *kurzivou*.

(1) Úkolem územního plánování je zejména:

1. zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty;

*Zadání Změny č. 2 ÚP předcházela komplexní analýza území, identifikace jeho hodnot, analýza rozvojových potřeb v širších souvislostech.*

1. stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území;

*Změna č. 2 ÚP je pouze dílčí změnou platného ÚP, nemění koncepci rozvoje území a urbanistickou koncepci.*

1. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání;

*Návrh Změny č. 2 ÚP vychází z analýzy potřeb změn v území a posouzení veřejného zájmu. Před vymezením ploch byla zvážena rizika i přínosy s tím spojené. Nebyly zjištěny žádné zásadní negativní vlivy na životní prostředí a problémy v oblasti infrastruktury.*

1. stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb;

*Změna č. 2 ÚP respektuje podmínky ochrany hodnot, využívání území a podmínek prostorového uspořádání, stanovené platnou ÚPD města. Pro rozvojové plochy většího rozsahu či rozvojové plochy v blízkosti historického centra města již byla pořízena územní studie, zpřesňující požadavky na uspořádání zástavby a řešení veřejné infrastruktury, Změna č. 2 tyto studie v plné míře respektuje.*

*Pro rozvojové plochy většího rozsahu je Změnou č. 2 navíc stanovena podmínka etapizace, k zajištění účelného využívání území. Plochy s touto podmínkou jsou zobrazeny ve výkrese č. I.5 – Výkres pořadí změn v území.*

1. stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území;

*Ve Změně č. 2 ÚP jsou stanoveny podmínky pro provedení změn včetně požadavků na řešení dopravní a technické infrastruktury v odpovídajícím rozsahu a v souladu s platným ÚP. Nezbytným předpokladem provedení navržených změn je zachování stávajícího charakteru území při současné ochraně všech identifikovaných hodnot.*

1. stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci);

*Pořadí změn v území je stanovena pro 3 rozvojové lokality, jejichž značný rozsah vyžaduje komplexní koordinaci na uspořádání zástavby, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a uspořádání veřejných prostranství a zeleně. Stanovení pořadí je nezbytné v zájmu vytvoření kvalitního a funkčního řešení a optimální integrace nových rozvojových území do okolní stabilizované zástavby.*

1. vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem;

*Tento úkol není pro řešení Změny č. 2 ÚP relevantní.*

1. vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn;

*Vzhledem k charakteru Změny č. 2 ÚP není tento úkol relevantní.*

1. stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení;

*Ve Změně č. 2 ÚP jsou vymezeny plochy přestavby s cílem využít nedostatečně využívaná území pro bydlení a zkvalitnit tak urbanistickou strukturu města. Kvalita podmínek pro bydlení je zajištěna vhodnou lokalizací vymezených zastavitelných ploch bydlení, návrhem adekvátního charakteru bydlení v souladu s navazující obytnou zástavbou a doplněním nezbytné infrastruktury. Rozvojové plochy vymezené Změnou č. 2 ÚP musí respektovat podmínky využití a prostorového uspořádání území, stanovené platnou ÚPD města.*

1. prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území;

*Ve Změně č. 2 ÚP jsou navrženy nové zastavitelné plochy i plochy přestavby tak, aby bylo maximálně využito stávající vybavení – napojení na dopravní síť a sítě technické infrastruktury, veřejné občanské vybavení. Vhodnou lokalizací ploch, případně stanovením podmínek pro využití vymezených ploch, přispívá Změna č. 2 ÚP k optimalizaci vynakládání veřejných prostředků.*

1. vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany;

*Vzhledem k charakteru Změny č. 2 ÚP nejsou podmínky civilní ochrany zvlášť řešeny, pro nové plochy budou platit podmínky dle ÚP.*

1. určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území;

*V návrhu Změny č. 2 ÚP byly prověřeny nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy a nebyly shledány jako potřebné.*

1. vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak;

*Rozvojové plochy jsou vymezeny uvnitř zastavěného území nebo v návaznosti na jeho hranici, s cílem maximálně redukovat případné negativní vlivy zajména na životní prostředí, navržený způsob využití těchto ploch rovněž nepředpokládá zásadní nežádoucí vliv. Dle požadavků zadání jsou případné vlivy Změny č. 2 ÚP na životní prostředí a lokality soustavy Natura 2000 předmětem samostatného hodnocení, zpracovaného v rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.*

1. regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů;

*Problematika využívání přírodních zdrojů není ve Změně č. 2 ÚP řešena.*

1. uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

*Změna č. 2 ÚP byla zhotovena kvalifikovanou autorizovanou osobou.*

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

*Na základě stanoviska Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Karlovarského kraje při projednání Návrhu Zadání Změny č. 2 ÚP byl stanoven požadavek na zpracování Vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚP na udržitelný rozvoj území, včetně Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) a Vyhodnocení vlivů na lokality soustavy Natura 2000. Dokumentace byla zpracována autorizovanými osobami ve struktuře a rozsahu dle platných právních předpisů a je nedílnou součástí Změny č. 2 ÚP.*

# 4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

*Změna č. 2 ÚP Ostrov splňuje požadavky stanovené stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.*

*Změna č. 2 ÚP Ostrov je zpracována a pořízena v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona.*

*Změna č. 2 ÚP Ostrov splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v § 43 stavebního zákona a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Změna č. 2 ÚP rovněž splňuje požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.*

*V souladu s § 158 stavebního zákona byla Změna č. 2 ÚP Ostrov zpracována osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).*

*V souladu s § 6 odst. 1 a s § 24 odst. 1 stavebního zákona je pořizovatelem Městský úřad Ostrov, odbor rozvoje a územního plánování, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činností kladené na úředníky úřadů územního plánování stanovené v § 24 odst. 3 stavebního zákona.*

*Při projednávání jednotlivých fází Změny č. 2 ÚP Ostrov bylo postupováno v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy.*

# 5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

*Změna č. 2 ÚP Ostrov je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Žádný ze záměrů řešených ve Změně č. 2 ÚP není v rozporu s předpisy na ochranu životního prostředí a přírody a krajiny, ochrany vod, ochrany ovzduší, ochrany půd, ochrany lesa, ochrany horninového prostředí, památkové ochrany, ochrany a využívání dopravní a technické infrastruktury apod.*

Vyhodnocení souladu s výsledkem řešení případných rozporů bude doplněno v upraveném návrhu Změny č. 2 ÚP pro vydání zastupitelstvem města.

# 6. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 A SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Dotčený orgán (Krajský úřad Karlovarského kraje) ve svém stanovisku k návrhu Zadání Změny č. 2 ÚP Ostrov ze dne 19.5.2015 a 29.5.2015 posoudil vliv předložené koncepce na životní prostředí a rovněž vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Na základě výsledku tohoto posouzení stanovil, že **požaduje posouzení vlivu Změny č. 2 ÚP Ostrov na životní prostředí,** dle § 10g odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, a zároveň stanovil, že **nelze vyloučit vliv koncepce na lokality soustavy Natura 2000**, dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochrany přírody a krajiny, v platném znění.

Na základě uplatněného stanoviska dotčeného orgány bylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚP Ostrov na udržitelný rozvoj území, obsahující Vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚP Ostrov na životní prostředí a na lokality soustavy Natura 2000. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území je nedílnou součástí dokumentace Změny č. 2 ÚP Ostrov.

Vyhodnocení bylo provedeno v souladu s požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění a obsahuje části:

A. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona (dále též „SEA“).

C: Vyhodnocení vlivů na skutečnosti zjištěné v územně analytických podkladech.

E: Vyhodnocení přínosu k naplnění priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažených v politice územního rozvoje nebo v zásadách územního rozvoje.

F: Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území - shrnutí.

Vyhodnocení obsahuje tyto závěry:

Územní plán přispívá k vyváženosti podmínek pro zdravé životní prostředí, pro ekonomický rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel následovně:

1. V environmentálním **pilíři** Změna č. 2 ÚP přispívá celkově ke zlepšení stavu, tím, že:
2. vytváří podmínky pro zlepšení stavu krajiny vymezením nových ploch přírodních, které umožní realizaci krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu a biodiverzitu, atraktivitu krajiny a zlepšujících vodní režim krajiny;
3. nenavrhuje žádné plochy, které by umožnili činnosti výrazně poškozující jednotlivé složky životního prostředí (emise škodlivin do ovzduší, emise látek ohrožujících jakost vody ap.);

Negativním jevem v oblasti environmentálního pilíře je zásah do ZPF, který je navržen v rozsahu necelých 80 ha, přičemž z předpokládaného záboru ZPF tvoří 16 % (cca 13 ha) zábor hodnotných půd I. a II. třídy ochrany.

1. Přínos ÚP pro posílení města v **ekonomickém pilíři** je zejména v posílení cestovního ruchu a rekreační funkce
2. V **sociálním pilíři** jsou ve Změně č. 2 ÚP vytvořeny podmínky pro bydlení, občanskou vybavenost a pro volnočasové aktivity.

Na základě vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí a na územní podmínky pro příznivé životní prostředí, pro ekonomický rozvoj a pro soudržnost společenství lze doporučit projednání a vydání Změny č. 2 ÚP v navržené podobě s těmito doporučeními a podmínkami pro další rozpracování návrhů vymezených ve Změně č. 2 ÚP (např. v územních studiích nebo v projektové dokumentaci) :

* Při návrhu opatření k ochraně obyvatel před nepříznivými účinky hluku z automobilové dopravy preferovat využití vegetačních bariér před bariérami z pevných konstrukcí.
* Minimalizovat rozsah kácení vzrostlých dřevin.
* Ve vymezených plochách zajistit ochranu dřevin dle normy ČSN – DIN 839061 (Ochrana stromů, porostů a ploch pro vegetaci při stavebních činnostech).
* Respektovat ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury.
* U nově navrhovaných ploch zajistit napojení na stávající kanalizační systém.
* Maximálně využít přirozeného zasakování srážkové vody do půdy na jednotlivých parcelách určených k zástavbě, eventuálně u veřejných ploch a komunikací připojení na stávající dešťovou kanalizaci.
* Zajistit maximální využití retence pro zpoždění odtoku srážkových vod do místních vodotečí a další případné využití srážkové vody pro postřik zeleně, zalévání zahrádek nebo jako zdroje užitkové vody.
* Vyžadovat na nových plochách bydlení ekologické způsoby vytápění.
* Nezastavovat a nezpevňovat plochy, které jsou součástí ÚSES.
* Minimalizovat zásahy do území, zejména do ploch ZPF a PUPFL.
* Využití některých zastavitelných ploch a koridorů vymezených Změnou č. 2 je dále podmíněno splněním opatření stanovených v následujícím přehledu:

| **Kód plochy** | **Opatření SEA** |
| --- | --- |
| Z244 | Využitím plochy nesmí dojít k narušení funkcí skladebných prvků ÚSES – LC2. |
| Minimalizovat zásahy do rozptýlené krajinné zeleně. |
| Využití plochy je podmíněno souhlasem orgánu ochrany lesa. |
| Z266 | Specifická opatření pro plochu Z266 nejsou stanovena. |
| Z267 | Specifická opatření pro plochu Z267 nejsou stanovena. |
|
| Z268 | Specifická opatření pro plochu Z268 nejsou stanovena. |
| Z269 | Využití plochy Z269 je podmíněno vydáním správního aktu umožňujícího užívání staveb (např. kolaudační souhlas) alespoň na 70% výměry ploch Z267,Z268, Z270 a Z271. |
| Z270 | Specifická opatření pro plochu Z270 nejsou stanovena. |
| Z271 | Specifická opatření pro plochu Z271 nejsou stanovena. |
| Z272 | Specifická opatření pro plochu Z272 nejsou stanovena. |
| Z135 | Specifická opatření pro plochu Z135 nejsou stanovena. |
| Z259 | Využitím plochy musí respektovat záplavové území Q100 Jáchymovského potoka a aktivní zónu záplavového území. |
| Využití plochy je možné se souhlasem orgánu ochrany lesa. |
| Z260 | Respektovat etapizaci navrhovanou Změnou č. 2 ÚP Ostrov. |
| Využití plochy je podmíněno vydáním správního aktu umožňujícího užívání staveb alespoň na 70% výměry ploch zařazených do 1. etapy (plocha Z261, Z262). |
| Zajistit zachování funkcí přiléhajícího lokálního biocentra LC7. |
| Z261 | Specifická opatření pro plochu Z261 nejsou stanovena. |
| Z262 | Zajistit zachování funkcí přiléhajícího lokálního biocentra LC7. |
|
| Z263 | Specifická opatření pro plochu Z263 nejsou stanovena. |
| Z146 | Zajistit zachování funkcí přiléhajícího lokálního biocentra LC7. |
| Z108 | Respektovat ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení. |
| Využitím plochy nesmí být narušeny funkce lokálního biocentra LC20019V2. |
| Z116 | Specifická opatření pro plochu Z116 nejsou stanovena. |
| Z264 | Využití plochy je podmíněno splněním hygienických limitů v obytném území západně od vymezené plochy. |
| Z333 | Specifická opatření pro plochu Z333 nejsou stanovena. |
| Z265 | Specifická opatření pro plochu Z265 nejsou stanovena. |
| Z273 | Specifická opatření pro plochu Z273 nejsou stanovena. |
| Z154 | Využití plochy Z154 pro bydlení je podmíněno doložením splnění hygienických limitů. Využití plochy Z154 je podmíněno respektováním záplavového území Q100. |
| Z285 | Specifická opatření pro plochu Z285 nejsou stanovena. |
| Z274 | Využití plochy Z274 je podmíněno vydáním správního aktu umožňujícího užívání staveb (např. kolaudační souhlas) alespoň na 70% výměry ploch Z278, Z277, Z279, Z280 a Z281. |
| Podmínkou využití plochy je realizace protierozního opatření v ploše K368. |
| Z275 | Využití plochy Z275 je podmíněno vydáním správního aktu umožňujícího užívání staveb (např. kolaudační souhlas) alespoň na 70% výměry ploch Z278, Z277, Z279, Z280 a Z281. |
| Podmínkou využití plochy je realizace protierozního opatření v ploše K368. |
| Z276 | Využití plochy Z276 je podmíněno vydáním správního aktu umožňujícího užívání staveb (např. kolaudační souhlas) alespoň na 70% výměry ploch Z278, Z277, Z279, Z280 a Z281. |
| Z277 | Využití plochy Z277 je podmíněno vydáním správního aktu umožňujícího užívání staveb (např. kolaudační souhlas) alespoň na 70% výměry ploch Z278, Z279, Z280, Z281. |
| Podmínkou využití plochy je realizace protierozního opatření v ploše K368. |
| Z278 | Podmínkou využití plochy Z278 je realizace protierozního opatření v ploše K368. |
|
|
| Z279 | Využití plochy Z279 je podmíněno vydáním správního aktu umožňujícího užívání staveb (např. kolaudační souhlas) alespoň na 70% výměry ploch Z278. |
| Podmínkou využití plochy je realizace protierozního opatření v ploše K368. |
| Z280 | Využití plochy Z280 je podmíněno vydáním správního aktu umožňujícího užívání staveb (např. kolaudační souhlas) alespoň na 70% výměry ploch Z278. |
| Podmínkou využití plochy je realizace protierozního opatření v ploše K368. |
| Z281 | Využití plochy Z281 je podmíněno vydáním správního aktu umožňujícího užívání staveb (např. kolaudační souhlas) alespoň na 70% výměry ploch Z278. |
| Podmínkou využití plochy je realizace protierozního opatření v ploše K368. |
| Z282 | Specifická opatření pro plochu Z282 nejsou stanovena. |
| Z283 | Specifická opatření pro plochu Z283 nejsou stanovena. |
| Z284 | Využití plochy jako obslužné zóny se zázemím pro motoristy je možné za předpokladu doložení splnění hlukových limitů a emisních limitů v přilehlé obytné zástavbě v prostoru západně od ulice Jáchymovské. |
| Z157 | Specifická opatření pro plochu Z157 nejsou stanovena. |
| Z158 | Intenzitu využití plochy musí být uzpůsobena funkcím biocentra RC10005 Borecké rybníky a regionálního biokoridoru RK20011. |
| Minimalizovat zásah do mimolesní krajinné zeleně. |
| Z158 | Intenzitu využití plochy musí být uzpůsobena funkcím biocentra RC10005 Borecké rybníky. |
| Minimalizovat zásah do mimolesní krajinné zeleně. |
| Z208 | Specifická opatření pro plochu Z208 nejsou stanovena. |
| Z287 | Specifická opatření pro plochu Z287 nejsou stanovena. |
| Z288 | Specifické opatření pro plochu Z288 nejsou stanovena. |
| Z289 | Specifická opatření pro plochu Z289 nejsou stanovena. |
| Z290 | Specifická opatření pro plochu Z290 nejsou stanovena. |
| Z291 | Specifické opatření pro plochu Z291 nejsou stanovena. |
| Z292 | Specifická opatření pro plochu Z292 nejsou stanovena. |
| Z205 | Specifická opatření pro plochu Z205 nejsou stanovena. |
| Z201 | Specifická opatření pro plochu Z201 nejsou stanovena. |
| Z294 | Specifická opatření pro plochu Z294 nejsou stanovena. |
| Z293 | Zajistit zachování břehového doprovodu vodních toků. |
| Zajistit zachování funkcí skladebných prvků lokálního systému ekologické stability (LK21-1007V1, LC21). |
| Respektovat záplavové území Q100 a aktivní zónu záplavového území Bystřice. |
| Z295 | Specifická opatření pro plochu Z295 nejsou stanovena. |
| Z179 | Specifická opatření pro plochu Z179 nejsou stanovena. |
| Z180 | Respektovat záplavové území Q100 vodního toku Bystřice. |
| Z193 | Specifická opatření pro plochu Z193 nejsou stanovena. |
| Z296 | Respektovat záplavové území Q100 Bystřice. Minimalizovat rozsah zpevněných ploch. |
| Z297 | Specifická opatření pro plochu Z297 nejsou stanovena. |
| Z298 | Využití plochy Z298 je možné při respektování záplavového území Q100 Bystřice. |
| Z299 | Respektovat záplavové území Q100 Bystřice. |
| Z300 | Respektovat záplavové území Q100 Bystřice. |
| Z301 | Využitím plochy neovlivnit kvalitu MPZ Ostrov. Stavby architektonicky řešit s ohledem na blízkost MPZ. |
| Minimalizovat rozsah kácení. |
| Zajistit odstranění staré zátěže území. |
| Z302 | Využitím plochy neovlivnit kvalitu MPZ Ostrov. Stavby architektonicky řešit s ohledem na blízkost MPZ. |
| Respektovat záplavové území Q100 Bystřice. |
| Z303 | Způsob a intenzitu využití plochy přizpůsobit využití okolních ploch – skate park, plochy pro občanské vybavení, plochy smíšené obytné. |
| Zajistit zachování funkcí lokálního biokoridoru LC1007V3. |
| Respektovat záplavové území Q100. |
| Z304 | Specifická opatření pro plochu Z304 nejsou stanovena. |
| Z305 | Minimalizovat rozsah zásahu do vzrostlé zeleně. |
| Zajistit zachování funkcí lokálního biocentra LC 1007V3. |
| Z306 | Specifická opatření pro plochu Z306 nejsou stanovena. |
| Z307 | Specifická opatření pro plochu Z307 nejsou stanovena. |
| Z334 | Specifická opatření pro plochu Z334 nejsou stanovena. |
| Z308 | Specifická opatření pro plochu Z308 nejsou stanovena. |
| Z315 | Specifická opatření pro plochu Z315 nejsou stanovena. |
| Z316 | Zajistit ochranu pásu vegetace ve směru k Boreckým rybníkům. |
| Z317 | Zajistit ochranu pásu vegetace ve směru k Boreckým rybníkům. |
| Z59 | Intenzitu využití plochy musí být uzpůsobena funkcím biocentra RC10005 Borecké rybníky a regionálního biokoridoru RK20011. |
| Z318 | Specifická opatření pro plochu Z318 nejsou stanovena. |
| Z14 | Minimalizovat rozsah zásahu do plochy zeleně, která je vymezena západně do rozvojové plochy Z14. |
| Z51 | Minimalizovat rozsah zásahu do plochy zeleně, která je vymezena západně do rozvojové plochy Z51. |
| Z35 | Způsob využití plochy regulovat s ohledem na blízkost okružní křižovatky (vyšší míra hlukové zátěže) |
| Z05 | Specifická opatření pro plochu Z05 nejsou stanovena. |
| Z319 | Specifická opatření pro plochu Z319 nejsou stanovena. |
| Z320 | Specifická opatření pro plochu Z330 nejsou stanovena. |
| Z17 | Využití plochy Z17 je podmíněno zajištěním splnění hygienických limitů. |
| Z310 | Specifická opatření pro plochu Z310 nejsou stanovena. |
| Z73 | Architektonické řešení plochy zpracovat s ohledem na kvalitu urbanistického souboru, ve kterém je vymezena. |
| Z309 | Specifická opatření pro plochu Z309 nejsou stanovena. |
| Z21 | Specifická opatření pro plochu Z21 nejsou stanovena. |
| Z311 | Specifická opatření pro plochu Z311 nejsou stanovena. |
| Z312 | Specifická opatření pro plochu Z312 nejsou stanovena. |
| Z313 | Specifická opatření pro plochu Z313 nejsou stanovena. |
| Z314 | Specifická opatření pro plochu Z314 nejsou stanovena. |
| Z79 | Specifická opatření pro plochu Z79 nejsou stanovena. |
| Z327 | Zajistit ochranu vodní plochy Růžek. |
| Zjistit ochranu vegetace doprovázející vodní plochu Růžek. |
| Zajistit zachování funkcí skladebných prvků ÚSES (LC35, LK1005V1-5). |
| Zajistit ochranu jakosti a vydatnosti přírodního léčivého zdroje. |
| Z321 | Zajistit zachování prostupnosti města. |
| Z322 | Využití plochy možné při prokázání splnění hygienických limitů (hlukové limity). |
| Zajistit zachování prostupnosti města. |
| Z323 | Zajistit zachování prostupnosti města. |
| Z324 | Respektovat záplavové území Q100 Bystřice. |
| Z325 | Minimalizovat rozsah zásahů do kvalitní vzrostlé zeleně. |
| Zajisti zachování funkce regionálního biocentra LC1005V2. |
| Druhovou skladbu zeleně volit s ohledem na stanovištní podmínky a charakter místa. |
| Respektovat záplavové území Q100 Bystřice a aktivní zónu záplavového území. |
| Zajistit ochranu jakosti a vydatnosti přírodního léčivého zdroje. |
| Z55 | Využití plochy pro bydlení je podmíněno doložením splnění hygienických limitů. |
| Zajistit zachování funkcí regionálního biokoridoru RK1005U3 vymezeného v ose toku Bystřice. |
| Respektovat záplavové území Q100 Bystřice a aktivní zónu tohoto záplavového území. |
| Zajistit ochranu vydatnosti a jakosti přírodního léčivého zdroje. |
| Z326 | Specifická opatření pro plochu Z326 nejsou stanovena. |
| Z328 | Specifická opatření pro plochu Z328 nejsou stanovena. |
| Z228 | Specifická opatření pro plochu Z228 nejsou stanovena. |
| Z329 | Specifická opatření pro plochu Z329 nejsou stanovena. |
| Z330 | Využití plochy je možná za předpokladu dodržení hygienických limitů v navazující obytné zástavbě. |
|
| Z331 | Specifická opatření pro plochu Z331 nejsou stanovena. |
| Z332 | Respektovat záplavové území Q100 Bystřice. |
| Z172a | Vyloučit ovlivnění kvality vod ve Kfelském rybníku. |
| Z172b | Vyloučit ovlivnění kvality vod ve Kfelském rybníku. |
| Využití plochy Z172b je podmíněno vydáním správního aktu umožňujícího užívání staveb (např. kolaudační souhlas) alespoň na 70% výměry plochy Z172a. |
| Z172c | Vyloučit ovlivnění kvality vod ve Kfelském rybníku. |
| Z335 | Zajistit ochranu vodní plochy Růžek. |
| Zjistit ochranu vegetace doprovázející vodní plochu Růžek. |
| Zajistit ochranu jakosti a vydatnosti přírodního léčivého zdroje. |
| X01 | Vyloučit zásahy do vodních ploch rybníků - Ottův rybník, Horní Štít. |
| Zajistit ochranu povrchových vod (plochy rybníků, Ostrovský potok, Bystřice). |
| Zajistit ochranu funkcí skladebných prvků ÚSES. |
| V rámci optimalizace trati zajistit protihlukovou ochranu obytné zástavby přiléhající k železniční trati. |
| Minimalizovat vlivy na PR Ostrovské rybníky. |
| Minimalizovat rozsah zásahů do prvků mimolesní krajinné zeleně. |
| Minimalizovat rozsah zásahů do PUPFL. |
| Respektovat ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury. |
| Zajistit zachování kvality a vydatnosti přírodních léčivých zdrojů. |
| Zajistit ochranu areálu kostela sv. Jakuba Většího. |
| X02 | Specifická opatření pro koridor X02 nejsou stanovena. |

* Využití některých zastavitelných ploch a koridorů vymezených Změnou č. 2 je dále podmíněno splněním opatření stanovených na základě hodnocení Natura 2000:

|  |  |
| --- | --- |
| **Kód plochy** | **Opatření Natura 2000** |
| X01 – optimalizace železniční trati č. 140 | Při budoucí realizaci železničního koridoru (rekonstrukci žel. tratě) vyloučit jakékoliv zásahy do mokřadních a vodních biotopů v přilehlém prostoru EVL Ostrovské rybníky a PO Doupovské hory.  Konkrétní budoucí záměr situovaný do vymezeného koridoru je nezbytné podrobit procesu vydání stanoviska OOP dle §45i ZOPK a případného navazujícího naturového hodnocení na projektové úrovni (možný významně negativní vliv na předměty ochrany EVL Ostrovské rybníky a PO Doupovské hory). |
| Z327, Z335 – VS2 – plochy smíšené výrobní | **Vyloučit tyto plochy z návrhu Změny č. 2 ÚP Ostrov** a ponechat je stávajícímu využití. |
| Z325 – RN – rekreace na plochách přírodního charakteru | Zachovat maximum vzrostlých dřevin na ploše a pro případné intenzivnější formy rekreace využít spíše východní a severovýchodní část plochy Z325. |
| Z332 – RN - rekreace na plochách přírodního charakteru  Z205 – SV – plochy smíšené obytné venkovské  Z208 – VZ – plochy zemědělské výroby  Z286 – NSs – plochy smíšené nezastavěného území – sportovní  Z287-Z291 – BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské  Z292 – PV – plochy veřejných prostranství | Při budoucí realizaci těchto ploch doporučujeme zachovat maximum vzrostlých dřevin na plochách |
| Z158 – RN – rekreace na plochách přírodního charakteru | Při budoucí realizaci této plochy doporučujeme nezasahovat do lesních porostů, tůní a podmáčených ploch v jihozápadní části plochy Z158 přiléhající k EVL Borecké rybníky a ponechat tuto část plochy ve stávajícím stavu. |

*Stanovisko krajského úřadu a informace, jak bylo toto stanovisko zohledněno, budou doplněny po projednání Návrhu Změny č. 2 ÚP Ostrov.*

# 7. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Změna č. 2 ÚP Ostrov byla zpracována na základě Zadání Změny č. 2 ÚP Ostrov, v souladu s §50 odst. 1 stavebního zákona. Zadání Změny č. 2 ÚP Ostrov bylo schváleno Zastupitelstvem města Ostrov usnesením ZM č. 78/16 dne 13. 4. 2016.

Nad rámec schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP Ostrov byly pořizovatelem stanoveny další požadavky na prověření, které jsou uvedeny a vyhodnoceny v rámci kapitoly 7.9. Odůvodnění Změny č. 2 ÚP – *Další požadavky na řešení Změny č. 2 ÚP Ostrov*.

## Požadavky na základní koncepci rozvoje území vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

1. Ostrov se nachází v rozvojové oblasti Karlovy Vary (**OB12**) nadregionálního významu –je vymezena vPolitice územního rozvoje ČR 2008 jako oblast silné koncentrace obyvatelstva aekonomických aktivit celorepublikového, resp. mezinárodního významu (lázeňství) se zaměřením na ochranu lázeňské funkce. Podporujícím faktorem vymezení jsou územní souvislosti koridoru rychlostní komunikace R6. V nadregionální rozvojové oblasti OB12, která tvoří ve vazbě na koridory komunikací R6 a I/13 jádro územního rozvoje v sídelní aglomeraci Sokolov – Karlovy Vary – Ostrov vytvořit podmínky pro lokalizaci strategických komerčních zón (Sokolov – Staré Sedlo, Sokolov – Vítkov, Ostrov, Olšová Vrata).

*Vyhonocení souladu Změny č. 2 ÚP s tímto bodem PÚR je uvedeno v kap. 2.1.2*

*Požadavek na vytvoření strategické komerční zóny je naplněn vymezením již stabilizované „Průmyslové zóny Ostrov“ umístěné na periferii sídla s odpovídajícím napojením na dopravní i technickou infrastrukturu. Územně plánovací dokumentace řeší kapacitní posílení přívodu elektrické energie pro průmyslovou zónu včetně nových kapacitních trafostanic. Ve Změně č. 2 ÚP je navrženo rozšíření zóny o další plochy.*

1. V rámcirozvojové osy **OS7 -** osa Ústí nad Labem– Chomutov–Karlovy Vary–Cheb–hranice ČR/Německo (Nürnberg), která je vymezena v obcích mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. v západní části na rychlostní silnici R6 a ve východní části na silnici I/13, je v PÚR ČR požadavek vytvořit územní podmínky pro řešení přestavby vybraných úseků silnice I/13 mezi Ústím nad Labem a Chomutovem.

*Město Ostrov není součástí osy OS7 ani není dotčeno citovaným požadavkem PÚR (ten se týká úseku Ústí nad Labem – Chomutov). Je dotčeno stávajícím koridorem pro VPS VD11 - přeložka silnice I/13 severním obchvatem sídla Květnová až po hranici správního území. Změna č. 2 ÚP se tohoto vymezení nedotýká.*

1. Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat zkvalitnění obsluhy území s městy Karlovy Vary−Ostrov−Klášterec nad Ohří−Kadaň−Chomutov a propojení R6 a R7 při minimalizaci dopadu na životní prostředí.

*Požadavek na propojení silnic R6 a R7 je naplněn v platném ÚP Ostrov vymezením stabilizované plochy silnice I/13 ve čtyřpruhovém uspořádání v úseku jižní hranice spravního územní města Ostrov – Dolní Žďár, která byla realizována v mimnulých letech, a ve zbylém úseku Dolní Žďár – severovýchodní hranice spravního územní města Ostrov vymezením návrhové plochy Z214 - přeložka silnice I/13 severním obchvatem osady Květnová včetně dvou napojení na místní komunikace osady Květnová (veřejně prospěšná stavba VD11).*

1. Respektovat všechny „Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“, obsažené v bodě 2. aktuální PÚR ČR.

*Viz vyhodnocení souladu Změny č. 2 ÚP s prioritami PÚR uvedené v kap. 2.1.1*

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE KARLOVARSKÉHO KRAJE

1. Stabilizovat lokality nadmístního významu Průmyslové zóny Ostrov – jih. Zajistit územní předpoklady a podmínky pro zvýšení nabídky pracovních příležitostí je jedním z prioritních cílů kraje, proto vymezuje ZÚR KK tuto plochu nadmístního významu na území města Ostrov.

Průmyslová zóna Ostrov - jih

* lokalizace na jižním okraji města Ostrov, východně od silnice I/13
* dobrá dostupnost z křižovatek se silnicí I/13
* zóna je připravena včetně základní technické infrastruktury (kapacitní příjezdové komunikace a centrální obslužná komunikace; inženýrské sítě jsou přivedeny ke hraně všech využitelných ploch)
* vybudování středních a malých průmyslových podniků.

*Stávající rozsah průmyslové zóny Ostrov – jih je respektován, stejně jako plochy pro její další rozvoj vymezené platnou ÚPD. Změnou č. 2 ÚP je potvrzena strategická poloha této zóny a její regionální význam a jsou vymezeny další plochy pro její rozšíření v jižním směru (Z327, Z335).*

1. Zpřesnit koridor pro VPS **D.04** – trasa přeložky komunikace I/13. Tato trasa je územně plánovací dokumentací již řešena. Jedná se o výslednou variantu trasy přeložky silnice, která vzešla z doporučení a projednání EIA *(zpřesnění koridoru silniční dopravy republikového významu* ***S10*** *dle PÚR 2008)*.

*Požadavek je naplněn v platném ÚP Ostrov vymezením návrhové plochy Z214 - přeložka silnice I/13 severním obchvatem osady Květnová včetně dvou napojení na místní komunikace osady Květnová (veřejně prospěšná stavba VD11).*

1. Zpřesnit umístění a vedení prvků ÚSES.

*V rámci revize ÚSES provedené ve Změně č. 2 ÚP bylo upřesněno vymezení jednotlivých skladebných částí ÚSE na nadregionální a regionální úrovni, byla doplněna potřebná vložená biocentra v souladu s metodikou ÚSES a bylo upřesněno využití ploch uvnitř skladebných částí.*

1. Zapracovat v dalším stupni do změny ÚP všechny požadavky, priority, zásady a úkoly stanovené ve výrokové části platných ZÚR KK, přičemž následovně zohlednit jejich první aktualizaci:
2. Převzít a zohlednit všechny zásady a úkoly pro územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot obsažené v bodě E připravované Aktualizace č. 1 ZÚR Karlovarského kraje:

a.1) Podporovat opatření k ochraně a rozvoji retenčních schopnosti krajiny.

*Územním plánováním nelze obecně zajistit podporu jakýmkoliv opatřením, to je proces náležející do oblasti programování a rozpočtů. Nicméně Změna č. 2 ÚP neobsahuje návrhy, které by zásadním způsobem ovlivnily retenční schopnost krajiny. Ke zvýšení reteční schopnosti krajiny a zlepšení vodního režimu v širším slova smyslu připěje významně realizace nefunkčních skladebných částí ÚSES, pro kterou jsou ve Změně vyoitřeny podmínky upřesněním jeich hrnaic a využití ploch uvnitř skladebných částí.*

a.2) Vytvářet územní podmínky:

* + pro ochranu vodního režimu a jakosti zdrojů povrchových a podzemích vod, přirodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod
  + pro minimalizaci zásahů do lesních porostů, zejména na území CHKO, přírodních parků a ve vodohospodářsky významných územích
  + pro minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy v závislosti na konkrétních územních podmínkách území
  + pro ochranu a rozvoj druhové a biotopové rozmanitosti přírodně hodnotných ekosystémů

*Ochrana přírodních zdrojů je v návrzích obsažených ve Změně č. 2 zohledněna. Návrhy nepředstavují riziko negativního ovlivnění vodního režimu, vodních zdrojů, CHOPAV, lesních porostů, chráněných území, lokalit NATURA 2000 a ekosystémů*

a.3) Chránit plochy morfologicky a hydrologicky vhodné pro akumulaci povrchových vod pro případné budoucí využití v podmínkách nepříznivého vývoje klimatu a kapcit vodních zdrojů.

*Podmínka není pro území města relevantní, žádná plocha akumulace vod zde není sledována.*

1. Převzít a zohlednit všechny zásady a úkoly pro územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot obsažené v bodě E připravované Aktualizace č. 1 ZÚR Karlovarského kraje:

b.1) Chránit historické, architektonické a urbanistické znaky památkově chráněných sídel, včetně jejich vnějšího obrazu.

b.2) Při umisťování staveb v okolí památkově chráněných území, areálů a souborů respektovat “genius loci” daného místa, v případě památkově chráněných území se podmínka vztahuje na tato území.

b.3) Chránit vizuální význam místních kulturních a historických dominant, zejména sakrálních a ostatních historických staveb v pohledovém obrazu sídel a v kajinných scenériích.

b.4) Chránit dochované doklady historického utváření krajiny, historické těžby, výroby a techniky.

*Ochrana je zajištěna dílčím způsobem odpovídajícím možnostem Změny ÚPD, tedy při respektování koncepce ochrany hodnot dle platné ÚPD. Tato ochrana spočívá především ve vlastní lokalizaci a rozsahu vymezených ploch změn. Změna č. 2 ÚP nezasahuje do památkově chráněných území a území urbanistických či architektonických hodnot způsobem, který by narušil jejich charakter. V zastavěném území je orientována přednostně na dostavby proluk či drobná doplnění zástavby v plochách, jejichž využití je v současné době nevhodné či do budoucna neudržitelné. Úpravami způsobu využití přispívá naopak k posílení kompaktnosti městské zástavby a ke stabilizaci a dotvoření významných ploch veřejné zeleně, které jsou jedinečnými rysy městského půdorysu a přispívají ke stávajícímu „geniu loci“ místa. Stanovení výškové regulace za účelem ochrany dominant se Změnou č. 2 ÚP nemění, maximální výšková hladina pro jednotlivé plochy (způsoby využití) je definována platnou ÚPD.*

1. Převzít a zohlednit všechny zásady a úkoly pro územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot obsažené v bodě E připravované Aktualizace č. 1 ZÚR Karlovarského kraje:

c.1) Stabilizovat a dále rozvíjet města a obce v rámci polycentrické sídelní struktury vytvářením územních podmínek pro rozvoj jejich obytné, pracovní, obslužné a rekreační funkce.

c.2) Zkvalitňovat a dále rozvíjet vybavenost a infrastrukturu lázeňských míst.

c.3) Respektovat při dostavbě v zastavěných nebo výstavbě v zastavitelných územích dosavadní charakter okolní zástavby a kvalitu prostředí.

c.4) Zkvalitňovat a rozvíjet vybavenost rekračních středisek a sportovně rekreačních areálů nadmístního významu, včetně jejich napojení na páteřní sítě dopravní a technické infrastruktury.

*Charakter a struktura území a ochrana jeho hodnot jsou základním východiskem pro řešení Změny č. 2 ÚP, zejména pro vymezení rozvojových ploch. Nové plochy změn citlivě doplňují stávající zástavbu, bez podstatnějšího narušení stávajícího rázu okolního území. Rozvoj navržený Změnou č. 2 ÚP je soustředěn proporcionálně na všechny funkční složky území, tj. bydlení, obslužné funkce, výrobní aktivity i rekreace.*

*Požadavek na rozvoj lázeňské a rekreační infrastruktury je pro Změnu č. 2 ÚP irelevantní, město Ostrov není lázeňským místem ani významným střediskem rekreace a sportu.*

1. Zohlednit a zapracovat společné požadavky a podmínky pro zachování (ochranu nebo posílení) a dosažení (obnovu nebo nové vytvoření) cílových charakteristik specifických krajin při koordinaci územně plánovací činnosti obcí a v územně plánovací dokumentaci obcí dle bodu F. připravované Aktualizaci č. 1 ZÚR Karlovarského kraje:
2. Ve specifických krajinách respektovat sídelní strukturu a její přirozený vývoj a dále stavby, areály a funkce, pro které ZÚR vymezují plochy a koridory, přitom minimalizovat jejich případné negativní dopady na stanovené cílové charakteristiky.

*Území města spadá do specifických krajin A.3 Krušné hory, B.4 Karlovarsko - sever a B.6 Údolí Ohře. Návrhy zahrnutými do Změny č. 2 ÚP nedochází k ovlivnění síldení struktury města vč. okrajových sídlel. Stavby, areály a funkce, pro které ZÚR vymezují plochy a koridory jsou zohledněny a v rozsahu zadání změny č. 2 ÚP řešeny.*

1. Zastavitelná území přednostně vymezovat v souladu se současným urbanistickým charakterem sídel a sídelní struktury území.

*Změna č. 2 ÚP respektuje stávající polycentrické uspořádání území, ráz jednotlivých sídel a stávající zástavby. Rozvoj navržený Změnou č. 2 ÚP pouze dílčím způsobem tuto strukturu doplňuje, avšak nemění původní koncepci, stanovenou platnou ÚPD. Při vymezování ploch změn jsou v maximální míře zohledněny požadavky na ochranu všech hodnot území.*

1. Zastavitelné plochy doplňovat prvky krajinné zeleně tak, aby byl vytvořen plynulý přechod do krajiny.

*Změna č. 2 ÚP nemá charakter uceleného koncepčního dokumentu a neřeší přechod sídel do krajiny.*

1. Výškovou hladinu zástavby v okrajích sídel přizpůsobovat plynulému přechodu siluety sídla do krajiny.

*Ve Změně č. 2 ÚP nejsou navrhovány podmínky výškového uspořádání ploch, jsou ponechány podmínky z platného ÚP, které uvedenému požadavku vyhovují.*

1. Nezasahovat negativně do historických struktur sídel (např. Lánových lineárních a lánových radiálních vsí) a historického uspořádání části krajin (plužin).

*Změna č. 2 ÚP neobshauje návrhy představující riziko negativního ovlinění historických struktur sídel.*

1. Nenarušovat negativně pohledové scenérie přírodních dominant, krajinných horizontů a horských hřbetů a jejich vizuální vztahy.

*Návhry zahrnuté do Změny č. 2 nepředstavují negativní olivnění zmíněných pohledových scenérií.*

1. Nenarušovat negativně pohledové scenérie sídel, jejich hodnotné stavební dominanty a jejich vizuální vztahy s okolními sídly a krajinou.

*Ochrana dominant je zajištěna především stanovením maximální výšky (podlažnosti), která je součáastí koncepce platné ÚPD a podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. Změnou č. 2 ÚP se podmínky výškové regulace nemění, nově vymezené plochy změn je musí respektovat v plném rozsahu.*

*Vlastní lokalizace ploch zohledňuje ráz současné zástavby a prostorového uspořádání a sleduje harmonický přechod zástavby do volné krajiny. U rozsáhlejších ploch určených k zastavění v okrajových polohách sídel je z většiny zajištěno podrobnější řešení uspořádání v rámci zpracovaných územních studií.*

1. Chránit a respektovat v krajině historicky významné dochované projevy těžby a průmyslové činnosti.

*Změna č. 2 neobsahuje návrhy, které by ovlivnily dochované projevy průmylsové činnosti včetně pozůstatků represivní činnosti komunistické diktatury.*

1. Zachovávat, obnovovat a citlivě doplňovat dochovanou síť místních cest zajišťující propustnost krajin pro pěší a nemotorovou dopravu.

*Změna č. 2 ÚP neřeší návrh ploch či koridorů pro doplnění sítě pro pěší. V souladu s platným ÚP a s § 18 odst. 5 stavebního zákona je doplnění sítě cest možné v nezastavitleném území podle potřeby.*

1. Zachovávat a obnovovat prvky a plochy rozptýlené nelesní zeleně jakožto prvků prostorového členění krajiny (i se souběžnou funkcí prvků ÚSES nebo izolační zeleně).

*Změna č. 2 ÚP navrhuje doplnění ploch krajinné zeleně ve formě ploch NS – plochy smíšené nezastavěného území v rámci skladebných částí ÚSES*

1. Nevymezovat rozvojové plochy pro stavby a neumisťovat stavby, které by svými plošnými, vertikálními nebo prostorovými parametry mohly negativně narušit hodnoty krajiny – měřítko krajiny, její cílové charakteristiky, přírodní nebo kulturně historické dominanty nebo panoramata sídel.

*Změna č. 2 ÚP nevytváří podmínky pro umístění staveb negativně ovlivňujících hodnoty krajiny. Výjimku tvoří rozšíření průmyslové zóny Ostrov – jih, které však vychází z jiného závzaného požadavku ZÚR (viz bod (01) této kapitoly).*

1. Rozpracovat v urbanistické koncepci a v koncepci uspořádání krajiny:
   * společné požadavky dle článku (3)
   * cílové charakteristiky specifických krajin
   * specifické podmínky cílových charakteristik specifických krajin

*Ve Změně č. 2 ÚP jsou zapracovány do koncepce uspořádání krajiny pouze zčásti. specifické podmínky cílových charakteristických. U většiny požadavků je však sporná možnost jejich uplatnění jako závazné části ÚP, kterou se musí řídit rozhodování stavebních úřadů a další orgánů veřené správy.*

*Dle názoru zhotovitele Změny č. 2 ÚP jsou* ***společné požadavky dle čl. (3)*** *kap. F aktualizace ZÚR:*

1. *podkladem pro zadání ÚP - pro definici konkrétních požadavků na urbanistickou strukturu, na vymezení ploch s různým způsobem využití, na prostorové a výškové uspořádání ploch a na uspořádání krajiny;*
2. *podkladem pro stanovení podmínek pro zhotovení územních studií a zadání regulačních plánů; ve Změně č. 2 ÚP nejsou žádné nové územní studie ani regulační plány požadovány.*

*Požadavek aktualizace ZÚR KK rozpracování těchto požadavků v urbanistické koncepci a koncepci uspořádání krajiny územních plánů naráží na přílišnou obecnost a neurčitost, což v konečném důsledku vede k jejich nevymahatelnosti a nepoužitelnosti pro rozhodování.*

***Cílové charakteristiky specifických krajin*** *mají popisný charakter a je tedy otázkou, zda vůbec mají být součástí výrokové části ZÚR. V územním plánu je lze uplatnit pouze omezeně.*

***Specifcké podmínky*** *nejsou pro specifické krajiny, které zasahují na území města tedy A.3 Krušné hory, B.4 Karlovarsko - sever a B.6 Údolí Ohře stanoveny.*

1. Na území obcí, které se nacházejí ve dvou nebo více specifických krajinách budou přiměřeným způsobem zohledňovat cílové charakteristiky a specifické podmínky všech dotečných specifických krajin.

*Území města spadá do specifických krajin A.3 Krušné hory, B.4 Karlovarsko - sever a B.6 Údolí Ohře. Uplatnění „požadavků“ aktualizace ZÚR je popsáno v předchozím bodu.*

1. Zohlednit požadavky na řešení v ÚPD obcí vyplývající z bodu H. připravované aktualizace č. 1 ZÚR Karlovarského kraje.

*Aktualizace č.1 ZÚR KK v tomto bodě přebírá všechny požadavky z platných ZÚR KK a doplňuje je pouze o vymezení specifických krjian. Jiné změny oproti platným ZÚR KK nejsou. Změna č. 2 ÚP zohledňuje tyto požadavky. Podrobný popis souladu Změny č. 2 se ZÚRKK je uveden je v kapitole 2.2. tohot odůvodnění.*

POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A Z DOPLŇUJÍCÍCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ

1. Respektovat limity využití území:
   * + - 1. území s archeologickými nálezy II. a III. kategorie
         2. území s vysokým a se středním radonovým indexem
         3. záplavová území vodních toků
         4. projektant prověří podmínky pro příznivé životní prostředí a hygienu prostředí v obci, popř. navrhne opatření pro snížení dopadu na životní prostředí
         5. projektant prověří možnosti využití devastovaných území (brownfields)
         6. projektant prověří a pokusí se navrhnou opatření u dopravních závad ZD56, ZD66, ZD62, ZD63, ZD64, ZD65
         7. projektant prověří možnosti nápravy urbanistických závad ZU75, ZU71, ZU72, ZU77, ZU78, ZU79
         8. projektant prověří možnosti nápravy urbanistických závad OH74, OH75, OH76, OH80, OH81, OH82

*Limity využití území jsou v obecné rovině respektovány, způsob řešení případného střetu bude řešen v dalších stupních řízení v rámci projednání konkrétního stavebního záměru a bude nezbytně podléhat příslušným právním předpisům. Poloha a rozsah evidovaných limitů i jejich vztah k jednotlivým rozvojovým plochám jsou zřejmé z grafické části Odůvodnění – Výkres č. II. 1. Koordinační výkres.*

*Zajištění podmínek pro příznivé životní prostředí obecně vyplývá ze stanovených podmínek využití ploch v platné ÚPD, stejně jako z příslušných právních předpisů, jejichž závaznost není nutno potvrzovat územně plánovací dokumentací.*

*Plochy brownfields byly v rámci Změny č. 2 ÚP prověřeny a byla navržena jejich přestavba a integrace do městské struktury. Jedná se zejména o areál bývalých kasáren či areál Četrans, jejichž využití je již prověřeno v samostatných územních studiích. V případě rozsáhlého areálu Škoda, který rovněž vykazuje znaky brownfield, dle dostupných podkladů dojde ke změně vnitřního uspořádání plochy, avšak bez změny způsobu využití, areál je tedy Změnou č. 2 ÚP zachován ve stávajícím rozsahu a podobě.*

*Dpravní závady byly prověřeny a v možné míře bylo navrženo jejich odstranění takto:*

*ZD56 - dopravní závadu lze řešit v rámci stávajících ploch s rozdílným způsobem využití bez nutnosti změny ÚP.*

*ZD62 - dopravní závadu lze řešit v rámci stávajících ploch s rozdílným způsobem využití bez nutnosti změny ÚP.*

*ZD63 - dopravní závadu lze řešit v rámci stávajících ploch s rozdílným způsobem využití bez nutnosti změny ÚP.*

*ZD64 - dopravní závadu lze řešit v rámci stávajících ploch s rozdílným způsobem využití bez nutnosti změny ÚP.*

*ZD65 – dopravní závadu lze řešit v rámci stávajících ploch s rozdílným způsobem využití bez nutnosti změny ÚP.*

*ZD66 – dopravní závada je řešena v souladu s požadavekem schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií pro rozvojové lokality HL\_BV2 a HL\_SV2 v místní části Hluboký, Ostrov (ing. arch. Manda, 08/2009) vymezením plochy Z272. Plocha zajišťuje nezbytnou dopravní obsluhu rozsáhlého rozvojového území, vymezeného již platným ÚP a prověřeného zmíněnou územní studií.*

*Urbanistické závady byly prověřeny a v možné míře bylo navrženo jejich odstranění takto:*

*ZU71- urbanistická závada ZU71 se nachází na území obce Abertamy, nikoliv ve správním území města Ostrov. Její řešení tedy nepřísluší ÚPD Ostrov.*

*ZU72 - urbanistická závada ZU72 se nachází na území obce Jáchymov, nikoliv ve správním území města Ostrov. Její řešení tedy nepřísluší ÚPD Ostrov.*

*ZU75 – případné vymístění všech skupinových garáží na území města vyvolá nutnost přešení celkové koncepce dopravy v klidu, případně též prověření podrobnější studií. To změnou ÚPD nelze zajistit.*

*ZU77 - Předmětem závady je nestabilně využívané území - bývalý areál Škoda. Areál je součástí transformačního území, které bylo prověřeno samostatnou studií. Aktuálně je ve větší části areálu uvažováno o výstavbě Panattoni parku, formou průmyslových hal. Průmyslové využití plochy bude zachováno, byť se nebude jednat o výrobní činnosti, spíše o logistiku. Změna č. 2 ÚP tento záměr zohledňuje a vzhledem k zachování funkce VS ho nevymezuje jako plochu přestavby.*

*ZU78 – urbanistická závada ZU78 se nachází na území obce Hájek, nikoliv ve správním území města Ostrov. Její řešení tedy nepřísluší ÚPD Ostrov.*

*ZU79 - urbanistická závada ZU79 se nachází na území obce Hájek, nikoliv ve správním území města Ostrov. Její řešení tedy nepřísluší ÚPD Ostrov.*

*OH74, OH75, OH76, OH80, OH81, OH82 – Předmětem závad je střet zástavby se záplavovým územím (Bystřice, Jáchymovský potok). Závada je potvrzena i požadavkem schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP na přehodnocení rozsahu zastavitelných ploch v záplavovém území. Protože územní plán není retroaktivní, střet existující zástavby se záplavovým území nebyl Změnou č. 2 ÚP řešen, pouze střet ploch rozvojových. Zastavitelné plochy, vymezené platnou ÚPD, byly Změnou č. 2 ÚP zcela vypuštěnynebo redukovány tak, aby nezasahovaly do aktivní zóny záplavového území, ve většině případů ani do záplavového území.*

POŽADAVKY OBCE, POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZPRÁVY O PLATŇOVÁNÍ ÚP PODLE §55 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA NEBO Z PROJEDNÁNÍ S DOTČENÝMI ORGÁNY A VEŘEJNOSTÍ

Obecné požadavky:

1. Prověřit nevyhovující komunikace v území.

*V rámci Změny č. 2 byly prověřeny dopravní závady na komunikačním systému města, které se zejména týkají nekvalitního stavu pozemních komunikací, případně jejich šířkového uspořádání. Většina těchto lokálních závad na komunikačním systému města lze řešit v rámci stabilizovaných ploch pozemků komunikací vymezených v ÚP jako plochy dopravní infrastruktury bez potřeby změny ÚP.*

1. Prověřit technickou a dopravní infrastruktury v celém území.

*V rámci Změny č. 2 byl prověřen systém dopravní a technické infrastruktury města Ostrov, přičemž bylo zjištěno, že ani jeden z obou systémů nevyžaduje zásadní změny jejich koncepce.*

*Z hlediska koncepce dopravní infrastruktury bylo provedeno několik změn, které ovšem neměly vliv na celkovou koncepci dopravní infrastruktury. Jedná se zejména o vymezení koridoru X01 pro optimalizaci železniční trati č. 140, koridoru X02 pro umístění samostatně vedené dílčí části cyklostezky mezi sídly Květnová – Vykmanov, vymezení nové plochy Z310 pro umístění autobusového nádraží (resp. dopravního terminálu) při východním okraji Mírového náměstí v Masarykově ulici – nahrazení za původní plochu Z73 pro autobusové nádraží, navržení nového dopravního propojení Karlovarské ulice s Mořičovskou ulicí koncepčním prvkem VP-01, vypuštění plochy územní rezervy R1 pro přeložku silnice I/25 s ohledem na neúměrné technické a ekonomické nároky stavby daného záměru a vypuštění přeložek silnice* *III/22128 v sídle Horní Žďár a II/221 v sídle Mořičov.*

*Podrobné vyhodnocení jednotlivých změn je uvedeno v kapitole 10.5.1 tohoto Odůvodnění. ↓*

*Z hlediska koncepce technické infrastruktury bylo provedeno několik změn, které ovšem neměly vliv na celkovou koncepci technické infrastruktury. Jedná se zejména o návrh vybudování kanalizační stokové stěť k odvodu a likvidaci odpadních vod v Květnové a požadavek na respektování metropolitní sítě města Ostrov.*

*Podrobné vyhodnocení jednotlivých změn je uvedeno v kapitole 10.5.2 tohoto Odůvodnění. ↓*

*Případné další lokální závady v systému dopravní a technické infrastruktury lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití bez potřeby změny ÚP.*

1. Prověřit možnosti nedostačující technické infrastruktury (kanalizace, vodovod, plyn) ve všech místních částech.

*Z hlediska koncepce technické infrastruktury bylo provedeno několik změn, které ovšem neměly vliv na celkovou koncepci technické infrastruktury. Jedná se zejména o návrh vybudování kanalizační stokové stěť k odvodu a likvidaci odpadních vod v Květnové a požadavek na respektování metropolitní sítě města Ostrov.*

*Podrobné vyhodnocení jednotlivých změn je uvedeno v kapitole 10.5.2 tohoto Odůvodnění. ↓*

*Případné další lokální závady v systému dopravní a technické infrastruktury lze řešit v rámci ploch s rozdílným způsobem využití bez potřeby změny ÚP.*

1. Prověřit staré ekologické zátěže v území.

*Staré ekologické zátěže v území jsou ve Změně č. 2 ÚP uvedeny jako limit území v koordinačním výkrese v rozsahu dle aktualizovaných ÚAP ORP Ostrov 2016.*

*Vlastní Změna ÚP není nástrojem pro zjišťování a pro zařazování či vyřazovaní ekologických zátěží z oficiálních evidencí vedených MŽP.*

1. Prověřit ohrožení vodní erozí v území.

*Na území mětsa jsou nejvíce erozně ohrožené zemědělské půdy v oblasti svahů Krušných hor, zejména na území Arnoldova a Hanušova, Horního Žďáru, v menší míře v jihovýchodní části na svazích v okolí Liticova a Mořičova. Jde o plochy z větší části využívané jako travní porosty nebo zarůstající spontánní vegetací.*

1. Prověřit možnosti navržení protierozních opatření v území a dále prověřit reálnost využití již navržených opatření jako např. ochranné valy nad navrženou zástavbou v místní části Kfely.

*Ve Změně č. 2 ÚP nejsou s ohledem na výše uvedená konkrétní proterozní opatření navrhována. Valy navržené nad obytnou zástavbou pro zachycení přívalových vod jako protipovodňové opatření jsou zkombinovány s lokálním biokoridorem.*

1. Zhodnotit dostatečnou kapacitu, vhodnou lokalizaci a velikost stávajících zastavitelných ploch.

*Zhodnocení velikosti a kapacity (míry využití) zastavitelných ploch je součástí kap. 11 – Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Nevhodná lokalizace či rozsah zastavitelných ploch byla částečně Změnou č. 2 ÚP řešena jejich úpravou – vypuštěním či redukcí, s ohledem na zachování charakteru navazujícího území.*

1. Prověřit souvislosti nových zastavitelných ploch a jejich nárok na veřejnou infrastrukturu (na její kapacity s ohledem na její využití v místním i nadmístním významu).

*Všechny nově vymezené zastavitelné plochy byly prověřeny z hlediska vazby na dopravní a technickoku infrastrukturu. V případě nemožnosti jejich napojení na stávající systémy byla navržena nezbytná opatření k nápravě.*

1. Prověřit možnost vytvoření systému veřejných prostranství s vazbou na lokální centra včetně ploch pro rekreaci.

*Rozsah veřejných prostranství a veřejné zeleně na území celého města byl Změnou č. 2 ÚP prověřen a přehodnocen. Jako veřejná prostranství a veřejná zeleň byly stabilizovány pouze ty plochy, které je žádoucí či nezbytné pro tyto účely zachovat, z urbanistického, dopravního či krajinářského hlediska.*

*Rozvoj ploch rekreace je soustředěn na přírodní a šetrné formy rekreace, a to zejména do části Ostrov (Borecké rybníky, nový příměstský park u Bystřice), doplňkově též do části Mořičov (agroturistický areál v prostoru bývalé níťárny).*

1. Vytvořit v textové části definici pojmů pro umisťování staveb v zastavěném i nezastavěném území.

*Změnou č. 2 ÚP je doplněn výklad pojmů, který zpřesňuje jejich významové chápání. Zároveň je v podmínkách využití ploch nezastavěného území (nezastavitelné plochy) blíže specifikován rozsah staveb a zařízení, jejichž umisťování zde není přípustné.*

1. Prověřit možnost zařazení stabilizovaných funkčních ploch a polyfunkčních území umístěných mimo zastavěné území do zastavitelných ploch a naopak.

*Stabilizované plochy zástavby mimo zastavěné území vymezené platnou ÚPD byly Změnou č. 2 ÚP prověřeny a byly vymezeny jako plochy nezastavěného území (v případě neexistence staveb a neaktuálnosti vymezeného způsobu využití) či jako plochy zastavitelné (v případě nemožnosti zahrnout stávající stavby do zastavěného území). U ploch s realizovanou zástavbou evidovanou v katastru nemovitostí byly plochy začleněny do zastavěného území, v souladu s §58 stavebního zákona.*

1. Prověřit možnost vypuštění regulativů dílčích zastavitelných ploch, resp. jejich „formy zastavění“ a dalších podrobných regulativů.

*Podrobné regulativy, stanovující podmínky pro jednotlivé zastavitelné plochy dle platné ÚPD (kap. 6.6.), byly na základě tohoto požadavku z textové části zcela vypuštěny.*

1. Prověřit možnosti vymezení ploch veřejných prostranství v místních částech a zváží další možnosti využití stávajících ploch veřejné zeleně s ohledem na jejich rozsah a umístění.

*Rozsah veřejných prostranství a veřejné zeleně byl v jednotlivých sídlech prověřen a upraven s ohledem na velikost sídla a jeho nároky, na urbanistickou kvalitu a kompozici zástavby a na účelné a hospodárné využívání území a prostorových rezerv v zástavbě. Nejvýrazněji byl rozsah veřejných prostranství přehodnocen Změnou č. 2 ÚP v sídlech Květnová, Hluboký a Kfely.*

1. Prověřit možnost vypuštění navržené přeložky silnice I/25 směr Jáchymov.

*V rámci Změny č. 2 ÚP byla prověřena možnost vypuštění plochy územní rezervy R1 pro přeložku silnice I/25. S ohledem zejména na neúměrné technické a ekonomické nároky stavby a střety s ochranou přírody daného záměru, kdy daná přeložka nebyla vymezena ani v ZÚR Karlovarského kraje, byla plocha územní rezervy R1 z ÚP vypuštěna.*

1. Zaktualizovat vedení a umístění všech cyklotras a cyklostezek v území, zhodnotit potřebu vymezení nových cyklotras vč. návrhu jejich vedení a umístění a zároveň prověří možnosti vypuštění navrhované trasy v areálu nemocnice v Ostrově.

*V rámci Změny č. 2 ÚP bylo kompletně aktualizováno vedení všech cyklotras a cyklostezek s ohledem na skutečný stav v území.*

*Pro další rozvoj systému cyklostezek byl vymezen koridor X02 pro umístění samostatně vedené dílčí části cyklostezky mezi sídly Květnová – Vykmanov. Tato dílčí část by měla volně navázat na stávající panelovou komunikaci, která tvoří spojnici mezi Květnovou (od silnice I/13) a Vykmanovem a měla by v budoucnu plnit funkci cyklostezky.*

*Navrhovaná cyklotrasa v areálu nemocnice v Ostrově byla z důvodu neprostupnosti území vypuštěna.*

1. Zohlednit všechny stavební uzávěry v území vydané stavebním úřadem.

*Stavební uzávěry jsou respektovány v plném rozsahu, žádná z nich není ve střetu s nově vymezenou zastavitelnou plochou dle Změny č. 2 ÚP.*

1. Prověřit možnosti redukce zastavitelných ploch v záplavových územích vodních toků.

*Střet rozvojových ploch se záplavovým územím a aktivní zónou záplavového území byl v rámci Změny č. 2 ÚP prověřen. Zastavitelné plochy, vymezené platnou ÚPD, byly Změnou č. 2 ÚP buď zcela vypuštěny (Z49, Z138, Z142, Z145, Z155) nebo redukovány tak, aby nezasahovaly do aktivní zóny záplavového území, ve většině případů ani do záplavového území (Z32, Z50, Z51, Z54, Z134, Z137). Plocha Z50 byla zachována v celém rozsahu z důvodu vydaného povolení na umístění obchodních staveb (již zpracována projektová dokumentace). Zachovány v plném rozsahu byly i plochy Z55 a Z154, které využívají proluku a střet se záplavovým území lze řešit vhodnou technologií stavby. V případě plochy Z231 se nepředpokládá výstavba objektů trvalého charakteru (Změnou č. 2 ÚP nově vymezeno pro přírodní formu rekreace – agroturistika), proto je plocha změny rovněž zachována v původním rozsahu.*

1. Prověřit možnost převzetí všech navrhovaných staveb, které by mohly mít charakter veřejně prospěšné stavby ze všech územních a urbanistických studií, jejichž využití bylo schváleno a byly zapsány do evidence územně plánovací činnosti (ILAS) a to včetně jejich aktualizací.

*Zpracovateli byly pro účely Změny č. 2 ÚP pořizovatelem poskytnuty zpracované územní studie na území města, relevantní pro řešení na úrovni ÚPD.Tyto studie byly v plném rozsahu zohledněny ve Změně č. 2 ÚP a byly podkladem pro vymezení nových zastavitelných ploch či pro úpravu rozsahu zastavitelných ploch již vymezených. V rámci těchto studií nebyla vyhodnocena žádná stavba či opatření, které by bylo vhodné vymezit jako VPS či VPO.*

*Podrobné vyhodnocení jednotlivých změn ve vymezení VPS je uvedeno v kapitole 10.8 tohoto Odůvodnění. ↓*

1. Prověřit a zaktualizovat systém ÚSES v celém správním území vč. návazností na systém ÚSES v okolních obcích.

*Ve Změně č. 2 ÚP byla provedena kompletní revize ÚSES na všech úrovních. Byly upřesněny skladebné části nadregionální a regionální úrovně vymezené v ZÚR, byl prověřen a upřesněn rozsah ÚSES na lokální úrovni.*

1. Uvést územní plán do souladu s nadřazenými územně plánovacími dokumentacemi (ZÚR KK a PÚR ČR).

*Politika územního rozvoje ČR a platné Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje byly základním podkladem pro zpracování Změny č. 2 ÚP Ostrov. Jejich závaznost a povinnost je respektovat vyplývá ze stavebního zákona. Vyhodnocení splnění požadavků stanovených v PÚR ČR a ZÚR Karlovarského kraje je součástí kapitol 2.1. a 2.2. Odůvodnění Změny č. 2 ÚP.*

1. Zaktualizovat hranici zastavěného území v rámci celého Územního plánu Ostrov.

*Hranice zastavěného území byla aktualizována ke dni 26.6.2019, v souladu s §58 stavebního zákona, v rozsahu celého správního území města Ostrov.*

1. Prověřit možnosti vymezení nových ploch s funkčním využitím VD – drobná výroba a služby s ohledem na možnou změnu funkce v areálu bývalých kasáren.

*Toto území bylo prověřeno Územní studií Ostrov – areál bývalých kasáren (Atelier Dvořák Architekti, 5/2016). Navržené řešení bylo převzato do Změny č. 2 ÚP. Areál je navržen z větší části pro sportoviště a drobná zařízení občanského vybavení, ve vazbě na stávající skatepark. Součástí navrženého řešení jsou nezbytné dopravní plochy, areál drobné výroby a plochy zeleně podél toku Bystřice.*

1. Prověřit možnost změny zastavitelnosti v plochách zahrádkářských kolonií.

*Plochy rekreace v zahrádkových osadách byly přehodnoceny s ohledem na jejich rozsah, poloze vůči zastavěnému území a limitům využití (zejména záplavové území) a zároveň na základě aktuálnosti a míře využití.*

1. Upravit a přejmenuje nejasné názvy jednotlivých funkčních území (např. v textové části ÚP se vyskytuje název funkce občanské vybavení v zeleni, funkční náplň však není definována a nevyskytuje se ani v grafických částech).

*Terminologie byla upravena (v rozsahu identifikovaných chyb) a byl zajištěn soulad s právními předpisy (zejména vyhláškou č. 501/2006 Sb.) a metodikou MINIS (Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS) – verze 2.3., která je uplatňována při pořizování a zpracování územních plánů Karlovarského kraje.*

1. Prověřit možnost zařazení všech areálů obchodních středisek do ploch OK – občanská vybavenost komerční.

*Do ploch OK – komerční zařízení plošně rozsáhlá byly zařazeny pouze plochy s většími prostorovými nároky na komerční prostory a na parkování uživatelů těchto zařízení (Tesco, Obchodní centrum Ostrov). Z nově vymezených ploch změn byl pro tento způsob využití bývalý areál Četrans na křížení silnic I/13 a I/25.*

*Ostatní drobná komerční zařízení lze integrovat do smíšeného území, bez nutnosti vyčlenění samostatné plochy s rozdílným způsobem využití. S ohledem na proměnlivost těchto zařízení by jejich fixace v území byla neúčelná a mohla by vést k nutnosti pořízení další změny ÚP.*

Ostrov:

1. Prověřit možnosti vymezení ploch pro sportoviště v severní části města s logickou návazností na stávající zařízení a plochy s ohledem na minimalizaci záborů veřejného prostoru.

*Stávající sportoviště na severním okraji města je stabilizováno a je navržena plocha pro jeho další rozvoj ve směru k Boreckým rybníkům, kde plynule přechází do rekreačního území přírodního charakteru.*

1. Prověřit rozsahy stávajících ploch občanské vybavení – sportovní (OS) za respektování současného stavu v území.

*Stávající plochy sportovní vybavenosti byly Změnou č. 2 ÚP prověřeny a jsou navrženy jejich úpravy. Areál psího útulku v Mořičovské ul. je namísto OS vymezen jako plocha veřejné infrastruktury (OV). Střelnice v Maroltově, původně vymezena jako plocha OS, je Změnou č. 2 ÚP vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území – sportovní. Stávající kurty v zámeckém parku jsou integrovány do ploch veřejné zeleně. Do ploch veřejné zeleně jsou začleněna i malá otevřená sportoviště v plochách veřejných prostranství (zejména v malých sídlech). K vypuštění ploch OS dochází i v souvislosti se zohledněním řešení uspořádání rozvojových území v územních studií (Dolní Žďár).*

*Dochází k přehodnocení rozsahu plochy OS – sportovní areál na severním okraji města, kde je žádoucí jeho zachování a další rozvoj jako nejvýznamnější sportovní plochy města. Dále dochází k přehodnocení plochy OS u zimního stadionu, z důvodu optimalizace využití a zajištění nezbytné dopravní obsluhy. V případě sportovišť u ZŠ Krušnohorská a u fotbalového hřiště v sídle Květnová je stabilizována plocha sportu ve větším rozsahu než vymezuje platná ÚPD, z důvodu zajištění prostoru pro nezbytné zázemí a případný další rozvoj tělovýchovných a sportovních zařízení.*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití ploch areálu nemocnice v Ostrově na plochy zeleně – park.

*Změna č. 2 ÚP zohledňuje současný způsob využití území a v rozsahu stávající parku v areálu nemocnice vymezuje plochu veřejné zeleně.*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití ploch v lokalitě za obchodním centrem Tesco z ploch občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení a ploch rekreace hromadné na plochy umožňující bydlení s ohledem na fakt, že v území se již nyní nachází několik rodinných domů.

*Změna č. 2 ÚP zohledňuje současný způsob využití území a v části, kde již byla zahájena výstavba rodinného bydlení, vymezuje zastavitelnou plochu BI (Z315). Ve východní části přiléhající k rekreační zóně Borecké rybníky je Změnou č. 2 ÚP potvrzen současný stav – rekreace v zahrádkových osadách.*

1. Prověřit možnost dalšího využití areálu bývalých kasáren, popřípadě rozšíření této plochy směrem k přeložce silnice I/13 a jejímu sjezdu směr Hroznětín.

*Bývalý areál kasáren byl prověřen Územní studií Ostrov – areál bývalých kasáren (Atelier Dvořák Architekti, 5/2016), navržené řešení je Změnou č. 2 ÚP převzato. Studie zároveň řeší i navazující území až k silnici I/13. V ploše je navržena lokalizace sportovišť a drobných zařízení občanského vybavení, v návaznosti na stávající skatepark. Návrh předpokládá dílčí zachování výrobních činností na okraji plochy. Součástí řešení je i nezbytné dopravní napojení a propojení území v severojižním směru. Podél toku Bystřice je zachován souvislý pás zeleně, zohledňující aktivní zónu záplavového území, kde nemohou být dle vodního zákona umisťovány žádné stavby*.

1. Prověřit možnost změny funkčního využití plochy dopravní v místě umístění městského skateparku na plochy OS – občanská vybavenost – tělovýchovná a sportovní zařízení.

*Prostor skateparku a navazující plochy jsou řešeny Územní studií Ostrov – areál bývalých kasáren (Atelier Dvořák Architekti, 5/2016), navržené řešení je Změnou č. 2 ÚP převzato. Studie předpokládá zachování stávajícího sportovního zařízení a umožňuje jeho další rozvoj, stávající přilehlá plocha parkoviště je z části zachována pro potřeby parkování návštěvníků areálu.*

1. Prověřit možnost umístění kompostovacích zařízení v plochách průmyslové výroby, popřípadě navrhne jejich možné nové umístění.

*Zařízení pro materiálové využití biologického odpadů (kompostárna) lze nově umístit v plochách smíšených výrobních (VS, VS2). Takové zařízení je pro město potřebné, umožní efektivní likvidaci biologického odpadu včetně odpadů z údržby zeleně a přispěje tak ke zlepšení kvality prostředí ve městě.*

1. Prověřit možnosti umístění stávajícího autoservisu MV Developement u OC Tesco. Část areálu vč. budovy zasahuje do veřejné zeleně.

*Objekt autoservisu je v platné ÚPD začleněn do ploch veřejné zeleně a je součástí zeleného pásu, který izoluje obytnou zástavbu od výrobní zóny. V rámci Změny č. 2 ÚP byla tato lokalita prověřena a zachování zeleného pásu bylo vyhodnoceno jako potřebné pro zachování kvality obytného prostředí. Změnou č. 2 ÚP je plocha zeleně ještě rozšířena v severním směru, aby byla izolační funkce této zeleně posílena.*

1. Prověřit možnost úpravy funkčního využití ploch v Nádražní ulici dle územní studie „Ostrov – lokalita nad nádražím“.

*Zpracovaná studie byla použita jako jeden ze základních podkladů pro řešení úpravy řešení tohoto území. V souladu s předloženou studií je Změnou č. 2 v severní části řešeného území vymezena plocha pro rozvoj zahrádkové rekreace, která pak dále pokračuje stávající zahrádkovou osadou, v jižní části je vymezena plocha pro bydlení v rodinných domech, která doplňuje stávající zástavbu v ul. Nad Nádražím.*

1. Prověřit možnost úpravy funkčního využití ploch v ulici U Nemocnice dle územní studie „Studie zástavby, dopravního řešení a technické infrastruktury v ulici U nemocnice“.

*V souladu se zmíněnou studií bylo ve Změně č. 2 ÚP navrženo rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech (BI) Z05 v západním směru.*

1. Prověřit možnost redukce plochy Z05 s ohledem na existenci VKP chráněných druhů rostlin v této ploše.

*Severní část zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech (BI) Z05 byla redukována tak, aby nezasahovala do významného krajinného prvku. Redukovaný rozsah původně zastavitelné plochy byl Změnou č. 2 ÚP stabilizován jako plocha veřejné zeleně.*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití plochy NZ1 pod kruhovým objezdem u čerpací stanice Shell s ohledem na zájem rozšíření zahrádkářské kolonie.

*Tento požadavek je v rozporu s požadavkem Zadání č. 105 (požadavky veřejnosti), který na stejném pozemku stanovuje prověřit rozšíření plochy Z35 (plocha smíšená obytná městská). Po prověření charakteru a potenciálu území bylo upřednostněno splnění požadavku č. 105 a rozšíření plochy SM, která lépe reaguje na kontext a předpokládaný vývoj území.*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití stávajících zahrad u rodinných domů (okolí p.p.č. 224/466 k.ú. Ostrov nad Ohří) z veřejné zeleně do bydlení.

*Jedná se o zahrady přiléhající ke stávajícím rodinným domům. Změnou č. 2 ÚP byly tyto pozemky začleněny do ploch bydlení (BI), přičemž v souladu s podmínkami využití je zeleň jejich nedílnou součástí.*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití pozemku v okolí rodinného domu č.p. 1358 na plochy zeleně s ohledem na možnost regulace zástavby v okolí klášterního areálu.

*Část původní plochy venkovského bydlení je Změnou č. 2 ÚP stabilizována jako plocha veřejné zeleně, tím dochází ke scelení a vytvoření kompaktního předprostoru klášterního areálu.*

1. Prověřit možnost vymezení nových zahrádkářských kolonií na periferii města jako náhradu za rušenou plochu Z228 v k.ú. Mořičov.

*Na základě dodatečného požadavku zadavatele byla plocha Z228 zachována pro rozvoj zahrádkové rekreace. Pro další rozvoj rekreace v zahrádkových osadách*  *jsou Změnou č. 2 ÚP vymezeny plochy Z321 a Z323 v prodloužení Klášterní ul. (nad tratí).*

1. Projektant prověří možnost rozšíření průmyslové zóny Ostrov jihovýchodním směrem (okolí p.p.č. 2287/2).

*Změnou č. 2 ÚP jsou vymezeny plochy pro další rozvoj průmyslové zóny v jižním směru, v návaznosti na zastavitelné plochy dle platné ÚPD – plochy Z327 a Z335.*

1. Prověřit možnost změny využití pozemku p.p.č. 332/4 k.ú. Ostrov nad Ohří k rekreaci individuální – zahrádkářské kolonie.

*Pozemek je vymezen jako zastavitelná plocha pro rekreaci v zahrádkových osadách (plochy Z321 a Z323).*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití celého p.p.č. 224/1 k.ú. Ostrov nad Ohří s ohledem na možnost vybudování sportovních zařízení.

*Možnost využití pozemku je prověřena s ohledem na existenci přilehlého domova pro seniory. Změnou č. 2 ÚP je v jižní části pozemku stabilizována plocha OS zahrnující i stávající plochu veřejné zeleně dle platné ÚPD, v severní části je pozemek vymezen jako stabilizovaná plocha OV – součást areálu domova pro seniory.*

1. Prověřit možnost vybudování systému centrálního parkování v rámci města Ostrov.

*Možnost vybudování systému centrálního parkování v rámci města Ostrov je mimo podrobnost řešení ÚP.*

1. Prověřit možnost změny využití pozemku v okolí ČS PHM v ulici Mořičovská z ploch VS na plochy bydlení - smíšené území městské.

*V souladu s metodikou MINIS je plocha čerpací stanice vymezena jako plocha dopravní infrastruktury. Čerpací stanice není z hygienického hlediska slučitelná s funkcí bydlení a není tedy vhodné ji do plochy s tímto způsobem využití začleňovat.*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití plochy Z52 z ploch výroby drobné na plochy umožňující bydlení (SM).

*Plocha Z52 je začleněna do stabilizované smíšené obytné zástavby městského typu, v souladu s charakterem navazujího území.*

1. Prověřit možnosti využití areálu SDH Ostrov a to vč. návazností na hotel Myslivna a zámecký park.

*Areál je začleněn do stabilizované plochy smíšené obytné městské, v souladu s charakterem navazujícího území. Podmínky využití ploch umožňují v těchto plochách provozovat mimo jiné i ubytovací zařízení či obslužné funkce. Funkčním scelením území dojde ke zkvalitnění využívání centrální části města a tím i posílení hodnoty zámeckého parku, který na areál SDH a hotelu přímo navazuje.*

Horní Žďár:

1. Prověřit možnost změny funkčního využití ploch v místní části Horní Žďár z ploch výroby drobné do souladu s faktickým využitím území – bydlení. Jedná se o plochy v okolí p.p.č. 369 k.ú. Horní Žďár u Ostrova.

*Území je začleněno do stabilizovaných ploch smíšených obytných městských, v souladu s jeho skutečným využitím.*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití plochy v okolí p.p.č. 281/13 k.ú. Horní Žďár u Ostrova a možnost sloučení jejího funkčního využití s okolními plochami.

*Území je začleněno do stabilizovaných ploch smíšených obytných městských, v souladu s charakterem navazujícího území.*

Dolní Žďár:

1. Prověřit možnost změny funkčního využití pozemků ve vlastnictví Konfederace Politických Vězňů České Republiky (LV 2600) z ploch výroby průmyslové na plochy občanské vybavenosti v souvislosti s vymezením Rudé věže smrti národní kulturní památkou.

*Plocha byla Změnou č. 2 ÚP stabilizována jako plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV). Zároveň byla vymezena plocha dopravní infrastruktury silniční, zajišťující dopravní přístup k ploše OV a Rudé věži smrti přes průmyslový areál.*

Maroltov:

1. Prověřit možnost změny funkčního využití plochy výroby zemědělské dle skutečného využití – plochy bydlení.

*V současnosti je areál nevyužitý, jedná se o brownfield.Změnou č. 2 ÚP je navržena jeho přestavba na plochy smíšené obytné venkovské, v souladu s charakterem navazujícího území.*

Vykmanov:

1. Prověřit možnost změny funkčního využití plochy NZ1 v okolí p.p.č. 140/1 k.ú. Vykmanov u Ostrova dle skutečného využití – plochy rekreace – zahrádky a prověří možnost vymezení vodní plochy dle skutečného stavu.

*Území je vymezeno jako stabilizovaná plocha rekreace v zahrádkových osadách, v souladu se skutečným využitím. Vodní plocha je její nedílnou součástí.*

Kfely:

1. Projektant prověří možnost změny funkčního využití plochy občanské vybavenosti vymezených v okolí Kfelského mlýna dle skutečného využití – plochy bydlení.

*Bývalý areál Kfelského mlýna je v souladu skutečným stavem využií území vymezen Změnou č. 2 ÚP jako stabilizovaná ploch venkovského bydlení (BV).*

1. Projektant prověří možnost úpravy vedení přeložky trasy linek VN dle řešení v platném ÚR.

*Úpravy vedení přeložky trasy linek VN dle řešení v platném ÚR ve Kfelích je možné realizovat bez nutnosti změny ÚP.*

Květnová:

1. Prověřit možnost změny řešení odvedení odpadních vod (individuální ČOV nebo jiné dle návrhu VaKKV).

*Změna č. 2 navrhuje kanalizační stokovou síť k odvodu a likvidaci odpadních vod v Květnové, ke které bylo vydáno platné územní rozhodnutí, s připojením na ČOV ve Vykmanově. Kanalizační stoková síť je navržena jako splašková s výtlačným ramenem do ČOV ve Vykmanově. Vymezení v rámci Změny č. 2 bylo v centrální části sídla Květnová provedeno na základě DÚR (08/2015) a v jihovýchodní rozvojové ploše na základě Urbanistické studie rozvojové lokality Květnová (Ing. arch. Ivan Štros, 05/2005).*

1. Prověřit možnosti vyřešení existence zahrádek ve veřejné zeleni v místní části Květnová.

*V části Květnová byl prověřen charakter stávajících veřejných prostranství a veřejné zeleně a optimalizován a jednoznačně vymezen jejich rozsah. Část současných zahrádek, navazující na další plochy rekreace v zahrádkových osadách dle platné ÚPD, byla Změnou č. 2 ÚP “legalizována”, část byla navržena k přestavbě na jiný způsob využití, který lépe doplňuje stávající zástavbu sídla Květnová, zejména na plochy smíšené obytné venkovské (SV) a plochy venkovského bydlení (BV).*

Mořičov:

1. Prověřit možnost změny rozsahu asanační plochy v areálu bývalé níťárny a jejího využití pro rekreaci/agroturistiku/bydlení smíšené venkovské.

*Areál bývalé níťárny je Změnou č. 2 navržen k přestavbě za účelem vybudování agroturistického areálu. Stávající objekty jsou stabilizovány v ploše venkovského bydlení (BV), na jižně navazujících zemědělských pozemcích (dle platné ÚPD navrženy jako smíšená plocha nezastavěného území) je Změnou č. 2 ÚP vymezena plocha rekreace přírodního charakteru (RN) – plocha 332.*

1. Prověřit možnost vypuštění přeložky komunikace, resp. reálnost jejího umístění, popřípadě prověří možnost vymezení přeložky nové.

*S ohledem na stávající uspořádání zástavby v okolí navrhované přeložky silnice je prakticky nereálné vybudovat přeložku silnice při dodržení požadovaných šířkových paramterů. Z tohoto důvodu byla z ÚP vypuštěna (veřejně prospěšná stavba WD14).*

1. Prověřit možnost vypuštění zastavitelné plochy Z228 – zahrádkářská kolonie.

*Na základě dodatečného požadavku zadavatele byla plocha Z228 zachována pro rozvoj zahrádkové rekreace. Důvodem je vzrůstající zájem obyvatel město o tento typ rekreačních aktivit. .*

1. Prověřit existenci veřejné zeleně v okolí st.p.č. 10 k.ú. Mořičov, popřípadě uvede funkční využití ploch do souladu se současným využitím (farma, bydlení).

*Zeleň v zastavěném území v okolí st. p. č. 10 byla začleněna do ploch venkovského bydlení, se zachováním jediné plochy veřejné zeleně v okrajové poloze sídla, která vybíhá do volné krajiny a pozemků orné půdy a má významný územní rozsah. Z těchto důvodů je vhodné její zachování jako plochy veřejné zeleně.*

1. Prověřit možnost vypuštění veřejně prospěšného opatření/stavby VU1 – přeložka biokoridoru v k.ú. Mořičov.

*VPO VU1 je zrušeno.*

1. Prověřit možnosti využití (funkční náplně) areálu bývalého loveckého zámečku - okolí pozemku st.p.č. 56 k.ú. Mořičov.

*V souladu se záměrem města na zřízení havraní voliéry je objekt na pozemku st.p.č. 56 v k.ú. Mořičov vymezen jako plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) Z328.*

POŽADAVKY VEŘEJNOSTI, VYPLÝVAJÍCÍ Z PODANÝCH ŽÁDOSTÍ O ZMĚNU ÚP OSTROV

Ostrov:

1. Prověřit možnost změny funkčního využití plochy NZ1 na pozemku p.p.č. 1373/33 k.ú. Ostrov nad Ohří na plochy výroby drobné pro rozšíření výrobního areálu spol. Renatechnik s.r.o.

*V rozsahu uvedeného pozemku je dílčí změnou Z2/068 vymezena zastavitelná plocha Z300 s navrhovaným způsobem využití VD – drobná a řemeslná výroba.*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití pozemku p.p.č. 955/3 k.ú. Ostrov nad Ohří z plochy bydlení individuální na plochy smíšené městské.

*Pozemek je dílčí změnou Z2/088 začleněn do stabilizované plochy smíšené obytné městské, v souladu s charakterem navazujícího území.*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití plochy v okolí budovy č.p. 791 z území výroby drobné na plochy umožňující bydlení (SM).

*Pozemek je dílčí změnou Z2/100 začleněn do stabilizované plochy smíšené obytné městské.*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití ploch výroby drobné na plochy občanské vybavenosti – budovy nového psychiatrického centra v areálu nemocnice v Ostrově a prověří možnost jejího rozšíření východním směrem.

*Plocha realizovaného psychiatrického centra je dílčí změnou Z2/082 vymezena jako stabilizovaná plocha veřejné infrastruktury OV, v návaznosti na tuto plochu jihovýchodně je vymezena zastavitelná plocha Z319, umožňující rozvoj stávajícího areálu.*

1. Prověřit možnost vypuštění VPS WD-23 vymezené v souvislosti se zastavitelnou plochou Z133, Z137, Z141….

*V rámci zpracování Změny č. 2 byla prověřena reálnost a účelnost přeložení silnice III/22128 (VPS WD23) v sídle Horní Žďár. S ohledem na stávající bezproblémové vedení předmětné silnice, velice nízké intenzity dopravy[[1]](#footnote-1) (271 vozidel za 24 hodin) a podněty zadavatele byla přeložka z ÚP vypuštěna.*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití pozemku p.p.č. 272/5 k.ú. Dolní Žďár u Ostrova z ploch výroby drobné na plochy umožňující bydlení (SM).

*Pozemek je dílčí změnou Z2/035 přičleněn do navazující zastavitelné plochy Z154 s navrhovaným způsobem využití SM – plocha smíšená obytná městská.*

Horní Žďár:

1. Prověřit možnost zohlednění existence rekreačního objektu vč. zázemí na p.p.č. 305/2 k.ú. Horní Žďár u Ostrova.

*Pozemek p.p.č. 305/2 je Změnou č. 2 ÚP vymezen jako stabilizová plocha individuální rekreace (RI), v souladu se skutečným stavem využití území.*

1. Prověřit možnost zohlednění existence MVE na toku Jáchymovského potoka v okolí p.p.č. 305/8 k.ú. Horní Žďár u Ostrova.

*Změna č. 2 stabilizuje MVE na toku Jáchymovského potoka jako plochu technické infrastruktury – inženýrské sítě (TI).*

1. Prověřit možnost vymezení plochy pro bydlení ve východní části p.p.č. 244/1 k.ú. Dolní Žďár u Ostrova jako možnost dostavby podél komunikace.

*Změnou č. 2 ÚP je vymezena zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech ve východní části pozemku p.p.č. 244/1, kde přímo navazuje na již realizovanou nízkopodlažní zástavbu (plocha Z273). Z důvodu zajištění dopravního přístupu do nově vymezené zastavitelné plochy je do plochy Z273 začleněna i východní část pozemku p.p.č. 243. Další expanze zástavby západně do volné krajiny je neúčelná, protože v části Dolní Ždár je k dispozici dostatek vnitřních prostorových rezerv.*

Vykmanov:

1. Prověřit možnost změny funkčního využití plochy RZ na p.p.č. 15/6 k.ú. Vykmanov u Ostrova na plochy umožňující bydlení.

*Pozemek p.p.č. 15/6 v k.ú. Vykmanov je zahrnut do plochy Z108, určené pro přestavbu na smíšenou obytnou zástavbu venkovského charakteru, spolu s navazujícím územím zahrádek.*

1. Prověřit možnost „směny“ funkčního využití plochy Z166 (dle žadatele by mělo být odebráno cca 9.000 m2) za nově vymezované plochy v jižní části území (kde by mělo být nově vymezeno cca 8.600 m2).

*Požadavek byl následně pořizovatelem upřesněn – opraven, jedná se o plochu Z116. Dílčí změnou Z2/026 byla plocha zemědělské výroby (VZ) rozšířena v jižním směru, v souladu s požadavkem vlastníka. Redukovaná část původně vymezené zastavitelné plochy byla stabilizována jako plocha lesní (NL1).*

Hluboký:

1. Projektant prověří možnost změny funkčního využití ploch NZ a NS, v severní části pozemku p.p.č. 201/22 k.ú. Hluboký na plochy umožňující bydlení.

*Pozemek p.p.č. 201/22 v k.ú. Hluboký byl v celém rozsahu začleněn do stabilizované plochy venkovského bydlení (BV), dle skutečného stavu využití.*

Kfely:

1. Projektant prověří možnost úpravy zastavitelné plochy Z180 v souladu s územní studií „Ostrov – lokality Kfely OV-4“ vč. ploch navazujících v k.ú. Ostrov nad Ohří.

*Návrh řešení využití území v ploše Z180 je Změnou č. 2 ÚP upraven v souladu se zpracovanou územní studií (Ostrov – lokalita Kfely, ing. arch. Aust, ing. arch. Vystyd, 12/2009).*

POŽADAVKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ A VEŘEJNOSTI, VYPLÝVAJÍCÍ Z PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZADÁNÍ ZMĚNY Č.2 ÚP OSTROV

Požadavky dotčených orgánů:

1. Zajistit v dalším stupni zpracování „Vyhodnocení vlivů Změny č. 2 Územního plánu Ostrov na životní prostředí“, zároveň zpracuje rozbor udržitelného rozvoje území.

*Vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚP na udržitelný rozvoj území včetně Vyhodnocení vlivů na životní prostředí bylo zpracováno, v členění dle přílohy č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a tvoří nedílnou součást dokumentace Změny č. 2 ÚP Ostrov.*

1. Zajistit v dalším stupni zpracování „Posouzení vlivu koncepce na lokality soustavy Natura 2000“ a „Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“.

*Vyhodnocení vlivů Změny č. 2 ÚP na udržitelný rozvoj území včetně Vyhodnocení vlivů na lokality soustavy Natura 2000 bylo zpracováno, v členění dle přílohy č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a tvoří nedílnou součást dokumentace Změny č. 2 ÚP Ostrov.*

1. Navrhnout a zdůvodní takové řešení, které bude z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nejvýhodnější.

*Ochrana pozemků ZPF a zejména jeho I. a II. třídy ochrany je jedním z výchozích předpokladů řešení, navrženého Změnou č. 2. Odůvodnění nezbytnosti vymezených změn a jejich dopadu na zemědělský půdní fond je součástí Odůvodnění Změny č. 2 ÚP – kapitola 12.1.*

1. Zpracovat v dalším stupni „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na ZPF“ podle společného metodického doporučení Ministerstva pro místní rozvoj ČR, odboru územního plánování, a Ministerstva životního prostředí ČR, k: „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“, který byl zveřejněn ve Věstníku MŽP v 09/2011.

*Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 2 ÚP na ZPF je součástí Odůvodnění Změny č. 2 ÚP – kapitola 12.1. Způsob vyhodnocení odpovídá metodickému doporučení MMR a MŽP v aktualizované verzi ze srpna 2013.*

1. Posoudit využití doposud nezastavěných ploch v zastavěných územích.

*Změna č. 2 ÚP pro další rozvoj využívá přednostně prostorové rezervy uvnvitř zastavěného území a navrhuje transformaci nevyužitých či nevhodně využitých ploch s cílem posílení kompaktnosti městské struktury a ochrany volné krajiny před nežádoucím a neregulovaným rozpínáním zástavby.*

1. Vymezit hranice zastavěného území pro celé správní území Města Ostrov.

*V souladu s požadavkem Zadání a dle §58, odst. 3 stavebního zákona je Změnou č. 2 ÚP aktualizována hranice zastavěného území ke dni 26.6.2019.*

1. Prověřit možnost úpravy návrhu, resp. stávající kapitoly 4.5. (Koncepce zásobování teplem) ve smyslu: Teplovod z výtopny areálu společnosti Škoda je nefunkční a parovod z městské teplány je postupně převáděn na horkovod. Dále v kapitole 4.5. uvéct, že „V řešeném území budou pro zásobování objektů a areálů teplem upřednostňovány ekologické zdroje vytápění včetně alternativních zdrojů vytápění s minimálním dopadem na životní prostředí. Upřednostňovat centrální zdroje tepla před lokálními. V lokalitách, kde jsou provedeny rozvody plynu, u nových staveb nebo při změnách staveb upřednostňovat pro vytápění využití plynových spalovacích zdrojů před spalovacími zdroji na pevná paliva. V lokalitách, ve kterých jsou provedeny rozvody tepla ze soustavy centrálního zásobování tepelnou energií (CZT), jsou právnické a fyzické osoby povinny, je-li to pro ně technicky možné a ekonomicky přijatelné, u nových staveb nebo při změnách staveb využít pro vytápění teplo ze soustavy CZT nebo zdroje, který není stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší. V těchto lokalitách také nepovolovat náhradu stávajícího centrálního vytápění objektů a areálů na vytápění médii, která jsou zdrojem emisí (odpojování od CZT), pokud nebude žadatelem prokázáno, že se pro něj stalo využití tepla ze soustavy CZT technicky nemožným nebo ekonomicky nepřijatelným.“

*ÚP v kapitole 4.5. vymezuje dvě na sobě nezávislé* *soustavy centralizovaného zásobování teplem. Nefunkčnost jedné soustavy, resp. transformace druhé, nevyvolává potřebu změny ÚP s ohledem na možné budoucí znovuvyužití.*

*Požadavek na doplnění výše uvedených pricipů byl zohledněn v rámci doplnění koncepce zásobování teplem, kdy jako základ systému zásobování teplem byly stanoveny následující principy:*

*- pro zásobování objektů a areálů teplem budou upřednostňovány ekologické zdroje vytápění včetně alternativních zdrojů vytápění s minimálním dopadem na životní prostředí,*

*- upřednostňovat centrální zdroje tepla před lokálními,*

*- v lokalitách s provedenými rozvody plynu upřednostňovat pro vytápění plynové spalovací zdroje před spalovacími zdroji na pevná paliva,*

*- v lokalitách s provedenými rozvody tepla ze soustavy centrálního zásobování tepelnou energií (CZT) přednostně využívat pro vytápění teplo ze soustavy CZT nebo zdroj, který není stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší.*

1. Prověřit možnosti využití zastavitelných ploch umístěných v blízkosti trasy železničního koridoru, popřípadě navrhne jejich redukci, či umístění protihlukových opatření.

*Do OP dráhy, resp. do pásma s nejvyšší hlukovou zátěží, zasahuje nově vymezená zastavitelná plocha bydlení Z332 vymezená v souladu s požadavkem zadání a dle Urbanistické studie Ostrov – lokalita Nad nádražím (ing. arch. Aust, ing. arch. Vystyd, 12/2009). Splnění hlukových limitů bude prokázáno v rámci podrobnější dokumentace v navazujících stupních řízení. Další zastavitelné plochy ve střetu s OP dráhy jsou vymezeny pro rekreaci v zahrádkových osadách, rekreaci na plochách přírodního charakteru a dopravní infrastrukturu, kde není nutné prokazovat opatření proti hlukové zátěži.*

Požadavky veřejnosti:

1. Prověřit možnost změny funkčního využití plochy v okolí p.p.č. 49 k.ú. Maroltov z ploch výroby zemědělské VZ na plochy umožňující bydlení*.*

*V rozsahu stabilizované plochy zemědělské výroby (VZ) dle platné ÚPD (parcely p.p.č. 49, 3/1 a st. 3/2 v k.ú. Maroltov) byla Změnou č. 2 ÚP vymezena plocha Z265 – plocha smíšená obytná venkovská.*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití zastavitelné plochy Z52 (p.p.č. 985/36 k.ú. Ostrov nad Ohří) na plochy umožňující bydlení*.*

*Plocha Z52 (dle platné ÚPD návrh veřejné zeleně) byla Změnou č. 2 ÚP zahrnuta do stabilizovaných ploch smíšených obytných městských, v souladu se způsobem využití navazujícího území. Plocha se nachází uvnitř zastavěného území a její zastavění je žádoucí z důvodu funkční a prostorové integrace do městského centra.*

1. Prověřit, s ohledem na stávající místní poměry, nutnost vymezení veřejně prospěšných staveb WD 15 a WD 28 na p.p.č. 32/1 k.ú. Vykmanov u Ostrova*.*

*V rámci zpracování návrhu Změny č. 2 nebyla prokázána nutnost vypustit veřejně prospěšné stavby WD15 a WD28 z obsahu ÚP a předmětné veřejně prospěšné stavby tedy nejsou předmětem řešení Změny č. 2.*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití doposud nezastavěného území (okolí pozemku p.p.č. 237/3 k.ú. Mořičov) na plochy umožňující výstavbu a umístění farmy / hospodářství*.*

*Pozemek p.p.č. 237/3 v k.ú. Mořičov byl Změnou č. 2 ÚP vymezen jako zastavitelná plocha pro zemědělskou výrobu (VZ) – plocha Z330. Podmínky využití (Regulace a limity prostorového využití území)) stanovené platnou ÚPD byly upraveny tak, aby výslovně umožnily v plochách VZ umisťovat i bydlení bezprostředně souvisí s provozováním zemědělské výroby / farmy.*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití stávající zastavitelné plochy Z88 – PZO jižním a jihovýchodním směrem (pozemek p.p.č. 2261 k.ú. Ostrov nad Ohří) z ploch NZ2 na plochy smíšené výrobní VS2*.*

*Pozemek p.p.č. 2261 byl Změnou č. 2 ÚP vymezen jako zastavitelná plocha smíšená výrobní – plocha Z327.*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití okolí pozemku st.p.č. 11, k.ú. Mořičov na plochy umožňující výstavbu a umístění rodinného domu*.*

*Pozemek byl dílčí změnou Z2/109 vymezen jako zastavitelná plocha Z331 s navrhovaným způsobem využití BV – bydlení v rodinných domech – venkovské.*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití areálu, resp. budov na st.p.č. 1392/2 a 1393/1, k.ú. Ostrov nad Ohří na plochy umožňující změnu využití budov na ubytovací zařízení (plochy smíšené obytné)*.*

*Výrobní areál v rozsahu pozemků st.p.č. 1393/1 a 1393/2 byl Změnou č. 2 ÚP vymezen jako plocha přestavby – Z318, s navrhovaným způsobem využití plocha smíšená obytná městská (SM).*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití pozemků 1132/13, 1083/2 a 1110/1 k.ú. Ostrov nad Ohří na plochy umožňující výstavbu a umístění zahrádek (zahrádkářských kolonií).

*Možnost lokalizace požadovaného využití na předmětných pozemcích byla Změnou č. 2 ÚP prověřena a byla vyhodnocena jako nevhodná z důvodu střetu s ÚSES, záplavovým územím a zejména aktivní zónou záplavového území. V souladu s §67 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění, není možné v aktivní zóně záplavového území realizovat s výjimkou vodních děl žádnou zástavbu, a to ani dočasnou, oplocení či jiné překážky zhoršující odtok povrchových vod.*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití pozemků 1041/1, 1083/3 a 1132/11 k.ú. Ostrov nad Ohří na plochy umožňující výstavbu a umístění kynologického výcvikového areálu.

*Možnost lokalizace požadovaného využití na předmětných pozemcích byla Změnou č. 2 ÚP prověřena a byla vyhodnocena jako nevhodná z důvodu nevyhovujícího dopravního přístupu, střetu s ÚSES, se záplavovým územím a zejména s aktivní zónou záplavového území. V součinnosti s pořizovatelem Změny č. 2 ÚP byla pro výstavbu kynologického areálu vybrána vhodnější lokalita v k.ú. Květnová.*

1. Prověřit možnost vypuštění VPS WD-23 vymezené v souvislosti se zastavitelnou plochou Z133, Z137, Z141…*.*

*V rámci zpracování Změny č. 2 byla prověřena reálnost a účelnost přeložení silnice III/22128 (VPS WD23) v sídle Horní Žďár. S ohledem na stávající bezproblémové vedení předmětné silnice, velice nízké intenzity dopravy[[2]](#footnote-2) (271 vozidel za 24 hodin) a podněty zadavatele byla přeložka z ÚP vypuštěna.*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití pozemku p.p.č. 272/5 k.ú. Dolní Žďár u Ostrova z ploch výroby drobné na plochy umožňující bydlení (SM).

*Na základě prověření byla smíšená městská zástavba na tomto pozemku vyhodnocena jako vhodná z důvodu žádoucího funkčního a urbanistického scelení zástavby podél silnice I/25. Parcela p.p.č. 272/5 v k.ú. Dolní Žďár u Ostrova byla přičleněna k jižně navazující zastavitelné ploše smíšené obytné městské Z154.*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití zastavitelné plochy Z39 z ploch OS – občanské vybavení sportovní na plochy umožňující bydlení*.*

*Zastavitelné plochy Z39 (OS) a Z47 (VD) vymezené platnou ÚPD, byly Změnou č. 2 ÚP zahrnuty do plochy Z315, určené pro bydlení v rodinných domech (BI).*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití nezastavitelné části pozemku p.p.č. 1132/14 k.ú. Ostrov nad Ohří z plochy NZ1 na navazující plochy SM – smíšené obytné venkovské*.*

*Východní část pozemku p.p.č. 1132/14 byla začleněna do zastavitelné plochy Z35, vymezené platnou ÚPD na západní části téhož pozemku jako plocha smíšená obytná městská (SM).*

1. Prověřit možnost změny funkčního využití nezastavitelných pozemků p.p.č. 201/3 a 210/2 k.ú. Hluboký, které navazují na zastavitelné plochy Z243 a Z244 s funkčním využitím BV – bydlení venkovské*.*

*Pozemek p.p.č. 201/3 byl přičleněn do zastavitelné plochy Z244, vymezené platnou ÚPD jako plocha venkovského bydlení (BV), přirozeně dotváří západní hranu zástavby sídla Hluboký. Pozemek p.p.č. 210/2 byl zachován jako plocha smíšená nezastavěné území, její zastavění není účelné a z pohledu urbanistické koncepce i s ohledem na ochranu volné krajiny se jeví jako zcela nevhodné.*

## Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

1. Pro Změnu č. 2 Územního plánu Ostrov nevyplývají žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

*V průběhu zpracování Změny č. 2 ÚP byly prověřeny všechny požadavky a potřebné změny v území, vzhledem k jejich rozsahu a charakteru nebyla prokázána potřeba vymezní ploch či koridorů územní rezervy.*

## Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastění nebo předkupní právo

1. Projektant převezme VPS ze stávajícího Územního plánu Ostrov, zhodnotí však účelnost, umístění i rozsah navrhovaných VPS. Popřípadě projektant prověří možnosti vymezení nových VPS.

*V rámci zpracování Změny č. 2 byl prověřen stav všech VPS a VPO.*

*Podrobné vyhodnocení jednotlivých změn ve vymezení VPS a VPO je uvedeno v kapitolách 10.8 a 10.9 tohoto Odůvodnění.*

*Změnou č. 2 ÚP jsou vymezeny nové veřejně prospěšné stavby s předkupním právem v rozsahu záměrů v oblasti veřejného občanského vybavení (rozšíření psychiatrického centra, výstavba expozičního postoru s voliérou).*

1. Projektant prověří možnost vymezení vybudování komunikace pro obsluhu zastavitelných ploch Z101, Z114 a Z116 v k.ú. Vykmanov jako veřejně prospěšnou stavbu.

*K uvedeným zastavitelným plochám je pro dopravní obsluhu v platném ÚP stabilizována plocha dopravní infrastruktury – silniční komunikace (DS). Úpravy komunikace (např. zpevnění povrchu, rozšíření komunikace) lze řešit v rámci této plochy dopravní infrastruktury bez potřeby změny ÚP.*

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

1. Pro Změnu č. 2 Územního plánu Ostrov nevyplývají žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

*Charakter ani rozsah nově vymezených záměrů nevyžaduje stanovení žádné z výše uvedených podmínek. V částech území, kde bylo třeba zpřesnit řešení a uspořádání území, již byl zpracován regulační plán či územní studie, ty byly využity jako podklad pro zpracování Změny č. 2 ÚP.*

## Případný požadavek na zpracování variant řešení

1. Pro Změnu č. 2 Územního plánu Ostrov nevyplývají žádné požadavky na zpracování variant řešení.

*Změna č. 2 ÚP byla zpracována jako invariantní.*

## Požadavky na uspořádání obsahu návrhu Změny č. 2 Územního plánu Ostrov a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

1. Bude dodržen obsah členění ÚP podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění, pokud není dále uvedeno jinak.

*Požadavek je respektován, Změna č. 2 ÚP je zpracována v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.*

1. Změna č. 2 Územního plánu Ostrov bude zpracována digitálně nad aktuální katastrální mapou platnou k datu schválení zadání.

*Pro zpracování grafické části Změny č. 2 ÚP byla jako podklad využita katastrální mapa, předaná pořizovatelem ke dni 10.10.2016.*

1. Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK).

*Požadavek je respektován, pro zpracování grafické části Změn č. 2 ÚP byl použit souřadnicově orientovaný mapový podklad S-JTSK.*

1. Návrh Změny č. 2 Územního plánu Ostrov bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních a v digitální podobě (\*.txt a \*.pdf).

*Dne 18.4.2018 bylo Zastupitelstvem města Ostrov rozhodnuto o zkráceném postupu pořízení Změny č. 2 ÚP. Dokumentace návrhu Změny č. 2 ÚP pro projednání byla předána dle požadavků Zadání v počtu 2 tištěných a digitální paré textové i grafické části, ve formátu \*.doc a \*.pdf..*

1. Upravený návrh Změny č. 2 Územního plánu Ostrov podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou vyhotoveních a v digitální podobě (\*.txt a \*.pdf). Stejně tak v případě, že bude nutné konání opakovaného veřejného projednání.

*Dne 18.4.2018 bylo Zastupitelstvem města Ostrov rozhodnuto o zkráceném postupu pořízení Změny č. 2 ÚP. Dokumentace návrhu Změny č. 2 ÚP pro projednání byla předána dle požadavků Zadání v počtu 2 tištěných a digitální paré textové i grafické části, ve formátu \*.doc a \*.pdf..*

*úprava návrhu pro případné opakované veřejné projednání - bude doplněno po úpravě Návrhu Změny č. 2 ÚP dle výsledků projednání a posouzení návrhu KÚ KK*

1. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovými nosiči ve formátu požadovaném Krajským úřadem Karlovarského kraje – Odborem regionálního rozvoje.

*bude doplněno zhotovitelem dle výsledků projednání Návrhu Změny č. 2 ÚP*

1. Po dokončení Změny č. 2 Územního plánu bude vydán Právní stav celého územního plánu Ostrov v počtu čtyř vyhotovení.

*bude doplněno zhotovitelem po úpravě Návrhu Změny č. 2 ÚP dle výsledků projednání*

1. Textové i grafické části, jejich členění, počty a jejich měřítka budou vycházet ze stávající dokumentace.

*Textová a grafická část Změny č. 2 ÚP je zpracována v souladu s platnými právními předpisy a s ohledem na způsob zpracování platné ÚPD města. Pro zpracování úplného znění ÚP po vydání Změny č. 2 bude využita textová i grafická část ÚP ve znění Změny č. 1, v jeho obsahovém členění a měřítku.*

1. Výsledné grafické části dokumentace budou odevzdány také ve vektorové editovatelné podobě ve formátu \*.shp.

*Grafická část Změny č. 2 ÚP je zpracována v prostředí Arc-GIS verze 10.4, ve formátu \*.shp. V této podobě je rovněž dokumentace předána zadavatel, spolu s výkresovou částí ve formátu \*.pdf.*

1. Celá dokumentace bude zpracována dle metodiky MINIS 2, KÚKK. Odchylky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, při vymezování ploch budou řádně zdůvodněny.

*Změna č. 2 ÚP respektuje metodiku MINIS, využívanou na území Karlovarského kraje pro zpracování územně plánovací dokumentace obcí. V souladu s touto metodikou rovněž navrhuje formální úpravy platné ÚPD, bez prostorových nároků na další rozvoj měněných ploch.*

## V případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města

1. Plochy řešené Změnou č. 2 Územního plánu Ostrov se nachází mimo území hlavního města Prahy.

*Požadavek není pro Změnu č. 2 ÚP relevantní.*

## Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

1. Vzhledem k tomu, že Změnou č. 2 Územního plánu Ostrov budou dotčeny prvky Územního systému ekologické stability, byl vznesen požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu Změny č. 2 Územního plánu Ostrov na životní prostředí a na udržitelný rozvoj území.

*Vyhodnocení vlivů na životní prostředí včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí bylo zpracováno dle požadavků schváleného Zadání, ve struktuře stanovené přílohou č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, a tvoří nedílnou součást dokumentace Změny č. 2 ÚP Ostrov.*

## Další požadavky na řešení Změny č. 2 ÚP Ostrov

1. Prověřit rozšíření plochy Z67 del územní studie „Ostrov, areál bývalých kasáren“ vč. změny funkce dle územní studie (pravděpodobně RH + VD) nebo specifická plocha.

*Využití plochy Z67 bylo přehodnoceno dle zpracované územní studie. Plocha byla navržena k funkční transformaci za účelem realizace zařízení pro sportovní a volnočasové aktivity v návaznosti na zelený pás podél toku Bystřice – plochy Z301 – Z307. Dle území studie je převzato i vymezení páteřní komunikace, která zajišťuje dopravní obsluhu území a severojižní propojení mezi ul. Klášterní s ul. Hroznětínskou, a ploch pro parkování.*

1. Prověřit změnu funkce plochy Z18 – BX (ekocentrum) na plochu OV.

*Areál kláštera v ploše Z18 byl v letech 2002 – 2007 rekonstruován na bytový objekt s městskými byty, při zachování přilehlých ploch zeleně, a ve Změně č. 2 ÚP byl z tohoto důvodu vymezen jako stabilizovaná plocha BX (bydlení městské s převahou zeleně). Ekocentrum u Bystřice je stabilizováno v ploše občanského vybavení (OV).*

1. Prověřit změnu funkce st.p.č. 2105 k.ú. Ostrov nad Ohří na SM (jedná se o plochu autoservisu). Požadavek koliduje s požadavkem města na prověření zachování ploch veřejné zeleně.

*Zájem města na zachování ploch veřejné zeleně byl vyhodnocen jako vhodnější z hlediska veřejného zájmu a z hlediska zkvalitnění obytného prostředí než zájem soukromý na zachování výrobního provozu ve stávajícím objektu. Pozemek st.p.č. 2105 byl tedy zachován jako plocha veřejné zeleně dle platné ÚPD. V zájmu vytvoření kontinuálního izolačního zeleného pásu mezi plochou bydlení a plochou výroby byla Změnou č. 2 ÚP plocha veřejné zeleně rozšířena na celou navazující parcelu p.p.č. 896/21.*

1. Vypustit OP bývalé vlečky.

*Ochranné pásmo bylo vypuštěno z grafické části Odůvodnění Změny č. 2 ÚP – II.1. Koordinační výkres.*

1. Prověřit změnu funkce části pozemku p.p.č. 2813/30 k.ú. Ostrov nad Ohří z dopravní infrastruktury na BI. Jedná se o proluku mezi p.p.č. 2812/2 a 768/31.

*Příslušná část pozemku p.p.č. 2813/30 byla dílčí změnou Z2/084 vymezena jako plocha přestavby pro bydlení v rodinných domech (BI) – plocha Z320, při zachování dopravní prostupnosti území ulicí Jedlová. Zastavěním proluky dojde ke scelení zástavby po jižní hraně komunikace a žádoucímu dotvoření plynulé uliční hrany.*

1. Rozsah a funkci plochy Z179 – OV v místní čáti Kfely (dle ÚS tuto plochu nepotřebujeme).

*Plocha Z179, vymezená platnou ÚPD pro veřejnou infrastrukturu (OV), byla Změnou č. 2 přehodnocena a vymezena pro účely bydlení v rodinných domech (BI), v souladu s navrženým způsobem využití navazujících rozvojových ploch. Případná potřeba umístění lokálního zařízení občanského vybavení pro potřeby rozsáhlého rozvojového území v Kfelích nevyvolá nutnost pořízení další změny ÚP, protože v souladu s podmínkami využití plochy BI zde taková zařízení je rovněž přípustné realizovat.*

1. Prověřit změnu funkce pozemku p.p.č. 1523/39 k.ú. Ostrov nad Ohří na BI.

*Pozemek p.p.č. 1523/39, zařazený platnou ÚPD do ploch rekreace v zahrádkových osadách, byl Změnou č. 2 ÚP vymezen jako plocha přestavby na venkovské bydlení (BV) – plocha Z308, v souladu se stávajícím způsobem využití východně navazujícího území.*

1. Prověřit změnu funkce pozemku p.p.č. 192 k.ú. Kfely u Ostrova vč. přilehlé plochy OV na SV.

*Uvedený pozemek včetně navazující stabilizované plochy OV byly Změnou č. 2 ÚP (díčí změna Z2/062) vymezeny jako plocha přestavby Z293 s navrhovaným využití plocha smíšené obyvtná venkovská.*

1. Prověřit změnu funkce pozemku p.p.č. 305/9 k.ú. Horní Žďár u Ostrova – nachází se zde budova bývalého mlýna, který chce majitel rekonstruovat.

*Pozemek byl vymezen jako zastavitelná plocha Z259 pro bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) – dílčí změna Z2/011.*

1. Prověřit změnu funkce pozemku p.p.č. 305/2 k.ú. Horní Žďár u Ostrova – respektovat rekreační objekt.

*Pozemek byl vymezen jako stabilizovaná plocha rodinné rekreace (RI) v souladu se skutečným stavem – dílčí změna Z2/010.*

1. Prověřit změnu funkce st.p.č. 2734 a p.p.č 636/8 k.ú. Ostrov nad Ohří na plochy umožňující umístění objektu obsahující ubytování a restauraci (v současné době je již provozováno).

*Pozemky byly začleněny do stabiizované plochy smíšené obytné městské (SM) – dílčí změna Z2/085.*

1. Prověřit výslovné umožnění umístění ploch související dopravní a technické infrastruktury ve všech zastavitelných plochách.

*Umisťování nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je již stanoveno v platné ÚPD v kap. 6.1. Základní regulace zástavby území.*

1. Prověřit změnu funkce p.p.č. 366/4 a 904/6 k.ú. Dolní Žďár u Ostrova na BI.

*Vzhledem k návaznosti na stabilizovanou plochu veřejného občanského vybavení OV a významu navazujícího rekreačního areálu okolo Boreckých rybníků byla upřednostněn veřejný zájem na realizaci zázemí tohoto rekreačního území. V rozsahu uvedených pozemků byla vymezena zastavitelná plocha Z157 s navrhovaným využitím OV – veřejná infrastruktura.*

1. Vyhledat plochu (min 3000m2) umožňující výstavbu a umístění kynologického výcvikového areálu.

*Na základě dohody s pořizovatelem Změny č. 2 ÚP byla pro potřeby kynologického výcvikového areálu vymezena plocha v rozsahu 3000 m2 na jihozápadním okraji části Květnová. Protože se v areálu nepředpokládá realizace staveb trvalého charakteru, záměr byl vymezen jako plocha smíšená nezastavěného území – sportovní (NSs) Z286.*

# 8. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Záměry, řešené v rámci Změny č. 2 ÚP Ostrov, mají omezený územní rozsah bez vlivu na celkovou koncepci rozvoje města. Nezbytná koordinace má tedy charakter spíše lokálních přesahů v oblasti dopravní infrastruktury a ÚSES.

Změna č. 2 ÚP obsahuje následující dopravní záměry, které mají přesah přes hranici správního území města Ostrov:

| **plocha /**  **koridor /**  **úz. rezerva** | **dotčená obec** | **odůvodnění vymezení či vypuštění plochy / koridoru** | **vyhodnocení koordinace s ÚPD sousedních obcí** |
| --- | --- | --- | --- |
| X01 | Hroznětín, Hájek | *Koridor X01 je vymezen pro optimalizaci železniční trati č. 140 na základě jeho vymezení v PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“), která byla schválena dne 15.4.2015. Dle článku (91) PÚR ČR se jedná o koridor konvenční železniční dopravy ŽD3 Karlovy Vary – Ostrov. PÚR ČR dále v článku (80) písm. b) stanovuje úkol pro územní plánování, který příslušným krajům a obcím ukládá povinnost zajistit územní ochranu vymezených koridorů a ploch v navazující územně plánovací dokumentaci upřesněním koridorů a ploch pro umístění záměru nebo územní rezervou. Dle § 31 odst. 4 stavebního zákona., v platném znění, je PÚR ČR nadřazeným právně závazným dokumentem pro vydávání územních plánů a ÚP Ostrov ji proto musí plně respektovat.* | ÚP Hroznětín (2011) – koordinace není zajištěna. Koordinace bude zajištěna Změnou ÚP Hroznětín.  ÚP Hájek (2013) - koordinace není zajištěna. Koordinace bude zajištěna Změnou ÚP Hájek. |
| R1 | Jáchymov | *Na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP byla prověřena možnost vypuštění plochy územní rezervy R1 pro přeložku silnice I/25. S ohledem zejména na neúměrné technické a ekonomické nároky stavby a střety s ochranou přírody daného záměru, kdy daná přeložka nebyla vymezena ani v ZÚR Karlovarského kraje, byla plocha územní rezervy R1 z ÚP vypuštěna.* | ÚP Jáchymov ve znění změny č. 2 – koordinace je zajištěna. Koridor územní rezervy není v platném ÚP Jáchymov vymezen. |

Koordinace návaznosti **skladebných částí ÚSES** na nadregionální, regionální a lokální úrovni byla v rámci Změny č. 2 ÚP řešena u následujících skladebných částí.

| **skladebná část** | **koordinace s obcí** | **vyhodnocení koordinace s ÚPD sousedních obcí** |
| --- | --- | --- |
| LC11 | Jáchymov | Koordinace je zajištěna, v ÚP Jáchymov je vymezena navazující část biocentra s označením MBC 24 |
| LC6 | Jáchymov | LC je ukončen na hranici města Ostrov, nepokračuje na území Jáchymova, koordinace není nutná |
| RC397 | Jáchymov | Koordinace je zajištěna, v ÚP Jáchymov je vymezena navazující část biocentra s označením RBC1 |
| RK20010U1 | Jáchymov | Koordinace je zajištěna, v ÚP Jáchymov je vymezena navazující část biokoridoru s označením RBK1 |
| LKJA24-3V2 | Jáchymov | Koordinace je zajištěna, v ÚP Jáchymov je vymezena navazující část biokoridoru s označením MBK17 |
| NBK3U2 | Jáchymov | Koordinace je zajištěna zčásti, v ÚP Jáchymov je vymezena navazující část biokoridoru s označením „osa nadregionálního biokoridoru“, není ovšem upřesněna dle metodických požadavků |
| LC3V21 | Hroznětín | Koordinace je zajištěna, biocentrum je vložené do osy nadregionálního biokoridoru, v ÚP je v návaznosti na LC3V1 vymezen biokoridor K3 |
| LC2 | Hroznětín | Koordinace je zajištěna, v ÚP Hroznětín je vymezena navazující část biocentra s označením 13 |
| RK20010U2 | Hroznětín | Koordinace je zajištěna, v ÚP Hroznětín je vymezena navazující část biokoridoru s označením 20010 |
| LC20010V2 | Hroznětín | Koordinace je zajištěna, v ÚP Hroznětín je vymezena navazující část biocentra s označením 17 |
| RK20010U1 | Hroznětín | Koordinace je zajištěna, v ÚP Hroznětín je vymezena navazující část biokoridoru s označením 20010 |
| LC20010V1 | Hroznětín | Koordinace je zajištěna zčásti. V ÚP Hroznětín je vymezena navazující část biokoridoru s označením 20010, což není z hlediska funčnosti ÚSES problém (LC je vloženo do regionálního biokoridoru) |
| RK1007U1 | Hroznětín | Koordinace je zajištěna, v ÚP Hroznětín je vymezena navazující část biokoridoru s označením 1007 |
| LKHR18-21 | Hroznětín | Koordinace je zajištěna, v ÚP Hroznětín je vymezena navazující část biokoridoru s označením 12 |
| LKHR20-23 | Hroznětín | Koordinace je zajištěna, v ÚP Hroznětín je vymezena navazující část biokoridoru s označením 22 |
| RC1160 | Hroznětín | Koordinace je zajištěna, v ÚP Hroznětín je vymezena navazující část biocentra s označením 1160 |
| RC1160 | Hájek | Koordinace je zajištěna, v ÚP Hájek je vymezena navazující část biocentra s označením 1160 |
| LKHA8-34 | Hájek | Koordinace je zajištěna, v ÚP Hájek je vymezena navazující část biokoridoru s označením 10 |
| LK21-34 | Hájek | Koordinace je zajištěna, v ÚP Hájek je vymezena navazující část biokoridoru s označením 11 |
| L34 | Hájek | Koordinace je zajištěna, v ÚP Hájek je vymezena navazující část biocentra s označením 11 |
| LC44 | Velichov | Koordinace je zajištěna, v ÚP Velichov je vymezena navazující část biocentra s označením LBC 1 |
| LK43-NBK41 | Velichov | Koordinace je zajištěna, v ÚP Velichov je vymezena navazující část biokoridoru s označením LBK 1 |
| RC 1145 | Velichov | Koordinace je zajištěna v rozsahu hranic vymezených v ZÚR KK. V  ÚP Velichov je vymezena navazující část biocentra s označením RBC 1145. Vymezení je v ÚP Velichov větší větší než je vymezení v ZÚR KK (z něhož vychází navrhované upřesnění RC 1145 ve Změně č. 2 ÚP Ostrov), což však neodpovídá metodickým pokynům pro zpřesňování skladebných částí ÚSES vymezených v ZÚR. |
| RC 1145 | Vojkovice | Koordinace je zajištěna. V návrhu ÚP Vojkovice je vymezena navazující část biocentra s označením RBC 1145. |
| RK1008 | Vojkovice | Koordinace je zajištěna. V návhru nového ÚP Vojkovice je vymezena navazující část biokoridoru RK1008 |
| RK1005U6 | Vojkovice | Koordinace je zajištěna. V návhru nového ÚP Vojkovice je vymezena navazující část biokoridoru RK1005 |
| LK41VO01 | Vojkovice | Koordinace není zajištěna. V návhru nového ÚP Vojkovice by bylo vhodné doplnit navazující část biokoridoru |
| LC40 | Krásný Les | Koordinace je zajištěna, v ÚP Krásný Les je vymezena navazující část biocentra s označením LBC 7 |
| LC28 | Krásný Les | Koordinace je zajištěna, v ÚP Krásný Les je vymezen navazující biokoridor s označením LBK 8 |
| LK3-KL4 | Krásný Les | Koordinace je zajištěna, v ÚP Krásný Les je vymezena navazující část biokoridoru s označením LBK 6 |
| LC 3 | Krásný Les | Koordinace je zajištěna, v ÚP Krásný Les je vymezena navazující část biocentra s označením LBC 3 |
| NBK3U8 | Krásný Les | Koordinace je zajištěna, v ÚP Krásný Les je vymezena navazující část biokoridoru s označením „Osa nadr. biokoirdoru K3“ |
| LK13-3V7 | Krásný Les | Koordinace je zajištěna, v ÚP Krásný Les jsou vymezeny navazující úseky biokoridoru s označením LBK 4 |
| LC 13 | Krásný Les | LC je ukončen na hranici města Ostrov, nepokračuje na území obce Krásný Les, koordinace není nutná |
| LK 11-13 | Krásný Les | Koordinace není zajištěna, při aktualizaci ÚP Krásný Les uplatnit požadavek na vymezení lokálního biokoridoru s napojení do LC 13 |

Na hranici správního území města Ostrov se nachází následující **rozvojové plochy**:

| **plocha** | **dotčená obec** | **odůvodnění vymezení plochy** | **vyhodnocení koordinace s ÚPD sousedních obcí** |
| --- | --- | --- | --- |
| Z332 | Vojkovice | Plocha je vymezena v rozsahu pozemku přiléhajícího ke stávajícího objektu bývalé níťárny v Mořičově. Plocha je vymezena pro realizaci agroturistického areálu jako rekreace na plochách přírodního charakteru a bezprostředně souvisí se záměrem na přestavbu objektů bývalé níťárny.  Přestavba areálu je žádoucí za účelem využití brownfield a tedy z hlediska hospodárného využívání území. | Jedná se z větší části o přestavbu bez dalších územních nároků, vliv na navazující území se nepředpokládá. Plochy hraničí ve správním území sousední obce s pozemky zemědělské půdy, od kterých jsou odděleny tělesem dráhy. Železniční trať tvoří katastrální hranici a zároveň omezující prostorovou bariéru pro vytvoření případných územních vazeb. Koordinace s ÚP Vojkovice není nutná. |
| Z327, Z335 | Hájek | Plochy jsou vymezeny pro rozvoj stávající Průmyslové zóny Ostrov – jih jižně (jediný možný směr rozvoje), jako plochy smíšené výrobní. Význam průmyslové zóny pro ekonomický sektor v regionálním měřítku je potvrzen v Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje a její rozvoj byl podpořen již Změnou č. 1 ÚP, avšak v rozsahu, který se prokázal jako nedostačující.  Zastavitelné plochy sledují priority a požadavky nadřazené ÚPD, jakož i města, a směřují k posílení podnikatelské atraktivity Ostrova a vytvoření nových pracovních příležitostí. | Záměr pouze rozvíjí stávající zařízení, nepředpokládá se tedy zásadní vlliv na navazující území. Plochy navazují ve správním území sousední obce pozemky zemědělské půdy, není nutná koordinace s ÚP Hájek. |

V případě ostatních ploch na hranici správního území města, řešených Změnou č. 2 ÚP, dochází k úpravě způsobu využití (stabilizované plochy), případně je v okrajových polohách předmětem Změny č. 2 ÚP aktualizace zastavěného území.

# 9. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Součástí výčtu záležitostí nadmístního významu jsou výhradně záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí, popřípadě více krajů (ekvivalent výkladu pojmu „plocha nadmístního významu“ dle § 2 odst. (1) písm. h) stavebního zákona), a které zároveň nejsou předmětem řešení ZÚR Karlovarského kraje.

Ve Změně č. 2 ÚP nejsou navrženy žádné záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Karlovarského kraje.

# 10. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

## 10.1 Podklady pro zpracování Změny č. 2 ÚP

Výchozím podkladem pro zpracování Změny č. 2 ÚP Ostrov bylo Zadání Změny č. 2 Územního plánu Ostrov, schválené Zastupitelstvem města Ostrov dne 13. 4. 2016 usnesením ZM č. 78/16.

Požadavky Zadání byly ověřeny průzkumy a analýzami zpracovatele.

Dalšími relevantními podklady byly Územní plán Ostrov (účinný od 3. ledna 2014) a jeho Změna č. 1 (účinná od 11. března 2016), Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje, Politika územního rozvoje ČR v aktuálním znění a Územně analytické podklady ORP Ostrov (aktualizace 2016).

Při zhotovení Změny č. 2 ÚP postupoval zpracovatel v souladu s příslušnou legislativou, kterou představuje zejména:

* zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavební zákon);
* vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobe evidence územně plánovací činnosti, v platném znění;
* vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Jako další podklad byly využity metodické pokyny MMR ČR.

## 10.2 Vymezení zastavěného území

*(k bodu A01 Změny č. 2 ÚP)*

Hranice zastavěného území je vymezena ke dni 26.6.2019. Vymezení bylo provedeno dle § 58 stavebního zákona, v rozsahu celého správního území města.

*(k bodu A02 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP.

## 10.3 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

### 10.3.1 Základní koncepce rozvoje území města

*(k bodu B01 Změny č. 2 ÚP)*

Podstatou změny ÚP je principielně úprava dílčích částí platného územního plánu, bez změny koncepce. Nová koncepce rozvoje území přísluší novému ÚP města.

*(k bodu B02 Změny č. 2 ÚP)*

Předmětem Změny č. 2 ÚP je úprava závazných částí ÚPD, ostatní údaje mají informativní charakter a jejich neaktuálnost nemá vliv na účinnost dokumentace.

### 10.3.2 Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území města

*(k bodu B03 Změny č. 2 ÚP)*

Podstatou změny ÚP je principielně úprava dílčích částí platného územního plánu, bez změny koncepce. Nová koncepce ochrany hodnot přísluší novému ÚP města. Stávající identifikované přírodní, kulturní a civilizační hodnoty jsou Změnou č. 2 ÚP v plné míře chráněny a dále rozvíjeny.

*(k bodu B04 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP.

## 10.4 Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

### 10.4.1 Urbanistická koncepce

*(k bodu C01 Změny č. 2 ÚP)*

Podstatou změny ÚP je principielně úprava dílčích částí platného územního plánu, bez změny koncepce. Nová urbanistická koncepce přísluší novému ÚP města.

*(k bodu C02 Změny č. 2 ÚP)*

Vymezení území s prvky regulačního plánu vyplývá z požadavků schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP. Jedná se o území vymezené na západní straně ulicí Jáchymovská, na východě ulicí Družební, Krušnohorská, Máchova a Dukelských hrdinů, z jihu řešené území uzavírá ulice Nádražní. Důvodem je charakter a strategická poloha území v blízkosti centra a na rozhraní starého a nového města. Tyto okolnosti vyžadují podrobnější a závaznou regulaci tak, aby byla zajištěna urbanistická i architektonická kvalita nové zástavby a harmonické vazby na okolní prostředí. Výchozím podkladem pro vymezení území s prvky regulačního plánu byla územní studie *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region studio, 10/2016), zpracovaný s využitím *Regulačního plánu části města Ostrov, Jáchymovská ulice - vlečka* (Ing. arch. Ivan Štros, 6/2004), ve znění pozdějších změn. Základní ideou návrhu je cílené vybudování chybějící části města pomocí propojení jednotlivých druhů struktur zástavby, které řešené území obklopují nebo do něj prostupují (sevřená struktura zástavby historického centra, zástavba rodinnými domy, dvojdomky a vilkami v zahradách, rozvolněná struktura zástavby bytovými domy, halová struktura zástavby). S navrženou strukturou zástavby souvisí také hierarchizovaná síť adekvátních veřejných prostorů, které stanoví jednoznačnou organizaci řešeného území a pohybu v něm. Veřejná prostranství budou zároveň naplňovat i všechny další důležité náplně veřejného prostoru, nikoliv jen funkci dopravní.

*(k bodům C03 - C04 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je upřesnění lokalizace rozvojového území, v souladu s Územní studií Ostrov - Jáchymovská - vlečka a následným vymezením území s podrobnějšími podmínkami prostorového uspořádání formou prvků regulačního plánu. Součástí návhu v tomto území je i úprava systému veřejných prostranství, dle DÚR Dopravní infrastruktura, Jáchymovská ul. - vlečka, Ostrov (Noza, s.r.o., 11/2018).

*(k bodu C05 Změny č. 2 ÚP)*

1. Důvodem úpravy je oprava chyby (překlep).

b-c) Úprava je provedena na základě podrobnějšího prověření území mezi starým a novým městem Územní studií Ostrov - Jáchymovská - vlečka (Region studio, 10/2016) a následného vymezení území s podrobnějšími podmínkami prostorového uspořádání formou prvků regulačního plánu.

*(k bodu C06 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem vypuštění textu je jeho neaktuálnost. Součástí ÚP je vymezení území s prvky regulačního plánu, kde je mimo jiné navržena rovněž úprava systému veřejných prostranství, dle DÚR Dopravní infrastruktura, Jáchymovská ul. - vlečka, Ostrov (Noza, s.r.o., 11/2018).

*(k bodu C07 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP.

a) Zpřesnění formulace. Navržená zástavba není situována výhradně do proluk a vzhledem k rozsahu ji nelze označit jako minimální.

b) Navržené řešení tohoto území bylo upraveno dle předané Územní studie. Součástí této studie nejsou plochy pro realizaci víceúčelového hřiště ani parkoviště.

c) V souladu s požadavkem pořizovatele byl vypuštěn záměr na přeložku silnice III/22128. Město s její realizací v budoucnu nepočítá.

d) Zpřesnění formulace. Je vymezena plocha změny i na pravém břehu Bystřice.

e) Navržené řešení tohoto území bylo upraveno dle předané Územní studie, v souladu s požadavkem zadání Změny č. 2 ÚP. Tato studie prokázala, že město zařízení veřejného občanského vybavení v této poloze nepotřebuje.

f) S ohledem na úpravu dopravního řešení se záměr na přeložku ruší.

g) Oprava chyby, v platném ÚP nejsou vymezeny žádné plochy OV, nejsou vymezeny ani Změnou č. 2 ÚP.

### 10.4.2 Vymezení a způsob využití zastavitelných ploch

*(k bodu C08 Změny č. 2 ÚP)*

1. a.1. Plocha Z244 je vymezena v souladu s požadavkem schváleného Zadáním Změny č. 2 ÚP. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení umožní plynulé dotvoření západního okraje sídla Hluboký a logické zarovnání zastavěného území s využitím proluky mezi stávající zástavbou a účelovou komunikací.

a.2 – a.5. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.

1. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.
2. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.
3. Důvodem je neaktuálnost záměru a nevhodnost lokalizace zastavitelné plochy z urbanistického hlediska a z hlediska dopravního napojení.
4. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.
5. f.1. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.

f.2. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území. Plocha smíšená obytná městská (SM) integruje stávající objekty občanského vybavení a bydlení a podporuje polyfunkčnost území podél hlavní urbanistické a dopravní osy sídla Horní Žďár (silnice I/25).

f.3. Důvodem vypuštění zastavitelných ploch je zohlednění aktivní zóny záplavového území, v níž dle vodního zákona realizace zástavby není přípustná. Zachování plochy veřejné zeleně přispěje k izolaci rozvojového obytného území – odclonění od silnice I/25 a zároveň vytvoří zázemí pro každodenní rekreaci obyvatel sídla Horní Žďár. Změna ve způsobu využití tohoto území je podložena řešením Územní studií Horní Žďár (ing. Hrazdil, 01/2012).

1. Důvodem je zajištění účelného využívání území. Plocha doplňuje již vymezenou zastavitelnou plochu Z135, určenou pro bydlení v rodinných domech, v proluce mezi plochou Z135, účelovou komunikací a stabilizovanou nízkopodlažní zástavbou. Využití dle platné ÚPD pro zemědělské obhospodařování je s ohledem na velikost a parametry plochy nereálné a neefektivní.
2. Plocha Z116 je redukována v souladu s požadavkem schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP. Vlastník pozemku (plocha Z116) neuvažuje o využití této části plochy, z tohoto důvodu je navrženo zachování skutečného stavu (lesní pozemek).
3. Plocha Z116 je rozšířena v souladu s požadavkem schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a zohledňuje záměry vlastníka na využívání tohoto území. Rozšíření plochy Z116 je kompenzací za její redukci v jiné části dílčí změnou Z2/025.
4. j.1. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.

j.2. Plocha Z108 je rozšířena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP. Přestavba stávajících zahrádek na smíšené obytné území zohledňuje polohu v centru sídla Vykmanov a přispívá k žádoucí integraci do okolního smíšeného venkovského území.

j.3. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.

1. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.
2. Důvodem redukce ploch Z137 a Z155 je přehodnocení potřeby na nová rozvojová území pro bydlení v sídle Horní Žďár, potvrzené Územní studií Horní Žďár (ing. Hrazdil, 01/2012). Část původně zastavitelných ploch je navržena k navrácení do zemědělské půdy, čímž dojde k vhodnému rozšíření navazujících souvislých obhospodařovatelných ploch.
3. Plocha Z154 je rozšířena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP. Záměr rozvíjí smíšenou městskou zástavbu podél silnice I/25 a přispívá k posílení kompaktnosti a účelnosti využití území.
4. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.
5. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.
6. p.1. Důvodem je přehodnocení potřeby rozvoje ploch pro tělovýchovu a sport v této části města. V souvislosti s přilehlým rekreačním areálem a přilehlou vymezenou zastavitelnou plochou Z39 pro veřejnou vybavenost se jako vhodnější jeví rozvoj této funkce s cílem zajištění odpovídajícího zázemí a služeb pro uživatele rekreačního areálu.

p.2 – p.3. Důvodem je kvalita a přírodní charakter území Boreckých rybníků, které musí být chráněny před nežádoucí a neregulovanou hromadnou zástavbou. Stávající rekreační využití území je Změnou č. 2 ÚP potvrzeno, avšak způsob využití je přehodnocen v zájmu ochrany prostředí na typ rekreace neumožňující stavby hromadného bydlení či trvalého charakteru.

1. Záměr řeší nesouladu platné ÚPD a metodického přístupu ve vymezování stabilizovaných ploch zastavěného území. Plocha zemědělské výroby, vymezená platnou ÚPD, se nachází vně zastavěného území. Změnou č. 2 ÚP je část mimo zastavěného území „legalizována“ vymezením zastavitelné plochy Z208, naopak původně vymezená plocha Z208 pro další rozvoj jihovýchodně je redukována z důvodu nepotřebnosti.
2. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.
3. s.1 Důvodem je zajištění účelného využití území. Rozvoj bydlení je navržen až ke stávající místní komunikaci, v ploše veřejné zeleně, která však vzhledem k velikosti i poloze v zástavbě sídla nemá kompoziční, estetický ani hygienický význam a není důvod k jejímu zachování.

s.2 Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území

1. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.
2. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.

v.1. – v.3. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.

v.4. Důvodem je neaktuálnost záměru a nepotřebnost realizace zařízení občanského vybavení v tomto území. Plocha je využita pro rozvoj bydlení, které lépe koresponduje s požadavky na využití atraktivního území sídla Kfely a vychází vstříc současné poptávce na plochy pro obytnou výstavbu.

v.5. Úprava rozsahu plochy reaguje na změny ve způsobu vymezení části původní plochy Z180 (viz body v.1 - v.4) a vychází z Urbanistické studie Ostrov – lokalita Kfely (ing. arch. Aust, ing. arch. Vystyd, 12/2009), která řeší a zpřesňuje využití tohoto území, s ohledem na aktuální potřeby a požadavky města.

1. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.
2. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.
3. y.1. – y.4. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.

y.5. Důvodem je kvalita a přírodní charakter území Boreckých rybníků, které musí být chráněny před nežádoucí a neregulovanou hromadnou zástavbou. Stávající rekreační využití území je Změnou č. 2 ÚP potvrzeno, avšak způsob využití je přehodnocen v zájmu ochrany prostředí na typ rekreace neumožňující stavby hromadného bydlení či trvalého charakteru.

1. Důvodem je přehodnocení potřeby na další rozvoj přilehlého výrobního areálu a preference zachování stávající plochy veřejné zeleně pro zajištění spojitého zeleného pásu podél ul. U Nemocnice.
2. Důvodem redukce zastavitelné plochy Z32 je zohlednění aktivní zóny záplavového území, která do této plochy zasahuje. Dle vodního zákona v aktivní zóně záplavového území není přípustná žádná výstavba. V rozsahu aktivní zóny záplavového území bude zachován současný stav – veřejná zeleň.
3. Důvodem redukce zastavitelných ploch Z14 a Z51 je zohlednění aktivní zóny záplavového území, která do těchto ploch zasahuje. Dle vodního zákona v aktivní zóně záplavového území není přípustná žádná výstavba. V rozsahu aktivní zóny záplavového území bude zachován současný stav – veřejná zeleň. Přehodnocení navrženého způsobu využití ploch Z14 a Z51 zohledňuje polohu v centru města Ostrov, které vykazuje významný rozvojový potenciál a dynamiku a je zde tedy vhodnější podporovat smíšené městské funkce a variabilitu území.
4. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.
5. Plocha Z35 je rozšířena v souladu s požadavkem schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP. Plocha v maximální míře využívá strategickou polohu při hlavním dopravním vstupu do města z městského obchvatu a vytváří paralelu již realizované komerční zástavby při druhé straně komunikace. Zemědělské obhospodařování tohoto pozemku dle platné ÚPD je nereálné, pozemek je sevřen mezi městský obchvat s nájezdy, Hlavní třídu a stabilizovanou rekreační zástavby. Zastavění tohoto pozemku směřuje k hospodárnosti ve využívání území a k posílení kompaktnosti zástavby města.
6. Důvodem je scelení městské zástavby podél ul. Jáchymovská a zvýšení variability ve využívání území. Poloha při významné dopravní tepně předurčuje území pro smíšené funkce, které posílí jeho dynamiku a rozvojový potenciál lépe než drobné monofunkční plochy.
7. ff.1. Rozšíření zastavitelné plochy Z05 vychází z Územní studie zástavby, dopravního řešení a technické infrastruktury v ulici U Nemocnice (Valbek, spol. s r.o., 12/2011). Využití původně části zahrádkové osady reaguje na uspořádání stávající rekreační zástavby a předpokládané dopravní napojení plochy Z05.

ff.2. Důvodem redukce plochy v severní části je zohlednění významného krajinného prvku. Zájmy na ochranu přírody a krajiny včetně VKP převažují nad zájmy na rozvoj soukromé obytné zástavby.

1. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území. Park za nemocnicí je v současné době využíván pro sportovně – rekreační aktivity a tvoří významnou součást areálu, kterou je nezbytné zachovat, nikoliv zastavovat.
2. Způsob využití plochy Z17 je upraven v souladu s požadavkem schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP. Záměr vychází z předpokladu realizace nových komunikací na východním okraji města, propojení a zokruhování ulic Hlavní třída – Lidická – Krušnohorská, v souladu s DÚR Dokonční městského dopravního okruhu (BPO, spol. s rr.o., 7/2009). Realizace těchto komunikací bude impulzem pro rozvoj zástavby v této části města, přičemž plocha současných garáží v závěru ul. Lidická se dostane do atraktivní polohy na hlavním dopravním tahu a na vstupu do rozsáhlého rozvojového území. Udržení současného stavu je do budoucna nereálné a nežádoucí, Změna č. 2 ÚP doporučuje integrovat celou plochu do smíšených městských funkcí, které umožňují větší variabilitu využití a lokalizaci vyššího podílu služeb než původně navržené plochy BH.
3. Důvodem změny způsobu využití je neaktuálnost záměru z platné ÚPD a prověření možného způsobu využití této plochy Studií zástavby proluk pro občanskou vybavenost (ing. arch. Štros, 1/2009). Předložené varianty jsou integrovány do navrženého způsobu využití – plocha smíšená obytná městská. Západní část původní plochy je zachována jako součást rozsáhlého parku podél cyklostezky, v souladu s Územní studií Ostrov - Jáchymovská - vlečka (Region studio, 10/2016).
4. Důvodem je žádoucí integrace plochy do smíšeného městského území, která vykazuje vysokou dynamiku a variabilitu rozvoje. V souladu s podmínkami využití ploch je možné ve smíšených plochách umisťovat rovněž nezbytné plochy dopravní infrastruktury, bez nutnosti vyčleňovat z ní samostatné dílčí plochy pro konkrétní stavby.
5. kk.1. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území. V severní části původní plochy přestavby Z28 je realizovaná zástavba, která funkčně odpovídá způsobu využití ploch smíšených obytných městských.

kk.2. Stabilizace plochy zeleně je nezbytná z důvodu zachování funkčnosti a celistvosti ÚSES. Plocha zeleně je v celém rozsahu nedílnou součástí regionálního biokoridoru RK 1007U6.

1. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.
2. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.
3. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.
4. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.
5. pp.1. – pp.2. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.

pp.3. Záměr je vymezen v souladu s požadavkem schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP. Přestavba části výrobního areálu na smíšené městské území vhodně doplní již existující zástavbu městského typu podél ul. Mořičovská.

1. qq.1. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.

ss.2. Důvodem je vymezení části původní zastavitelné plochy jako plochy stabilizované, v souladu se skutečným způsobem využití území.

1. Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území.
2. Důvodem nového označení zastavitelných ploch je rozdělení původně jedné plochy pro účely stanovení pořadí změn v území a je nezbytné pro srozumitelnost a čitelnost. Rozčlenění do 3 samostatných ploch odpovídá třem etapám realizace navrženého záměru.

*(k bodu C09 Změny č. 2 ÚP)*

Vypuštění ploch vymezených dosud platným ÚP Ostrov souvisí s novým řešením uspořádání celého tohoto území (prostor mezi ulicemi Jáchymovská - Družební - Krušnohorská - Máchova - Dukelských hrdinů - Nádražní), které je nově vymezeno jako území s prvky regulačního plánu (viz výkresy I.2b a I.2c). Návrh nového uspořádání vychází z územní studie *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region studio, 10/2016) a reaguje na potřebu dotvořit zástavbu této části města při zajištění optimálních dopravních i prostorových vazeb na navazující území. Paralelně byla zpracována dokumentace pro územní rozhodnutí *Dopravní infrastruktura, Jáchymovská ul. - vlečka, Ostrov* (Noza, s.r.o., 11/2018), která navrhla úpravy dopravního systému (vedení komunikací, parkování, pěší propojení, cyklostezky atd.).

*(k bodu C10 Změny č. 2 ÚP)*

1. a.1. – a.3. Plochy Z269, Z271 a Z267 jsou vymezeny na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií pro rozvojové lokality HL\_BV2 a HL\_SV2 v místní části Hluboký, Ostrov (ing. arch. Manda, 08/2009). Plochy byly pro rozvoj bydlení vymezeny již v platném ÚP, Změnou č. 2 ÚP se pouze mění vnitřní uspořádání a členění rozvojového území, prověřeného zmíněnou územní studií.

a.4. Plocha Z272 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií pro rozvojové lokality HL\_BV2 a HL\_SV2 v místní části Hluboký, Ostrov (ing. arch. Manda, 08/2009). Plocha zajišťuje nezbytnou dopravní obsluhu rozsáhlého rozvojového území, vymezeného již platným ÚP a prověřeného zmíněnou územní studií.

a.5. Plocha Z266 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií pro rozvojové lokality HL\_BV2 a HL\_SV2 v místní části Hluboký, Ostrov (ing. arch. Manda, 08/2009).

a.6. – a.7. Plochy Z268 a Z270 jsou vymezeny na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií pro rozvojové lokality HL\_BV2 a HL\_SV2 v místní části Hluboký, Ostrov (ing. arch. Manda, 08/2009). Plochy byly pro rozvoj bydlení vymezeny již v platném ÚP, Změnou č. 2 ÚP se pouze mění vnitřní uspořádání a členění rozvojového území, prověřeného zmíněnou územní studií

1. Plocha Z259 je vymezena na základě požadavku pořizovatele na prověření území. Na pozemku se nachází objekt bývalého mlýna, který má vlastník v úmyslu rekonstruovat a využít pro trvalé bydlení. Stávající objekt však není evidován ani v katastru nemovitostí. Změnou č. 2 ÚP je vymezena zastavitelná plocha pro umožnění realizace soukromého záměru.
2. Plochy Z260, Z261, Z262, Z263 a Z146 jsou vymezeny na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií Horní Žďár (ing. Hrazdil, 01/2012), která podrobně prověřuje a řeší vnitřní uspořádání rozvojového území, vymezeného platnou ÚPD, včetně dopravní obsluhy (Z146) a systému veřejné zeleně (Z263). Oproti platnému ÚP je rozsah zastavitelného území redukován s ohledem na aktivní zónu záplavového území a na aktuální požadavky a potřeby dalších ploch bydlení.
3. d.1. Plocha Z264 je vymezena za účelem potvrzení stávajícího způsobu využití území. V platné ÚPD je plocha vymezena jako stabilizovaná, ale není součástí zastavěného území a dle údajů katastru nemovitostí se jedná o ornou půdu.

d.2. Plocha Z333 zpřesňuje vymezení plochy pro výrobní aktivity dle platné ÚPD a optimalizuje způsob využití této části území. Vzhledem k tvaru pozemku je pro účel navržený platným ÚP plocha nevyužitelná, Změnou č. 2 ÚP je tedy navržena k doplnění navrženého pásu veřejné zeleně, který bude zároveň oddělovat plochy bydlení od navazující volné krajiny.

1. Plocha Z265 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP. Původně zemědělský areál v současnosti již není využíván, má charakter brownfieldu a je vhodná jeho integrace do smíšené venkovské zástavby sídla Maroltov.
2. Plocha Z273 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP. Navržená plocha pro rozvoj bydlení doplňuje stabilizované obytné území na západním okraji sídla Dolní Žďár a dotváří plynulou hranici mezi zástavbou a volnou krajinou.
3. Plocha Z285 je vymezena v souladu se studií průmyslové zóny Panattoni Park Ostrov (RotaGroup, 10/2016), která zpřesňuje využití celého areálu bývalé Škodovky – dnes brownfield. Součástí této studie je i návrh nového dopravního řešení. Plocha Z285 je vymezena pro novou obslužnou komunikaci, která napojí průmyslový areál na silnici I/25.
4. Plochy Z274, Z275, Z276, Z277, Z278, Z279, Z280, Z281, Z282 a Z283 jsou vymezeny na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií Dolní Žďár, Ostrov (ing. arch. Wiszczor, 9/2012), která prověřuje a podrobněji řeší uspořádání rozsáhlého rozvojového území, vymezeného již platnou ÚPD. Plochy pro rozvoj bydlení umožňují rozšíření stávajících rezidenčních ploch v sídle Dolní Žďár a přispívají ke zlepšení kvality a komfortu bydlení. Plocha Z282 je vymezena za účelem vybudování komunikace pro nezbytnou dopravní obsluhu území. Plocha Z283 je vymezena s ohledem na požadavky §7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., tj. vymezení souvisejících ploch veřejných prostranství pro plochy bydlení. Navržená plocha veřejné zeleně zároveň přispívá ke zkvalitnění a ozdravění obytného prostředí.
5. Plocha Z284 je vymezena za účelem přestavby bývalého areálu Četrans, který má v současnosti charakter brownfield. Změna č. 2 ÚP účelně využívá rezervy v zastavěném území k obnově či novém využití, s cílem posílení kompaktnosti uvnitř městské zástavby a ochrany volné krajiny. Město usiluje o přestavbu území na areál služeb orientovaných zejména na motoristy, s předpokladem vybudování ubytovacího a stravovacího zařízení, čerpací stanice pohonných hmot, stanice technické kontroly, odstavných ploch pro nákladní dopravu, případně též např. expozičních prostorů a služebních bytů. Zařazení do ploch smíšených umožňuje v budoucnu integrovat do území i další potřebné funkce těžící ze strategické polohy na křižovatce silnic I/13 a I/25.
6. Plocha Z287 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP na přehodnocení rozsahu ploch veřejné zeleně. Rozsah ploch veřejných prostranství, resp. veřejné zeleně v sídle Květnová byl prověřen s ohledem na kompoziční a hygienický význam a upraven na potřebný rozsah. Plocha Z287 je vymezena v části původní plochy veřejné zeleně, za účelem dotvoření vnitřní části sídla Květnová a posílení kompaktnosti jejího jádra. Záměr pro další rozvoj zástavby využívá prostorové rezervy v zastavěném území v zájmu ochrany volné krajiny.
7. k.1. – k.5. Plochy Z288, Z289, Z290, Z291 a Z292 jsou vymezeny na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Urbanistickou studií rozvojové lokality Květnová (ing. arch. Štros, 5/2005). Plochy jsou součástí rozvojové území, vymezeného pro bydlení již v platné ÚPD, v US jsou pouze zpřesněny a podrobněji prověřeny. Sídlo Květnová je pro bydlení velmi atraktivní a navržený rozvoj nabídne další plochy pro obytnou výstavbu a pro zlepšení kvality a úrovně bydlení. Plocha Z292 je vymezena pro realizaci komunikace, která je nezbytná pro dopravní obsluhu rozvojového území.
8. Plocha Z205 je navržena k rozšíření do stávající plochy rodinné rekreace, s ohledem na způsob využití okolních ploch a s cílem funkčního scelení vnitřní části sídla Květnová. V centrální poloze je vhodné podporovat bydlení trvalého charakteru, zatímco rekreační plochy v zahrádkových osadách lokalizovat přednostně v okrajových polohách sídla.
9. Plocha Z294 je vymezena s ohledem na cílový stav vymezený platnou ÚPD, kde je území začleněno do stabilizované plochy bydlení. Protože se však jedná o reálně nezastavěné území, které je součástí ZPF (orná půda) a nachází se mimo zastavěné území, záměr je potvrzen vymezením zastavitelné plochy, která přispěje ke scelení zástavby podél páteřní komunikace v sídle Kfely a zároveň i k účelnému využití prostorové rezervy - proluka.
10. Plocha Z293 je vymezena na základě požadavku pořizovatele a s ohledem na současný způsob využití stávajících objektů. Využití plochy pro veřejnou infrastukturu dle platné ÚPD již není aktuální a plochu je vhodné začlenit do smíšené venkovské zástavby, dle navazujících ploch zastavěného území sídla Kfely. Smíšená obytná funkce umožní ve stávajících objektech lokalizovat různá zařízení dle konkrétní potřeby města či vlastníka.
11. Vymezení plochy Z295 řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha bydlení mimo zastavěné území. Část původně stabilizované plochy pro bydlení vně hranice zastavěného území je vymezena jako plocha zastavitelná.
12. Plochy Z296, Z297 a Z298 jsou vymezeny na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií Ostrov – lokalita Kfely (ing. arch. Aust, ing. arch. Vystyd, 12/2009). Plochy jsou součástí rozvojového území, vymezené platnou ÚPD, které zmíněná studie prověřuje a dále zpřesňuje. Původní plocha pro tělovýchovná a sportovní zařízení je v ÚS redukována ve prospěch dalšího rozvoje bydlení (Z297, Z298), což potvrzuje atraktivitu sídla Kfely a poptávku po dalších plochách pro obytnou zástavbu. Plocha Z296 je vymezena pro potřeby příjezdu a odstavení vozidel zejména návštěvníků uvažovaného sportovního areálu.
13. Plocha Z299 je vymezena v části původní plochy Z180, určené platnou ÚPD pro tělovýchovná a sportovní zařízení. Územní studie Ostrov – lokalita Kfely (ing. arch. Aust, ing. arch. Vystyd, 12/2009), pořízená k prověření této rozvojové plochy upřesnila rozsah zastavitelné plochy OS a významně ho redukovala. V navazujícím území byly vymezeny další rozvojové plochy pro bydlení, čímž došlo k izolaci části původní plochy Z180 a k nutnosti přehodnocení způsobu využití tohoto území (plocha Z299). Bydlení je navrženo s ohledem na navazující obytnou zástavbu, s cílem harmonické integrace záměru do okolního území.
14. Plocha Z300 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP k rozšíření výrobního areálu společnosti Renatechnik s.r.o. Plocha využívá proluku v zastavěném území, která je pro zemědělské obhospodařování dle platné ÚPD nevyužitelná (sevřenost mezi komunikacemi a výrobním areálem), čímž přispívá k hospodárnému využívání území. Rozšíření areálu výroby posílí ekonomickou stabillitu města a přinese nové pracovní příležitosti.
15. Plochy Z301, Z302, Z303, Z304, Z305, Z306, Z307 a Z334 jsou vymezeny na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií Ostrov – areál bývalých kasáren (Atelier Dvořák Architekti, 5/2016), která řeší území bývalých kasáren nad klášterním areálem a navazující území až k silnici I/13. Bývalý areál kasáren má v současnosti charakter brownfield a vzhledem k jeho poloze přímo v historickém centru a ve vazbě na areál Piaristického kláštera je žádoucí jeho humanizace a začlenění do městské struktury. V plochách Z301 a Z302 je navržena lokalizace sportovišť a drobných zařízení občanského vybavení, v ploše Z305 je zamýšlen rozvoj stávajícího skateparku. V ploše Z303 je navrženo částečné zachování výrobních činností. Plocha Z304 zajišťuje nezbytné dopravní napojení a propojení území v severojižním směru. Plochy Z306, Z307 a Z308 zachovávají souvislý pás zeleně podél toku Bystřice, zohledňující aktivní zónu záplavového území, kde nemohou být dle vodního zákona umisťovány žádné stavby.
16. Plocha Z308 je vymezena na základě požadavku pořizovatele a s ohledem na zájmy vlastníka na využití tohoto území. Platná ÚPD neumožňuje v této ploše umisťovat stavby pro trvalé bydlení, přestože navazuje na souvislé obytné území a požadavek má tedy opodstatnění.
17. u.1. Plocha Z315 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a s ohledem na současný stav využití území. Narozdíl od původně vymezeného záměru dle platné ÚPD (výroba, sport) dochází k postupné realizaci objektů pro bydlení, tento trend je Změnou č. 2 ÚP potvrzen a legalizován vymezením zastavitelné plochy pro bydlení.

u.2. Plocha Z316 je vymezena s ohledem na skutečný stav využití území. Změna č. 2 ÚP respektuje způsob využití dle platné ÚPD (rekreace v zahrádkových osadách) a zároveň katastr nemovitostí, kde je pozemek veden jako orná půda, bez evidovaných staveb. Vymezení zastavitelné plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách je tedy řešením k legalizaci tohoto způsobu využití území.

u.3. Plocha Z317 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP na vymezení a rozšíření ploch pro sportoviště v návaznosti na stávající areál na severním okraji města. Plocha využívá prostorovou rezervu mezi stávající sportovní plochou a okrajem rekreačního území okolo Boreckých rybníků jako jediným možným směrem rozvoje. Podpora dalšího rozvoje sportovních aktivit je žádoucí pro rozšíření možností trávení volného času pro obyvatele města a konkrétně v této poloze pro potvrzení významu sportovního areálu jako zařízení celoměstské úrovně.

1. Plocha Z318 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP na úpravu způsobu využití tak, aby bylo možné v areálu umístit ubytovací zařízení. Plocha smíšená obytná městská je vhodným řešením, protože umožňuje pararelní provoz obou funkcí – výrobní i ubytovací.
2. Plocha Z319 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP na přehodnocení způsobu využití ploch výroby nad nemocnicí (byl zde realizován nový pavilon psychiatrického centra) a prověření možnosti rozšíření. Plocha pro rozvoj této funkce byla na základě upřesnění pořizovatele a s ohledem na krajinné a přírodní hodnoty (ÚSES, VKP) vymezena v jihovýchodním směru ke stávajícímu areálu nemocnice s parkem jako do nejvhodnější polohy.
3. Plocha Z320 je vymezena na základě požadavku pořizovatele na prověření této plochy pro bydlení. V platné ÚPD je tato plocha součástí dopravního systému města, ale reálně neplní žádnou funkci. Využití plochy pro rozvoj bydlení a pro doplnění stávající obytné lokality je vhodným řešením pro uspokojení poptávky po nových plochách k obytné zástavbě v této části města, při využití prostorových rezerv uvnitř zastavěného území.
4. Plocha Z310 je vymezena za účelem výstavby nového autobusového terminálu dle Dopravní a urbanistické studie – Mírové náměstí, Ostrov (ing. arch. Brožek, 9/2016).
5. z.1. Plocha Z368 je určena pro výstavbu okružní křižovatky na křížení ul. Jáchymovská a Hlavní třídy a napojení ul. Družební. Je vymezena v souladu s dokumentací pro územní rozhodnutí *Dopravní infrastruktura – Jáchymovská ul. – vlečka, Ostrov (NOZA, s.r.o., 11/2018),* navazující na územní studii *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region studio, 10/2016). Důvodem návrhu přestavby ze stávající světelné křižovatky je význam obou komunikací, které patří mezi hlavní městské třídy, s vysokou intenzitou dopravy, přičemž křižovatka ulic Hlavní a Jáchymovská představuje severní bránu do města. Vybudování okružní křižovatky vytvoří předpoklad pro zlepšení dopravního chování řidičů, resp. pro regulaci rychlosti při průjezdu centrem města, tím dojde ke zvýšení bezpečnosti provozu. Zejména Jáchymovská ul. má jako zklidněná městská ulice potenciál získat větší společenský, obchodní a pobytový význam (namísto současné dominantní dopravní funkce). Nová okružní křižovatka o průměru 40 m bude pětiramenná, přičemž páté rameno je určeno pro napojení Družební ulice. Ulice Družební je povýšena na obdobnou úroveň a rovněž umožní obyvatelům nového města (okolo ul. Družební) přímé napojení na obchvat, bez průjezdu Jáchymovskou či Jungmannovou ulicí. Stávající parkoviště na severním okraji ul. Družební bude přemístěno a nahrazeno plochou veřejné zeleně.

z.2. Plocha Z369 je vymezena pro přeložku severního úseku cyklostezky v centrální části města (mezi ulicemi Jáchymovská, ul. Družební - ul. Máchova a ul. Nádražní) do souběhu s ul. Jáchymovská. Je vymezena v souladu s dokumentací pro územní rozhodnutí *Dopravní infrastruktura – Jáchymovská ul. – vlečka, Ostrov (NOZA, s.r.o., 11/2018),* navazující na územní studii *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region studio, 10/2016). Stávající cyklostezka byla vybudována v roce 2008 na tělese původní železniční vlečky a tvoří páteř tohoto území (trasa č. 2005 Malé Rondo, Velké Rondo). Součástí Změny č. 2 je změna této cyklostezky na stezku pro pěší a cyklisty (dle požadavku občanů ve fázi studie) a úprava její trasy. Navržená přeložka reaguje na přestavbu křižovatky ul. Jáchymovská a Hlavní třídy (plocha Z368) a zajišťuje návaznost na upravený úsek cyklostezky nad Hlavní třídou. Navržená přeložka respektuje šířkové parametry stávající cyklostezky, stejně jako napojení stávající trasy na systém okolních cyklotras.

1. Plocha Z361 je vymezena v souladu s územní studií *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region studio, 10/2016) a zejména s dokumentací pro územní rozhodnutí *Dopravní infrastruktura, Jáchmovská ul. - vlečka, Ostrov* (Noza, s.r.o., 11/2018). Plocha je určena pro realizaci komunikace v prodloužení ul. Družební jižně pod ul. Krušnohorskou až do ul. Nákladní. Důvodem nového severojižního dopravního propojení je zlepšení dostupnosti a prostupnosti území a zvýšení bezpečnosti a plynulosti provozu. Prodloužení ul. Družební propojí celé řešené území od jižní vstupní brány do města na křižovatce Karlovarské a Nádražní ulice po severní bránu do města na křižovatce Hlavní a Jáchymovské ulice.
2. Plocha Z327 je vymezena na základě požadavku pořizovatele a s ohledem na rozvoj průmyslové zóny Ostrov – jih, která je potvrzena i v Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje jako plocha strategického významu. Plocha těží z výhodné polohy přímo u městského obchvatu na silnici I/13, která vylučuje střet s obytným územím a negativní hygienickou zátěž. Zastavitelná plocha výroby, vymezená platnou ÚPD, se postupně naplňuje a její další rozvoj je z prostorových důvodů možný pouze v jižním směru. Navržený způsob využití VS2 je v souladu s již vymezenou navazující zastavitelnou plochou výroby.
3. dd.1. – dd.2. Plochy Z321 a Z322 jsou vymezeny na základě požadavku pořizovatele a v souladu s Urbanistickou studií Ostrov – lokalita Nad nádražím (ing. arch. Aust, ing. arch. Vystyd, 12/2009). Záměry jsou situovány do východní části výrobního areálu, který však v současnosti není využíván. Změna č. 2 ÚP tedy účelně využívá prostorovou rezervu uvnitř zastavěného území pro další rozvoj, bez dalšího zastavování volné krajiny. Plocha Z321 navazuje na stávající zahrádkovou osadu východně a umožňuje její další rozvoj. Plocha Z322 umožňuje rozšíření obytné zástavby či zahrad v návaznosti na stávající rodinné domy jižně podél ul. Nad nádražím.

dd.3. Plocha Z323 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP.

1. Plochy Z324 a Z325 jsou vymezeny na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu se Studií využití území nivy pro příměstský park Ostrov – Mořičov (ing. Macešková, 11/2015). Zemědělské plochy sevřené mezi tokem Bystřice a jejím ramenem mají omezené možnosti obhospodařování, naopak vysokou atraktivitu pro rekreační využití a zároveň vazbu na obytná území na severu i krajinné zázemí na jihu. Studie navrhuje využití tohoto území pro příměstský lesopark, který bude sloužit pro rekreaci obyvatel města Ostrov a bude tvořit přirozený přechod mezi zástavbou a volnou krajinou. Stávající možnosti rekreačních aktivit v této části města chybí nebo jsou velmi omezené (rekreace v zahrádkových osadách), záměr v ploše Z325 nabízí jedinečnou příležitost k řešení. Studie řeší i dopravní přístup ze severu od ul. Mořičovská, kde se předpokládá nejvyšší intenzita dopravy, prostřednictvím nové pěší lávky přes Bystřici (plocha Z324).
2. Vymezení plochy Z326 řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha rodinné rekreace mimo zastavěné území. Část původně stabilizované plochy staveb pro rodinnou rekreaci vně hranice zastavěného území je vymezena jako plocha zastavitelná.
3. Plocha Z328 je vymezena na základě požadavku pořizovatele s ohledem na záměr města využít objekt bývalého loveckého zámečku pro výstavbu havraní voliéry (výstavní prostor). Záměr využívá stávající objekt a tím přispívá k hospodárnému využívání zastavěného území bez zastavování volné krajiny, lokalizace nového zařízení zároveň zvýší atraktivitu této části města a rozšíří možnosti volnočasových a vzdělávacích aktivit.
4. hh.1. – hh.2. Plochy Z329 a Z330 jsou vymezeny na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP. V ploše Z330 je sledován soukromý záměr vlastníka na výstavbu farmy. Vhodnost záměru je podpořena okrajovou polohou a přímou vazbou na zemědělskou půdu v zázemí sídla Mořičov. Přilehlá plocha Z329 v podstatě potvrzuje současný způsob využití území. Vymezením plochy pro venkovské bydlení dochází k uzavření zástavby sídla Mořičov ze severní strany a scelení zástavby. V ploše Z329 je zároveň možné realizovat obytnou část farmy (stejný vlastník pozemku v severní části plochy). Do plochy Z329 je začleněna i parcela p.p.č. 23/3, která by po realizaci záměru zůstala neodpostatněnou prolukou v zastavěném území.

hh.2. Plocha Z330 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP. V ploše Z330 je sledován soukromý záměr vlastníka na výstavbu farmy. Plocha se z části nachází uvnitř zastavěného území. Vhodnost záměru je podpořena okrajovou polohou a přímou vazbou na zemědělskou půdu v zázemí sídla Mořičov.

hh.3. Plocha Z331 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP. Vymezení plochy Z331 je výsledkem prověření významu a nezbytného rozsahu ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně v sídle Mořičov. S cílem optimalizace využití a posílení kompaktnosti zástavby uvnitř zastavěného území je tato plocha navržena k zastavění venkovskou zástavbou dle navazujících stabilizovaných a zastavitelných ploch.

1. Plocha Z332 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP na prověření změny využití areálu bývalého níťárny a jejího využití pro rekreaci, agroturistiku či bydlení. Změnou č. 2 ÚP je navrženo využití stávajících objektů pro bydlení, navazující plochy zemědělské půdy jsou vymezeny jako plocha rekreace s minimalizací stavebních zásahů a trvalých staveb (rekreace na plochách přírodního charakteru), tedy s ohledem na stávající charakter území a ochranu jeho hodnot.
2. Plocha Z335 je vymezena na základě požadavku pořizovatele a s ohledem na rozvoj průmyslové zóny Ostrov – jih, která je potvrzena i v Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje jako plocha strategického významu. Plocha těží z výhodné polohy přímo u městského obchvatu na silnici I/13, která vylučuje střet s obytným územím a negativní hygienickou zátěž. Zastavitelná plocha výroby, vymezená platnou ÚPD, se postupně naplňuje a její další rozvoj je z prostorových důvodů možný pouze v jižním směru. Navržený způsob využití VS2 je v souladu s již vymezenou navazující zastavitelnou plochou výroby.

*(k bodu C11 Změny č. 2 ÚP)*

a-b) Navržená obytná zástavba v plochách Z336 a Z337 využívá území s několika stávajícími řadami pozemních garáží, pro dotvoření obytných bloků mezi ulicí Jáchymovská, nově navrženou rovnoběžnou komunikací (plocha Z352) a prodlouženou ul. Družební podél Pennymarketu. Smyslem je hospodárně a efektivně využít a sjednotit toto území, které je nejednotné, prostorově roztříštěné a jeho urbanistický ráz nekoresponduje s polohou v těsné blízkosti centra města. Vymezení ploch zároveň posílí význam tohoto území (celý podrobněji řešený prostor mezi ulicemi Jáchymovská - Družební - Krušnohorská - Máchova - Dukelských hrdinů - Nákladní) jako spojnice a přirozeného přechodu mezi starým a novým městem, stejně jako význam západovýchodní osy území - ul. Lidická. S asanací garáží a novou výstavbou počítá již platný ÚP, stejně jako územní studie *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region studio, 10/2016). Charakter navržené zástavby (rodinné domy v ploše Z336 a bytové domy v ploše Z337) reaguje na formu, tedy objem a výšku stávající zástavby v navazujícím území tak, aby vznikl přirozený a plynulý přechod. Návrh bydlení reaguje na poptávku po disponibilních plochách pro novou obytnou zástavbu, kterých je na území města nedostatek.

c) Plocha Z338 tvoří protiváhu vymezené plochy bytových domů Z337. Napomáhá dotvoření bloku zástavby mezi ulicemi Lidická a nové komunikace v plochách Z354 a Z356 (mezi ulicemi Jáchymovská a Krušnohorská okolo jižního Pennymarketu), ohraničuje navazující nízkopodlažní zástavbu MŠ ve „vnitrobloku“ a posiluje význam ulice Lidická, jako hlavní spojnice mezi starým a novým městem. S novou výstavbou počítá již platný ÚP, stejně jako územní studie *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region studio, 10/2016). Charakter navržené zástavby reaguje na formu, tedy objem a výšku stávající zástavby v navazujícím území tak, aby vznikl přirozený a plynulý přechod. Návrh bydlení reaguje na poptávku po disponibilních plochách pro novou obytnou zástavbu, kterých je na území města nedostatek.

d) Plocha Z339 je určena pro výstavbu nové mateřské školy. Je vymezena v souvislosti s návrhem nového uspořádání území mezi ulicemi Jáchymovská - Družební - Krušnohorská - Máchova - Dukelských hrdinů - Nádražní a zejména s rozsáhlou novou obytnou výstavbou. Pro nové obyvatele (lze předpokládat, že se bude jednat převážně o mladé osoby či rodiny) bude nezbytné zajistit dostatečný počet míst v předškolních vzdělávacích zařízeních a protože stávající mateřské školy již do budoucna nenabízí volnou kapacitu, je nutné tato místa zajistit výstavbou zcela nového zařízení. Důvodem lokalizace nové MŠ je zároveň vyhovující docházková vzdálenost.

e) Plocha Z340 tvoří protiváhu vymezené plochy bytových domů Z342. Napomáhá dotvoření bloku zástavby mezi ulicemi Lidická a nové komunikace v plochách Z354 a Z356 (mezi ulicemi Jáchymovská a Krušnohorská okolo jižního Pennymarketu), ohraničuje navazující nízkopodlažní zástavbu MŠ ve „vnitrobloku“ a a posiluje význam této nové komunikace, jako jedné z hlavních spojnic mezi starým a novým městem. S novou výstavbou počítá již platný ÚP, stejně jako územní studie *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region studio, 10/2016). Charakter navržené zástavby reaguje na formu, tedy objem a výšku stávající zástavby v navazujícím území tak, aby vznikl přirozený a plynulý přechod. Návrh bydlení reaguje na poptávku po disponibilních plochách pro novou obytnou zástavbu, kterých je na území města nedostatek.

f - j) Plochy obytné zástavby Z341, Z342, Z343, Z344, Z345 jsou vymezeny tak, aby ze zadní strany uzavřely bloky historické kompaktní zástavby podél ulice Jáchymovské a tímto způsobem vytvořily harmonický a přirozený přechod od husté kompaktní zástavby starého města k rozvolněné solitérní sídliští zástavbě nového města. Zástavba zároveň posílí nově navržený systém komunikací a veřejných prostranství, která tvoří základní skelet území, konkrétně nová západovýchodní propojení ulic Jáchymovská a Krušnohorské okolo jižního Pennymarketu a ulic Jáchymovská - ul. Máchova, která jsou vymezena v souladu s DÚR *Jáchymovská ul. - vlečka, Ostrov* (Noza, s.r.o., 11/2018). Charakter navržené zástavby (rodinné domy v ploše Z341 a bytové domy v plochách Z342, Z343, Z344, Z345) reaguje na formu, tedy objem a výšku stávající zástavby v navazujícím území tak, aby vznikl přirozený a plynulý přechod. Návrh bydlení reaguje na poptávku po disponibilních plochách pro novou obytnou zástavbu, kterých je na území města nedostatek.

k) Plocha je vymezena po severní hraně slepé komunikace kolmé na ul. Nádražní, tato komunikace je v současné době využívána pro dopravní obsluhu jižně přilehlých rodinných domů. Komunikace je potvrzena v DÚR *Dopravní infrastruktura – Jáchymovská ul. – vlečka, Ostrov (*Noza, s.r.o., 11/2018*),* která byla hlavním podkladem pro vymezení dopravního systému v této části území*.* Plocha využívá jižní část stávajícího areálu výroby (elektro), namísto současného parkoviště (výrobní objekt zůstává v návrhu zachován). Návrh směřuje k zefektivnění a zlidštění využití území v těsné blízkosti historického centra města, kdy ze strany zámku a zámecké zahrady odcloní průmyslový objekt a jednoznačně definuje uliční prostor stávající komunikace. Zároveň umožní zčásti uspokojit poptávku po disponibilních plochách pro novou obytnou zástavbu, kterých je na území města nedostatek.

l) Plocha Z339 je určena pro výstavbu zařízení sociální péče (domov pro seniory). Je vymezena v souvislosti s návrhem nového uspořádání území mezi ulicemi Jáchymovská - Družební - Krušnohorská - Máchova - Dukelských hrdinů - Nádražní a zejména s rozsáhlou novou obytnou výstavbou. V souvislosti s obecným trendem stárnutí populace je zároveň třeba zajistit péči o nejstarší generaci, jejíž podíl v populaci se dlouhodobě zvyšuje a tím i nároky na počet mít v sociálních zařízeních. Stávající zařízení komerčního občanského vybavení v ploše Z347 je zčásti nevyužívané a z architektonického hlediska nevykazuje žádné kvality, je tedy vhodná jeho náhrada potřebnější funkcí, tedy domovem sociální péče (domov pro seniory). Poloha v blízkosti centra města je žádoucí z psychologického hlediska (prevence pocitu izolace a vyloučení ze společnosti) a zároveň umožňuje dostupnost dalších služeb v blízkosti (to je podstatné především s ohledem na omezenou pohyblivost některých seniorů).

m - r) Navržené komunikace jsou převzaty z Dokumentace pro územní rozhodnutí *Dopravní infrastruktura – Jáchymovská ul. – vlečka, Ostrov (*Noza, s.r.o., 11/2018*),* navazující na územní studii *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region studio, 10/2016).Území je v současné době spojnicí mezi starým a novým městem Ostrov. Území je dosud jen minimálně zastavěno a neexistují funkční pěší propojení. Jedinými spojujícími komunikacemi jsou ulice Lidická, Družební a Krušnohorská, Lidická ulice je ale v současném stavu od starého města k Penny Marketu jednosměrná a Družební ulice s ul. Krušnohorská nezajišťují propojení v celém severojižním směru. Důvodem vymezení nových komunikací je příprava území na novou zástavbu a zároveň zlepšení prostupnosti území ve všech směrech.

V západovýchodním směru jsou respektovány ul. Lidická a ul. Krušnohorská (dle zmíněné DÚR jsou navrženy k rekonstrukci), nově jsou doplněny kolmé komunikace na ul. Lidická severně (Z349) a jižně (Z352), kde napojí navrženou zástavbu. Součástí uličního prostoru jsou i chodníky (Z348, Z350, Z351, Z353), které jsou vzhledem k podrobnějšímu řešení této části území (území s prvky regulačního plánu) vymezeny podél navržených místních komunikací (silnic) jako samostatné plochy.

s - v) Plochy jsou určeny k doplnění západovýchodního propojení území mezi starým a novým městem (mezi ulicemi Jáchymovská - Družební - Krušnohorská - Máchova - Dukelských hrdinů - Nádražní). Stávající příčné ul. Lidická a Krušnohorská jsou doplněny o novou komunikaci mezi ul. Jáchymovská (od nám. U Brány) a ul. Krušnohorská okolo jižního Penny marketu (Z354, Z356), úsek od ul. Jáchymovská až k Penny marketu je navržen nově (s výjimkou krátkého kolmého úseku k domu čp. 273 ul. Jáchymovská), navazující část využívá obslužnou komunikaci pro zásobování obchodu, dnes součást parkoviště pro zákazníky. Součástí návrhu jsou i paralelní chodníky v samostatných plochách Z355 a Z357 (viz podrobnější řešení území s prvky regulačního plánu - výkresy I.2b a I.2c). Navržená komunikace kombinuje smíšený úsek (obytná zóna) v západní části (vyústění na Jáchymovskou) a obslužnou komunikaci ve východní části (vyúštění na Krušnohorskou).

w - y) Navržené komunikace jsou převzaty z Dokumentace pro územní rozhodnutí *Dopravní infrastruktura – Jáchymovská ul. – vlečka, Ostrov (NOZA, s.r.o., 11/2018),* navazující na územní studii *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region studio, 10/2016).Komunikace doplňují západovýchodní propojení území mezi starým a novým městem (mezi ulicemi Jáchymovská a ul. Máchova) pod ul. Krušnohorská (u panelových domů č. p. 1291 a 1292). Komunikace v plochách Z365 a Z366 jsou vymezeny v úseku mezi prodlouženou ul. Družební a ul. Máchova a mají parametry místní obslužné komunikace.

z - cc) Navržené komunikace jsou převzaty z Dokumentace pro územní rozhodnutí *Dopravní infrastruktura – Jáchymovská ul. – vlečka, Ostrov (NOZA, s.r.o., 11/2018),* navazující na územní studii *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region studio, 10/2016).Území je v současné době spojnicí mezi starým a novým městem Ostrov. Území je dosud jen minimálně zastavěno a neexistují funkční pěší propojení. Jedinými spojujícími komunikacemi jsou ulice Lidická, Družební a Krušnohorská, Lidická ulice je ale v současném stavu od starého města k Penny Marketu jednosměrná a Družební ulice s ul. Krušnohorská nezajišťují propojení v celém severojižním směru. Důvodem vymezení nových komunikací je příprava území na novou zástavbu a zároveň zlepšení prostupnosti území ve všech směrech.

V jižním směru je Družební ulice prodloužena pod ul. Krušnohorskou až do ul. Nákladní (Z361, Z363). Nový úsek pod ul. Krušnohorskou se jižněji napojí na stávající komunikaci podél elektra a dále bude pokračovat až na parkoviště před zámkem. Prodloužení ul. Družební propojí celé řešené území od jižní vstupní brány do města na křižovatce Karlovarské a Nádražní ulice po severní bránu do města na křižovatce Hlavní a Jáchymovské ulice. Křížení ulic Družební a Krušnohorské je navrženo jako průsečné, z důvodu zajištění plynulého a bezpečného provozu. Podél navržené komunikace jsou vzhledem k podrobnějšímu řešení této části území samostatně vymezeny nové chodníky (Z362, Z364).

dd - ee) Navržené komunikace jsou převzaty z Dokumentace pro územní rozhodnutí *Dopravní infrastruktura – Jáchymovská ul. – vlečka, Ostrov (NOZA, s.r.o., 11/2018),* navazující na územní studii *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region studio, 10/2016).Komunikace doplňují západovýchodní propojení území mezi starým a novým městem (mezi ulicemi Jáchymovská a ul. Máchova) pod ul. Krušnohorská (u panelových domů č. p. 1291 a 1292). Komunikace v plochách Z358, Z359 a Z360 jsou vymezeny v úseku mezi prodlouženou ul. Družební a ul. Jáchymovská a na rozdíl od východně navazujícího navrženého úseku v plochách Z365 a Z366 mají charakter zklidněné obytné ulice (zóna 30).

ff) Plocha je určena pro pěší projení mezi ul. Jáchymovská a severojižní komunikací podél elektra (prodloužená ul. Družební). Důvodem je zkrácení docházkových vzdáleností a zlepšení komfortu pěších. Propojení využívá stávající plochu parkoviště. Vymezení je provedeno v souladu s územní studií *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region studio, 10/2016) a dokumentací pro územní rozhodnutí *Dopravní infrastruktura - Jáchymovská ul. - vlečka, Ostrov* (Noza, s.r.o., 11/2018).

gg) Plocha Z369 je vymezena pro přeložku severního úseku cyklostezky v centrální části města (mezi ulicemi Jáchymovská, ul. Družební - ul. Máchova a ul. Nádražní) do souběhu s ul. Jáchymovská. Je vymezena v souladu s dokumentací pro územní rozhodnutí *Dopravní infrastruktura – Jáchymovská ul. – vlečka, Ostrov (Noza, s.r.o., 11/2018),* navazující na územní studii *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region studio, 10/2016). Stávající cyklostezka byla vybudována v roce 2008 na tělese původní železniční vlečky a tvoří páteř tohoto území (trasa č. 2005 Malé Rondo, Velké Rondo). Součástí Změny č. 2 je změna této cyklostezky na stezku pro pěší a cyklisty (dle požadavku občanů ve fázi studie) a úprava její trasy. Navržená přeložka reaguje na přestavbu křižovatky ul. Jáchymovská a Hlavní třídy (plocha Z368) a zajišťuje návaznost na upravený úsek cyklostezky nad Hlavní třídou. Navržená přeložka respektuje šířkové parametry stávající cyklostezky, stejně jako napojení stávající trasy na systém okolních cyklotras.

hh - ii) Plochy Z370a a Z370b jsou určeny pro přeložku jižního úseku cyklostezky v centrální části města (mezi ulicemi Jáchymovská, ul. Družební - ul. Máchova a ul. Nádražní). Jsou vymezena v souladu s dokumentací pro územní rozhodnutí *Dopravní infrastruktura – Jáchymovská ul. – vlečka, Ostrov (NOZA, s.r.o., 11/2018),* navazující na územní studii *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region studio, 10/2016). Stávající cyklostezka byla vybudována v roce 2008 na tělese původní železniční vlečky a tvoří páteř tohoto území (trasa č. 2005 Malé Rondo, Velké Rondo). Součástí Změny č. 2 je změna této cyklostezky na stezku pro pěší a cyklisty (dle požadavku občanů ve fázi studie) a úprava její trasy. Nutnost přeložek vyplývá z nové komunikace propojující v severojižním směru ul. Krušnohorská a ul. Nádražní, se kterou je vedena v souběhu (Z361, Z363). Navržené přeložky respektují šířkové parametry stávající cyklostezky, stejně jako napojení stávající trasy na systém okolních cyklotras.

*(k bodu C12 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP. Změnou č. 2 ÚP se na základě požadavku pořizovatele ruší podrobné podmínky vymezené samostatně pro každou plochu změny a nahrazují se jednotnou regulací dle způsobu využití plochy. Cílem je odstranit neaktuální požadavky a zlepšit srozumitelnost a čitelnost ÚPD pro následné rozhodování o změnách v území.

*(k bodu C13 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP. Do textové části ÚP je doplněn kompletní výčet vymezených ploch změn, který dosud chyběl, úprava tak směřuje ke zlepšení čitelnosti a přehlednosti dokumentace.

### 10.4.3 Vymezení koridorů pro umístění staveb dopravní infrastruktury

*(k bodu C14 Změny č. 2 ÚP)*

Koridor X01 je vymezen pro optimalizaci železniční trati č. 140 na základě jeho vymezení v PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“), která byla schválena dne 15.4.2015. Dle článku (91) PÚR ČR se jedná o koridor konvenční železniční dopravy ŽD3 Karlovy Vary – Ostrov. PÚR ČR dále v článku (80) písm. b) stanovuje úkol pro územní plánování, který příslušným krajům a obcím ukládá povinnost zajistit územní ochranu vymezených koridorů a ploch v navazující územně plánovací dokumentaci upřesněním koridorů a ploch pro umístění záměru nebo územní rezervou. Dle § 31 odst. 4 stavebního zákona., v platném znění, je PÚR ČR nadřazeným právně závazným dokumentem pro vydávání územních plánů a ÚP Ostrov ji proto musí plně respektovat.

Koridor není vymezen v platných ZÚR Karlovarského kraje. ZÚR Karlovarského kraje (2010) předpokládaly realizaci záměru (optimalizace nebo modernizace trati s cílem zvýšení traťové rychlosti, modernizací zabezpečovacího zařízení, s přestavbou železničních stanic a jejich důslednou peronizací, apod.) bez územních nároků. Z toho důvodů nebyl pro tento účel koridor vymezen a nebyl tedy ani zařazen mezi veřejně prospěšné stavby. Koridor pro optimalizaci trati č. 140 Karlovy Vary – Ostrov by měl být předmětem řešení aktualizace ZÚR Karlovarského kraje.[[3]](#footnote-3)

Hlavním důvodem pro vymezení koridoru je potřeba vytvoření podmínek pro zvýšení přepravní rychlosti železniční trati, která je součástí evropské železniční sítě TEN-T, včetně případných změn vedení koridoru v území. Optimalizací železniční trati se zlepší plynulost a bezpečnost dopravy, zvýšením přepravní rychlosti zase dojde ke zkrácení přepravních časů. Celkově se posílí obsluha území prostřednictvím dopravy šetrné k životnímu prostředí, jejíž rozvoj je rovněž žádoucí.

Vzhledem k tomu, že pro záměr předmětné optimalizace železniční trati č. 140 neexistuje v současné době studie řešící tento záměr v širších souvislostech ani v detailu konkrétních technických řešení a opatření, vytváří se Změnou č. 2 vymezením koridoru v šířce 120 m možnost ke zpřesnění a případné změně řešení záměru v podrobnějších stupních projektové dokumentace (zejména v dokumentaci pro územní rozhodnutí) bez nutnosti změny ÚP.

Koridor X02 je vymezen pro umístění samostatně vedené dílčí části cyklostezky mezi sídly Květnová – Vykmanov. Tato dílčí část by měla volně navázat na stávající panelovou komunikaci, která tvoří spojnici mezi Květnovou (od silnice I/13) a Vykmanovem a měla by v budoucnu plnit funkci cyklostezky.

Realizace dílčí části cyklostezky, pro kterou je Změnou č. 2 vymezen koridor X02, je důležitá zejména z hlediska potřeby zajištění bezpečného pohybu cyklistů v úseku křížení cyklostezky se stávající silnicí I/13, resp. navrhovanou přeložkou silnice I/13 (veřejně prospěšná stavba VD11).

Vytvoření podmínek pro optimální prostupnost území měst a krajiny a propojení s jejich spádovými centry osídlení pro cyklisty má zásadní význam pro podporu ekologicky šetrných forem dopravy a tedy pro snížení podílu automobilové dopravy v mikroregionálních přepravních vztazích. Propojení mezi jednotlivými sídly cyklostezkami má přitom význam také pro podporu cestovního ruchu a zvýšení atraktivity města Ostrova a jeho okolí. Rozvoj sítě cyklostezek je jednoznačně ve veřejném zájmu.

Vzhledem k tomu, že pro záměr výstavby cyklostezky neexistuje v současné době žádná dokumentace, projekt či studie, vytváří ÚP vymezením koridoru pro návrhové období ÚP možnost ke zpřesnění v podrobnějších stupních projektové dokumentace (zejména v dokumentaci pro územní rozhodnutí) bez nutnosti změny ÚP.

### 10.4.4 Změna využití stabilizovaných ploch

*(k bodu C15 Změny č. 2 ÚP)*

* + - 1. a.1. Důvodem je aktualizace využití území dle skutečného stavu.

a.2. – a.3 V současnosti se ve vymezených plochách nachází menší otevřená sportoviště v zeleni, která je veřejně přístupná a je propojena až do zeleně podél vodního toku jako součást ÚSES. V souladu s podmínkami využití ploch mohou být tato sportoviště součástí ploch veřejné zeleně (ZV). Vymezení ploch tělovýchovných a sportovních zařízení dle platné ÚPD by do budoucna umožnilo jejich zastavění, což z kompozičního a urbanistického hlediska v této poloze sídla Hluboký není žádoucí.

a.4. Plocha se nachází v centru sídla Hluboký, stabilizace rekreace v zahrádkových osadách v této poloze není žádoucí, Změna č. 2 ÚP směřuje v této ploše k funkční integraci, scelení a posílení kompaktnosti venkovské obytné zástavby.

a.5. Plocha je součástí pozemku bytového domu. Není účelné vymezovat samostatnou plochu zeleně, když dle podmínek využití ploch je možné zeleň umisťovat i v plochách bydlení. Členění ÚPD na jednotlivé parcely snižuje její čitelnost a způsobuje roztříštěnost koncepce.

a.6. Plocha se nachází v těsné blízkosti centra sídla Hluboký, kde je vhodné podpořit funkční integraci, scelení a posílení kompaktnosti venkovské obytné zástavby. Stávající plocha veřejné zeleně nemá kompoziční význam a není součástí ÚSES, není tedy důvod k její stabilizaci.

* + - 1. V současnosti se ve vymezené ploše nachází menší otevřené sportoviště v zeleni, která je součástí kontinuálního zeleného pásu podél vodního toku a zároveň součástí lokálního biocentra. V souladu s podmínkami využití ploch může být toto sportoviště součástí ploch veřejné zeleně (ZV). Vymezení plochy tělovýchovných a sportovních zařízení dle platné ÚPD by do budoucna umožnilo její zastavění, což by vedlo k nefunkčnosti a nespojitosti ÚSES.
      2. Plocha se nachází v těsné blízkosti centra sídla Hluboký, kde je vhodné podpořit funkční integraci, scelení a posílení kompaktnosti venkovské obytné zástavby. Stávající plocha veřejné zeleně nemá kompoziční význam a není součástí ÚSES, není tedy důvod k její stabilizaci.
      3. Plocha se nachází v těsné blízkosti centra sídla Hluboký, kde je vhodné podpořit funkční integraci, scelení a posílení kompaktnosti venkovské obytné zástavby. Stávající plocha veřejné zeleně nemá kompoziční význam a není součástí ÚSES, není tedy důvod k její stabilizaci.
      4. Plocha se nachází v úzké proluce ve stávající venkovské zástavbě sídla Hluboký, její stabilizace nemá význam z urbanistického ani krajinářského hlediska a směřuje k fragmentaci území. Naopak je vhodné přispět ke scelení s navazující zástavbou a k účelnému využití proluky.
      5. Plocha se nachází v úzké proluce ve stávající venkovské zástavbě sídla Hluboký, její stabilizace nemá význam z urbanistického ani krajinářského hlediska a směřuje k fragmentaci území. Naopak je vhodné přispět ke scelení s navazující zástavbou a k účelnému využití proluky.
      6. Plocha se nachází v úzké proluce mezi páteřní komunikací a stávající venkovskou zástavbou sídla Hluboký, její stabilizace nemá význam z urbanistického ani krajinářského hlediska a směřuje k fragmentaci území. Naopak je vhodné přispět ke scelení s navazující zástavbou a k účelnému využití proluky.
      7. Vymezení plochy vyplývá z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a zohledňuje skutečný stav využití území – v ploše stojí rekreační objekt.
      8. Vymezení plochy vyplývá z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a zohledňuje skutečný stav využití území – v ploše stojí objekt technického vybavení.
      9. Vymezení plochy vychází ze skutečného stavu využití území – v ploše je vedena stávající cyklostezka.
      10. Vymezení plochy vyplývá z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a reaguje na skutečný stav využití území. Změna způsobu využití umožní funkčně a prostorově scelit proluku v zástavbě s navazujícím smíšeným obytným územím.
      11. Vymezení ploch vyplývá z požadavku pořizovatele na prověření a reaguje na skutečný stav využití území. V plochách se v současné době nachází převážně objekty bydlení, doplněné o vybavenost (ubytovací a stravovací zařízení). Tyto funkce jsou integrovány do smíšeného městského území, které zároveň podpoří variabilitu území, žádoucí pro celé území podél hlavní dopravní osy – silnice I/25.
      12. Změna způsobu využití směřuje ke scelení obytné zástavby na východním okraji sídla Horní Žďár. Plocha se nachází v úzké proluce uvnitř zastavěného území a stabilizace zemědělské plochy zde postrádá význam.
      13. Vymezení plochy vyplývá z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a reaguje na skutečný stav využití území. V ploše se v současné době nachází rekreační objekty – zahrádková osada, které jsou Změnou č. 2 ÚP potvrzeny a stabilizovány.
      14. Vymezení plochy veřejné zeleně řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha smíšená obytná mimo zastavěné území, a zároveň aktualizuje způsob využití dle skutečného stavu v území.
      15. Plocha je vymezena s cílem snížit fragmentaci území a ÚPD členěním na drobné monofunkční plochy. Integrace do plochy smíšené výrobní potvrzuje, že plocha je součástí navazujícího výrobního areálu. Stávající odstavná plocha pro potřeby zaměstnanců či návštěvníků areálu může být v souladu s podmínkami využití ploch součástí i jiných ploch s rozdílným způsobem využití, včetně VS. Změna tedy umožní zachování stávající parkovací a manipulační plochy, ale zároveň umožní případnou dostavbu a posílení kompaktnosti zástavby podél hrany silnice I/25.
      16. Vymezení plochy veřejné zeleně řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha výroby mimo zastavěné území, a zároveň aktualizuje způsob využití dle skutečného stavu v území.
      17. Plochy jsou vymezeny na základě požadavku pořizovatele. V současnosti jsou prostorově integrovány do průmyslové zóny – bývalého areálu Škodovky, funkčně však spolu nijak nesouvisí, jedná se o areál Konfederace politických vězňů ČR, zahrnující i národní kulturní památku Rudá věž smrti. Vzhledem k uvažované transformaci celého průmyslového areálu je Změnou č. 2 ÚP stabilizováno území okolo Rudé věže smrti se stávajícím zázemím jako samostatná plocha občanského vybavení. V souladu se studií průmyslové zóny Panattoni Park Ostrov (RotaGroup, 10/2016), která zpřesňuje využití celého areálu bývalé Škodovky, je vymezena i přístupová komunikace k Rudé věži smrti od silnice I/25, s využitím stávající vnitroareálové komunikace pro dopravní obsluhu průmyslového areálu.
      18. Vymezení plochy vychází ze skutečného stavu využití území – v ploše je vedena stávající cyklostezka.
      19. t.1. Změna způsobu využití plochy vychází ze skutečného stavu využití území a zároveň směřuje k ochraně jedinečných přírodních a krajinářských hodnot tohoto rekreačního území. V platné ÚPD je plocha vymezena pro hromadnou rekreaci s možností trvalých staveb, Změnou č. 2 ÚP se způsob využití mění tak, aby nedocházelo k zastavování a tím i degradaci charakteru území a vazby na Borecké rybníky.

t.2. Plocha potvrzuje skutečný stav využití území a stabilizuje dopravní přístup ke stávající zahrádkové osadě a do rozsáhlého rekreačního území okolo Boreckých rybníků.

* + - 1. Změna způsobu využití směřuje ke scelení obytné zástavby na východním okraji sídla Květnová. Plocha se nachází v úzké proluce uvnitř zastavěného území a stabilizace zemědělské plochy zde postrádá význam.
      2. Změna způsobu využití směřuje ke scelení zástavby na východním okraji sídla Květnová. Plocha se nachází v úzké proluce uvnitř zastavěného území mezi výrobními areály a stabilizace plochy zeleně zde postrádá význam.
      3. Změna způsobu využití vychází z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP na prověření a přehodnocení vymezení ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně v sídle Květnová. Současný rozsah dle platné ÚPD je naddimenzovaný a směřuje k fragmentaci území včetně vnitřní části sídla. Zároveň byly přehodnoceny i další „monofunkční“ plochy, které ve smíšené zástavbě znemožňují variabilitu a omezují možnosti využití území. Vymezení plochy smíšené obytné venkovské integruje všechny stávající funkce a způsoby využití území bez předurčení jejich konkrétní lokalizace, a tím je umožněna proměnlivost území dle konkrétních potřeb města a jeho obyvatel.
      4. x.1. Plocha se nachází v centru sídla Květnová a stabilizace dočasného bydlení je pro tuto polohu nežádoucí. Změna č. 2 ÚP směřuje k funkční integraci plochy do okolní venkovské zástavby, předpokládající bydlení trvalého charakteru.

x.2. – x.4. Stávající plochy zeleně se nachází v okrajové poloze sídla Květnová, v návaznosti na stabilizovanou obytnou zástavbu. Vzhledem k jejich malému rozsahu není účelné území fragmentovat a v ÚPD vyčleňovat pro zeleň samostatné plochy, nýbrž je žádoucí je integrovat do okolní zástavby, jejíž nedílnou součástí je i zeleň, v souladu s podmínkami využití ploch.

* + - 1. Změna způsobu využití částečně řeší nesprávný metodický přístup platné ÚPD, kdy je uvnitř zastavěného území vymezena plocha nezastavěného území. Plocha přímo navazuje na stabilizovanou obytnou zástavbu v centru sídla Květnová, je tedy vhodná její integrace do této funkce a tím dojde ke scelení zástavby a posílení její kompaktnosti.
      2. z.1 V současnosti se ve vymezené ploše nachází menší otevřené sportoviště v zeleni, která je součástí souvislých ploch veřejné zeleně v centru sídla Květnová a navazuje na kontinuální zelený pás podél vodního toku. V souladu s podmínkami využití ploch může být toto sportoviště součástí ploch veřejné zeleně (ZV). Vymezení plochy tělovýchovných a sportovních zařízení dle platné ÚPD by do budoucna umožnilo její zastavění, což je z urbanistického a kompozičního hlediska nežádoucí.

z.2. Změna způsobu využití plochy souvisí s přehodnocením rozsahu ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně v sídle Květnová dle požadavků schváleného Zadání Změny č. 2. Rozsah dle platné ÚPD je naddimenzovaný a způsobuje roztříštěnost zástavby centra sídla, kterou je naopak žádoucí posílit a zintenzivnit. Plocha RZ reaguje na existenci zahrádkové osady v navazujícím území a umožňuje její rozšíření, jako kompenzaci za rušené zahrádkové osady v jiných méně vhodných polohách sídla Květnová.

z.3. Změna způsobu využití plochy souvisí s přehodnocením rozsahu ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně v sídle Květnová dle požadavků schváleného Zadání Změny č. 2. Rozsah dle platné ÚPD je naddimenzovaný a způsobuje roztříštěnost zástavby centra sídla, kterou je naopak žádoucí posílit a zintenzivnit. Plocha přímo přiléhá k pozemku bytového domu a z hlediska terénních podmínek (svažitost terénu) je vhodné její přičlenění k bydlení.

* + - 1. Změna způsobu využití plochy souvisí s přehodnocením rozsahu ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně v sídle Květnová dle požadavků schváleného Zadání Změny č. 2. Rozsah dle platné ÚPD je naddimenzovaný a způsobuje roztříštěnost zástavby centra sídla, kterou je naopak žádoucí posílit. Navržené úpravy směřují k intenzifikaci zástavby ve vnitřní části sídla Květnová se zohledněním charakteru bezprostředně navazujícího území.
      2. Změna způsobu využití směřuje ke scelení zástavby v centru sídla Květnová. Plocha se nachází v úzké proluce uvnitř obytné zástavby a stabilizace plochy zeleně zde postrádá význam. Využití plochy pro bydlení přispěje ke scelení, posílení a intenzifikaci zastavěného území v sídle Květnová.
      3. Změna způsobu využití zohledňuje skutečný stav využití území a zároveň směřuje ke scelení zástavby v centru sídla Květnová. Navržená úprava souvisí s přehodnocením rozsahu ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně v sídle Květnová dle požadavků schváleného Zadání Změny č. 2. Rozsah dle platné ÚPD je naddimenzovaný a způsobuje roztříštěnost zástavby. Plocha dnes plní funkci předprostoru rozsáhlého oploceného pozemku obytného objektu. Stávající nízká zeleň nemá kompoziční význam a nemá smysl ji stabilizovat.
      4. Změna způsobu využití reaguje na existenci fotbalového hřiště v bezprostředně přilehlém území. Navazující plochy tvoří součást areálu hřiště a je neúčelné tento areál funkčně fragmentovat do samostatných jednoúčelových ploch. Změnou č. 2 ÚP je potvrzen celý rozsah sportoviště včetně zázemí jako jedna plocha sportu, zahrnující i doprovodnou a vnitroareálovou zeleň.
      5. Změna optimalizuje způsob využití ploch v centru sídla Květnová, kde je žádoucí podporovat smíšenou o obytnou venkovskou zástavbu, nikoliv rekreaci v zahrádkových osadách, kterou je vhodnější situovat do okrajových poloh. Změna způsobu využití přispěje k posílení kompaktnosti zástavby v centru sídla.
      6. Vymezení plochy vychází ze skutečného stavu využití území – v ploše je vedena stávající cyklostezka.
      7. gg.1. Změna způsobu využití vychází z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 a zohledňuje skutečný stav využití území. V ploše se nenachází žádné zařízení občanského vybavení a je využíváno výhradně pro bydlení.

gg.2. Změna způsobu využití vychází z podnětu pořizovatele. Současná plocha zeleně se nachází v okrajové poloze sídla Kfely a nemá žádný kompoziční význam, není tedy důvod ji stabilizovat. Plocha je navíc součástí zastavěného území a přiléhá ke stabilizované obytné zástavbě. Změna č. 2 ÚP navrhuje integraci plochy do okolního obytného území s cílem scelení a posílení kompaktnosti zástavby.

* + - 1. hh.1. Plocha je součástí stávajícího výrobního areálu a je zastavěná. Vymezení plochy tedy reaguje na skutečný stav využití území.

hh2. Plocha se nachází na okraji sídla Kfely, vně zastavěného území a nemá kompoziční ani společenský význam. V souladu s požadavkem pořizovatele je začleněna do navazujících smíšených ploch nezastavěného území, které mají podobný charakter.

hh.3. Plocha přiléhá k páteřní komunikaci v sídle Kfely a nachází se mezi stabilizovanou obytnou zástavbou. S ohledem na její velikost nemá kompoziční význam, je proto integrována do plochy bydlení, kde v souladu s podmínkami využití ploch je možné umisťovat i zeleň. Změna č. 2 ÚP tedy umožňuje její zachování, avšak bez vyčlenění této parcely jako samostatné plochy, které je neúčelné.

* + - 1. Vymezení plochy vychází z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 a zohledňuje skutečný stav využití území. V současné době je zde umístěn skatepark, s jehož využitím město počítá i v budoucnu. Zachování skateparku je navíc potvrzeno i v Územní studii – areál bývalých kasáren (Atelier Dvořák Architekti, 5/2016), která byla podkladem pro řešení tohoto území.
      2. jj.1. Plocha zeleně dle platné ÚPD je z součástí oploceného pozemku obytného objektu. Změna způsobu využití tedy reaguje na skutečný stav využití území.

jj.2. Plocha veřejné zeleně je součástí zámeckého parku, který je nejvýznamnější plochou veřejné zeleně města. V současnosti se v ploše nachází otevřené sportoviště (kurty), v souladu s podmínkami využití ploch je však umisťování takových sportovišť možné i v plochách veřejné zeleně. Vzhledem k charakteru zámeckého parku není účelné vyčleňovat v rozsahu stávajících kurtů samostatnou plochu pro tělovýchovná a sportovní zařízení, protože do budoucna by mohlo hrozit její zastavění, které by nenávratně zničilo krajinářskou kvalitu a hodnotu parku. Vymezení sportoviště jako plochy veřejné zeleně tedy umožňuje jeho zachování, avšak bez rizika budoucí degradace okolního prostředí.

* + - 1. Plocha veřejné zeleně je součástí zámeckého parku, který je nejvýznamnější plochou veřejné zeleně města. V současnosti se v ploše nachází otevřené sportoviště (kurty), v souladu s podmínkami využití ploch je však umisťování takových sportovišť možné i v plochách veřejné zeleně. Vzhledem k charakteru zámeckého parku není účelné vyčleňovat v rozsahu stávajících kurtů samostatnou plochu pro tělovýchovná a sportovní zařízení, protože do budoucna by mohlo hrozit její zastavění, které by nenávratně zničilo krajinářskou kvalitu a hodnotu parku. Vymezení sportoviště jako plochy veřejné zeleně tedy umožňuje jeho zachování, avšak bez rizika budoucí degradace okolního prostředí.
      2. ll.1. Vymezení vychází z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 na zachování a rozvoj sportovního areálu na severním okraji města Ostrov. Rozsah současného hřiště a souvisejících ploch byl prověřen a příslušné plochy byly Změnou č. 2 ÚP stabilizovány. Zachování a další rozšíření zařízení pro tělovýchovu a sport přispívá ke zlepšení možností volnočasových aktivit a tím i zvýšení kvality života obyvatel.

ll.2. Důvodem je kvalita a přírodní charakter území Boreckých rybníků, které musí být chráněny před nežádoucí a neregulovanou hromadnou zástavbou. Stávající rekreační využití území je Změnou č. 2 ÚP potvrzeno, avšak způsob využití je přehodnocen v zájmu ochrany prostředí na typ rekreace neumožňující stavby hromadného bydlení či trvalého charakteru.

ll.3. Plocha veřejné zeleně navazuje na již existující zelený pás mezi obytnou zástavbou a komerčně – výrobní zónou. Význam této zeleně je nepopiratelný, zajišťuje vizuální, prostorovou i hygienickou izolaci obytné lokality od rušivých aktivit v industriální zóně. Změna č. 2 ÚP tuto plochu stabilizuje v širší rozsahu tak, aby byla zajištěna maximální kvalita a komfort obytného prostředí v přilehlé lokalitě.

ll.4. Změna způsobu využití zohledňuje skutečný stav využití území a stabilizuje stávající místní komunikaci okolo komerčně – výrobní zóny, propojující ul. Jáchymovská a ul. U Nemocnice.

ll.5. Změna způsobu využití zohledňuje skutečný stav využití území a stabilizuje dopravní přístup do sportovního areálu z ul. U Nemocnice.

* + - 1. Důvodem je přehodnocení potřeby na další rozvoj přilehlého výrobního areálu a preference zachování stávající plochy veřejné zeleně pro zajištění spojitého zeleného pásu podél ul. U Nemocnice.
      2. Vymezení vychází z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 a zohledňuje skutečný stav využití území. V ploše byl realizován objekt Psychiatrického centra, související s provozem přilehlé nemocnice. Zařízení má nadmístní význam a je nezbytná jeho stabilizace.
      3. Plochy jsou vymezeny v souladu se schváleným Zadáním Změny č. 2 ÚP. Vymezení samostatné plochy veřejné zeleně v této poloze postrádá smysl, vzhledem k charakteru území a existenci rozsáhlých ploch zeleně uvnitř navazujících ploch, s existující rozvolněnou (pavilonovou) zástavbou. Rozšíření způsobu využití ploch OS a OV umožní optimalizovat využití obou areálů (zimní stadion, domov pro seniory) v širší vazbě včetně dopravního řešení a nezbytných ploch pro parkování. Vymezené plochy DS stabilizují dopravní přístup k zimnímu stadionu a potvrzují současnou existenci parkoviště a umožňuje jeho další rozšíření, které bude nezbytné s ohledem na zamýšlené úpravy, dostavby a přestavby v okolním území, a předpokladem navýšení nároků na dopravu v klidu.
      4. Důvodem integrace zastavitelných ploch do smíšeného městského území je poloha v centru města, která vyžaduje polyfunkčnost a variabilitu. Změna vychází z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP.
      5. Plocha je vymezena v souladu se schváleným Zadáním Změny č. 2 ÚP a zohledňuje skutečný stav využití území, stejně jako význam sportovního zařízení pro obyvatele města a potenciál jeho dalšího rozvoje. Změnou č. 2 ÚP je stabilizováno současné sportoviště včetně navazujícího zázemí a zároveň umožňuje pro další sportovní aktivity využít i přilehlý bývalý objekt občanského vybavení.
      6. Změna vychází z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a zohledňuje skutečný stav využití území. Dle platné ÚPD se jedná o plochy veřejné zeleně, ve skutečnosti je plocha využívána jako soukromé zahrady přilehlých rodinných domů. Začlenění do ploch bydlení přispěje k funkčnímu scelení a uzavření obytné lokality.
      7. Změna reaguje na realizované dělení pozemku Českých drah. Příslušná část, vymezená Změnou č. 2 ÚP jako plocha smíšená výrobní, byla z drážních pozemků vyjmuta a přičleněna ke stávajícímu výrobnímu areálu. Tím dojde k jeho logickému ucelení a zlepšení využitelnosti.
      8. tt.1. Změna vychází z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a zohledňuje skutečný stav využití území, stejně jako záměr vlastníka. Začlenění plochy do smíšeného obytného území umožní její využití i pro jiné než výrobní účely (bydlení či ubytování, prodej, apod.).

tt.2. Změna vychází z požadavku pořizovatele a zohledňuje skutečný stav využití území. Plocha je obtížně dopravně dostupná a pro trvalé bydlení je nevhodná. Navíc je situována v okrajové poloze v zástavbě města a tedy je vhodné zde podpořit a stabilizovat rekreační zástavbu.

* + - 1. Změna vychází z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a zohledňuje skutečný stav využití území. V ploše je v současné době situován psí útulek, který je funkční náplní bližší veřejnému občanskému vybavení (OV) než tělovýchově a sportu (OS).
      2. Změna vychází z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a zohledňuje řešení dle Studie využití území nivy pro příměstský park Ostrov – Mořičov (ing. Macešková, 11/2015). V souvislosti se záměrem vybudování příměstského parku v území mezi tokem Bystřice a jejím ramenem je nutné zajistit do této plochy dopravní přístup. Studie počítá s výstavbou nové pěší lávky přes Bystřice, která bude přístupná z ul. Mořičovská. Z tohoto důvodu je stabilizována současná přístupová komunikace pro obsluhu obytné zástavby jižně od ul. Mořičovská, která bude pro pěší přístup do nového příměstského parku nezbytně využívána.
      3. Změna zčásti řeší metodicky nesprávný přístup platné ÚPD, kde je stabilizovaná plocha bydlení vymezena vně zastavěného území, zčásti reaguje na skutečný stav využití území a charakter okolních ploch, kde je realizována rozsáhlá zahrádková osada. Plocha je potvrzena jako její součást a umožňuje rekreační využívání, avšak bez staveb pro trvalé bydlení.
      4. Změna vychází z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a zohledňuje skutečný stav využití území – objekt technického vybavení.
      5. Změna zohledňuje skutečný stav využití území – plocha souvisí s provozem přilehlého výrobního areálu PAPOS, v.o.s.
      6. Změna vychází z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP na prověření a přehodnocení ploch veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně v sídle Mořičov. Stávající vymezení dle platné ÚPD přispívá k fragmentaci území a destabilizaci zástavby, která by měla být ve vnitřní části sídla naopak posílena. K tomu směřuje navržená změna způsobu využití, která plochy integruje do okolní obytné venkovské zástavby a umožňuje tak její další rozvoj a intenzifikaci.
      7. aaa.1. – aaa.2. Změna vychází z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP na prověření a přehodnocení ploch veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně v sídle Mořičov. Jedna z ploch se nachází v proluce ve stávající zástavbě, druhá v okrajové poloze na západní hranici sídla. Stávající vymezení ploch veřejné zeleně dle platné ÚPD přispívá k fragmentaci území a destabilizaci zástavby, která by měla být ve vnitřní části sídla naopak posílena. K tomu směřuje navržená změna způsobu využití, která plochy integruje do okolní obytné venkovské zástavby a umožňuje tak její další rozvoj a intenzifikaci, zároveň účelně využívá prostorové rezervy v zastavěném území.

aaa.3. Plocha je součástí centrálního veřejného prostranství sídla Mořičov – plochy veřejné zeleně a navazuje na vodní plochu. Dle platné ÚPD se jedná o plochu venkovského bydlení, v současné době však v této ploše žádná zástavba nestojí. Integrace do okolních ploch veřejné zeleně přispěje k žádoucímu dotvoření a scelení centrálního veřejného prostranství a ke zkvalitnění obytného i životního prostředí obyvatel Mořičova.

* + - 1. Změna vychází z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP na prověření a přehodnocení ploch veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně v sídle Kfely. Stávající vymezení dle platné ÚPD přispívá k fragmentaci území a destabilizaci zástavby, která by měla být ve vnitřní části sídla naopak posílena. K tomu směřuje navržená změna způsobu využití, která plochy integruje do okolní obytné venkovské zástavby a umožňuje tak její další rozvoj a intenzifikaci.
      2. Změna směřuje k funkčnímu scelení drobných ploch, způsobující značnou fragmentaci území dle platné ÚPD. Plocha zeleně je dnes sevřena mezi silnici II/221 a areál rozvodny, má velmi malý rozsah a v půdorysu města nemá kompoziční ani izolační význam, není tedy důvod ji stabilizovat. Naopak její začlenění do přilehlého areálu rozvodny přispěje k hospodárnému využívání území. V souladu s podmínkami využití ploch tvoří zeleň nedílnou součást v podstatě všech ploch s rozdílným způsobem využití, stávající travní porost tedy může být zachován i v budoucnu.
      3. Změna zohledňuje skutečný stav využití území a je navržena z důvodu zařazení plochy do skladebné části ÚSES LK7-3V3.
      4. Změna zohledňuje skutečný stav využití území a je navržena z důvodu zařazení plochy do skladebné části ÚSES LK7-3V3.

*(k bodu C16 Změny č. 2 ÚP)*

Změna ve vymezení stabilizovaných ploch dle dosud platného ÚP Ostrov souvisí s novým řešením uspořádání celého tohoto území (prostor mezi ulicemi Jáchymovská - Družební - Krušnohorská - Máchova - Dukelských hrdinů - Nádražní), které je nově vymezeno jako území s prvky regulačního plánu (viz výkresy I.2b a I.2c). Návrh nového uspořádání vychází z územní studie *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region studio, 10/2016) a reaguje na potřebu dotvořit zástavbu této části města při zajištění optimálních dopravních i prostorových vazeb na navazující území. Paralelně byla zpracována dokumentace pro územní rozhodnutí *Dopravní infrastruktura, Jáchymovská ul. - vlečka, Ostrov* (Noza, s.r.o., 11/2018), která navrhla úpravy dopravního systému (vedení komunikací, parkování, pěší propojení, cyklostezky atd.).

### 10.4.5 Vymezení systému sídelní zeleně

*(k bodu C17 Změny č. 2 ÚP)*

Podstatou změny ÚP je principielně úprava dílčích částí platného územního plánu, bez změny koncepce. Nová koncepce systému sídelní zeleně přísluší novému ÚP města.

*(k bodu C18 Změny č. 2 ÚP)*

V souvislosti se změnami využití zastavitlených i stabilizovaaných ploch vymezených platným ÚP města dochází k díčím úpravám ploch, které jsou součástí systému sídelní zeleně. Rozsah úprav je patrný ve výkresech I.1, I.2a a I.2b.Důvody, které vedly k návrhům změn využití ploch, které jsou součástí systému sídlení zeleně jsou uvedeny v kap. 10.4.2 a 10.4.4.

## 10.5 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

### 10.5.1 Dopravní infrastruktura

*(k bodu D01 Změny č. 2 ÚP)*

Nezbytné změny v systému dopravní infrastruktury nevyžadují zásadní změny v koncepci. Vymezené zastavitelné plochy lze napojit lokálním doplněním dopravního systému města.

*(k bodu D02 Změny č. 2 ÚP)*

Změnou č. 2 se vymezuje koridor pro optimalizaci železniční trati č. 140 na základě jeho vymezení v PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“), která byla schválena dne 15.4.2015. Dle článku (91) PÚR ČR se jedná o koridor konvenční železniční dopravy ŽD3 Karlovy Vary – Ostrov. PÚR ČR dále v článku (80) písm. b) stanovuje úkol pro územní plánování, který příslušným krajům a obcím ukládá povinnost zajistit územní ochranu vymezených koridorů a ploch v navazující územně plánovací dokumentaci upřesněním koridorů a ploch pro umístění záměru nebo územní rezervou. Dle § 31 odst. 4 stavebního zákona., v platném znění, je PÚR ČR nadřazeným právně závazným dokumentem pro vydávání územních plánů a ÚP Ostrov ji proto musí plně respektovat.

Koridor není vymezen v platných ZÚR Karlovarského kraje. ZÚR Karlovarského kraje (2010) předpokládaly realizaci záměru (optimalizace nebo modernizace trati s cílem zvýšení traťové rychlosti, modernizací zabezpečovacího zařízení, s přestavbou železničních stanic a jejich důslednou peronizací, apod.) bez územních nároků. Z toho důvodů nebyl pro tento účel koridor vymezen a nebyl tedy ani zařazen mezi veřejně prospěšné stavby. Koridor pro optimalizaci trati č. 140 Karlovy Vary – Ostrov by měl být předmětem řešení aktualizace ZÚR Karlovarského kraje.[[4]](#footnote-4)

Hlavním důvodem pro vymezení koridoru je potřeba vytvoření podmínek pro zvýšení přepravní rychlosti železniční trati, která je součástí evropské železniční sítě TEN-T, včetně případných změn vedení koridoru v území. Optimalizací železniční trati se zlepší plynulost a bezpečnost dopravy, zvýšením přepravní rychlosti zase dojde ke zkrácení přepravních časů. Celkově se posílí obsluha území prostřednictvím dopravy šetrné k životnímu prostředí, jejíž rozvoj je rovněž žádoucí.

Vzhledem k tomu, že pro záměr předmětné optimalizace železniční trati č. 140 neexistuje v současné době studie řešící tento záměr v širších souvislostech ani v detailu konkrétních technických řešení a opatření, vytváří se Změnou č. 2 vymezením koridoru v šířce 120 m možnost ke zpřesnění a případné změně řešení záměru v podrobnějších stupních projektové dokumentace (zejména v dokumentaci pro územní rozhodnutí) bez nutnosti změny ÚP.

Již dnes lze s velkou mírou pravděpodobnosti předpokládat, že modernizace železniční trati nebude mít výrazné nároky na využití území mimo stávající pozemky dráhy.

*(k bodu D03 Změny č. 2 ÚP)*

V rámci zpracování Změny č. 2 byla prověřena reálnost a účelnost přeložení silnice III/22128 v sídle Horní Žďár. S ohledem na stávající bezproblémové vedení předmětné silnice, velice nízké intenzity dopravy[[5]](#footnote-5) (271 vozidel za 24 hodin) a podněty zadavatele byla přeložka z ÚP vypuštěna (plocha Z161).

*(k bodu D04 Změny č. 2 ÚP)*

V rámci zpracování Změny č. 2 byla na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP prověřena reálnost a účelnost přeložky silnice II/221 v sídle Mořičov. S ohledem na stávající uspořádání zástavby v okolí navrhované přeložky silnice je prakticky nereálné vybudovat přeložku silnice při dodržení požadovaných šířkových paramterů. Z tohoto důvodu byla z ÚP vypuštěna (veřejně prospěšná stavba WD14).

*(k bodu D05 Změny č. 2 ÚP)*

Koridor X02 je vymezen pro umístění samostatně vedené dílčí části cyklostezky mezi sídly Květnová – Vykmanov. Tato dílčí část by měla volně navázat na stávající panelovou komunikaci, která tvoří spojnici mezi Květnovou (od silnice I/13) a Vykmanovem a měla by v budoucnu plnit funkci cyklostezky.

Realizace dílčí části cyklostezky, pro kterou je Změnou č. 2 vymezen koridor X02, je důležitá zejména z hlediska potřeby zajištění bezpečného pohybu cyklistů v úseku křížení cyklostezky se stávající silnicí I/13, resp. navrhovanou přeložkou silnice I/13 (veřejně prospěšná stavba VD11).

Vytvoření podmínek pro optimální prostupnost území měst a krajiny a propojení s jejich spádovými centry osídlení pro cyklisty má zásadní význam pro podporu ekologicky šetrných forem dopravy a tedy pro snížení podílu automobilové dopravy v mikroregionálních přepravních vztazích. Propojení mezi jednotlivými sídly cyklostezkami má přitom význam také pro podporu cestovního ruchu a zvýšení atraktivity města Ostrova a jeho okolí. Rozvoj sítě cyklostezek je jednoznačně ve veřejném zájmu.

Vzhledem k tomu, že pro záměr výstavby cyklostezky neexistuje v současné době žádná dokumentace, projekt či studie, vytváří ÚP vymezením koridoru pro návrhové období ÚP možnost ke zpřesnění v podrobnějších stupních projektové dokumentace (zejména v dokumentaci pro územní rozhodnutí) bez nutnosti změny ÚP.

S ohledem na obecně lineární charakter cyklostezek lze již dnes s velkou mírou pravděpodobnosti předpokládat, že stavba cyklostezky bude mít minimální nároky na využití území.

*(k bodu D06 Změny č. 2 ÚP)*

V souladu s požadavkem schváleného zadání byla pro řešení centrální části území (mezi ulicemi Jáchymovská, ul. Družební - ul. Máchova a ul. Nádražní), zpřesněného regulačními prvky, jako podklad pro návrh uspořádání včetně úpravy dopravního systému využita Územní studie *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region studio, 10/2016) a navazující Dokumentace pro územní rozhodnutí *Dopravní infrastruktura, Jáchymovská ul. - vlečka, Ostrov* (NOZA, s.r.o., 11/2018). Stávající cyklostezka byla vybudována v roce 2008 na tělese původní železniční vlečky a tvoří páteř tohoto území (trasa č. 2005 Malé Rondo, Velké Rondo). Součástí Změny č. 2 je změna této cyklostezky na stezku pro pěší a cyklisty (dle požadavku občanů ve fázi studie) a úprava její trasy. V severním úseku (plocha Z369) navržená přeložka sleduje paralelní ul. Jáchymovská, reaguje na přestavbu křižovatky ul. Jáchymovská a Hlavní třídy a zajišťuje návaznost na upravený úsek cyklostezky nad Hlavní třídou. V jižním úseku (plochy Z370a a Z370b) nutnost přeložky vyplývá z nové komunikace propojující v severojižním směru ul. Krušnohorská a ul. Nádražní, se kterou je vedena v souběhu. Navržené přeložky respektují šířkové parametry stávající cyklostezky, stejně jako napojení stávající trasy na systém okolních cyklotras.

*(k bodu D07 Změny č. 2 ÚP)*

Na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP byla prověřena možnost vypuštění plochy územní rezervy R1 pro přeložku silnice I/25. S ohledem zejména na neúměrné technické a ekonomické nároky stavby a střety s ochranou přírody daného záměru, kdy daná přeložka nebyla vymezena ani v ZÚR Karlovarského kraje, byla plocha územní rezervy R1 z ÚP vypuštěna.

*(k bodu D08 Změny č. 2 ÚP)*

Navržené komunikace jsou převzaty z Dokumentace pro územní rozhodnutí *Dopravní infrastruktura – Jáchymovská ul. – vlečka, Ostrov (NOZA, s.r.o., 11/2018),* navazující na územní studii *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region studio, 10/2016).Území je v současné době spojnicí mezi starým a novým městem Ostrov. Území je dosud jen minimálně zastavěno a neexistují funkční pěší propojení. Jedinými spojujícími komunikacemi jsou ulice Lidická, Družební a Krušnohorská, Lidická ulice je ale v současném stavu od starého města k Penny Marketu jednosměrná a Družební ulice s ul. Krušnohorská nezajišťují propojení v celém severojižním směru. Důvodem vymezení nových komunikací je příprava území na novou zástavbu a zároveň zlepšení prostupnosti území ve všech směrech.

1. V západovýchodním směru jsou respektovány ul. Lidická a ul. Krušnohorská (dle zmíněné DÚR jsou navrženy k rekonstrukci), nově jsou doplněny kolmé komunikace na ul. Lidická severně (Z349) a jižně (Z352), kde napojí navrženou zástavbu. Součástí uličního prostoru jsou i chodníky (Z348, Z350, Z351, Z353), které jsou vzhledem k podrobnějšímu řešení této části území (území s prvky regulačního plánu) vymezeny podél navržených místních komunikací (silnic) jako samostatné plochy.

V jižním směru je Družební ulice prodloužena pod ul. Krušnohorskou až do ul. Nákladní (Z361, Z363). Nový úsek pod ul. Krušnohorskou se jižněji napojí na stávající komunikaci podél elektra a dále bude pokračovat až na parkoviště před zámkem. Prodloužení ul. Družební propojí celé řešené území od jižní vstupní brány do města na křižovatce Karlovarské a Nádražní ulice po severní bránu do města na křižovatce Hlavní a Jáchymovské ulice. Křížení ulic Družební a Krušnohorské je navrženo jako průsečné, z důvodu zajištění plynulého a bezpečného provozu. Podél navržené komunikace jsou vzhledem k podrobnějšímu řešení této části území samostatně vymezeny nové chodníky (Z362, Z364).

1. Kromě ul. Lidická a Krušnohorská je západovýchodní propojení doplněno novou komunikací mezi ul. Jáchymovská (od nám. U Brány) a ul. Krušnohorská okolo jižního Penny marketu (Z354, Z356), úsek od ul. Jáchymovská až k Penny marketu je navržen nově (s výjimkou krátkého kolmého úseku k domu čp. 273 ul. Jáchymovská), navazující část využívá obslužnou komunikaci pro zásobování obchodu, dnes součást parkoviště pro zákazníky. Součástí návrhu jsou i paralelní chodníky v samostatných plochách Z355 a Z357 (viz podrobnější řešení území s prvky regulačního plánu). Navržená komunikace kombinuje smíšený úsek (obytná zóna) v západní části (vyústění na Jáchymovskou) a obslužnou komunikaci ve východní části (vyúštění na Krušnohorskou).

Pod ul. Krušnohorská (u panelových domů č. p. 1291 a 1292) je navrženo další západo-východní propojení mezi ul. Jáchymovská a ul. Máchova. Úsek mezi prodlouženou ul. Družební a ul. Máchova (Z365, Z366) má parametry místní obslužné komunikace, po překročení Družební západně (Z358, Z359, Z360) získává charakter zklidněné obytné ulice (zóna 30).

Mezi ul. Jáchymovská a severojižní komunikací podél elektra (prodloužená ul. Družební) je navrženo pěší propojení (Z367), ke zkrácení docházkových vzdáleností a zlepšení komfortu pěších. Propojení využívá stávající plochu parkoviště.

Součástí zdrojové dokumentace jsou i neuvedené menší úpravy komunikací bez územního průmětu, případně další nová pěší propojení a parkovací stání - tyto záměry jsou realizovatelné v souladu s podmínkami využití ploch dle Změny č. 2 ÚP.

*(k bodu D09 Změny č. 2 ÚP)*

Navržená okružní křižovatka a komunikace (nové zaústění ul. Družební) jsou převzaty z Dokumentace pro územní rozhodnutí *Dopravní infrastruktura – Jáchymovská ul. – vlečka, Ostrov (NOZA, s.r.o., 11/2018),* navazující na územní studii *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region studio, 10/2016). Důvodem návrhu přestavby tvaru křižovatky ul. Jáchymovská a Hlavní třídy ze stávající světelné křižovatky je význam obou komunikací, které patří mezi hlavní městské třídy, s vysokou intenzitou dopravy, přičemž křižovatka ulic Hlavní a Jáchymovská představuje severní bránu do města. Vybudování okružní křižovatky vytvoří předpoklad pro zlepšení dopravního chování řidičů, resp. pro regulaci rychlosti při průjezdu centrem města, tím dojde ke zvýšení bezpečnosti provozu. Zejména Jáchymovská ul. má jako zklidněná městská ulice potenciál získat větší společenský, obchodní a pobytový význam (namísto současné dominantní dopravní funkce). Nová okružní křižovatka o průměru 40 m bude pětiramenná, přičemž páté rameno je určeno pro napojení Družební ulice. Ulice Družební je povýšena na obdobnou úroveň a rovněž umožní obyvatelům nového města (okolo ul. Družební) přímé napojení na obchvat, bez průjezdu Jáchymovskou či Jungmannovou ulicí. Stávající parkoviště na severním okraji ul. Družební bude přemístěno a nahrazeno plochou veřejné zeleně.

*(k bodu D10 Změny č. 2 ÚP)*

Změna č. 2 ruší plochu pro autobusové nádraží u křižovatky Jáchymovské ulice a Hlavní třídy a novou plochu pro umístění autobusového nádraží (resp. dopravního terminálu) vymezuje při východním okraji Mírového náměstí v Masarykově ulici (plocha Z310). Nové umístění dopravního terminálu bylo prověřeno v rámci studie Dopravní a urbanistická studie – Mírové náměstí, Ostrov (BRAK architects, 09/2016).

*(k bodu D11 Změny č. 2 ÚP)*

Viz odůvodnění předchozího bodu D08.

*(k bodu D12 Změny č. 2 ÚP)*

Změna č. 2 navrhuje dopravní propojení Karlovarské ulice s Mořičovskou ulicí. Navržené dopravní propojení je vymezeno koncepčním prvkem VP-01.

Územní plán stanovuje **koncepční prvky – dopravní propojení** v těch případech, kdy není s ohledem na podrobnost řešení územního plánu žádoucí nebo možné explicitně vymezovat plochy dopravní infrastruktury. Koncepčním prvkem VP-01 je tedy stanoven směr dopravního propojení bez upřesnění polohy, která bude prověřena dle konkrétních územních podmínek.

Propojení mezi Karlovarskou a Mořičovskou v navrhovaném směrovém propojení jižně od železniční trati č. 140 zajistí bezproblémovou dopravní obsluhu rozsáhlých výrobných areálů v Mořičovské ulici. Stávající průjezd zastavěným územím je zejména z hlediska plynulosti a bezpečnosti problematické, především pak průjezd křižovatkou na styku ulic Karlovarská x Nádražní. Hlavním důvodem pro vybudování dopravního propojení mezi Karlovarskou a Mořičovskou ulicí je tedy potřeba odvedení tranzitní dopravy mimo zastavěné území a vytvořit tak podmínky pro zvýšení plynulosti a bezpečnosti dopravy, zlepšení kvality životního prostředí a v neposlední řadě rovněž zvýšení bezpečnosti pohybu chodců.

*(k bodu D13 Změny č. 2 ÚP)*

Území je v současné době spojnicí mezi starým a novým městem Ostrov. Území je dosud jen minimálně zastavěno a neexistují funkční pěší propojení. Důvodem vymezení nových pěších proppojení je příprava území na novou zástavbu a zároveň zlepšení pěší prostupnosti území ve všech směrech.

Koncepční prvek stanovuje podmínku propojení ve vymezeném směru, neurčuje však konkrétní trasu pěší komunikace, která vyplyne z uspořádání zástavby ve vymezené ploše. Územním plánem nelze stanovit přesný rozsah a tvar nové zástavby, prostřednictvím regulačních prvků lze pouze stanovit limity, které je nutné dodržet, ostatní přísluší podrobnější dokumentaci vlastní stavby

*k bodu D14 Změny č. 2 ÚP)*

Vymezení stabilizovaných ploch DS je provedeno v souladu se skutečným stavem území. Některé navržené úseky komunikací již byly realizovány, případně nebyly v platné ÚPD existující úseky komunikací stabilizovány, Změna č. 2 ÚP tyto komunikace potvrzuje a chrání pro zajištění vyhovujícího dopravního přístupu do všech částí města. Vymezení nových zastavitelných ploch DS je provedeno k zajištění nezbytného dopravního přístupu a zkvalitnění obslužnosti města a jeho rozvojových území.

*(k bodu D15 Změny č. 2 ÚP)*

Aktualizace vedení cyklotras je provedena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP dle skutečného stavu v území.

*(k bodu D16 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP.

*(k bodu D17 Změny č. 2 ÚP)*

1. Důvodem je skutečnost, že kapitola obsahuje i zásady koncepce pěší, cyklistické a letecké dopravy.

b-g) Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP.

### 10.5.2 Technická infrastruktura

*(k bodu D18 Změny č. 2 ÚP)*

Napojení nově řešených ploch nevyžaduje zásadní změny v koncepci technické infrastruktury. V územním plánu (resp. jeho změně) není možné s ohledem na § 43 odst. 3 stavebniho zákona navrhnout přesnou trasu budoucích inženýrských sítí a technologických objektů, navrhnout jejich základní technické parametry.

Veškeré systémy technické infrastruktury jsou v území stabilizované a Změna č. 2 chrání a v dílčí míře rozvíjí stavby a zařízení technické infrastruktury jako civilizační hodnoty území zajišťující uspokojování základních potřeb obyvatel z hlediska zásobování vodou, likvidace odpadních vod, zásobování energiemi, přenosu informací a likvidace tuhých odpadů.

*(k bodu D19 Změny č. 2 ÚP)*

V rámci zpracování Změny č. 2 byla na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP prověřena možnost změny řešení odvedení odpadních vod v sídle Květnová. Změna č. 2 navrhuje kanalizační stokovou síť k odvodu a likvidaci odpadních vod v Květnové, ke které bylo vydáno platné územní rozhodnutí, s připojením na ČOV ve Vykmanově. Kanalizační stoková síť je navržena jako splašková s výtlačným ramenem do ČOV ve Vykmanově. Vymezení v rámci Změny č. 2 bylo v centrální části sídla Květnová provedeno na základě DÚR (08/2015) a v jihovýchodní rozvojové ploše na základě Urbanistické studie rozvojové lokality Květnová (Ing. arch. Ivan Štros, 05/2005).

*(k bodu D20 Změny č. 2 ÚP)*

Změna č. 2 respektuje ochranná a bezpečnostní pásma sítí a staveb technické infrastruktury. Při trasování inženýrských sítí v rozvojových plochách budou respektována pravidla koordinace vedení dle ČSN 73 6005.

Změna č. 2 nenavrhuje konkrétní rozmístění nových distribučních trafostanic, ani jejich přívodních vedení. Umístění trafostanic na samostatných, k tomuto účelu vymezených pozemcích, včetně přívodních vedení VN bude řešeno v územním řízení.

*(k bodu D21 Změny č. 2 ÚP)*

Změna č. 2 respektuje ochranná a bezpečnostní pásma sítí a staveb technické infrastruktury. Při trasování inženýrských sítí v rozvojových plochách budou respektována pravidla koordinace vedení dle ČSN 73 6005.

*(k bodu D22 Změny č. 2 ÚP)*

Změna č. 2 doplňuje koncepci zásobování teplem o základní principy na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 s cílem minimalizovat negativní dopady na životní prostředí a celkově zefektivnit systém zásobování teplem.

*(k bodům D23 – D24 Změny č. 2 ÚP)*

Změna č. 2 respektuje ochranná a bezpečnostní pásma sítí a staveb technické infrastruktury. Při trasování inženýrských sítí v rozvojových plochách budou respektována pravidla koordinace vedení dle ČSN 73 6005.

Na základě požadavku zadavatele Změna č. 2 stanovuje podmínku respektovat metropolitní síť města Ostrov jako základní prvek přenosu informací dle platného územního rozhodnutí.

*(k bodu D25 Změny č. 2 ÚP)*

Změna č. 2 respektuje stávající koncepci likvidace odpadů, která nevyžaduje koncepční změny.

*(k bodu D26 Změny č. 2 ÚP)*

Změna č. 2 respektuje ochranná a bezpečnostní pásma sítí a staveb technické infrastruktury. Při trasování inženýrských sítí v rozvojových plochách budou respektována pravidla koordinace vedení dle ČSN 73 6005.

*(k bodům D27 – D29 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP.

### 10.5.3 Občanské vybavení

*(k bodu D30 Změny č. 2 ÚP)*

Podstatou změny ÚP je principielně úprava dílčích částí platného územního plánu, bez změny koncepce. Nová koncepce občanského vybavení přísluší novému ÚP města.

*(k bodu D31 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je přehodnocení potřeby rozvoje ploch pro tělovýchovu a sport v této části města. V souvislosti s přilehlým rekreačním areálem Borecké rybníky a přilehlou vymezenou zastavitelnou plochou Z39 pro veřejnou vybavenost se jako vhodnější jeví rozvoj této funkce s cílem zajištění odpovídajícího zázemí a služeb pro uživatele rekreačního areálu.

*(k bodu D32 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je neaktuálnost záměru a nepotřebnost realizace zařízení občanského vybavení v tomto území. Plocha je využita pro rozvoj bydlení, které lépe koresponduje s požadavky na využití atraktivního území sídla Kfely a vychází vstříc současné poptávce na plochy pro obytnou výstavbu.

*(k bodu D33 Změny č. 2 ÚP)*

Plochy Z301, Z302 a Z305 jsou vymezeny na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií Ostrov – areál bývalých kasáren (Atelier Dvořák Architekti, 5/2016), která řeší území bývalých kasáren nad klášterním areálem a Ekocentrem a navazující území až k silnici I/13. Bývalý areál kasáren má v současnosti charakter brownfield a vzhledem k jeho poloze přímo v historickém centru a ve vazbě na areál Piaristického kláštera je žádoucí jeho humanizace a začlenění do městské struktury. Nové využití areálu dotvoří pás veřejné zástavby podél západní břehu Bystřice a vhodným způsobem zajistí jeho prostupnost. V plochách Z301 a Z302 je navržena lokalizace sportovišť a drobných zařízení občanského vybavení, v ploše Z305 je zamýšlen rozvoj stávajícího skateparku.

*(k bodu D34 Změny č. 2 ÚP)*

Plocha Z317 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP na vymezení a rozšíření ploch pro sportoviště v návaznosti na stávající areál na severním okraji města. Plocha využívá prostorovou rezervu mezi stávající sportovní plochou a okrajem rekreačního území okolo Boreckých rybníků jako jediným možným směrem rozvoje. Podpora dalšího rozvoje sportovních aktivit je žádoucí pro rozšíření možností trávení volného času pro obyvatele města a konkrétně v této poloze pro potvrzení významu sportovního areálu jako zařízení celoměstské úrovně.

*(k bodu D35 Změny č. 2 ÚP)*

Plocha Z319 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP na přehodnocení způsobu využití ploch výroby nad nemocnicí (byl zde realizován nový pavilon psychiatrického centra) a prověření možnosti rozšíření. Plocha pro rozvoj této funkce byla na základě upřesnění pořizovatele a s ohledem na krajinné a přírodní hodnoty (ÚSES, VKP) vymezena v jihovýchodním směru ke stávajícímu areálu nemocnice s parkem jako do nejvhodnější polohy.

*(k bodu D36 Změny č. 2 ÚP)*

Plocha Z284 je vymezena za účelem přestavby bývalého areálu Četrans, který má v současnosti charakter brownfield. Změna č. 2 ÚP účelně využívá rezervy v zastavěném území k obnově či novém využití, s cílem posílení kompaktnosti uvnitř městské zástavby a ochrany volné krajiny. Město usiluje o přestavbu území na areál služeb orientovaných zejména na motoristy, s předpokladem vybudování ubytovacího a stravovacího zařízení, čerpací stanice pohonných hmot, stanice technické kontroly, odstavných ploch pro nákladní dopravu, případně též např. expozičních prostorů a služebních bytů. Zařazení do ploch smíšených umožňuje v budoucnu integrovat do území i další potřebné funkce těžící ze strategické polohy na křižovatce silnic I/13 a I/25.

*(k bodu D37 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění souladu se skutečným způsobem využití území. Park za nemocnicí je v současné době využíván pro sportovně – rekreační aktivity a tvoří významnou součást areálu, kterou je nezbytné zachovat, nikoliv zastavovat. Pro budoucí rozvoj nemocnice, resp. psychiatrického centra, je vymezena zastavitelná plocha Z319, vně areálu parku.

*(k bodu D38 Změny č. 2 ÚP)*

Plocha Z328 je vymezena na základě požadavku pořizovatele s ohledem na záměr města využít objekt bývalého loveckého zámečku pro výstavbu havraní voliéry (výstavní prostor). Záměr využívá stávající objekt a tím přispívá k hospodárnému využívání zastavěného území bez zastavování volné krajiny, lokalizace nového zařízení zároveň zvýší atraktivitu této části města a rozšíří možnosti volnočasových a vzdělávacích aktivit.

*(k bodu D39 Změny č. 2 ÚP)*

Návrh nových zařízení občanského vybavení reaguje zejména na rozsah rozvoje centrálního území okolo bývalé vlečky, kde se předpokládá velká míra nové zástavby.

Pro nové obyvatele (lze předpokládat, že se bude jednat převážně o mladé osoby či rodiny) bude nezbytné zajistit dostatečný počet míst v předškolních vzdělávacích zařízeních a protože stávající mateřské školy již do budoucna nenabízí volnou kapacitu, je nutné tato místa zajistit výstavbou zcela nového zařízení (plocha Z339). Důvodem lokalizace nové MŠ je zároveň vyhovující docházková vzdálenost.

V souvislosti s obecným trendem stárnutí populace je zároveň třeba zajistit péči o nejstarší generaci, jejíž podíl v populaci se dlouhodobě zvyšuje a tím i nároky na počet mít v sociálních zařízeních. Stávající zařízení komerčního občanského vybavení v ploše Z347 je zčásti nevyužívané a z architektonického hlediska nevykazuje žádné kvality, je tedy vhodná jeho náhrada potřebnější funkcí, tedy domovem sociální péče (domov pro seniory). Poloha v blízkosti centra města je žádoucí z psychologického hlediska (prevence pocitu izolace a vyloučení ze společnosti) a zároveň umožňuje dostupnost dalších služeb v blízkosti (to je podstatné především s ohledem na omezenou pohyblivost některých seniorů).

*(k bodu 40 Změny č. 2 ÚP)*

Předmětem Změny č. 2 ÚP jsou úpravy stabilizovaných i zastavitelných ploch občanského vybavení, vymezených platnou ÚPD, případně vymezení nových zastavitelných ploch. Zdůvodnění úprav jednotlivých ploch, v členění dle dílčích změn, je součástí kapitol 10.4.2. a 10.4.4. Odůvodnění Změny č. 2 ÚP. Vymezení rozsahu ploch, řešených Změnou č. 2 ÚP, a ploch s rozdílným způsobem využití, v příslušných výkresech grafické části Změny č. 2 ÚP vyplývá z přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

### 10.5.4 Veřejná prostranství

*(k bodu D41 Změny č. 2 ÚP)*

Podstatou změny ÚP je principielně úprava dílčích částí platného územního plánu, bez změny koncepce. Nová koncepce veřejných prostranství přísluší novému ÚP města.

*(k bodu D42 Změny č. 2 ÚP)*

Plocha Z324 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu se Studií využití území nivy pro příměstský park Ostrov – Mořičov (ing. Macešková, 11/2015). Návrh souvisí se záměrem na výstavbu příměstského lesoparku v území přilehlém jižně, mezi tokem Bystřice a jejím ramenem. Tento lesopark bude sloužit pro rekreaci obyvatel města Ostrov. Plocha Z324 řeší nezbytný dopravní přístup do tohoto lesoparku - ze severu od ul. Mořičovská, kde se předpokládá nejvyšší intenzita dopravy, a je vymezena pro stavbu nové pěší lávky přes Bystřici.

## 10.6 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin, apod.

*(k bodu E01 Změny č. 2 ÚP)*

Podstatou změny ÚP je principielně úprava dílčích částí platného územního plánu, bez změny koncepce. Nová koncepce uspořádání krajiny přísluší novému ÚP města.

### 10.6.1 Vymezení ploch v krajině

V rácmi Změny č. 2 ÚP bylo provedeno několik desítek díčích změn využití ploch v krajině

*(k bodu E02 Změny č. 2 ÚP)*

Změny využití stabilizovaných ploch v zastavěném území vymezených v platném územním plánu na plochy v krajině jsou navrženy z těchto důvodů:

1. Vymezení plochy NS řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha rodinné rekreace mimo zastavěné území, a zároveň zohledňuje stav dle katastru nemovitostí, kde stavba není evidována a s ohledem na požadavky platných právních předpisů plochu tedy nelze vymezit jakou součást zastavěného území. Plocha je vymezena jako součást nezastavěného území se způsobem využití respektujícím okolní pozemky.
2. Důvodem je neaktuálnost záměru a nevhodnost lokalizace zastavitelné plochy z urbanistického hlediska a z hlediska dopravního napojení. Plocha navazuje na zemědělské pozemky a je tedy v souladu se skutečným způsobem využití Změnou č. 2 ÚP navrácena do zemědělské půdy.
3. Vymezení ploch NS a NL2 řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha bydlení mimo zastavěné území. Dle katastru nemovitostí se nejedná o zahradu (přiléhající k objektu pod společným oplocením), pozemky tedy s ohledem na požadavky platných právních předpisů nelze zahrnout do zastavěného území. Plochy jsou vymezeny jako součást nezastavěného území se způsobem využití respektujícím okolní pozemky.
4. Vymezení ploch NS a NZ2 řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha bydlení mimo zastavěné území. Dle katastru nemovitostí se nejedná o zahradu (přiléhající k objektu pod společným oplocením), pozemky tedy s ohledem na požadavky platných právních předpisů nelze zahrnout do zastavěného území. Plochy jsou vymezeny jako součást nezastavěného území se způsobem využití respektujícím okolní pozemky.
5. Vymezení plochy NS řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha bydlení mimo zastavěné území. Dle katastru nemovitostí se nejedná o zahradu (přiléhající k objektu pod společným oplocením), pozemek tedy s ohledem na požadavky platných právních předpisů nelze zahrnout do zastavěného území. Plocha je vymezena jako součást nezastavěného území se způsobem využití respektujícím okolní pozemky.
6. Vymezení plochy NS řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha bydlení mimo zastavěné území. Dle katastru nemovitostí se nejedná o zahradu (přiléhající k objektu pod společným oplocením), pozemek tedy s ohledem na požadavky platných právních předpisů nelze zahrnout do zastavěného území. Plocha je vymezena jako součást nezastavěného území se způsobem využití respektujícím okolní pozemky.
7. Plocha Z116 je redukována v souladu s požadavkem schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP. Vlastník pozemku (plocha Z116) neuvažuje o využití této části plochy, z tohoto důvodu je navrženo zachování skutečného stavu (lesní pozemek).
8. Vymezení plochy NL1 řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha výroby mimo zastavěné území, a zároveň zohledňuje skutečný stav využití. Plocha je vymezena jako součást nezastavěného území se způsobem využití respektujícím okolní pozemky.
9. Vymezení ploch NSs řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha tělovýchovy a sportu mimo zastavěné území. V ploše nejsou dle katastru nemovitostí evidovány žádné stavby, pozemky tedy s ohledem na požadavky platných právních předpisů nelze zahrnout do zastavěného území, byť se reálně jedná o území se sportovním využitím - střelnice. Plochy jsou vymezeny jako součást nezastavěného území, avšak se způsobem využití respektujícím skutečný stav.
10. Vymezení plochy NS řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha rodinné rekreace mimo zastavěné území, a zároveň zohledňuje stav dle katastru nemovitostí, kde stavba není evidována a s ohledem na požadavky platných právních předpisů plochu tedy nelze vymezit jakou součást zastavěného území. Plocha je vymezena jako součást nezastavěného území se způsobem využití respektujícím okolní pozemky.
11. Důvodem redukce ploch Z137 a Z155 je přehodnocení potřeby na nová rozvojová území pro bydlení v sídle Horní Žďár, potvrzené Územní studií Horní Žďár (ing. Hrazdil, 01/2012). Část původně zastavitelných ploch je navržena k navrácení do zemědělské půdy, čímž dojde k vhodnému rozšíření navazujících souvislých obhospodařovatelných ploch.
12. Vymezení plochy NZ1 řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha hromadné rekreace mimo zastavěné území, a zároveň zohledňuje skutečný stav využití (zemědělské pozemky – orná půda). Plocha je vymezena jako součást nezastavěného území se způsobem využití potvrzujícím skutečný stav.
13. Vymezení plochy NZ1 řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha bydlení mimo zastavěné území. Dle katastru nemovitostí se nejedná o zahradu (přiléhající k objektu pod společným oplocením), pozemek tedy s ohledem na požadavky platných právních předpisů nelze zahrnout do zastavěného území. Pozemek je navíc reálně využíván zemědělsky, jedná se o ornou půdu. Z těchto důvodů je plocha vymezena jako součást nezastavěného území se způsobem využití respektujícím skutečný stav.
14. Vymezení ploch NZ1 řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha výroby mimo zastavěné území. Pozemek je navíc reálně využíván zemědělsky, jedná se o travní porosty. Plocha je tedy vymezena jako součást nezastavěného území se způsobem využití respektujícím skutečný stav.
15. Vymezení ploch NZ1 řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizované plochy bydlení mimo zastavěné území. Nejedná se o zahrady přiléhající k objektu pod společným oplocením, pozemky tedy s ohledem na požadavky platných právních předpisů nelze zahrnout do zastavěného území. Z těchto důvodů jsou plochy vymezeny jako součást nezastavěného území se způsobem využití respektujícím skutečný stav.
16. Plocha je součástí stávajícího výrobního areálu a je zastavěná. Vymezení plochy tedy reaguje na skutečný stav využití území.
17. Vymezení plochy NZ1 řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha bydlení mimo zastavěné území. Dle katastru nemovitostí se nejedná o zahradu (přiléhající k objektu pod společným oplocením), pozemek tedy s ohledem na požadavky platných právních předpisů nelze zahrnout do zastavěného území. Z těchto důvodů je plocha vymezena jako součást nezastavěného území se způsobem využití respektujícím skutečný stav.
18. Vymezení plochy NZ1 řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha bydlení mimo zastavěné území. Dle katastru nemovitostí se nejedná o zahradu (přiléhající k objektu pod společným oplocením), pozemek tedy s ohledem na požadavky platných právních předpisů nelze zahrnout do zastavěného území. Z těchto důvodů je plocha vymezena jako součást nezastavěného území se způsobem využití respektujícím okolní pozemky.
19. Vymezení plochy NZ1 řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha bydlení mimo zastavěné území. Dle katastru nemovitostí se nejedná o zahradu (přiléhající k objektu pod společným oplocením), pozemek tedy s ohledem na požadavky platných právních předpisů nelze zahrnout do zastavěného území. Plochu nelze ani navrhnout k budoucímu zastavění z důvodu střetu s aktivní zónou záplavového území. Plocha je tedy vymezena jako součást nezastavěného území se způsobem využití respektujícím skutečný stav.
20. t.1. – t.2. Vymezení ploch NZ1 řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha výroby mimo zastavěné území. Část plochy je navíc pro výrobu nevyužitelná z důvodu dopravní obsluhy. Plocha je tedy vymezena jako součást nezastavěného území se způsobem využití respektujícím skutečný stav.

t.3. Změna způsobu využití plochy zohledňuje skutečný stav. Plocha je součástí výrobního areálu a je zastavěná.

1. Vymezení plochy NS řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha bydlení mimo zastavěné území. Dle katastru nemovitostí se nejedná o zahradu (přiléhající k objektu pod společným oplocením), pozemek tedy s ohledem na požadavky platných právních předpisů nelze zahrnout do zastavěného území. Z těchto důvodů je plocha vymezena jako součást nezastavěného území se způsobem využití respektujícím skutečný stav.
2. Vymezení plochy NS řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha tělovýchovy a sportu mimo zastavěné území. V ploše nejsou dle katastru nemovitostí evidovány žádné stavby, pozemky tedy s ohledem na požadavky platných právních předpisů nelze zahrnout do zastavěného území. Část plochy je ve střetu s aktivní zónou záplavového území, zastavění je tedy nereálné. Z těchto důvodů jsou plochy vymezeny jako součást nezastavěného území, se způsobem využití zohledňujícím současný stav a využití navazujících pozemků.
3. Vymezení ploch NZ2 a NS řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha výroby mimo zastavěné území. Na pozemcích reálně nestojí žádné stavby evidované v katastru nemovitostí, nelze je tedy tedy s ohledem na požadavky platných právních předpisů zahrnout do zastavěného území. Plochy jsou tedy vymezeny jako součást nezastavěného území se způsobem využití respektujícím okolní pozemky.
4. Vymezení plochy NS řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha rodinné rekreace mimo zastavěné území, a zároveň zohledňuje stav dle katastru nemovitostí, kde stavba není evidována a s ohledem na požadavky platných právních předpisů plochu tedy nelze vymezit jakou součást zastavěného území. Z těchto důvodů je plocha vymezena jako součást nezastavěného území se způsobem využití respektujícím okolní pozemky.
5. Změna zohledňuje skutečný stav využití území a je navržena z důvodu zařazení plochy do skladebné části ÚSES - RK20019U3

*(k bodu E03 Změny č. 2 ÚP)*

Změny využití stabilizovaných ploch v krajině jsou navrženy z důvodu vytvoření podmínek pro zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES. Změny vychází z konkrétního stavu využití jednotlivých ploch. Obecně je přijata zásada, že v rámci skladebných částí ÚSES jsou vymezeny plochy blízké přírodním plochám, tedy plochy lesní, plochy smíšené nezastavěného území a plochy vodní. Konkrétní vazba dílčích změn na skladebné části ÚSES je následující:

| **Změna uvedena v bodu (E03) pod písmenem:** | **Dílčí změna** | **Vazba na skladebné části ÚSES** |
| --- | --- | --- |
| a) | Z2/120 | LC2 |
| b) | Z2/121 | LK2-20010V3, LK3V1-20010V3 |
| c) | Z2/127 | LK397-7 |
| d) | Z2/129 | LC3V3 |
| e) | Z2/130 | NBK3U4, LC3V4 |
| f) | Z2/131 | NBK3U5 |
| g) | Z2/132 | LC3V5 |
| h) | Z2/134 | LK8-20019V2, LC8 |
| i) | Z2/135 | LK12-3V5 |
| j) | Z2/136 | LK12-3V5 |
| k) | Z2/137 | LC12 |
| l) | Z2/138 | LC12, LK11-12 |
| n) | Z2/140 | LK11-13 |
| o) | Z2/141 | LK13-3V6 |
| p) | Z2/142 | LK3V6-3V7 |
| q) | Z2/143 | LK3V6-3V7 |
| r) | Z2/144 | LC3V6, NBK3U6 |
| s) | Z2/145 | NBK3U6 |
| t) | Z2/146 | LK3-KL4 |
| u) | Z2/147 | LK20019V1-16 |
| v) | Z2/148 | LK20019V1-16 |
| w) | Z2/149 | LK20019V1-16 |
| x) | Z2/150 | LC16 |
| y) | Z2/151 | LC16 |
| z) | Z2/152 | LC20019V1, RK20019U2 |
| aa) | Z2/153 | LC20019V2 |
| bb) | Z2/155 | RK20019U3 |
| cc) | Z2/157 | LC20019V3 |
| dd) | Z2/158 | LC20019V3, RK20019U4 |
| ee) | Z2/160 | LC26 |
| ff) | Z2/166 | LC19 |
| gg) | Z2/169 | LC18 |
| hh) | Z2/170 | LC20010V1, RK1007U1 |
| ii) | Z2/171 | RK1007U2 |
| jj) | Z2/174 | LC21 |
| kk) | Z2/175 | LC23, LK21-23 |
| ll) | Z2/176 | LKHR20-23 |
| mm) | Z2/177 | RC1160 |
| nn) | Z2/179 | LK10-28 |
| oo) | Z2/181 | LC38 |
| pp) | Z2/182 | LK20019V3-38 |
| qq) | Z2/183 | LC28 |
| rr) | Z2/184 | LK28-40 |
| ss) | Z2/185 | LC40 |
| tt) | Z2/186 | LK41-40 |
| uu) | Z2/187 | LK41-VO01 |
| vv) | Z2/188 | LC41, LK41-20019V4 |
| ww) | Z2/190 | LC20019V4, RK20019U5, LK41-20019V4 |
| xx) | Z2/191 | RK20019U5 |
| yy) | Z2/192 | LC20019V5, RK20011 |
| zz) | Z2/193 | LC20019V5 |
| aaa) | Z2/194 | LC20019V5, RK20019U6 |
| bbb) | Z2/196 | LC29, LK29-1007V2 |
| ccc) | Z2/198 | LC27 |
| ddd) | Z2/200 | RC1160 |
| eee) | Z2/201 | LC34, LK21-34, RC1160 |
| fff) | Z2/202 | LC34 |
| ggg) | Z2/203 | LC35 |
| hhh) | Z2/204 | RC1160, RK1005U1 |
| iii) | Z2/205 | LK1160-1005V1 |
| jjj) | Z2/206 | LC1005V1 |
| kkk) | Z2/207 | RK1005U3 |
| lll) | Z2/208 | LK1005V3-44 |
| mmm) | Z2/210 | RK1005U5 |
| nnn) | Z2/211 | LC1005V4 |
| ooo) | Z2/212 | RC1145 |
| ppp) | Z2/213 | RC1145 |
| qqq) | Z2/214 | RC1145 |

Změna uvedená v bodu (E02) pod písmenem m) není navržena z důvodu konkrétní vazby na skladebnou část ÚSES, ale z důvodu ucelení využití území. Díky změně využití sousední plochy spadající do ÚSES by v ÚP zlůstala zbytková NZ1, která zde reálně není. Území zarůstá spontánní vegetací a odpovídá vymezení plochy NS.

*(k bodu E04 Změny č. 2 ÚP)*

1. Změna zohledňuje skutečný stav využití území.
2. Úprava rozsahu plochy vychází z Urbanistické studie Ostrov – lokalita Kfely (ing. arch. Aust, ing. arch. Vystyd, 12/2009), která řeší a zpřesňúguje využití tohoto území, s ohledem na aktuální potřeby a požadavky města. Součástí řešení je i prověření nároků na protipovodňovou ochranu, které jsou řešeny vymezením plochy pro poldr.
3. Změny způsobu využití ploch vychází z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP na prověření změny využití areálu bývalého níťárny a jejího využití pro rekreaci, agroturistiku či bydlení. Změnou č. 2 ÚP je navrženo využití stávajících objektů pro bydlení, navazující plochy zemědělské půdy jsou vymezeny jako plocha rekreace s minimalizací stavebních zásahů a trvalých staveb (rekreace na plochách přírodního charakteru), tedy s ohledem na stávající charakter území a ochranu jeho hodnot.

*(k bodu E05 Změny č. 2 ÚP)*

1. Plocha je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií Dolní Žďár, Ostrov (ing. arch. Wiszczor, 9/2012), která prověřuje a podrobněji řeší uspořádání rozsáhlého rozvojového území dle platné ÚPD. Součástí ÚS je i návrh protierozní a protipovodňové ochrany (ochranný val s příkopem pro odvod dešťových vod), která je zajištěna prostřednictvím nově vymezené plochy K368, která plošně i funkčně nahrazuje plochu Z166.
2. Plocha je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP na prověření vhodné plochy pro kynologické cvičiště. Plocha navazuje na stávající sportoviště v okrajové poloze sídla Květnová a logicky i prostorově tedy rozvíjí sportovní funkci. Vymezení záměru na pozemcích města zvyšuje šanci na jeho bezproblémovou realizaci. V ploše se nepředpokládá výstavba objektů trvalého charakteru, proto je navržena jako smíšená v nezastavěném území.

c)-kk) Plochy jsou vymezeny v souvislosti s upřesněním skladebných částí ÚSES. Nové plochy změn jsou vymezeny pro zajištění funkčnosti ÚSES v místech, kde jsou skladebné části ÚSES nebo jejich dílčí plochy či úseky nefunkční. Jedná se zejména o změnu využití z orné půdy využívané pro intenzivní produkci využití na plochy NS - smíšená plocha nezastavěného území, u nich je v podmínkách využití deklarován přírodní charakter.

Následující tabulka obsahuje přehled ploch změn v krajině a skladebných částí, s kterými souvisí.

| **Dílčí změna** | **Plocha změny v krajině** | **Skladebné části, kterých se změny ploch v krajině dotýkají** |
| --- | --- | --- |
| Z2/121 | K336 | LK2-20010V3 |
| Z2/122 | K337 | LC20010V3 |
| Z2/123 | K338 | RK20010U2, LC20010V2 |
| Z2/124 | K341 | LC4, LK4-5 |
| Z2/124 | K340 | LC4, LK4-5 |
| Z2/125 | K339 | LC5, LK4-5 |
| Z2/126 | K342 | LK4-24 |
| Z2/132 | K343 | NBK3U5 |
| Z2/147 | K344 | LK20019V1-16 |
| Z2/150 | K346 | LK16-10 |
| Z2/154 | K345 | LK20019V3-38 |
| Z2/159 | K167 | LK26-20019V3 |
| Z2/161 | K369 | LC25 |
| Z2/162 | K370 | LK24-29 |
| Z2/163 | K367 | LK24-25 |
| Z2/164 | K366 | LK24-29 |
| Z2/165 | K357 | LK5-18 |
| Z2/165 | K358 | LK5-18 |
| Z2/167 | K355 | LC20010V2 |
| Z2/168 | K356 | RK20010U1 |
| Z2/169 | K359 | LK18-29 |
| Z2/172 | K365 | LC1007V1 |
| Z2/173 | K362 | LKHR18-21 |
| Z2/173 | K361 | LKHR18-21 |
| Z2/173 | K360 | LKHR18-21 |
| Z2/173 | K363 | LKHR18-21 |
| Z2/174 | K364 | LK21-23 |
| Z2/178 | K347 | LK16-10 |
| Z2/179 | K348 | LK10-28 |
| Z2/179 | K349 | LK10-28 |
| Z2/179 | K350 | LK10-28 |
| Z2/180 | K351 | LK38-10 |
| Z2/181 | K352 | LC38 |
| Z2/189 | K354 | LK41-20019V4 |
| Z2/189 | K353 | LK41-20019V4 |
| Z2/192 | K378 | RK20011 |
| Z2/195 | K372 | LK24-29 |
| Z2/195 | K371 | LK24-29 |
| Z2/197 | K373 | LK29-30 |
| Z2/198 | K374 | LK30-27 |
| Z2/198 | K375 | LK30-27 |
| Z2/199 | K376 | LC25, LK27-25 |
| Z2/199 | K377 | LC25 |
| Z2/208 | K379 | LK1005V3-44 |
| Z2/209 | K380 | LK1005V3-44, LK43-44 |

**10.6.2 Územní systém ekologické stability**

(*k bodu E06 Změny č. 2 ÚP)*

V rámci Změny č. 2 ÚP byla v souladu se zadáním provedena celková revize vymezení ÚSES. Revize vyhází z vymezení ÚSES na nadregionální, regionální a lokální úrovni v územním plánu Ostrov, které však vykazuje řadu nedostatků. Mezi hlavní patří:

* nesoulad vymezení osy nadregionálního biokoridoru K3 v ÚP a v ZÚR KK;
* vymezení regionálního biocentra RC2R, které není vymezeno v ZÚR KK;
* vymezení regionálních biokoridorů RK2 a u RK2R, které není vymezeno v ZÚR KK;
* zakreslení řady lokálních biokoridorů pouze čárou definujcí potřebné spojení bez vymezení konkrétní plochy v území a hranic biokoridoru;
* interakce skladebných částí ÚSES se zastavěnými a zastavitelnými plochami;
* chybějící určení využití ploch uvnitř skladebných částí ÚSES.

Vymezení resp. revize vymezení ÚSES jako nedílné součásti ÚP je provedeno v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, vyhláškou č. 395/1992 Sb. (§ 2) a stavebním zákonem. Jako další podklady pro revizi ÚSES byly použity:

* Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje v platném znění z roku 2010
* Rukověť projektanta územního systému ekologické stability, 1992 (dále též „Rukověť“)
* Metodická pomůcka pro vyjasnění kompetencí v problematice územních systémů ekologické stability uveřejněná ve Věstníku MŽP XXII/8 v srpnu 2012

V rámci revize ÚSES ve Změně č. 2 ÚP bylo provedeno **upřesnění hranic všech skladebných částí ÚSES**, které sleduje úpravu hranic skladebných částí na:

* hranice parcel,
* rozhraní skutečných povrchů v území (orná půda, louky, spontánní vegetace. Les, vodní plochy apod.),
* rozhraní zastavěného a nezastavěného území,
* hranice zastavitelných ploch z platného územního plánu a ze Změny č. 2 ÚP

Cílem upřesnění hranic bylo umožnit co nejpřesnější identifikaci pozemků, které jsou dotčeny vymezením skladebných částí ÚSES. ÚSES je zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, označen jako veřejný zájem a představuje tak limit využití území a také omezení vlastnických práv. To je důvod, proč je potřebné v mapových podkladech i v terénu co nejlépe určit hranice skladebných částí.

Dalším podstatným krokem revize ÚSES jsou **úpravy označení skladebných částí**, které bylo provedeno podle těchto principů:

* 1. skladebné části na nadregionální a regionální úrovni jsou označeny dle názvů v ZÚR KK,
  2. úseky nadregionálního a regionálních biokoridorů jsou označeny názvem koridoru, písmenem U a pořadovým číslem úseku,
  3. lokální biocentra vložená do nadregionálního a regionálních biokoridorů jsou označena LC, číslem biokoridoru, písmenem V a pořadovým číslem vloženého biocentra,
  4. ostatní lokální biocentra jsou označena LC a číslem; u biocenter převzatých z původního vymezení v územním plánu je číslo ponecháno,
  5. lokální biokoridory jsou označeny LK a čísly biocenter, která spojují; v případě biocenter nacházejících se na území sousední obce je doplněna zkratka obce   
     JA = Jáchymov,  
     HR – Hroznětín,  
     HA – Hájek,  
     KL – Krásný Les,  
     VO - Vojkovice.

Důvodem pro úpravy označení je zlepšení orientace v poměrně složitém systému skladebných částí.

*(k bodu E07 Změny č. 2 ÚP)*

Upřesnění polohy osy nadregionálního biokoridoru K3 spojujícího nadregionální biocentra Studenec – Jezeří (obě mimo území města) je provedeno z důvodu potřeby dosažení souladu s vymezením v ZÚR KK.

Při upřesnění byly dále zohledněny požadavky metodiky, zejména Rukověti. Osa je vymezena jako regionální biokoridor a šířce minimálně 40 m je rozdělena na osm úseků (NBK3U1 - NBK3U8), mezi nimiž je vloženo 7 lokálních biocenter (LC3V1 – LC3V7). Rozdělení NBK je provedeno z důvodu potřeby dodržení délkových parametrů skladebných částí ÚSES dle zmíněné metodiky.

*(k bodům E08 – E09 Změny č. 2 ÚP)*

V rámci změny č. 2 ÚP bylo provedeno upřesnění vymezení a úpravy označení regionálních biocenter RC397 Popovský kříž, RC1160 Ostrovské rybníky, RC1145 Ústí Bystřice a RC 10005 Borecké rybníky.

Upřesnění vymezení bylo provedeno v souladu s požadavky ZÚR KK. Hranice jsou upraveny v souladu s výše uvedenými zásadami na hranice parcel nebo na rozhraní skutečného využití v terénu.

Označení je upraveno tak, aby odpovídalo označení v ZÚR KK.

Ve změně č. 2 je zrušeno vymezení regionálního biocentra RC 2R, které je zakresleno pouze v grafické části ÚP bez textového popisu. Toto RC není vymezeno v ZÚR KK a nemůže být tedy obsaženo ani v ÚP.

*(k bodům E10 – E12 Změny č. 2 ÚP)*

V rámci změny č. 2 ÚP bylo provedeno upřesnění regionálních biokoridorů, úprava označení regionálních biokoridorů a upřesnění jejich hranic.

Z důvodu potřeby souladu ÚP se ZÚR KK:

1. jsou zrušeny regionální biokoridory RK2, RK 3 a RK 27 v údolí Jáchymovského potoka, které nejsou v ZÚR KK vymezeny; tyto biokoridory jsou nahrazeny skladebnými částmi na lokální úrovni;
2. je vymezen regionální biokoridor RK1008 spojující RC1145 Ústí Bystřice a nadregionální biokoridor NRK K41 vedený v údolí Ohře (mimo zemí města).

Úprava označení je provedena tak, aby odpovídala označení v ZÚR KK.

Upřesnění vymezení bylo provedeno v souladu s požadavky ZÚR KK. Hranice jsou upraveny v souladu s výše uvedenými zásadami na hranice parcel nebo na rozhraní skutečného využití v terénu. Regionální biokoridory jsou dále rozděleny na úseky, mezi které jsou vložena lokální biocentra z důvodu dodržení požadovaných délkových parametrů regionálních biokoridorů dle zmíněné Rukověti.

Regionální biokoridor RK1005 (původně RK U506 č. 1005) spojující RC1160 Ostrovské rybníky a RC1145 Ústí Bystřice je rozdělen na šest úseků (RK1005U1 – RK1005U6) s vloženými lokálními biocentry LC1005V1 - LC1005V5.

Regionálního biokoridoru RK1007 (původně RK U508 č. 1007) spojující RC990 Merklín (mimo území města) a RK 1005 je rozdělen na šest úseků (RK1007U1 – RK1007U6) s vloženými lokálními biocentry LC20010V1 a LC1007V1 - LC1007V4).

Regionální biokoridor RK1008 spojující RC1145 Ústí Bystřice – NRK K41 není na území města členěn na úseky.

Regionální biokoridor RK20010 spojující RC397 Popovský kříž a RK 1007 je rozdělen na čtyři úseky (RK20010U1 – RK20010U4) s vloženými lokálními biocentry LC3V2, LC20010V1 - LC20010V3.

Regionálního biokoridor RK20011 spojující RC10005 Borecké rybníky a RK20019 není s ohledem na svou délku členěn na úseky.

Regionální biokoridor RK20019 spojující NRK K3 a RK 1005 je rozdělen na šest úseků (RK20019U1 – RK20019U6) s vloženými lokálními biocentry LC20019V1 – LC20019V5).

U RK1007, RK20010 a RK20019 nebylo možné v plném rozsahu dodržet požadované šířkové parametry dle Rukověti v místech průchodu RK zastavěnými částmi sídel. Bylo by sice možné vymezit RK v požadované šířce 40 či 50 m, šlo by však o omezení využitelnosti pozemků v sídlech bez reálné šance na jejich proměnu v plochy odpovídající využití ploch ve skladebných částech ÚSES.

*(k bodu E13 Změny č. 2 ÚP)*

Upřesnění hranic lokálních biocenter je provedeno z důvodu ztotožnění hranic ÚSES se zjistitelnými hranicemi v terénu (viz výše) a také s ohledem na optimální řešení vazeb jednotlivých skladebných částí, vazeb LC a nadregionálního a regionálních biokoridorů a také na reálnost zajištění funkčnosti skladebných částí, dosažitelnost pozemků apod. Sledována byla i koordinace s územními plány sousedních obcí (viz kap. 8 tohoto Odůvodnění).

*(k bodu E14 Změny č. 2 ÚP)*

Změnou č. 2 ÚP jsou rušena některá lokální biocentra.

LC 3 je zrušeno z důvodu nadbytečnosti v systému ekologické stability. LC byl umístěn v poměrně ekologicky stabilním území lesních porostů, v němž je účel vymezení ÚSES – zvýšení ekologické stability a biologické diverzity - dostatečně zajištěn dalšími skladebnými částmi (NBK3, LC3V2, LK3V2-24, LC24, LK4-24, LC24, LK397-24 a RC397).

LC 7 je zrušeno z důvodu nahrazení propojení LC24 – skladebné části v údolí Jáchymovského potoka přímým propojením RC397 s biokoridorem v údolí Jáchymovského potoka.

LV 10 je zrušeno z důvodu vymezení biocenter LC20019V1 a LC20019V2 vložených do RK20019 v blízkém sousedství původního LC10.

LC 20 je zrušeno z důvodu koordinace s ÚP Hroznětín, v němž není toto LC přesahující hranice vymezeno.

LC 21 je zrušeno z důvodu jeho vymezení v jiné poloze, která je z hlediska logiky, vazeb a metodiky ÚSES vhodnější.

LC 22 je zrušeno z důvodu jeho vymezení na území obce Merklín v úplném rozsahu.

LC 25 je zrušeno z důvodu jeho vymezení v nové poloze, která je z hlediska logiky, vazeb a metodiky ÚSES vhodnější.

LC 31 je zrušeno z důvodu celkového přeřešení místního ÚSES v návaznosti na RK1007.

LC 33 je zrušen z důvodu nadbytečnosti, neboť bylo vymezeno v sousedství RC1160, které dostatečně zabezpečuje ekologickou stabilitu a biologickou diverzitu v území.

LC 37 je zrušen z důvodu jeho nahrazení novým vloženým LC1005V4, jehož poloha je z hlediska logiky, vazeb a metodiky ÚSES vhodnější.

LC 40 je zrušen z důvodu jeho vymezení v nové poloze, která je z hlediska logiky, vazeb a metodiky ÚSES vhodnější.

LC 42 je zrušen z důvodu jeho nahrazení LC1005V3, jehož vymezení bylo nutné z důvodu dodržení metodiky.

*(k bodu E15 Změny č. 2 ÚP)*

Nová lokální biocentra jsou nově vymezena z důvodu zajištění komplexnosti systému v souladu s metodickými pokyny, zejména s Rukovětí. Pro vymezení vložených lokálních biocenter je důvodem dodržení maximálních délkových parametrů úseků biokoridorů na regionální a nadregionální úrovni. Dalším důvodem pro vymezení nových LC je zajištění koordinace s ÚP sousedních obcí.

*(k bodu E16 Změny č. 2 ÚP)*

Upřesnění hranic lokálních biokoridorů je provedeno z důvodu ztotožnění hranic ÚSES se zjistitelnými hranicemi v terénu (viz výše) a také s ohledem na optimální řešení vazeb jednotlivých skladebných částí a také na reálnost zajištění funkčnosti skladebných částí, dosažitelnost pozemků apod. Sledována byla i koordinace s územními plány sousedních obcí (viz kap. 8 tohoto Odůvodnění).

*(k bodu E17 Změny č. 2 ÚP)*

Změnou č. 2 jsou rušeny některé lokální biokoridory.

LK 2 je zrušen z důvodu zrušení regionálního biocentra RC2R, na které LK navazoval.

LK4 je zrušen z důvodu nadbytečnosti v systému ekologické stability. LC byl umístěn v poměrně ekologicky stabilním území lesních porostů, v němž je účel vymezení ÚSES – zvýšení ekologické stability a biologické diverzity - dostatečně zajištěn dalšími skladebnými částmi (NBK3, LC3V2, LK3V2-24, LC24, LK4-24, LC24, LK397-24 a RC397).

LK 12 je zrušen z důvodu nereálnosti zajištění jeho funkčnosti v poloze průchodu přes zastavěnou část nereálnosti jeho vedení zastavěnou částí Kfel.

LK 13 je zrušen z důvodu zrušení LC 22, na které LK navazoval.

LK 15 je zrušen z důvodu změny rozsahu LC 23, které navazuje na RC1160

LK 20 a LK 21 jsou zrušeny z důvodu nahrazení propojení LC24 – skladebné části v údolí Jáchymovského potoka přímým propojením RC397 s biokoridorem v údolí Jáchymovského potoka.

LK 25 je zrušen z důvodu celkového přeřešení propojení LC25, LC27, LC29 a LC30.

LK 26 je zrušen z důvodu celkového přeřešení propojení LC25, LC27, LC29 a LC30.

LK 28 je zrušen z důvodu nereálnosti zajištění jeho funkčnosti v poloze průchodu přes zastavěnou část Dolního Žďáru.

LK 31 je zrušen z důvodu celkového přeřešení propojení LC25, LC27, LC29 a LC30.

LK 32 je zrušen z důvodu celkového přeřešení propojení LC25, LC27, LC29 a LC30.

LK 33 je zrušen z důvodu celkového přeřešení místního ÚSES v návaznosti na RK1007.

LK 35 je zrušen z důvodu vymezení nového LK1005V1-35, jehož poloha je z hlediska logiky, vazeb a metodické správnosti ÚSES vhodnější.

LK 38 a LK 39 jsou zrušeny z důvodu jejich nahrazení novými LK14-3V6 a LK 3V6-3V7, jejichž poloha je z hlediska logiky, vazeb a metodické správnosti ÚSES vhodnější.

LK 42 je zrušen z důvodu vymezení LC20019V2 v prostoru původního vymezení LK 42.

LK 44 je zrušen z důvodu nahrazení nově vymezenými LK16-10 a LK38-10, jejichž poloha je z hlediska logiky, vazeb a metodické správnosti ÚSES vhodnější.

LK 48 je zrušen z důvodu neupřesněnosti a metodické nejasnosti jeho vedení.

LK 51 je zrušen z důvodu nového vymezení LC40 a přeřešení vazeb tohoto LC na LC41 a LC28.

LK 54 je zrušen z důvodu zrušení LC 42, na které LK navazoval a vymezení LC 1005V3 zahrnujícího i prostor LK 54.

LK 57 je zrušen z důvodu z důvodu neupřesněnosti a metodické nejasnosti jeho vedení.

LK 60 je zrušen z důvodu z důvodu problematického vedení po okraji zástavby Mořičova bez vazby na vymezení zastavitelných ploch.

LK 64 je zrušen z důvodu zrušení LC 33, na které LK navazoval.

LK K48 a K49 jsou zrušeny z důvodu neexistence jejich grafického vymezení v ÚP.

*(k bodu E18 Změny č. 2 ÚP)*

Nové lokální biokoridory jsou vymezeny z důvodu zajištění komplexnosti systému v souladu s metodickými pokyny, zejména s Rukovětí. Důležitým důvodem pro vymezení nových LC je zajištění koordinace s ÚP sousedních obcí.

*(k bodům E19 – E20 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP.

### 10.6.3 Protierozní ochrana

*(k bodu E21 Změny č. 2 ÚP)*

Plocha je vymezena za účelem ochrany rozsáhlého rozvojového území v sídle Dolní Žďár. Podkladem pro vymezení záměru je Územní studie Dolní Žďár, Ostrov (ing. arch. Wiszczor, 9/2012), která podrobněji řeší uspořádání území a prověřuje rozsah nezbytných protierozních a protipovodňových opatření. Ochrana spočívá v realizaci ochranného valu a příkopu, který bude odvádět dešťové vody.

*(k bodu E22 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP. Protierozní ochrana rozvojového území sídla Dolní Žďár je nově řešena v souladu s Územní studií Dolní Žďár.

**10.6.4 Vymezení typů krajin**

*(k bodu E23 Změny č. 2 ÚP)*

Na základě požadavku zadání jsou Změnou č. 2 do územního plánu Ostrov implementovány vymezení typů krajin, jejich cílových charakteristik a požadavků a podmínek pro zachování a dosažení těchto cílových charakteristik. Výchozím podkladem je Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje v návrhu (dále jen „A1 ZÚR KK“), kde je kompletně přepracována kapitola F. Stanovení cílových charakteristik krajin. A1 ZÚR KK obsahuje v bodě 4 kapitoly F úkol pro územní plánování ve znění:

*a) Územní plány rozpracují v urbanistické koncepci a v koncepci uspořádání krajiny:*

*- společné požadavky dle článku (3),*

*- cílové charakteristiky specifických krajin,*

*- specifické podmínky cílových charakteristik specifických krajin.*

*b) Na území obcí, které se nacházejí ve dvou nebo více specifických krajinách, budou přiměřeným způsobem zohledňovány cílové charakteristiky a speci-fické podmínky všech dotčených specifických krajin.*

Uvedený úkol ještě nemá závazný charakter, neboť A1 ZÚR KK nebyla v době pořizování Změny č. 2 vydána. Pořizovatel v zadání Změny č. 2 ovšem předjímal vydání A1 ZÚR KK a požadavkem na zapracování vymezení typů krajin se snažilpředejít pořízení další změny ÚP z důvodu zajištění souladu se ZÚR KK.

*(k bodu E24 Změny č. 2 ÚP)*

Podle nového vymezení se území města týkají oblast specifických krajin Krušnohoří se specifickou krajinou A.3 Podrušnohoří a oblast specifických krajin Podkušnohoří a Chebska se specifickými krajinami B.4 Karlovarsko – sever B.6 Údolí Ohře. Hranice vymezení oblastí a specifických krajin jsou ve Změně č. 2 provedeny dle aktualizace č. 1 ZÚR KK bez úprav.

*(k bodu E25 Změny č. 2 ÚP)*

V tomto bodě jsou uvedeny cílové charakteristiky pro specifickou krajinu A.3 Krušné hory v souladu s požadavkem kap. F. bodu 4 písm. a) A1 ZÚR KK. Z celkového výčtu charakteristik uvedených v A1 ZÚR KK jsou uplatněny pouze ty, které jsou relevantní pro území města. Vynechány byly charaktersitiky týkajicí se vrcholových rašelinišť zástavby vrcholových partií Krušných hor apod.

*(k bodu E26 Změny č. 2 ÚP)*

V tomto bodě jsou uvedeny cílové charakteristiky pro specifickou krajinu B.4 Karlovarsko – sever v souladu s požadavkem kap. F. bodu 4 písm. a) A1 ZÚR KK. Z celkového výčtu charakteristik uvedených v A1 ZÚR KK jsou uplatněny pouze ty, které jsou relevantní pro území města.

*(k bodu E27 Změny č. 2 ÚP)*

V tomto bodě jsou uvedeny cílové charakteristiky pro specifickou krajinu B.6 Údolí Ohře v souladu s požadavkem kap. F, bodu 4 písm. a) A1 ZÚR KK. Z celkového výčtu charakteristik uvedených v A1 ZÚR KK jsou uplatněny pouze ty, které jsou relevantní pro území města. Vynechány jsou např. Charakteristiky týkajíxí se vlatního kaňonovitého údolí Ohře, neboť to na území města nezasahuje.

*(k bodu E28 Změny č. 2 ÚP)*

V tomto bodě jsou uvedeny požadavky na zachování a dosažení cílových charakteristik specifických krajin při zhotovení regulačníh plánů, územních studií a dokumentací pro územní rozhodnutí v souladu s požadavkem kap. F. bodu 4 písm. a) A1 ZÚR KK. Toto ustanovení definuje tedy úkoly pro podrobnější ÚPD, ÚPP a pro porjektovou dokumentaci.

*(k bodu E29 Změny č. 2 ÚP)*

Bod obsahuje ustanovení o úpravách v kap. 5 textové části ÚP Ostrov vyvolaných vymezením typů krajin změnami ve vymezení veřejně prospěšných staveb uvedených v kap. E body (E22) – (E27) Změny č. 2 ÚP. Tato ustanovení budou promítnuta do úplného znění ÚP Ostrov po vydání změny č. 2 ÚP.

## 10.7 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

*(k bodu F01 Změny č. 2 ÚP)*

1. Důvodem úpravy je zajištění souladu s metodikou MINIS, která je používaným metodickým podkladem pro zpracování územně plánovací dokumentace v Karlovarském kraji, tedy včetně ÚPD města Ostrov.
2. Způsob využití RH – plochy staveb pro hromadnou rekreaci se Změnou č. 2 ÚP vypouští, protože je v plném rozsahu nahrazen způsobem využití – RN (rekreace na plochách přírodního charakteru), který lépe odpovídá způsobu využití vymezených rekreačních území (rekreační areál okolo Boreckých rybníků).
3. Důvodem je oprava chyby platného ÚP, který tuto plochu v grafické části vymezuje, v textové části však způsob využití VS2 chybí, včetně stanovení podmínek využití této plochy.
4. Důvodem úpravy je zajištění souladu s metodikou MINIS, která je používaným metodickým podkladem pro zpracování územně plánovací dokumentace v Karlovarském kraji, tedy včetně ÚPD města Ostrov.

*(k bodu F02 Změny č. 2 ÚP)*

Nové způsoby využití ploch jsou stanoveny v souladu s metodikou MINIS (Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS, verze 2.3., Hydrosoft Veleslavín, UP-24, 2/2014). Důvodem pro stanovení těchto způsobů využití je potřeba stanovit specifické podmínky využití území, které nejsou plně slučitelné s již vymezenými způsoby využití dle platné ÚPD.

RN – plochy pro přírodní formy rekreace v krajinářsky hodnotném území, které je třeba chránit před trvalými a nevratnými zásahy a nešetrnou zástavbou. Rekreace v těchto plochách je přímo vázána na využívání stávajících přírodních prvků, avšak maximálně citlivým způsobem, který zachová současný charakter území.

PV – plochy veřejně přístupné, které jsou součástí dopravního systému města, které kromě dopravní funkce plní i funkci společenskou.

NSs – plochy využité či využitelné pro extenzivní sportovní aktivity. Tyto plochy jsou součástí nezastavěného území (volné krajiny), nevyžadují realizaci staveb trvalého charakteru a předpokládají zachování přírodního charakteru území.

*(k bodu F03 Změny č. 2 ÚP)*

Koridor je plocha, vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy (§2, odst. i) stavebního zákona.

Koridory jsou vymezovány v případě, že neexistuje dokumentace nebo projekt, ze které by vyplývaly konkrétní nároky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití pro danou stavbu dopravní infrastruktury. Jejich využití je omezeno na stavbu, pro jejíž umístění je koridor vymezen. Do doby realizace stavby je přípustné pouze takové stávající využití, které jakkoliv neomezí budoucí umístění stavby.

Plocha koridoru X01 pro optimalizaci železniční trati č. 140 je v rámci Změny č. 2 ÚP stanovena z důvodu stanovení specifických podmínek využití koridoru pro budoucí optimaliaci železniční trati č. 140 včetně všech staveb potřebných pro realizaci této stavby a dalších staveb, součástí a příslušenství nezbytných k realizaci této stavby, pro jejichž umístění je koridor vymezen.

Plocha koridoru X02 pro umístění cyklostezky je v rámci Změny č. 2 ÚP stanovena z důvodu zajištění podmínek pro umístění liniové stavby komunikace (cyklostezka), pro kterou zatím není zpracován dostatečně přesný podklad, který by mohl být podkladem pro vymezení konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití a je proto příslušným koridorem nutné pro možné umístění liniové stavby komunikace chránit území větší, než budou skutečné plošné nároky na stavbu komunikace.

*(k bodu F04 Změny č. 2 ÚP)*

V souladu s požadavkem schváleného zadání Změny č. 2 ÚP je vymezena část území, pro kterou jsou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání prostřednictvím regulačních prvků. Regulace je stanovena i pro využití ploch, z tohoto důvodu jsou v převážné části dotčeného území vymezeny specifické plochy s rozdílným způsobem využití. Ve zbývající části území, kde nevzniká nutnost toto způsobu regulace využití, jsou vymezeny plochy se způsobem využití v souladu s koncepcí vně území s prvky regulačního plánu.

Každá takto vymezená specifická plocha primárně vychází z obdobného způsobu využití plochy ve zbývající části správního území města, přičemž specifičnost plochy je určena přidání poddindexu využití. Způsob využití této specifické plochy upřesňuje (zužuje) podmínky využití příslušné„nadřazené“ plochy s rozdílným způsobem využití. Podmíněně přípustné a nepřípustné využití z tohoto důvodu není stanoveno, protože je vyloučeno vše ostatní z „nadřazené“ plochy.

Důvodem zpřesnění podmínek je ochrana území před nežádoucími vlivy některých způsobů využití, které jsou v plochách s rozdílným způsobem využití dle ÚP přípustné.

Podkladem pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v území s prvky regulačního plánu byly 2 základní dokumenty:

* Územní studie *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region Studio, 10/2016),
* Dokumentace pro územní rozhodnutí *Dopravní infrastruktura, Jáchymovská ul. - vlečka* (Noza, s.r.o., 11/2018).

DÚR *Dopravní infrastruktura, Jáchymovská ul. - vlečka* byla zpracována na základě ÚS Jáchymovská, kterou dále po stránce dopravní infrastruktury rozpracovala a optimalizovala. Na základě DÚR ve Změně č. 2 ÚP vymezeny plochy dopravní infrastruktury, zpřesněné v podrobnosti 1:1000 na plochy pro místní komunikace, obytné zóny, chodníky a pochozí plochy, plochy pro dopravu v klidu a cyklostezky. Tím je zajištěna pevná hierarchie komunikací a veřejných prostranství, které tvoří základní kostru urbanistické struktury města.

Hlavní koncepční myšlenkou návrhu je propojit staré a nové město. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití reaguje na polohu území, kdy na hranici starého města vymezuje plochy smíšeného městského území a zástavba se dále ve směru k novém městu rozvolňuje a získává monofunkční charakter. Zároveň se proměňuje charakter ploch bydlení, od nízkopodlažní zástavby ve vazbě na smíšenou zástavbu podél ul. Jáchymovská (západ) a rodinné domy v ul. Máchova a Nádražní (jih), k středně podlažní zástavbě bytových domů (centrální část) až po vysokopodlažní sídlištní zástavbu podél ul. Družební (východ). Vymezení ploch umožňuje doplnit bytovou výstavbu, po které je v současné době vysoká poptávka související s atraktivní polohou města a možností pracovního uplatnění (průmyslová zóna). Součástí záměru jsou i další služby v oblasti veřejné infrastruktury (školská a sociální zařízení), které doplňují stávající komerční vybavenost v několika solitérních objektech nerovnoměrně rozmístěných v zástavbě. Návrh respektuje funkční komerčně - výrobní areál nad veřejným prostranstvím na křížení ul. Nádražní a Jáchymovská, který je pouze z jižní strany odcloněn novou zástavbou rodinných domů. Osou řešeného území zůstává severojižní park, vymezený jako plocha veřejné zeleně - parková zeleň, tvořící protiváhu vnitroblokové a soukromé zeleně v zahradách. Vzhledem k poloze na dálkové cyklostezce lze předpokládat, že park bude využíván nejen místními obyvateli, ale i uživateli zmíněné cyklostezky, zejména ke každodenní nenáročné formy rekreace.

*(k bodu F05 Změny č. 2 ÚP)*

1. a.1. Podmínka je pouze převzata z platného ÚP. Důvodem je potřeba zajištění využitelnosti plochy pro realizaci záměru (dopravní napojení, přeložky stávajících nadzemních vedení) a ochrany rozsáhlého rozvojového území pro novou obytnou výstavbu před reálným nebezpečním eroze a povodní z dešťových vod z přilehlého svahu.

a.2. Důvodem stanovení podmínky je potřeba zajištění ochrany rozsáhlého rozvojového území pro novou obytnou výstavbu před reálným nebezpečním eroze a povodní z dešťových vod z přilehlého svahu. Pro celé území byla zpracována územní studie, která zpřesňuje způsob využiží i charakter navržené ochrany území.

1. b.1. – b.2. Plochy smíšené obytné městské jsou již dle vlastního názvu způsobu využití určeny především pro bydlení, stavby pro bydlení by tedy měly být uvedeny přirozeně v hlavním, nikoli v přípustném využití. Vzhledem k jejich vymezení primárně v sídle Ostrov a jeho centrální části, které je charakterizováno vysokou hustotou zastavění i vyšší hladinou zástavby, jsou v hlavním využití uvedeny bytové domy.

b.3. Plochy smíšené obytné městské jsou již dle vlastního názvu způsobu využití určeny především pro bydlení. Protože jsou však tyto plochy zpravidla vymezeny v blízkosti silničních komunikací, případně dráhy, které představují negativní hlukovou zátěž, je nutné v rámci navazujících řízení podrobnější dokumentací prokázat splnění hlukových limitů, v souladu s příslušnými právními předpisy, z důvodu zajištění ochrany zdraví obyvatel.

b.4. Podmínka je pouze převzata z platného ÚP. Důvodem stanovení podmínky je potřeba zajištění ochrany rozvojového území pro novou obytnou výstavbu před reálným nebezpečním eroze a povodní z dešťových vod z přilehlého svahu.

1. c.1. Důvodem je umožnění nezbytného provozního bydlení souvisejícího s hlavním využitím plochy.

c.2. Důvodem je jeden z uvažovaných způsobů využití plochy Z284, upřesněný městem Ostrov.

c.3. Důvodem je stanovení služebních bytů jako podmíněně přípustného využití.

1. Změnou č. 2 se umožňuje umístit zařízení pro materiálové využití biologického odpadu (kompostárna) v plochách smíšených výrobních (VS, VS2). Takové zařízení je pro město potřebné, umožní efektivní likvidaci biologického odpadu včetně odpadů z údržby zeleně a přispěje tak ke zlepšení kvality prostředí ve městě.
2. Důvodem úpravy je zajistit vlastníkovi, resp. provozovateli zemědělského areálu možnost bydlení v ploše výroby, zejména v případech, že se jedná o rozsáhlejší areály či provozy rodinného charakteru, kde je bydlení zpravidla přidruženo.
3. Zeleň tvoří nedílnou součást dopravních ploch, z urbanistického, prostorotvorného i ekologického hlediska.
4. Důvodem úpravy je umožnění vyšší intenzity využití ploch veřejné zeleně pro volnočasové aktivity, zejména v plochách parků, jejichž primárním účelem je poskytovat obyvatelů prostředí pro každodenní rekreaci a odpočinek.

*(k bodu F06 Změny č. 2 ÚP)*

1. Důvodem je zajištění souladu s terminologií a požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti.
2. Důvodem je sjednocení terminologie s podmínkami prostorového uspořádání stanovenými pro území s prvky regulačního plánu.

*(k bodu F07 Změny č. 2 ÚP)*

a-r) Důvodem je zajištění s názvoslovím ploch s rozdílným způsobem využití s ostatními kapitolami textové části ÚP a s grafickou částí ÚP a zároveň s metodikou MINIS, která je používaným metodickým podkladem pro zpracování územně plánovací dokumentace v Karlovarském kraji, tedy včetně ÚPD města Ostrov. Sjednocení názvosloví přispěje ke zvýšení srozumitelnosti a čitelnosti ÚP.

h.2. Navýšení koeficientu zastavění pro plochy SM je reakcí za zrušení funkčních území SH v MPZ a BH v MPZ, které definiovaly pro centrální část města vyšší hustotu zastavění. Po vypuštění jsou všechny plochy smíšené obytné – městské (SM) sjednoceny a vzhledem k charakteru a stávající intenzitě zástavby v centru města je odpovídajícím způsobem koeficient navýšen.

j.2. Zvýšení maximální výšky římsy je provedeno za účelem umožnění realizace výstavby průmyslových hal v areálu bývalé Škodovky (Panattoni park) dle již zpracované dokumentace. Záměr využívá plochu brownfield a jeho realizace je tedy žádoucí z důvodu ozdravění a hospodárného využití území a zároveň z důvodu lokalizace nových ekonomických aktivit a pracovních příležitostí pro obyvatele města.

n.2. Navýšení koeficientu zastavění pro plochy OS reaguje na způsob využití této plochy, kde se předpokládá realizace sportovních staveb, často i značného plošného rozsahu. Původní koeficient v podstatě znemožňoval výstavbu větších sportovních zařízení celoměstského charakteru. Je navýšen tak, aby nebyl pro realizaci záměru omezující, zároveň však aby zajišťoval dostatečný podíl volných ploch na pozemku.

p.1 – p.3. Nový způsob využití – rekreace na plochách přírodního charakteru nahrazuje původní rekreaci hromadnou. Vzhledem k předpokladu zachování převažujícího přírodního charakteru ploch však nestanovuje podíl zastavění ani výšku staveb, pouze poměr zeleně.

*(k bodu F08 Změny č. 2 ÚP)*

Jednotlivé regulační prvky jsou stanoveny za účelem zajistit adekvátní podmínky pro uspořádání vymezeného území v okolí ul. Jáchymovské a bývalé vlečky, které má vzhledem ke strategické poloze a rozsahu bez pochyby klíčový význam pro kvalitu městského prostředí. Podkladem pro stanovení regulace byly 2 základní dokumenty:

* Územní studie *Ostrov - Jáchymovská - vlečka* (Region Studio, 10/2016) - hlavní podklad pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení hierarchie veřejných prostranství a stanovení požadavků na objemové uspořádání zástavby,
* Dokumentace pro územní rozhodnutí *Dopravní infrastruktura, Jáchymovská ul. - vlečka* (Noza, s.r.o., 11/2018) - hlavní podklad pro vymezení ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství.

Pro definování regulačních prvků bylo zároveň přihlédnuto k materiálu „Názvosloví a příklady metodiky užívané pro zpracování regulačních plánů“ (materiál z výzkumného úkolu MSM 210000026 „Proměny urbanismu“, Karel Meier, Praha: FA ČVUT, 2001).

V některých případech se navržená regulace odchyluje od zpracované ÚS Jáchymovská, důvodem je zpřesnění koncepčního řešení v souladu s aktuálními prioritami (prostupnost území, zachování severojižní osy parku, apod.), případně tyto odchylky vyplývají z jednání s městem Ostrov a výsledkem podrobnějších prověření podmínek v území v rámci DÚR (Noza, s.r.o., 11/2018).

Cílem stanovení regulačních prvků je zejména vytvoření plynulého přechodu mezi historickou kompaktní zástavbou starého města a rozvolněnou sídlištní zástavbou nového města. Vyšší míra regulace je nastavena podél Jáchymovské ulice, která je v hierarchii umístěna nejvýše z veřejných prostranství v předmětném území. Směrem k novému městu (rozvolněné zástavbě) míra regulace klesá a jsou použity volnější regulační prvky.

Koeficient zastavěné plochy byl stanoven na základě běžného zastavění pozemků určených pro daný typ zástavby, polohy ve městě, okolního typu zástavby a výměry pozemku. Důvodem stanovení koeficientu zastavěné plochy je omezení nadměrného nežádoucího zahušťování zástavby. U ploch veřejné zeleně - parkové koeficient zastavěné plochy není stanoven, protože podmínky využití těchto ploch žádnou zástavbu neumožňují.

Koeficient zeleně byl stanoven na základě navrhovaného typu zástavby na daném pozemku, kategorie využití pozemku, a s ohledem na navrhovanou kategorii využití okolních pozemků. Minimální podíl zeleně má význam pro nezbytnou absorbci dešťových vod a pro zlepšení mikroklimatických podmínek města. U ploch dopravní infrastruktury koeficient zeleně není stanoven s ohledem na charakter navržené stavby, která z provozních důvodů vyžaduje vysoký podíl (často i 100%) zpevnění povrchu.

Počet nadzemních podlaží byl stanoven na základě počtu nadzemních podlaží stávající zástavby, potenciálu města a s ohledem na Územní studii Jáchymovská – vlečka. V některých případech je stanoven požadavek na podkroví, zohledňující charakter navazující zástavby. Výška zástavby sleduje harmonické začlenění nové zástavby do stávajícího území, bez vytváření nových dominant, případně naopak k zajištění objemově souvislé hrany zástavby okolo hlavních veřejných prostranství.

Uliční a stavební čára jsou stanoveny za účelem zajištění odpovídající kvality veřejného prostranství, které zástavbu ohraničuje. Jedná se o velmi podstatný městotvorný prvek. Prostorové uspořádání zástavby, její hrana, umístění na pozemku a vztah k dopravnímu prostoru (ulice) z psychologického hlediska zásadním způsobem ovlivňuje, jakým způsobem budou veřejná prostranství a zástavba této části města vnímány. U stavební čáry, tedy vnější hrany zástavby je odlišena čára uzavřená, otevřená a nepřekročitelná. Uzavřená stavební čára je stanovena pro zástavbu podél hlavní dopravní a urbanistické osy (ul. Jáchymovská, včetně veřejného prostranství mezi ulicemi Jáchymovská - Nádražní), v přímé vazbě na kompaktní historické bloky, kde má objem zástavby zásadní vliv na vnímání a charakter uličního prostoru - k tomu napomáhá i sjednocení stavební a uliční čáry. Stavební čára otevřená je stanovena pro zástavbu, která dotváří navazující městské bloky na vedlejších příčných osách, tedy západovýchodních spojnicích mezi starým a novým městem. U východně situované zástavby, která se nejvíce přibližuje rozvolněné sídlištní zástavbě nového města, je stanovena pouze stavební čára nepřekročitelná, protože vnější hrana zástavby nemá na přehlednost a jednoznačnost uličního prostoru podstatný vliv.

Doplňkovým prostorotvorným prvkem jsou stromořadí, které mají rovněž estetický a ekologický význam. Jsou navržena v polohách, kde stromořadí zvýrazňují hlavní osy pohybu nebo posilují význam severojižní zelené osy území. Druhotným efektem je zlidštění a zpříjemnění uličního prostoru a vytvoření stínu ke zlepšení klimatických podmínek i tělesné pohody.

Stanovení podmínky aktivního využití parteru a hlavních vstupů do objektů přispívá k oživení přilehlého veřejného prostranství, které má potenciál stát se páteřní třídou městského charakteru (ul. Jáchymovská). Smyslem určení veřejných prostranství pro umístění hlavních vstupů je dále vytvořit hierarchii veřejných prostranství a v druhé řadě i rytmus členění hmoty objektů. Hlavní vstupy do objektů jsou vymezeny v zástavbě na hlavních příčných osách, které spojují staré a nové město.

Okapová orientace je stanovena výhradně podél Jáchymovské ulice a reaguje na charakter a objemové uspořádání protilehlé zástavby na straně starého města. Sjednocení orientace zástavby napomůže hmotovému sjednocení uličního prostoru a tím i posílení významu ul. Jáchymovské jako městotvorné osy.

V prostorově rozsáhlejších blocích zástavby mezi komunikacemi pro motorová vozidla jsou navrženy komunikace pro pěší / cyklisty, aby byla zajištěna potřebná prostupnost celého území, bez větších uzavřených / oplocených celků areálového charakteru, s cílem zvýšení bezpečnosti a komfortu pohybu rezidentů i návštěvníků. Vymezená osa prostupnosti určuje pouze koncepci propojení, nikoliv konkrétní polohu pro výstavbu komunikace, která se může od této linie odchylovat v závislosti na konkrétním objemovém uspořádání zástavby a řešení okolního veřejného prostoru.

*(k bodu F09 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je předložení návrhu ideálního způsobu uspořádání území, kde je parcelace jedním z prostředků jeho dosažení. Parcelace nicméně nemá zásadní vliv na objemovou strukturu a charakter území, proto není definována jako závazná podmínka.

*(k bodu F10 Změny č. 2 ÚP)*

Ve výkresu základního členění je vymezen rozsah území, ve kterém jsou podmínky prostorového uspořádání stanoveny podrobněji, prostřednictvím prvků regulačního plánu. Zobrazení v grafické části Změny ÚP je v souladu s požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

*(k bodu F11 Změny č. 2 ÚP)*

Ve hlavním výkresu jsou vymezeny podrobné podmínky prostorového uspořádání pro území s prvky regulačního plánu. Měřítko 1:1000 optimálním způsobem umožňuje názorné zobrazení jednotlivých prvků regulace. Zobrazení v grafické části Změny ÚP je v souladu s požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

*(k bodu F12 Změny č. 2 ÚP)*

Vypuštění podrobných podmínek prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy je provedeno pro jejich neaktuálnost, nadměrnou přeregulovanost a za účelem zlepšení čitelnosti a srozumitelnosti platné ÚPD. Regulace je stanovena pouze dle způsobu využití vymezených ploch, souhrnně v kap. 6.4. Část textu původní kapitoly 6.6. má popisný charakter, která z metodického hlediska nepřísluší závazné části ÚP.

*(k bodu F13 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem úpravy je neaktuálnost původně vymezeného záměru.

*(k bodu F14 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP.

*(k bodu F15 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je oprava chyby platného ÚP, zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP a zajištění souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., v platném znění.

*(k bodu F16 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP.

a) Důvodem je skutečnost, že plochy s rozdílným způsobem využití se nachází i v zastavěném území.

b) Úprava směřuje k zajištění souladu textové a grafické části platného ÚP.

c) Důvodem je vypuštění tohoto způsobu využití z ÚP.

d) Důvodem je vymezení nového způsobu využití pro přírodní formy rekreace.

e) Úprava směřuje k zajištění souladu textové a grafické části platného ÚP.

f) Úprava směřuje k zajištění souladu textové a grafické části platného ÚP.

g) Úprava směřuje k zajištění souladu s metodikou MINIS.

h) Důvodem je nové vymezení koridorů pro záměry dopravní infrastruktury.

i) Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP.

*(k bodu F17 Změny č. 2 ÚP)*

a) Jedná se o opravu chyby, důvodem je zajištění kontinuity v číslování kapitol.

b) Úprava je provedena za účelem zlepšení orientace v textu.

c) Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP.

d-g) Důvodem zpřesnění je zajištění účinnější formy ochrany nezastavěného území před nežádoucí a nevhodnou zástavbou.

*(k bodu F18 Změny č. 2 ÚP)*

1. Jedná se o opravu chyby, důvodem je zajištění kontinuity v číslování kapitol.
2. Úprava terminologie je provedena s ohledem na požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.
3. Důvodem je zajištění realizovatelnosti a nezbytné ochrany vymezeného rozvojového území.
4. Důvodem je zajištění souladu s metodikou MINIS. Plocha smíšené obytná – městská je principielně určena zejména pro bydlení městského typu, tedy i bydlení v bytových domech.
5. Důvodem je v případě prokázané potřeby umožnění realizace nezbytného zázemí pro ubytování v plochách komerčního vybavení, zejména pro zaměstnance. Důvodem stanovení podmínky pro plochu Z284 je uvažované využití této plochy.
6. e.1. Úprava směřuje k zajištění souladu textové a grafické části platného ÚP.

e.2. Doplnění je v souladu s požadavkem Zadání Změny č. 2 ÚP na prověření možného umístění kompostárny.

g) Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP. Doplnění je v souladu s požadavkem Zadání Změny č. 2 ÚP.

h) Úprava směřuje k zajištění souladu textové a grafické části platného ÚP.

i) Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP - vypuštění tohoto způsobu využití území.

j) Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP - stanovení nového způsobu využití území.

k) Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP - umožnit výsadbu jako doprovodný prvek dopravních ploch.

l) Oprava chyby, dodatečné doplnění podmínek pro plochy veřejných prostranství vymezené platným ÚP.

m) m.1 Důvodem je zajištění souladu s metodikou MINIS zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP.

m.2.Důvodem je umožnit intenzivnější formu využívání ploch veřejné zeleně při respektování jejich hodnot, tedy bez trvalých staveb.

n) Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP - stanovení nového způsobu využití území.

o) Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP - nové vymezení koridorů pro stavby dopravní infrastruktury.

1. Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP - nové vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v území s prvky regulačního plánu.

*(k bodu F19 Změny č. 2 ÚP)*

a-b) Úprava je provedena v souladu s terminologií a požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

c) Důvodem je sjednocení použité terminologie v celém textu Změny č. 2 ÚP a zpřesnění významu pojmu.

d) d.1. Důvodem je sjednocení použité terminologie v celém textu Změny č. 2 ÚP a zpřesnění významu pojmu.

d.2 Důvodem je skutečnost, že součástí zeleně může být i vzrostlá zeleň.

e) e.1 Úprava je provedena v souladu s terminologií a požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

e.2 Důvodem je sjednocení použité terminologie v celém textu Změny č. 2 ÚP.

e.3 Doplnění je opravou chyby v textu platného ÚP.

e.4 - e.22 Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP. Vymezené úpravy směřují k zajištění souladu textové a grafické části ÚP, zajištění souladu s platnými právními předpisy, zejména vyhláškou č. 501/2006 Sb., v platném znění, a s metodikou MINIS.

*(k bodu F20 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP. Vypuštění podrobných podmínek prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy je provedeno pro jejich neaktuálnost, nadměrnou přeregulovanost a za účelem zlepšení čitelnosti a srozumitelnosti platné ÚPD. Regulace je stanovena pouze dle způsobu využití vymezených ploch.

*(k bodu F21 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP - vymezení specifických ploch s rozdílným způsobem využití v území s prvky regulačního plánu.

*(k bodu F22 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP. Rozvojové území v Horním Žďáru je řešeno v souladu se zpracovanou územní studií, která s vybudování lokálního centra již nepočítá.

*(k bodu F23 Změny č. 2 ÚP)*

a) Jedná se o opravu chyby, důvodem je zajištění kontinuity v číslování kapitol.

b) Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP. Protierozní opatření v Dolním Žďáru jsou navržena nově v souladu se zpracovanou územní studií.

## 10.8 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

*(k bodům G01 – G03 Změny č. 2 ÚP)*

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v souladu s § 2, odst. 1, písm. l, zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Jako veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny stavby veřejné infrastruktury, určené k rozvoji území města, tj. zejména navržené objekty a vedení dopravní a technické infrastruktury. Pro vybrané dopravní stavby jsou vymezeny koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb, v souladu s vymezením koridorů pro umístění vedení dopravní infrastruktury, z důvodu neexistence přesnějšího územního podkladu, resp. technické studie prověřující podmínky umístění a realizace stavby.

Uvedené dopravní záměry vymezené jako veřejně prospěšné stavby zajišťují zlepšení dopravní dostupnosti a obslužnosti města. Uvedené záměry technické infrastruktury vymezené jako veřejně prospěšné stavby zajišťují zlepšení technické vybavenosti města. Veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury lze vyvlastnit dle § 170, odst. 1a zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

*(k bodu G04 Změny č. 2 ÚP)*

Uvedené VPS se ruší z následujících důvodů:

1. západní část WD4 – realizováno,
2. WD8 – realizováno,
3. WD14 – zrušeno s ohledem na stávající uspořádání zástavby v okolí navrhované přeložky a nereálnost vybudování přeložky silnice při dodržení požadovaných šířkových parametrů,
4. WD16 – zrušeno s ohledem na vymezení plochy Z260 na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií Horní Žďár (ing. Hrazdil, 01/2012),
5. WD17 – zrušeno v souvislosti se stávajícím bezproblémovým vedením předmětné silnice, velice nízké intenzity dopravy[[6]](#footnote-6) (271 vozidel za 24 hodin) a s ohledem na vymezení plochy Z260 na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií Horní Žďár (ing. Hrazdil, 01/2012),
6. WD18 - nahrazeno plochou Z282 (DS) – nová VPS WD47,
7. WD19 – zrušeno v souvislosti se stávajícím bezproblémovým vedením předmětné silnice, velice nízké intenzity dopravy[[7]](#footnote-7) (271 vozidel za 24 hodin) a s ohledem na vymezení plochy Z260 na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií Horní Žďár (ing. Hrazdil, 01/2012),
8. WD23 – zrušeno v souvislosti se stávajícím bezproblémovým vedením předmětné silnice, velice nízké intenzity dopravy[[8]](#footnote-8) (271 vozidel za 24 hodin) a s ohledem na vymezení plochy Z260 na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií Horní Žďár (ing. Hrazdil, 01/2012),
9. WD24 - nahrazeno plochou Z146 (DS) – nová VPS WD45,
10. WD25 – realizováno,
11. WD29 – převedeno do ploch smíšených obytných - městských (SM),
12. WD30 – nahrazeno plochou Z304 (DS) – nová VPS WD51,
13. část WD34 – částečně realizováno,
14. WD35 – realizováno,
15. WD38 – realizováno,
16. WD39 – realizováno,
17. WD40 – realizováno,
18. část WD43 (veřejné parkoviště - plocha Z79) – začleněna do stabilizované plochy smíšené obytné - městské (SM), část WD43 (pěší a dopravní komunikace a veřejné parkoviště v prostoru před zámkem, úprava křížení ulic Karlovarská a ul. Nádražní) řešena podrobněji v rámci území s prvky regulačního plánu, zbývající část WD43 (nová propojka ul. Nádražní a ul. Dukelských hrdinů - redukována s ohledem na jiný způsob řešení navazujícího území s prvky regulačního plánu,
19. VD32 – realizováno,
20. VT3 – vymezeno jako stabilizovaná plocha VS,
21. VT8 – realizováno,
22. WT17 – vypuštěno v souvislosti s vymezením nové plochy Z331 a stabilizováním plochy DS
23. VT20 - vodovod přeložka byla zrušena v rámci Změny č. 1 ÚP Ostrov pouze v grafické části, ale v textové části zrušena nebyla. Změnou č. 2 dochází k vypuštění VPS VT20 z textové části z důvodu zachování souladu mezi textovou a grafickou částí ÚP.
24. VT23 – vymezeno jako stabilizovaná plocha VS.

*(k bodu G05 Změny č. 2 ÚP)*

VPO VT 11 je plošně rozšířeno na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií Dolní Žďár, Ostrov (ing. arch. Wiszczor, 9/2012), která prověřuje a podrobněji řeší uspořádání rozsáhlého rozvojového území dle platné ÚPD. Součástí ÚS je i návrh protierozní a protipovodňové ochrany (ochranný val s příkopem pro odvod dešťových vod), která je zajištěna prostřednictvím nově vymezené plochy K368, která plošně i funkčně nahrazuje plochu Z166.

*(k bodu G06 Změny č. 2 ÚP)*

V souvislosti s úpravou trasy lokálního biokoridoru kolem Moříčova postrádá vymezení VPO VU1 smysl.

*(k bodu G07 Změny č. 2 ÚP)*

V rámci revize ÚSES na všech úrovních byly v rámci skladebných částí vymezeny plochy, u nichž je nezbytná změna využití pro zajištění funkčnosti skladebných částí. Vzhledem k tomu, že ÚSES je zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, považován za veřejný zájem, jsou tyto plochy označeny jako veřejně prospěšná opatření.

*(k bodu G08 Změny č. 2 ÚP)*

Uvedené plochy asanačních úprav a demolic staveb se ruší z následujících důvodů:

1. VA1 – Změnou č. 2 se navrhuje areál přestavět a využít stávající objekty pro agroturistiku, nikoliv asanovat,
2. VA12 – realizováno,
3. VA17 – realizováno,
4. VA20 – Změnou č. 2 vymezeno jako SM stav,
5. VA21 – realizováno,
6. VA22 – realizováno,
7. VA24 - asanováno,
8. VA27 – asanováno.

*(k bodu G09 Změny č. 2 ÚP)*

Navržená asanace souvisí s novým řešením území okolo bývalé vlečky, vymezeným jako území s prvky regulačního plánu. Podkladem pro uspořádání tohoto území byla Územní studie Ostrov - Jáchymovská - vlečka (Region Studio, 10/2016) a Dokumentace pro územní rozhodnutí Dopravní infrastruktura, Jáchymovská ul. - vlečka (Noza, s.r.o., 11/2018).

*(k bodu G10 Změny č. 2 ÚP)*

Bod obsahuje ustanovení o úpravách v kap. 7 textové části ÚP Ostrov vyvolaných změnami ve vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření uvedených v kap. G, body (G01) – (G09) Změny č. 2 ÚP. Tato ustanovení budou promítnuta do úplného znění ÚP Ostrov po vydání změny č. 2 ÚP.

## 10.9 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedení, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území

*(k bodu H01 Změny č. 2 ÚP)*

PO12 – Rozvoj nově vybudovaného psychiatrického centra ve vazbě na nemocnici Ostrov vyplývá z potřeby na pokrytí očekávaných budoucích potřeb na zdravotní péči obyvatel města. Stávající rozsah zdravotnického zařízení je pro rozvoj a zlepšení kvality péče a poskytovaných služeb nedostačující. Rozšíření je tedy jednoznačně veřejným zájmem.

PO13 – Cílem návrhem je využití objektu bývalého loveckého zámečku pro výstavbu havraní voliéry (výstavní prostor). Záměr oživuje nevyužívaný prostor a vytváří příležitost pro rozšíření možností volnočasových a vzdělávacích aktivit pro obyvatele města. Navržené zařízení občanského vybavení bude sloužit všem obyvatelům města a je tedy veřejným zájmem.

Předkupní právo je zřízeno ve prospěch města Ostrov, které bude investorem a provozovatelem obou navržených zařízení občanského vybavení. Jedná se o záměry v oblasti veřejné infrastruktury, určené pro obecný prospěch všech obyvatel města.

*(k bodu H02 Změny č. 2 ÚP)*

Bod obsahuje ustanovení o úpravách v kap. 8 textové části ÚP Ostrov vyvolaných změnami ve vymezení veřejně prospěšných staveb uvedených v kap. H, bod (H01) Změny č. 2 ÚP. Toto ustanovení bude promítnuto do úplného znění ÚP Ostrov po vydání změny č. 2 ÚP.

## **10.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

*(k bodu I01 Změny č. 2 ÚP)*

Záměry vymezené Změnou č. 2 ÚP byly prověřeny z hlediska předpokládaného horizontu jejich realizace a vazbě na další záměry v navazujícím území vymezené platnou ÚPD a nebyla shledána potřeba vymezení některého z nich formou plochy územní rezervy, s podmínkou dalšího prověření.

*(k bodu I02 Změny č. 2 ÚP)*

*Na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP byla prověřena možnost vypuštění plochy územní rezervy R1 pro přeložku silnice I/25. S ohledem zejména na neúměrné technické a ekonomické nároky stavby a střety s ochranou přírody daného záměru, kdy daná přeložka nebyla vymezena ani v ZÚR Karlovarského kraje, byla plocha územní rezervy R1 z ÚP vypuštěna.*

*(k bodu I03 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP.

## **10.11 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci**

*(k bodu J01 Změny č. 2 ÚP)*

Plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodu o parcelaci, nejsou ve Změně č. 2 ÚP vymezeny. Návrhy obsažené ve Změně č. 2 ÚP nebyly vyhodnoceny jako natolik složité, že by bylo nutné jejich využití podmínit dohodou o parcelaci.

## **10.12 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 a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

*(k bodu K01 Změny č. 2 ÚP)*

Změnou č. 2 ÚP nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy či nové plochy změn, ve kterých by bylo nezbytné či vhodné stanovit podrobnější podmínky vnitřního uspořádání či prověřit specifické územní podmínky.

Tato skutečnost nevylučuje možnost pořízení územní studie z podnětu, v souladu s §30, odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění.

## **10.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle 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**

*(k bodu L01 Změny č. 2 ÚP)*

Změnou č. 2 ÚP nejsou vymezeny plochy ani koridory, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Návrhy obsažené ve Změně č. 2 ÚP nebyly vyhodnoceny jako natolik složité, že by toto opatření vyžadovaly.

## 10.14 Stanovení pořadí změn v území

*(k bodu M01 Změny č. 2 ÚP)*

V souladu s oddílem I., odst. (2), písm. e) Přílohy č. 7 (Obsah územního plánu) k vyhlášce č. 500/2006 Sb., je obsahem územního plánu (pokud je to účelné) stanovení pořadí změn v území (etapizace).

Změna č. 2 ÚP stanovuje pořadí změn v území pro nejrozsáhlejší rozvojová území (skupiny navazujících zastavitelných ploch), které představují plošně významný zábor volné krajiny se zvýšenými nároky na zábory zemědělského půdního fondu.

Stanovení pořadí změn v území (etapizace) je tedy v rámci Změny č. 2 ÚP aplikováno primárně jako nástroj ochrany zemědělského půdního fondu a hospodárného a účelného nakládání s ním.

Stanovení pořadí změn v území (etapizace) je dále stanoveno z důvodu zajištění logického a racionálního postupu výstavby v plochách tak, aby výstavba postupovala vždy postupně ve směru od zastavěného území dále do volné krajiny. Cílem je zabránit vysoké míře rozestavěnosti území, tedy zabránit, aby výstavba probíhala naráz nahodile na velké ploše území a naopak zajistit, aby se výstavba vždy koncentrovala do území v bezprostřední vazbě na zastavěné území. Cílem je rovněž hospodárné nakládání s veřejnými rozpočty a hospodárné využívání veřejné dopravní a technické infrastruktury. Postupný rozvoj zástavby od zastavěného území do volné krajiny umožňuje vždy napojení dané plochy na stabilizovanou veřejnou infrastrukturu přilehlého zastavěného území, bez zásadních vyvolaných veřejných investic.

*(k bodům M02 a M03 Změny č. 2 ÚP)*

Podmínky využití ploch zařazených do 2. etapy resp. do 3. etapy jsou stanoveny z důvodu eliminace nežádoucí souběžné rozestavěnosti v různých izolovaných polohách v rozvojovém území.

S cílem zabezpečení možné plynulosti výstavby není podmínkou využití plochy zařazené do 2. etapy resp. do 3. etapy využití 100% výměry plochy zařazené do etapy předcházející, ale je umožněno již při využití 70% výměry plochy zařazené do předchozí etapy.

*(k bodu M04 Změny č. 2 ÚP)*

Pořadí změn v území je zobrazeno v samostatném výkrese grafické části ÚP, ve výkrese *I.5. Výkres pořadí změn v území,* v souladu s oddílem I. odst. (3), písm. d) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

*(k bodu M05 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP.

## 10.15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

*(k bodu N01 Změny č. 2 ÚP)*

Podmínka zpracování architektonické části projektové dokumentace výhradně autorizovaným architektem se zpravidla stanovuje pro stavby či soubory staveb, u nichž je nezbytné zajistit ochranu jejich výjimečné architektonické či urbanistické hodnoty. Změnou č. 2 nejsou vymezeny plochy změn, v nichž by k narušení takových hodnot mohlo dojít, z tohoto důvodu tato podmínka není stanovena.

## 10.16 Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 stavebního zákona

*(k bodu O01 Změny č. 2 ÚP)*

Bude doplněno po projednání Návrhu Změny č. 2 ÚP.

*(k bodu O02 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP. Ke schválenému zadání Změny č. 2 ÚP bylo orgánem ochrany přírody (Krajský úřad Karlovarského kraje) vydáno stanovisko, ve kterém se připouští možný vliv Změny č. 2 ÚP na lokality soustavy Natura. Informace o případném stanovení kompenzačních opatřeních bude doplněna po projednání Návrhu Změny č. 2 ÚP.

## 10.17 Výklad pojmů

*(k bodu P01 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem vymezení pojmů je potřeba zpřesnění některých termínů, použitých v textové části ÚPD, které nejsou jednoznačně definovány platnou legislativou, za účelem zvýšení jejich srozumitelnosti a zjednodušení při následném rozhodování o změnách v území.

*(k bodu P02 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP.

## 10.18 Údaje o počtu listů územního plánu

*(k bodům Q01 - Q04 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění souladu s požadavky přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, na obsah ÚPD.

*(k bodu Q05 Změny č. 2 ÚP)*

Důvodem je zajištění úplného znění ÚPD po vydání Změny č. 2 ÚP.

# 11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V rámci zpracování Změny č. 2 ÚP byly prověřeny zastavitelné plochy, vymezené platnou ÚPD města, a míra jejich využití (naplnění záměru). Výsledek posouzení uvádí tabulky v kapitolách 11.1. a 11.2..

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch bylo provedeno pouze pro způsoby využití, vymezené Změnou č. 2 v plochách změn. Míra využití je stanovena odborným odhadem na základě reálného stavu využií území a s podkladem katastrální mapy a ortofotomapy, k únoru 2017.

## 11.1 Vyhodnocení účelného využití jednotlivých ploch změn, vymezených platnou ÚPD

**Plochy smíšené obytné městské** (SM)

| **ÚPD** | **číslo plochy** | **k.ú.** | **celková rozloha (ha)** | **využito (ha)** | **zbývá volných (ha)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ÚP | Z19 | Ostrov | 0,304 | 0 | 0,304 |
| ÚP | Z20 | Ostrov | 0,137 | 0 | 0,137 |
| ÚP | Z21 | Ostrov | 0,153 | 0 | 0,153 |
| ÚP | Z22 | Ostrov | 0,128 | 0 | 0,128 |
| ÚP | Z23 | Ostrov | 0,562 | 0 | 0,562 |
| ÚP | Z24 | Ostrov | 0,215 | 0 | 0,215 |
| ÚP | Z25 | Ostrov | 0,190 | 0 | 0,190 |
| ÚP | Z26 | Ostrov | 0,698 | 0,698 | 0,000 |
| ÚP | Z27 | Ostrov | 0,547 | 0 | 0,547 |
| ÚP | Z28 | Ostrov | 1,791 | 0 | 1,791 |
| ÚP | Z29 | Ostrov | 1,371 | 0 | 1,371 |
| ÚP | Z30 | Ostrov | 0,896 | 0 | 0,896 |
| ÚP | Z31 | Ostrov | 1,084 | 1,084 | 0 |
| ÚP | Z32 | Ostrov | 1,813 | 0 | 1,813 |
| ÚP | Z33 | Ostrov | 2,323 | 0,000 | 2,323 |
| ÚP | Z34 | Ostrov | 3,405 | 0,000 | 3,405 |
| ÚP | Z35 | Ostrov | 0,800 | 0,000 | 0,800 |
| ÚP | Z36 | Ostrov | 0,108 | 0,000 | 0,108 |
| ÚP | Z37 | Ostrov | 0,121 | 0,000 | 0,121 |
| ÚP | Z38 | Ostrov | 0,816 | 0,816 | 0,000 |
| ÚP | Z136 | Horní Žďár | 0,487 | 0,000 | 0,487 |
| ÚP | Z137 | Horní Žďár | 2,482 | 0,000 | 2,482 |
| ÚP | Z138 | Horní Žďár | 0,269 | 0,000 | 0,269 |
| ÚP | Z144 | Horní Žďár | 0,213 | 0,000 | 0,213 |
| ÚP | Z154 | Dolní Žďár | 0,394 | 0,000 | 0,394 |
| ÚP | Z155 | Dolní Žďár | 1,080 | 0,000 | 1,080 |
| ÚP | Z174 | Kfely | 0,600 | 0,600 | 0,000 |
| ÚP | Z175 | Kfely | 1,275 | 0,000 | 1,275 |
| ÚP | Z176 | Kfely | 0,371 | 0,092 | 0,279 |

**Plochy smíšené obytné venkovské** (SV)

| **ÚPD** | **číslo plochy** | **k.ú.** | **celková rozloha (ha)** | **využito (ha)** | **zbývá volných (ha)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ÚP | Z108 | Vykmanov | 0,477 | 0,000 | 0,477 |
| ÚP | Z109 | Vykmanov | 1,234 | 0,000 | 1,234 |
| ÚP | Z110 | Vykmanov | 0,676 | 0,000 | 0,676 |
| ÚP | Z111 | Vykmanov | 0,691 | 0,000 | 0,691 |
| ÚP | Z112 | Vykmanov | 0,429 | 0,000 | 0,429 |
| ÚP | Z113 | Vykmanov | 0,534 | 0,000 | 0,534 |
| ÚP | Z117 | Vykmanov | 0,001 | 0,000 | 0,001 |
| ÚP | Z139 | Horní Žďár | 0,081 | 0,081 | 0,000 |
| ÚP | Z177 | Kfely | 1,055 | 0,000 | 1,055 |
| ÚP | Z178 | Kfely | 0,312 | 0,312 | 0,000 |
| ÚP | Z205 | Květnová | 0,155 | 0,000 | 0,155 |
| ÚP | Z206 | Květnová | 0,134 | 0,000 | 0,134 |
| ÚP | Z207 | Květnová | 3,586 | 0,000 | 3,586 |
| ÚP | Z226 | Mořicov | 0,229 | 0,000 | 0,229 |
| ÚP | Z227 | Mořicov | 0,615 | 0,000 | 0,615 |
| ÚP | Z246 | Hluboký | 0,613 | 0,000 | 0,613 |
| ÚP | Z247 | Hluboký | 0,575 | 0,000 | 0,575 |
| ÚP | Z248 | Hluboký | 1,123 | 0,000 | 1,123 |
| ÚP | Z256 | Maroltov | 0,513 | 0,000 | 0,513 |

**Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské** (BI)

| **ÚPD** | **číslo plochy** | **k.ú.** | **celková rozloha (ha)** | **využito (ha)** | **zbývá volných (ha)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ÚP | Z01 | Ostrov | 0,931 | 0,000 | 0,931 |
| ÚP | Z02 | Ostrov | 0,494 | 0,000 | 0,494 |
| ÚP | Z03 | Ostrov | 2,004 | 0,000 | 2,004 |
| ÚP | Z04 | Ostrov | 0,571 | 0,367 | 0,204 |
| ÚP | Z05 | Ostrov | 2,173 | 0,000 | 2,173 |
| ÚP | Z06 | Ostrov | 3,559 | 3,559 | 0,000 |
| ÚP | Z07 | Ostrov | 0,472 | 0,310 | 0,162 |
| ÚP | Z08 | Ostrov | 1,889 | 1,889 | 0,000 |
| ÚP | Z09 | Ostrov | 8,568 | 0,000 | 8,568 |
| ÚP | Z10 | Ostrov | 7,635 | 0,000 | 7,635 |
| ÚP | Z11 | Ostrov | 0,382 | 0,246 | 0,136 |
| ÚP | Z12 | Ostrov | 0,144 | 0,000 | 0,144 |
| ÚP | Z131 | Horní Žďár | 1,555 | 1,232 | 0,323 |
| ÚP | Z132 | Horní Žďár | 2,237 | 0,000 | 2,237 |
| ÚP | Z133 | Horní Žďár | 0,941 | 0,000 | 0,941 |
| ÚP | Z134 | Horní Žďár | 5,000 | 0,000 | 5,000 |
| Změna č. 1 ÚP | Z135 | Horní Žďár | 1,828 | 0,000 | 1,828 |
| ÚP | Z140 | Horní Žďár | 1,608 | 0,000 | 1,608 |
| ÚP | Z151 | Dolní Žďár | 0,951 | 0,000 | 0,951 |
| ÚP | Z152 | Dolní Žďár | 2,817 | 2,137 | 0,680 |
| ÚP | Z153 | Dolní Žďár | 4,810 | 0,000 | 4,810 |
| ÚP | Z171 | Kfely | 2,044 | 0,000 | 2,044 |
| ÚP | Z172 | Kfely | 16,114 | 0,000 | 16,114 |
| ÚP | Z201 | Květnová | 0,321 | 0,321 | 0,000 |

**Bydlení v rodinných domech – venkovské** (BV)

| **ÚPD** | **číslo plochy** | **k.ú.** | **celková rozloha (ha)** | **využito (ha)** | **zbývá volných (ha)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ÚP | Z101 | Vykmanov | 1,364 | 1,364 | 0,000 |
| ÚP | Z102 | Vykmanov | 0,515 | 0,000 | 0,515 |
| ÚP | Z103 | Vykmanov | 0,173 | 0,000 | 0,173 |
| ÚP | Z104 | Vykmanov | 0,179 | 0,000 | 0,179 |
| ÚP | Z105 | Vykmanov | 0,604 | 0,000 | 0,604 |
| ÚP | Z106 | Vykmanov | 0,171 | 0,171 | 0,000 |
| ÚP | Z107 | Vykmanov | 0,053 | 0,000 | 0,053 |
| ÚP | Z173 | Kfely | 1,221 | 1,221 | 0,000 |  |
| ÚP | Z202 | Květnová | 1,177 | 0,000 | 1,177 |
| ÚP | Z203 | Květnová | 2,453 | 0,000 | 2,453 |
| ÚP | Z204 | Květnová | 2,202 | 0,000 | 2,202 |
| ÚP | Z221 | Mořicov | 0,257 | 0,000 | 0,257 |
| ÚP | Z222 | Mořicov | 2,638 | 0,000 | 2,638 |
| ÚP | Z223 | Mořicov | 0,184 | 0,000 | 0,184 |
| ÚP | Z224 | Mořicov | 1,030 | 0,000 | 1,030 |
| ÚP | Z225 | Mořicov | 1,483 | 0,000 | 1,483 |
| ÚP | Z234 | Mořicov | 0,560 | 0,000 | 0,560 |
| ÚP | Z241 | Hluboký | 1,230 | 0,724 | 0,506 |
| ÚP | Z242 | Hluboký | 2,268 | 0,000 | 2,268 |
| ÚP | Z243 | Hluboký | 0,496 | 0,496 | 0,000 |
| ÚP | Z244 | Hluboký | 2,234 | 1,381 | 0,853 |
| ÚP | Z245 | Hluboký | 0,087 | 0,087 | 0,000 |
| ÚP | Z255 | Maroltov | 0,767 | 0,000 | 0,767 |

**Plochy staveb pro rodinnou rekreaci** (RI)

| **ÚPD** | **číslo plochy** | **k.ú.** | **celková rozloha (ha)** | **využito (ha)** | **zbývá volných (ha)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ÚP | Z58 | Ostrov | 1,195 | 0,000 | 1,195 |
| ÚP | Z140 | Horní Žďár | 1,608 | 0,000 | 1,608 |

**Zahrádkové osady** (RZ)

| **ÚPD** | **číslo plochy** | **k.ú.** | **celková rozloha (ha)** | **využito (ha)** | **zbývá volných (ha)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ÚP | Z228 | Mořicov | 6,383 | 0,327 | 6,056 |

**Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení** (OS)

| **ÚPD** | **číslo plochy** | **k.ú.** | **celková rozloha (ha)** | **využito (ha)** | **zbývá volných (ha)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ÚP | Z39 | Ostrov | 2,129 | 0,000 | 2,129 |
| ÚP | Z42 | Ostrov | 0,613 | 0,000 | 0,613 |
| ÚP | Z141 | Horní Žďár | 0,805 | 0,000 | 0,805 |
| ÚP | Z142 | Horní Žďár | 0,213 | 0,000 | 0,213 |
| ÚP | Z156 | Dolní Žďár | 0,079 | 0,000 | 0,079 |
| ÚP | Z157 | Dolní Žďár | 0,691 | 0,000 | 0,691 |
| ÚP | Z180 | Kfely | 2,426 | 0,000 | 2,426 |
| ÚP | Z210 | Květnová | 0,469 | 0,000 | 0,469 |

**Občanské vybavení – veřejná infrastruktura** (OV)

| **ÚPD** | **číslo plochy** | **k.ú.** | **celková rozloha (ha)** | **využito (ha)** | **zbývá volných (ha)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ÚP | Z40 | Ostrov | 0,601 | 0,601 | 0,000 |
| ÚP | Z41 | Ostrov | 1,393 | 1,393 | 0,000 |
| ÚP | Z43 | Ostrov | 0,617 | 0,000 | 0,617 |
| ÚP | Z179 | Kfely | 0,556 | 0,000 | 0,556 |

**Občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá** (OK)

| **ÚPD** | **číslo plochy** | **k.ú.** | **celková rozloha (ha)** | **využito (ha)** | **zbývá volných (ha)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ÚP | Z44 | Ostrov | 3,818 | 3,190 | 0,628 |

**Silniční** **komunikace** (DS)

| **ÚPD** | **číslo plochy** | **k.ú.** | **celková rozloha (ha)** | **využito (ha)** | **zbývá volných (ha)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ÚP | Z64 | Ostrov | 0,0003 | 0,0003 | 0,000 |
| ÚP | Z67 | Ostrov | 0,0001 | 0,0001 | 0,000 |
| ÚP | Z69 | Ostrov | 0,0003 | 0,0003 | 0,000 |
| ÚP | Z70 | Ostrov | 0,0004 | 0,000 | 0,0004 |
| ÚP | Z72 | Ostrov | 0,00004 | 0,00004 | 0,000 |
| ÚP | Z74 | Ostrov | 1,510 | 0,000 | 1,510 |
| ÚP | Z75 | Ostrov | 1,225 | 0,000 | 1,225 |
| ÚP | Z77 | Ostrov | 0,283 | 0,283 | 0,000 |
| ÚP | Z78 | Ostrov | 0,001 | 0,000 | 0,001 |
| ÚP | Z89 | Ostrov | 0,153 | 0,153 | 0,000 |
| ÚP | Z119 | Vykmanov | 0,0002 | 0,000 | 0,0002 |
| ÚP | Z120 | Vykmanov | 0,0004 | 0,000 | 0,0004 |
| ÚP | Z121 | Vykmanov | 0,0004 | 0,000 | 0,0004 |
| ÚP | Z145 | Horní Žďár | 0,001 | 0,000 | 0,001 |
| ÚP | Z160 | Dolní Žďár | 0,002 | 0,000 | 0,002 |
| ÚP | Z161 | Dolní Žďár | 0,001 | 0,000 | 0,001 |
| ÚP | Z162 | Dolní Žďár | 0,001 | 0,000 | 0,001 |
| ÚP | Z183 | Kfely | 0,0001 | 0,000 | 0,0001 |
| ÚP | Z186 | Kfely | 0,444 | 0,000 | 0,444 |
| ÚP | Z187 | Kfely | 0,134 | 0,000 | 0,134 |
| ÚP | Z211 | Květnová | 1,013 | 0,000 | 1,013 |
| ÚP | Z214 | Květnová | 8,249 | 0,000 | 8,249 |
| ÚP | Z232 | Mořicov | 0,030 | 0,030 | 0,000 |

**Dopravní infrastruktura** (DX1)

| **ÚPD** | **číslo plochy** | **k.ú.** | **celková rozloha (ha)** | **využito (ha)** | **zbývá volných (ha)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ÚP | Z65 | Ostrov | 1,254 | 0,000 | 1,254 |
| ÚP | Z68 | Ostrov | 0,0001 | 0,0001 | 0,000 |
| ÚP | Z73 | Ostrov | 0,565 | 0,000 | 0,565 |
| ÚP | Z76 | Ostrov | 0,297 | 0,000 | 0,297 |
| ÚP | Z79 | Ostrov | 1,020 | 1,020 | 0,000 |
| ÚP | Z159 | Dolní Žďár | 0,569 | 0,569 | 0,000 |
| ÚP | Z163 | Dolní Žďár | 0,001 | 0,000 | 0,001 |
| ÚP | Z184 | Kfely | 0,514 | 0,000 | 0,514 |
| ÚP | Z185 | Kfely | 0,0001 | 0,0001 | 0,000 |
| ÚP | Z212 | Květnová | 0,331 | 0,000 | 0,331 |
| ÚP | Z213 | Květnová | 0,059 | 0,000 | 0,059 |

**Dopravní infrastruktura** (DX2)

| **ÚPD** | **číslo plochy** | **k.ú.** | **celková rozloha (ha)** | **využito (ha)** | **zbývá volných (ha)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ÚP | Z71 | Ostrov | 0,001 | 0,001 | 0,000 |

**Drobná a řemeslná výroba** (VD)

| **ÚPD** | **číslo plochy** | **k.ú.** | **celková rozloha (ha)** | **využito (ha)** | **zbývá volných (ha)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ÚP | Z45 | Ostrov | 0,158 | 0,158 | 0,000 |
| ÚP | Z46 | Ostrov | 0,108 | 0,000 | 0,108 |
| ÚP | Z47 | Ostrov | 0,401 | 0,000 | 0,401 |
| ÚP | Z48 | Ostrov | 1,461 | 0,000 | 1,461 |
| ÚP | Z49 | Ostrov | 0,753 | 0,000 | 0,753 |
| ÚP | Z50 | Ostrov | 2,090 | 0,000 | 2,090 |
| ÚP | Z51 | Ostrov | 1,409 | 0,000 | 1,409 |
| ÚP | Z52 | Ostrov | 0,156 | 0,000 | 0,156 |
| ÚP | Z53 | Ostrov | 0,407 | 0,000 | 0,407 |
| ÚP | Z54 | Ostrov | 0,148 | 0,000 | 0,148 |
| ÚP | Z115 | Vykmanov | 2,170 | 0,000 | 2,170 |
| ÚP | Z118 | Vykmanov | 1,983 | 0,000 | 1,983 |
| ÚP | Z181 | Kfely | 0,932 | 0,932 | 0,000 |
| ÚP | Z182 | Kfely | 0,140 | 0,000 | 0,140 |
| ÚP | Z209 | Květnová | 3,507 | 0,000 | 3,507 |

**Plochy smíšené výrobní** (VS)

| **ÚPD** | **číslo plochy** | **k.ú.** | **celková rozloha (ha)** | **využito (ha)** | **zbývá volných (ha)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ÚP | Z55 | Ostrov | 1,929 | 0,000 | 1,929 |
| ÚP | Z56 | Ostrov | 9,249 | 9,249 | 0,000 |
| ÚP | Z57 | Ostrov | 0,841 | 0,841 | 0,000 |
| Změna č. 1 ÚP | Z257 | Maroltov | 4,111 | 0,000 | 4,111 |
| Změna č. 1 ÚP | Z258 | Maroltov | 0,219 | 0,000 | 0,219 |

## 11.2 Shrnutí výsledků využití ploch změn, vymezených platnou ÚPD, dle katastrálních území

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***K.Ú. ARNOLDOV*** | | | | | |
| **navržený způsob využití** | **celková rozloha ploch změn (ha)** | **využito (ha)** | **využito (%)** | **zbývá volných (ha)** | **zbývá volných (%)** |
| V k.ú Arnoldov nejsou platnou ÚPD vymezeny žádné plochy změn |  |  |  |  |  |
| ***K.Ú. DOLNÍ ŽĎÁR U OSTROVA*** | | | | | |
| **navržený způsob využití** | **celková rozloha ploch změn (ha)** | **využito (ha)** | **využito (%)** | **zbývá volných (ha)** | **zbývá volných (%)** |
| SM - plochy smíšené obytné - městské | 1,474 | 0,000 | 0,0 | 1,474 | 100,0 |
| BI - bydlení v rod. domech - městské a příměstské | 8,578 | 2,137 | 25,0 | 6,441 | 75,0 |
| OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení | 0,77 | 0,000 | 0,0 | 0,770 | 100,0 |
| DS - dopravní infrastruktura - silniční komunikace | 0,004 | 0,000 | 0,0 | 0,004 | 0,0 |
| DX1 - dopravní infrastruktura | 0,57 | 0,569 | 99,8 | 0,001 | 0,2 |
|  |  |  |  |  |  |
| ***K.Ú. HANUŠOV*** | | | | | |
| **navržený způsob využití** | **celková rozloha ploch změn (ha)** | **využito (ha)** | **využito (%)** | **zbývá volných (ha)** | **zbývá volných (%)** |
| V k.ú Hanušov nejsou platnou ÚPD vymezeny žádné plochy změn |  |  |  |  |  |
| ***K.Ú. HLUBOKÝ*** | | | | | |
| **navržený způsob využití** | **celková rozloha ploch změn (ha)** | **využito (ha)** | **využito (%)** | **zbývá volných (ha)** | **zbývá volných (%)** |
| SV - plochy smíšené obytné venkovské | 2,311 | 0,000 | 0,0 | 2,311 | 100,0 |
| BV - bydlení v rodinných domech - venkovské | 6,315 | 2,688 | 42,0 | 3,627 | 58,0 |
| ***K.Ú. HORNÍ ŽĎÁR U OSTROVA*** | | | | | |
| **navržený způsob využití** | **celková rozloha ploch změn (ha)** | **využito (ha)** | **využito (%)** | **zbývá volných (ha)** | **zbývá volných (%)** |
| SM - plochy smíšené obytné - městské | 3,451 | 0,000 | 0,0 | 3,451 | 100,0 |
| SV - plochy smíšené obytné - venkovské | 0,081 | 0,081 | 100,0 | 0,000 | 0,0 |
| BI - bydlení v rod. domech - městské a příměstské | 13,169 | 1,232 | 9,4 | 11,937 | 90,6 |
| RI - plochy staveb pro rodinnou rekreaci | 1,608 | 0,000 | 0,0 | 1,608 | 100,0 |
| OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení | 1,018 | 0,000 | 0,0 | 1,018 | 100,0 |
| DS - dopravní infrastruktura – silniční komunikace | 0,001 | 0,000 | 0,0 | 0,001 | 100,0 |
| ***K.Ú. KFELY U OSTROVA*** | | | | | |
| **navržený způsob využití** | **celková rozloha ploch změn (ha)** | **využito (ha)** | **využito (%)** | **zbývá volných (ha)** | **zbývá volných (%)** |
| SM - plochy smíšené obytné - městské | 2,246 | 0,692 | 30,8 | 1,554 | 69,2 |
| SV - plochy smíšené obytné - venkovské | 1,367 | 0,312 | 22,8 | 1,055 | 77,2 |
| BI - bydlení v rod. domech - městské a příměstské | 18,158 | 0,000 | 0,0 | 18,158 | 100,0 |
| BV - bydlení v rodinných domech - venkovské | 1,221 | 1,221 | 100 | 0,000 | 0,0 |
| OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení | 2,426 | 0,000 | 0,0 | 2,426 | 100,0 |
| OV - občanské vybavení – veřejná infrastruktura | 0,556 | 0,000 | 0,0 | 0,556 | 100,0 |
| DS - dopravní infrastruktura – silniční komunikace | 0,578 | 0,000 | 0,0 | 0,578 | 100,0 |
| DX1 - dopravní infrastruktura | 0,5141 | 0,0001 | 0,02 | 0,514 | 99,98 |
| VD - drobná a řemeslná výroba | 1,072 | 0,932 | 87,0 | 0,140 | 13,0 |
|  |  |  |  |  |  |
| ***K.Ú. KVĚTNOVÁ*** | | | | | |
| **navržený způsob využití** | **celková rozloha ploch změn (ha)** | **využito (ha)** | **využito (%)** | **zbývá volných (ha)** | **zbývá volných (%)** |
| SV - plochy smíšené obytné - venkovské | 3,875 | 0,000 | 0,0 | 3,875 | 100,0 |
| BI - bydlení v rod. domech - městské a příměstské | 0,321 | 0,321 | 100 | 0,000 | 0,0 |
| OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení | 0,469 | 0,000 | 0,0 | 0,469 | 100,0 |
| DS - dopravní infrastruktura – silniční komunikace | 9,262 | 0,000 | 0,0 | 9,262 | 100,0 |
| DX1 - dopravní infrastruktura | 0,390 | 0,000 | 0,0 | 0,390 | 100,0 |
| VD - drobná a řemeslná výroba | 3,507 | 0,000 | 0,0 | 3,507 | 100,0 |
| ***K.Ú. MAROLTOV*** | | | | | |
| **navržený způsob využití** | **celková rozloha ploch změn (ha)** | **využito (ha)** | **využito (%)** | **zbývá volných (ha)** | **zbývá volných (%)** |
| SV - plochy smíšené obytné - venkovské | 0,513 | 0,000 | 0,0 | 0,513 | 100,0 |
| BV - bydlení v RD - venkovské | 0,767 | 0,000 | 0,0 | 0,767 | 100,0 |
| VS - plochy smíšené výrobní | 4,330 | 0,000 | 0,0 | 4,330 | 100,0 |
| ***K.Ú. MOŘIČOV*** | | | | | |
| **navržený způsob využití** | **celková rozloha ploch změn (ha)** | **využito (ha)** | **využito (%)** | **zbývá volných (ha)** | **zbývá volných (%)** |
| SV - plochy smíšené obytné - venkovské | 0,844 | 0,000 | 0,0 | 0,844 | 100,0 |
| BV - bydlení v rodinných domech - venkovské | 6,152 | 0,000 | 0,0 | 6,152 | 100,0 |
| RZ - zahrádkové osady | 6,383 | 0,327 | 5,1 | 6,056 | 94,6 |
| DS - dopravní infrastruktura – silniční | 0,030 | 0,030 | 100 | 0,000 | 0,0 |
| ***K.Ú. OSTROV NAD OHŘÍ*** | | | | | |
| **navržený způsob využití** | **celková rozloha ploch změn (ha)** | **využito (ha)** | **využito (%)** | **zbývá volných (ha)** | **zbývá volných (%)** |
| SM - plochy smíšené obytné - městské | 17,462 | 2,598 | 14,9 | 14,864 | 85,1 |
| BI - bydlení v rod. domech – městské a příměstské | 28,822 | 6,371 | 22,1 | 22,451 | 77,9 |
| RI - plochy staveb pro rodinnou rekreaci | 1,195 | 0,000 | 0,0 | 1,195 | 100,0 |
| OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení | 2,742 | 0,000 | 0,0 | 2,742 | 100,0 |
| OV - občanské vybavení – veřejná infrastruktura | 2,611 | 1,994 | 76,0 | 0,617 | 24,0 |
| OK - občanské vybavení - komerční | 3,818 | 3,190 | 84,0 | 0,628 | 16,0 |
| DS - dopravní infrastruktura – silniční | 3,173 | 0,437 | 13,7 | 2,736 | 86,3 |
| DX1 - dopravní infrastruktura | 3,136 | 1,020 | 32,5 | 2,116 | 67,5 |
| VD - drobná a řemeslná výroba | 7,091 | 0,158 | 2,2 | 6,933 | 97,8 |
| VS - plochy smíšené výrobní | 12,019 | 10,090 | 84,0 | 1,929 | 16,0 |
| ***K.Ú. VYKMANOV U OSTROVA*** | | | | | |
| **navržený způsob využití** | **celková rozloha ploch změn (ha)** | **využito (ha)** | **využito (%)** | **zbývá volných (ha)** | **zbývá volných (%)** |
| SV - plochy smíšené obytné - venkovské | 4,042 | 0,000 | 0,0 | 4,042 | 100,0 |
| BV – bydlení v RD - venkovské | 3,059 | 1,535 | 50,2 | 1,524 | 49,8 |
| DS - dopravní infrastruktura – silniční | 0,001 | 0,000 | 0,0 | 0,001 | 100,0 |
| VD - drobná a řemeslná výroba | 4,153 | 0,000 | 0,0 | 4,153 | 100,0 |

## 11.3 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Zastavitelné plochy a plochy přestavby, vymezené Změnou č. 2 ÚP, byly navrženy dle schváleného zadání, zahrnujícího požadavky města, dotčených orgánů a veřejnosti, a na základě prověření potřeb na změny v území. Pro posouzení potřeby změn v území byl rozhodující rozvojový potenciál území, potvrzený začleněním města Ostrov do rozvojové oblasti republikového významu.

Jedním ze zásadních důvodů pro vymezení nových ploch změn byla nevhodná lokalizace (z urbanistického, dopravního či krajinářského hlediska) či nerealizovatelnost záměrů (neaktuálnost, naddimenzovanost, nedostupnost, zásadní střety s limity využití území znemožňující zástavbu) ve vymezených plochách dle platné ÚPD.

Při vyhodnocení byly zohledněny cíle územního plánování, spočívající v ochraně krajiny, hospodárném využívání zastavěného území a v zajištění ochrany nezastavěného území. Zohledněna byla stanovená základní koncepce rozvoje území definovaná dosud platnou územně plánovací dokumentací města Ostrov, dále ochrana hodnot řešeného území, zásady plošného a prostorového uspořádání území, koncepce uspořádání krajiny, vymezené plochy a koridory veřejné infrastruktury a dosud vymezené zastavitelné plochy z platné ÚPD.

**Plochy smíšené obytné městské** (SM)

Plocha smíšené obytné městské zahrnují základní městské funkce, tj. bydlení a občanské vybavení, případně doplňkovou výrobu. Podpora smíšených městských funkcí je klíčová zejména pro centrální část Ostrova, kde je žádoucí podpořit polyfunkčnost využití území a zajistit možnost rychle reagovat na dynamické změny, kterým tato část města podléhá.

Nově vvmezené plochy smíšené obytné městské jsou tedy vymezovány primárně uvnitř zastavěného území, s cílem podpořit intenzitu využití území, kompaktnost zástavby a vnitřní vazby, často je cílem i transformace funkčně nevyhovujících ploch, které vykazují rysy brownfield, a tedy i ozdravění území a zkvalitnění městského prostředí i podmínek pro život jeho obyvatel..

**Plochy smíšené obytné venkovské** (SV)

Plochy smíšené obytné venkovské zahrnují základní funkce sídel venkovského typu, tedy především samostatných sídel města Ostrov, kterými se rozumí bydlení, přidružená zemědělská a drobná výroba, služby. V některých částech města (Horní Žďár) jsou již plochy s tímto způsobem využití naplněny a není tedy možný jejich další rozvoj. Ostatní zastavitelné plochy, vymezené platnou ÚPD, jsou často lokalizovány v polohách, které se v průběhu uplatňování územního plánu a jeho změny ukázaly jako nepotřebné.

Nové plochy smíšené obytné venkovské jsou přednostně vymezovány v izolovaných sídlech, kde vhodně doplňují stávající charakter zástavby, a to zejména v centrálních částech těchto sídel, kde je vhodné podpořit zástavbu s vyšším podílem obslužných funkcí.

**Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské** (BI)

Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské je vymezeno v rezidenčních částech města s nízkopodlažní obytnou zástavbou a jen velmi nízkým podílem dalších (obslužných) funkcí. Největší podíl těchto ploch, jak stabilizovaných, tak i zastavitelných, je přirozeně vymezen v centrální části Ostrov. Atraktivitu území pro bydlení v rodinných domech potvrzuje i vyšší míra jejich využití (Ostrov, Květnová, Dolní Žďár). Značný podíl vymezených zastavitelných ploch tvoří plochy takového rozsahu, že jejich koordinované využití a realizace záměru jsou velmi komplikované, a to i přes podrobnější prověření řešení v územní studii. Příčinou jsou zejména složité majetkoprávní vztahy a nedostupnost pozemků. Zájem o další bydlení tohoto typu na území města přesto trvá a stávající zastavitelné plochy tuto poptávku nejsou schopny uspokojit. Neopomenutelným důvodem pro vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení je i potřeba zvýšení kvality a komfortu bydlení a obnova bytového fondu.

Nové zastavitelné plochy pro bydlení BI jsou Změnou č. 2 ÚP vymezeny pouze jako lokální doplnění stávající obytné zástavby, zejména v okrajových polohách sídel, kde se vzhledem k dominantní funkci bydlení nepředpokládá lokalizace významnějších či areálových zařízení občanského vybavení či výrobních areálů. U již dříve vymezených a schválených zastavitelných ploch Změna č. 2 ÚP pouze zpřesňuje jejich rozsah dle řešení v ÚS, případně nově stanovuje pořad změn v těchto plochách (Kfely, Horní Žďár, Dolní Žďár).

**Bydlení v rodinných domech – venkovské** (BV)

Bydlení v rodinných domech doplňuje smíšené funkce samostatných sídel, které mají venkovský charakter, a tvoří půdorysně nejvýznamnější podíl v jejich zastavěném a zastavitelném území. Přestože v platné ÚPD byl vymezen značný rozsah ploch pro další rozvoj venkovského bydlení, v některých částech je jejich kapacita již vyčerpána - zcela (Kfely) či z větší části (Vykmanov, Hluboký). Vysoká atraktivita a kvalitní krajinné a přírodní zázemí těchto sídel udržuje vysokou poptávku po nových plochách bydlení, kterým se Změna č. 2 ÚP snaží vyjít vstříc. Pro další rozvoj využívá přednostně proluky, případně vhodné polohy na okraji zastavěného území. V některých lokalitách se nejedná o nově vymezené zastavitelné plochy, pouze o zpřesnění členění již vymezených zastavitelných ploch dle ÚPD, které vychází z podrobnějšího řešení z územních studií (Květnová, Hluboký).

**Rekreace na plochách přírodního charakteru** (RN)

Rekreace na plochách přírodního charakteru je novým způsobem využití, vymezeným Změnou č. 2 ÚP. Důvodem je stávající začlenění přírodně hodnotných rekreačních území do ploch hromadné rekreace, jejichž podmínky využití nekorespondují s reálným ani očekávaným způsobem využití těchto území. Stávající plochy hromadné rekreace jsou soustředěny do areálu Boreckých rybníků na severním okraji města, který je aktivně využíván pro šetrné extenzivní formy rekreace. Potenciál tohoto území byl vnímán již platnou ÚPD, která zde vymezila rozsáhlé plochy pro další rozvoj.

Změna č. 2 ÚP přehodnocuje rozsah navrženého rozšíření rekreačního areálu Borecké rybníky s ohledem na jeho únosnost a možné ohrožení přírodních a krajinářských hodnot a zastavitelnou plochu podstatným způsobem redukuje. Nově vymezené plochy pro rekreaci tohoto typu (RN) jsou zčásti kompenzací této úpravy, v druhé řadě směřují i k vytvoření rekreačních možností i v jiných částech města s ohledem na jejich dostupnost (příměstský park na jižním okraji města, agroturistický areál Mořičov). V případě navrženého agroturistického areálu je využito bývalého výrobního areálu, který má dnes charakter brownfield.

**Plochy staveb pro rodinnou rekreaci** (RI)

Plochy vymezené pro rodinnou rekreaci v platné ÚPD jsou i v současné době v podstatě bez využití. Přestože je území pro rekreaci atraktivní zejména z důvodu cenného krajinného a přírodního zázemí, rekreační stavby jsou často integrovány do jiných ploch s rozdílným způsobem využití (plochy bydlení, plochy rekreace v zahrádkových osadách). Jejich rozsah byl tedy vyhodnocen jako dostačující a Změnou č. 2 ÚP nejsou nové plochy pro rodinnou rekreaci vymezovány. Výjimkou jsou ojedinělé plochy určené k “legalizaci” stávajících rekreačních staveb, které z důvodu neevidence v katastru nemovitostí nelze zahrnout do zastavěného území.

**Zahrádkové osady** (RZ)

Rozsah vymezených ploch pro rekreaci v zahrádkových osadách v platné ÚPD odpovídal dřívějším trendům trávení volného času obyvatel a preferovaných forem rekreačních aktivit, od kterých se trend životního stylu obyvatel začal postupně odklánět a vymezené zastavitelné plochy tak nejsou zdaleka naplněny (více než 90% jejich výměry zůstává bez využití). Poslední léta nicméně provází opětovný návrat k tomuto druhu rekreace, což potvrzuje vzrůstající poptávka a Změnou č. 2 ÚP jsou tedy plochy pro zahrádkovou rekreaci zachovány bez zásadních úprav. Nové zastavitelné plochy pro rekreaci potvrzují či lokálně rozvíjí současné zahrádkové osady a korespondují se současnými potřebami města a jeho obyvatel, přičemž navržený rozvoj zohledňuje prostorové možnosti i limity využití území.

**Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení** (OS)

Realizace tělovýchovných a sportovních zařízení lze, stejně jako v případě veřejného občanského vybavení, považovat za veřejný zájem, který by měl být územně plánovací dokumentací podpořen a rozvíjen. Platná ÚPD stabilizuje sportovní zařízení v jednotlivých částech města a případný další rozvoj tělovýchovy a sportu lokalizuje do blízkosti nových rozvojových území.

Změna č. 2 ÚP reaguje na potřebu rozvoje již existujících zařízení do navazujících ploch a vytvoření celoměstsky významného integrovaného sportoviště, které by nabídlo návštěvníkům odpovídající spektrum služeb i zázemí. Jedinečný potenciál nabízí stávající sportovní areál na severním okraji města, který je navržen k rozvoji ve směru k rekreačnímu území okolo Boreckých rybníků. Propojením sportovního a rekreačního území vznikne jedinečný atraktivní prostor a příležitost pro lokalizaci zařízení nadmístního významu.

Naopak udržení či výstavba nových rozsáhlejších sportovišt v samostatných sídlech byly vyhodnoceny jako neúčelné a neekonomické a Změna č. 2 ÚP původně vymezené plochy pro tělovýchovu a sport redukuje či zcela vypouští.

**Občanské vybavení – veřejná infrastruktura** (OV)

Plochy občanského vybavení jsou typem způsobu využití, jehož potřebnost je přímo vyvolána požadavky města na řešení současných deficitů v oblasti vzdělávání, zdravotnictví, sociální oblasti, kultury, atd.. Přesto jsou v platné ÚPD plochy současných zařízení pouze stabilizovány v podstatě bez možnosti rozvoje. Výjimkou je návrh rozšíření nemocnice, avšak zcela nevhodně do prostoru stávajícího parku, který je využíván pro sportovně – relaxační aktivity, a plocha pro zařízení občanského vybavení v Kfelích, které se však prokázalo v této poloze jako zcela nepotřebné.

Změna č. 2 ÚP reaguje na současný stav a aktuální potřeby města, lokálně prověřené územními studiemi. Vzhledem k velikosti města Ostrov a počtu jeho obyvatel je naprosto nezbytné věnovat zvláštní pozornost vytvoření kvalitního zázemí a zlepšení dostupnosti služeb. Uvažovaná plocha pro veřejné občanské vybavení v Kfelích byla vypuštěna a naopak v části Ostrov jsou vymezeny nové plochy veřejného občanského vybavení, které doplňující stávající zařízení a umožňují rozvoj dalších služeb, které zkvalitní podmínky života obyvatel celého města a tím přispějí ke zvýšení jeho atraktivity (rozvoj nemocnice, rozvoj kulturně – sportovního areálu nad klášterem, vybudování zázemí významného rekreačního areálu Borecké rybníky).

**Občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá** (OK)

Zastavitelné plochy plošně rozsáhlých komerčních zařízení jsou v platné ÚPD vymezeny pouze ve velmi omezeném rozsahu, který nekoresponduje se současnými nároky obyvatel města a zejména se strategickou polohou města Ostrov v rozvojové oblasti a na křižovatce významných silnic I. třídy. Míra využití zastavitelných ploch komerčního občanského vybavení dosahuje téměř 90% a potvrzuje atraktivitu města pro lokalizaci zařízení tohoto typu.

Změna č. 2 ÚP vymezuje novou zastavitelnou plochu OK právě s ohledem na dopravně významnou polohu města, a to s využitím rozsáhlé plochy brownfield v zastavěném území. Plocha pokrývá stávající nároky na obslužné funkce pro motoristy a kamiony, které v současné době ve městě chybí.

**Drobná a řemeslná výroba** (VD)

Drobná a řemeslná výroba zahrnuje drobné živnostenské provozy a je vhodným doplněním smíšených území. Přestože zastavitelné plochy vymezené platnou ÚPD jsou z větší části dosud nevyužity (s výjimkou části Kfely), je žádoucí jejich zachování pro zajištění možnosti lokálního podníkání obyvatel v samostatných plochách, které umožňují širší rozsah využití a činností než jako součást smíšených obytných ploch. Zároveň je vhodné posílit obslužnou sféru v přímé vazbě na plochy bydlení a tedy i v optimální dopravní dostupnosti.

Změna č. 2 ÚP vymezuje plochy drobné a řemeslné výroby pouze v omezeném rozsahu, jako lokální doplnění stávajících areálů, případně jako náprava (aktualizace) ÚPD dle skutečného způsobu využití. Podkladem pro vymezení nových zastavitelných ploch drobné a řemeslné výroby jsou buď územní studie, které podrobnějí a dle aktuálních podmínek prověřují vybraná rozvojová území dle platná ÚPD, nebo konkrétní požadavky vlastníků – investorů, pro které je plošné rozšíření nezbytné pro další rozvoj výrobních činností a udržení jejich ekonomické stability.

**Zemědělská výroba** (VZ)

Plochy zemědělské výroby (VZ) jsou situovány zejména v samostatných sídech, které jsou s tímto druhem výrobních aktivit slučitelné, mají venkovský charakter a jsou obklopeny rozsáhlými pozemky zemědělské půdy. Plochy zemědělské výroby vymezené platnou UPD byly v mnoha případech naddimenzovány a svými parametry již neodpovídají současným potřebám a orientaci ve výrobním sektoru. Některé z nich jsou dnes zcela bez využití a mají charakter brownfield.

Změna č. 2 ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy pro zemědělskou výrobu, pouze upravuje rozsah již vymezených zastavitelných ploch, v souladu s konkrétními požadavky vlastníka. Nevyužívané zemědělské areály naopak navrhuje k přestavbě na jiné vhodnější funkce.

**Plochy smíšené výrobní** (VS), **Plochy smíšené výrobní** (VS2)

Plochy smíšené výrobní zahrnují výrobní činnosti a obslužné funkce s vyššími dopravními nároky. Platnou ÚPD jsou vymezeny zejména v okrajových polohách části Ostrov, ve vazbě na železniční nádraží (ul. Mořičovská) a na silnici I/13. Vzhledem k optimální lokalizaci a vynikajícímu napojení jsou z velké míry tyto plochy naplněny.

Změna č. 2 ÚP z části redukuje plochu u nádraží ve prospěch dalšího rozšíření výrobní zóny Ostrov – jih, která je potvrzena jako regionálně významná i v Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje. Podpora ekonomických aktivit v založené průmyslové zóně zvýší podnikatelskou atraktivitu města na nadmístní úrovni, posílí jeho hospodářskou stabilitu a konkurenceschopnost, přinese nové pracovní příležitosti.

**Veřejná zeleň** (ZV)

Veřejná zeleň je zásadním ukazatelem kvality veřejného prostoru a kvality života vůbec. Jejií existence a vhodná lokalizace v půdorysu města je tedy klíčová. Plochy veřejné zeleně vymezené platnou ÚPD zahrnují jak kompozičně významné plochy parků, tak uliční a návesní zeleň, či zeleň v prolukách. Platná ÚPD plochy veřejné zeleně pouze stabilizuje, bez návrhu jejich rozvoje.

Změnou č. 2 ÚP je systém veřejné zeleně a zejména jeho pojetí výrazně přehodnocen. Jako plochy veřejné zeleně jsou stabilizovány pouze plochy s urbanistickým, prostorotvorným či krajinářským významem, ostatní veřejná zeleň je integrována do okolních ploch s rozdílým způsob využití. Ze stejného metodického přístupu vychází i vymezení nových ploch veřejné zeleně, které rozvíjí stávající veřejnou zeleň. Nejedná se však z většiny o plochy zastavitelné, nýbrž o plochy stabilizované, které zahrnují stávající způsob využití, stanovený Změnou č. 2 jako přípustné (jedná se především o otevřená sportoviště). Nové zastavitelné plochy pro veřejnou zeleň jsou vymezeny v rozvojových územích, jejichž řešení a podrobnější uspořádání bylo prověřeno v rámci územních studií a do Změny č. 2 ÚP je převzato. Vymezení veřejné zeleně a veřejných prostranstvích zde zohledňuje požadavky na minimální rozsah veřejných prostranství pro nové zastavitelné plochy smíšené obytné, bydlení, rekreace a občanského vybavení dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.

**Silniční** **komunikace** (DS), **Dopravní infrastruktura** (DX1), **Veřejná prostranství** (PV)

Potřeba vymezení nových ploch silničních komunikací a dopravní infrastruktury vyplývá jednoznačně z potřeb na řešení dopravního napojení, obsluhy a parkování obyvatel a návštěvníků města. Řešení dopravní koncepce zahrnující vymezení nových zastavitelných ploch pro silniční komunikace je základním předpokladem pro fungování města a pro vytvoření kvalitního a atraktivního prostředí pro život i podnikání.

Nové zastavitelné plochy vymezené Změnou č. 2 ÚP napravují nevhodné či nedostateční dopravní řešení města a jeho částí, případně i volné krajiny, nebo zpřesňují koncepci dopravy v návaznosti na nově vymezené zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití, které je nezbytné napojit na stávající dopravní systém.

**Železniční doprava** (DZ)

Plochy drážní dopravy, stejně jako plochy dopravní infrastruktury silniční, jsou determinovány nároky na nezbytnou dopravní obsluhu území. Změnou č. 2 ÚP je vymezen koridor drážní dopravy (DZ.k), který reaguje na požadavky na zkvalitnění (modernizaci a optimalizaci) parametrů dráhy pro osobní i nákladní dopravu a je převzat ze Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje.

# 12. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

## 12.1 Vyhodnocení důsledků na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záboru pozemků ZPF bylo dle požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP provedeno v souladu s metodickým pokynem MMR a MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ (srpen 2013).

Jsou vyhodnoceny zastavitelné plochy, plochy přestavby a koridory pro umístění staveb dopravní infrastruktury, nově vymezené Změnou č. 2 ÚP. Součástí vyhodnocení jsou rovněž zastavitelné plochy již vymezené platnou ÚPD, kde je Změnou č. 2 ÚP navržen jiný způsob využití. U již vymezených ploch v platné ÚPD, kde je Změnou č. 2 ÚP navržena úprava rozsahu (rozšíření) plochy avšak bez změny způsobu využití, je vyhodnocena pouze příslušná část plochy, o kterou se tato již projednaná a schválená plocha rozšiřuje.

Zdrojem pro určení kultur v jednotlivých lokalitách byla katastrální mapa.

Vymezení ploch záboru ZPF je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění ÚP ve výkrese *II.3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*.

Do vyhodnocení jsou zařazeny všechny plochy a koridory s výjimkou ploch:

1. které nepředstavují zábor ZPF (Z14, Z17, Z55, Z73, Z79, Z108, Z154, Z259, Z265, Z284, Z285, Z293, Z299, Z302, Z305, Z306, Z307, Z310, Z315, Z317, Z318, Z328, Z329, Z331, Z334, Z336, Z337, Z347, Z346, Z348, Z349, Z350, Z364, Z366, Z367, Z368, Z367, Z370b),
2. jsou uvnitř zastavěného území a plocha záboru je menší než 2000 m2 včetně (Z201, Z205, Z283, Z298, Z303, Z304, Z308, Z320, Z324, Z351, Z352, Z353, Z354, Z355, Z356, Z357, Z358, Z359, Z360, Z361, Z362, Z363, Z365, Z369, Z370a),
3. pro bydlení nebo jejich částí, které se nachází v zastavěném území (Z201, Z205, Z287, Z298, Z308, Z320, Z322, Z338, Z340, Z341, Z342, Z343, Z344, Z345),
4. jsou určeny pro zajištění funkčnosti ÚSES (K167,K336, K337, K338, K339, K340, K341, K342,K343, K344, K345, K346, K347, K348, K349, K350, K351, K352, K353, K354, K355, K356, K357, K358, K359, K360, K361, K362, K363, K364, K365, K366, K367, K369, K370, K371, K372, K373, K374, K375, K376, K377, K378, K379, K380).

### 12.1.1 Bonitonované půdně ekologické jednotky a třídy ochrany ZPF

Výchozím podkladem ochrany ZPF pro územně plánovací činnost jsou bonitované půdně ekologické jednotky – BPEJ. BPEJ vyjadřuje klimatický regionu, hlavní půdní region, číselnou kombinaci skeletovosti a expozice půdy. Jednotlivým BPEJ se přiřazují třídy ochrany ZPF, jejichž charakteristiky jsou následující:

1. **do I. třídy ochrany** jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu,
2. **do II. třídy ochrany** jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné,
3. **do III. třídy ochrany** jsou v jednotlivých klimatických regionech sloučeny půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro případnou výstavbu.
4. **do IV. třídy ochrany** jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
5. **do V. třídy ochrany** jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky, které představují především půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

### 12.1.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na zemědělský půdní fond

| **Číslo lokality** | **Označení plochy** | **Způsob využití plochy** | **Celkový zábor ZPF (ha)** | **Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)** | | | | | | | **Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)** | | | | | | | | | **Investice do půdy (ha)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **orná půda** | **chmelnice** | **vinice** | | **zahrada** | **ovocný sad** | **trvalý travní porost** | **I** | **II** | | **III** | **IV** | | | **V** | |
| **KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DOLNÍ ŽĎÁR U OSTROVA** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Z2/033 | Z273 | BI - bydlení městské a příměstské | 0,1235 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0,1235 | 0 | 0 | 0 | | 0 | | | 0,1235 | | 0 |
| Z2/039 | Z274 | BI - bydlení městské a příměstské | 0,5308 | 0,2899 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0,2409 | 0 | 0 | 0 | | 0,5308 | | |  | | 0 |
| Z2/039 | Z275 | BI - bydlení městské a příměstské | 0,2817 | 0,2060 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0,0757 | 0 | 0 | 0 | | 0,2817 | | |  | | 0 |
| Z2/039 | Z276 | BI - bydlení městské a příměstské | 0,3918 | 0,3918 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0,3811 | | | 0,0107 | | 0 |
| Z2/039 | Z277 | BI - bydlení městské a příměstské | 0,9378 | 0,9378 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0,9378 | | |  | | 0 |
| Z2/039 | Z278 | BI - bydlení městské a příměstské | 0,6404 | 0,6286 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0,0118 | 0 | 0 | 0 | | 0,5420 | | | 0,1014 | | 0 |
| Z2/039 | Z279 | BI - bydlení městské a příměstské | 0,4462 | 0,4299 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0,0163 | 0 | 0 | 0 | | 0,0456 | | | 0,4006 | | 0 |
| Z2/039 | Z280 | BI - bydlení městské a příměstské | 0,3710 | 0,3710 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | | | 0,3710 | | 0 |
| Z2/039 | Z281 | BI - bydlení městské a příměstské | 0,4623 | 0,2096 | 0 | 0 | | 0,2527 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | | | 0,4623 | | 0 |
| **Plochy bydlení celkem** | | | **4,1855** | **3,4646** | **0** | **0** | | **0,2527** | **0** | **0,4682** | **0** | **0** | **0** | | **2,7190** | | | **1,4695** | | **0** |
| Z2/039 | Z282 | DS - silniční komunikace | 0,8658 | 0,6154 | 0 | 0 | | 0,0810 | 0 | 0,1694 | 0 | 0 | 0 | | 0,4275 | | | 0,4383 | | 0 |
| **Plochy dopravní infrastruktury celkem** | | | **0,8658** | **0,6154** | **0** | **0** | | **0,0810** | **0** | **0,1694** | **0** | **0** | **0** | | **0,4275** | | | **0,4383** | | **0** |
| Z2/039 | K368 | NZ2 - plocha zemědělské | 3,4528 | 3,3345 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0,1183 | 0 | 0 | 0 | | 2,3403 | | | 1,1125 | | 0 |
| **Plochy zemědělské celkem** | | | **3,4528** | **3,3345** | **0** | **0** | | **0** | **0** | **0,1183** | **0** | **0** | **0** | | **2,3403** | | | **1,1125** | | **0** |
| Z2/043 | Z157 | OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura | 0,6339 | 0,6339 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | | | 0,6339 | | 0 |
| **Plochy občanského vybavení celkem** | | | **0,6339** | **0,6339** | **0** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0** | **0,0000** | **0** | | **0** | | | **0,6339** | | **0** |
| Z2/043 | Z158 | RN - rekreace na plochách přírodního charakteru | 15,1614 | 15,0441 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0,1173 | 0 | 0 | 0,0007 | | 0 | | | 15,1607 | | 0 |
| **Plochy rekrace celkem** | | | **15,1614** | **15,0441** | **0** | **0** | | **0** | **0** | **0,1173** | **0** | **0** | **0,0007** | | **0** | | | **15,1607** | | **0** |
| **K.Ú. DOLNÍ ŽĎÁR U OSTROVA - ZÁBOR ZPF CELKEM** | | | **24,2994** | **23,0925** | **0** | **0** | | **0,3337** | **0** | **0,8732** | **0** | **0,0007** | **0,0007** | | **5,4868** | | | **18,8149** | | **0** |
| **KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ HLUBOKÝ** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Z2/001 | Z244 | BV - bydlení venkovské | 0,5469 | 0,5469 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0,5469 | | | 0 | | 0 |
| Z2/005 | Z267 | BV - bydlení venkovské | 0,9432 | 0,9178 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,0254 | 0 | 0 | | 0 | 0,9432 | | | 0 | | 0 |
| Z2/005 | Z268 | BV - bydlení venkovské | 0,5484 | 0,5484 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0,5484 | | | 0 | | 0 |
| Z2/005 | Z269 | BV - bydlení venkovské | 0,4192 | 0,4192 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0,4192 | | | 0 | | 0 |
| **Plochy bydlení celkem** | | | **2,4577** | **2,4323** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0,0254** | **0** | **0** | | **0** | **2,4577** | | | **0** | | **0** |
| Z2/005 | Z272 | DS - silniční komunikace | 0,3927 | 0,3885 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,0042 | 0 | 0 | | 0 | 0,3927 | | | 0 | | 0 |
| **Plochy dopravní infrastruktury celkem** | | | **0,3927** | **0,3885** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0,0042** | **0** | **0** | | **0** | **0,3927** | | | **0** | | **0** |
| Z2/005 | Z270 | SV - plocha smíšená obytná - venkovská | 0,2802 | 0,2802 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0,2802 | | | 0 | | 0 |
| Z2/005 | Z271 | SV - plocha smíšená obytná - venkovská | 0,0938 | 0,0938 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0,0938 | | | **0** | | 0 |
| **Plochy smíšené obytné celkem** | | | **0,3740** | **0,3740** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | | **0** | **0,3740** | | | **0** | | **0** |
| Z2/005 | Z266 | ZV - plochy na veřejných prostranstvích | 0,0205 | 0,0205 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0,0205 | | | 0 | | 0 |
| **Plochy veřejných prostranství celkem** | | | **0,0205** | **0,0205** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | | **0** | **0,0205** | | | **0** | | **0** |
| **K.Ú. HLUBOKÝ - ZÁBOR ZPF CELKEM** | | | **3,2449** | **3,2153** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0,0296** | **0** | **0** | | **0** | **3,2449** | | | **0** | | **0** |
| **KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ KFELY U OSTROVA** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Z2/061 | Z294 | BV - bydlení venkovské | 0,2591 | 0,2591 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,2591 | 0 | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Z2/063 | Z295 | BV - bydlení venkovské | 0,1254 | 0,1254 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | 0,1254 | | 0 | | 0 |
| Z2/065 | Z179 | BI - bydlení městské a příměstské | 0,5557 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,5557 | 0 | 0,5557 | 0 | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Z2/065 | Z297 | BV - bydlení venkovské | 0,2951 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,2951 | 0 | 0,2951 | 0 | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Z2/115 | Z172a | BI - bydlení městské a příměstské | 7,8393 | 4,2169 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 3,6224 | 0 | 7,6800 | 0,0618 | | | 0,4733 | | 0,0185 | | 0 |
| Z2/115 | Z172b | BI - bydlení městské a příměstské | 5,2906 | 5,2906 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,2238 | 0 | | | 5,0668 | | 0 | | 0 |
| Z2/115 | Z172c | BI - bydlení městské a příměstské | 1,1991 | 1,1699 | 0,0292 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,1748 | 0 | | | 1,0243 | | 0 | | 0 |
| **Plochy bydlení celkem** | | | **15,5643** | **11,0619** | **0,0292** | | **0** | **0** | **0** | **4,4732** | **0** | **9,1885** | **0,0618** | | | **6,6898** | | **0,0185** | | **0** |
| Z2/065 | Z296 | DS - silniční komunikace | 0,1026 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,1026 | 0 | 0,1026 | 0 | | | 0 | | 0 | | 0 |
| **Plochy dopravní infrastruktury celkem** | | | **0,1026** | **0** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0,1026** | **0** | **0,1026** | **0** | | | **0** | | **0** | | **0** |
| Z2/065 | Z180 | OS - tělovýchovná a sportovní zařízení | 1,3678 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 1,3678 | 0 | 1,3678 | 0 | | | 0 | | 0 | | 0 |
| **Plochy občanského vybavení celkem** | | | **1,3678** | **0** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **1,3678** | **0** | **1,3678** | **0** | | | **0** | | **0** | | **0** |
| Z2/065 | Z193 | W - plochy vodní a vodhospodářské | 0,0189 | 0,0189 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0189 | 0 | | | 0 | | 0 | | 0 |
| **Plochy vodní a vodohospodářské celkem** | | | **0,0189** | **0,0189** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0,0189** | **0** | | | **0** | | **0** | | **0** |
| **K.Ú. KFELY U OSTROVA - ZÁBOR ZPF CELKEM** | | | **17,0536** | **11,0808** | **0,0292** | | **0** | **0** | **0** | **5,9436** | **0** | **10,6778** | **0,0618** | | | **6,6898** | | **0,0185** | | **0** |
| **KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ KVĚTNOVÁ** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Z2/052 | Z288 | BV - bydlení venkovské | 1,1041 | 0,7903 | 0 | | 0 | 0,0158 | 0 | 0,2980 | 0 | 0 | 1,1041 | | 0 | | | 0 | | 0 |
| Z2/052 | Z289 | BV - bydlení venkovské | 1,1067 | 0 | 0 | | 0 | 0,0689 | 0 | 1,0378 | 0 | 0 | 1,1067 | | 0 | | | 0 | | 0 |
| Z2/052 | Z290 | BV - bydlení venkovské | 0,8106 | 0,8106 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,8106 | | 0 | | | 0 | | 0 |
| Z2/052 | Z291 | BV - bydlení venkovské | 1,6890 | 1,0440 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,6450 | 0 | 0,1934 | 1,4956 | | 0 | | | 0 | | 0 |
| **Plochy bydlení celkem** | | | **4,7104** | **2,6449** | **0** | | **0** | **0,0847** | **0** | **1,9808** | **0** | **0,1934** | **4,5170** | | **0** | | | **0** | | **0** |
| Z2/052 | Z292 | DS - silniční komunikace | 0,3344 | 0,1571 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,1773 | 0 | 0 | 0,3344 | | 0 | | | 0 | |  |
| **Plochy dopravní infrastruktury celkem** | | | **0,3344** | **0,1571** | **0** | | **0** | **0** | **0,** | **0,1773** | **0** | **0** | **0,3344** | | **0** | | | **0** | | **0** |
| Z2/055 | Z286 | NSs - plochy smíšené nezastavěného území - sportovní | 0,3088 | 0,3088 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,3088 | | 0 | | | 0 | | 0 |
| **Plochy smíšené nezastavěnéo území celkem** | | | **0,3088** | **0,3088** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0,3088** | | **0** | | | **0** | | **0** |
| Z2/046 | Z208 | VZ - zemědělská výroba | 0,3847 | 0,3847 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,2049 | | 0,1798 | | | 0 | | 0 |
| **Plochy výroby a skladování celkem** | | | **0,3847** | **0,3847** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0,2049** | | **0,1798** | | | **0,** | | **0** |
| **K.Ú. KVĚTNOVÁ- ZÁBOR ZPF CELKEM** | | | **5,7383** | **3,4955** | **0** | | **0** | **0,0847** | **0** | **2,1581** | **0** | **0,1934** | **5,3651** | | **0,1798** | | | **0** | | **0** |
| **KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ MOŘIČOV** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Z2/112 | Z332 | RN - rekreace na plochách přírodního charakteru | 0,6012 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,6012 | 0 | 0 | | 0 | 0 | | | 0,6012 | | 0 |
| **Plochy rekreace celkem** | | | **0,6012** | **0** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0,6012** | **0** | **0** | | **0** | **0** | | | **0,6012** | | **0** |
| Z2/109 | Z330 | VZ - zemědělská výroba | 0,0847 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,0847 | 0 | 0 | | 0 | 0,0802 | | | 0,0045 | | 0 |
| **Plochy výroby a skladování celkem** | | | **0,0847** | **0** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0,0847** | **0** | **0** | | **0** | **0,0802** | | | **0,0045** | | **0** |
| **K.Ú. MOŘIČOV- ZÁBOR ZPF CELKEM** | | | **0,6859** | **0** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0,6859** | **0** | **0** | | **0** | **0,0802** | | | **0,6057** | | **0** |
| **KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ OSTROV NAD OHŘÍ** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Z2/081 | Z05 | BI - bydlení městské a příměstské | 0,2001 | 0 | 0 | | 0 | 0,2001 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | 0 | | 0,2001 | | 0 |
| **Plochy bydlení celkem** | | | **0,2001** | **0** | **0** | | **0** | **0,2001** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | | | **0** | | **0,2001** | | **0** |
| Z2/070 | Z301 | OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura | 1,0012 | 0,1630 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,8382 | 0 | 0,4627 | 0 | | | 0,0778 | | 0,1263 | | 0 |
| Z2/082 | Z319 | OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura | 0,3344 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,3344 | 0 | 0 | 0 | | | 0 | | 0,3344 | | 0 |
| Z2/218 | Z339 | OVSC - veřejná infrastruktura - školská a sociální zařízení | 0,3450 | 0,3450 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,3450 | 0 | | | 0 | | 0 | | 0 |
| **Plochy občanského vybavení celkem** | | | **1,6806** | **0,5080** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **1,1726** | **0** | **0,8077** | **0** | | | **0,0778** | | **0,4607** | | **0** |
| Z2/074 | Z59 | RN - rekreace na plochách přírodního charakteru | 3,2527 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 3,2527 | 0 | 0 | 0 | | | 0 | | 3,2527 | | 0 |
| Z2/074 | Z316 | RZ - plochy rekrace - zahrádkové osady | 0,3805 | 0 | 0 | | 0 | 0,3805 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | 0 | | 0,3805 | | 0 |
| Z2/100 | Z321 | RZ - plochy rekrace - zahrádkové osady | 0,3730 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,3730 | 0 | 0 | 0 | | | 0,2529 | | 0,1201 | | 0 |
| Z2/100 | Z323 | RZ - plochy rekrace - zahrádkové osady | 1,1658 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 1,1658 | 0 | 0 | 0 | | | 0 | | 1,1658 | | 0 |
| Z2/102 | Z325 | RN - rekreace na plochách přírodního charakteru | 3,4276 | 0 | 0 | | 0 | 0,4479 | 0 | 2,9797 | 0 | 0,2108 | 3,2168 | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Z2/104 | Z326 | RI - plochy staveb pro rodinou rekreaci | 0,0664 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,0664 | 0 | 0 | 0,0664 | | | 0 | | 0 | | 0 |
| **Plochy rekreace celkem** | | | **8,6660** | **0** | **0** | | **0** | **0,8284** | **0** | **7,8376** | **0** | **0,2108** | **3,2832** | | | **0,2529** | | **4,9191** | | **0** |
| Z2/079 | Z35 | SM - plocha smíšená obytná - městská | 0,2895 | 0,2895 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,0003 | 0,2892 | | | 0 | | 0 | | 0 |
| **Plochy smíšené obytné celkem** | | | **0,2895** | **0,2895** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0,0003** | **0,2892** | | | **0** | | **0** | | **0** |
| Z2/068 | Z300 | VD - drobná a řemeslná výroba | 0,2127 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,2127 | 0 | 0,2127 | 0 | | | 0 | | 0 | | 0 |
| Z2/095 | Z327 | VS2 - plochy smíšené výrobní | 4,9860 | 0,7030 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 4,2830 | 0 | 0 | 0 | | | 1,7175 | | 3,2685 | | 0 |
| Z2/116 | Z335 | VS2 - plochy smíšené výrobní | 3,5710 | 1,9098 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 1,6612 | 0 | 0 | 0,0481 | | | 0 | | 3,5229 | | 0 |
| **Plochy výroby a skladování celkem** | | | **8,7697** | **2,6128** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **6,1569** | **0** | **0,2127** | **0,0481** | | | **1,7175** | | **6,7914** | | **0** |
| **K.Ú. OSTROV NAD OHŘÍ- ZÁBOR ZPF CELKEM** | | | **19,6059** | **3,4103** | **0** | | **0** | **1,0285** | **0** | **15,1671** | **0** | **1,2315** | **3,6205** | | | **2,0482** | | **12,3713** | | **0** |
| **KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ HORNÍ ŽĎÁR U OSTROVA** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Z2/021 | Z261 | BI - bydlení městské a příměstské | 3,4339 | 2,0322 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 1,4017 | 0 | 0 | | 0 | 2,7496 | | | 0,6843 | | 0 |
| Z2/021 | Z262 | BI - bydlení městské a příměstské | 0,2875 | 0,0704 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,2171 | 0 | 0 | | 0 | 0 | | | 0,2875 | | 0 |
| Z2/022 | Z135 | BV - bydlení venkovské | 0,1118 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,1118 | 0 | 0 | | 0 | 0 | | | 0,1118 | | 0 |
| **Plochy bydlení celkem** | | | **3,8332** | **2,1026** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **1,7306** | **0** | **0** | | **0** | **2,7496** | | | **1,0836** | | **0** |
| Z2/021 | Z146 | DS - silniční komunikace | 0,1192 | 0,0648 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,0544 | 0 | 0 | | 0 | 0 | | | 0,1192 | | 0 |
| **Plochy dopravní infrastruktury celkem** | | | **0,1192** | **0,0648** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0,0544** | **0** | **0** | | **0** | **0** | | | **0,1192** | | **0** |
| Z2/021 | Z260 | SM - plocha smíšená obytná - městská | 3,8377 | 3,8267 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,0110 | 0 | 0 | | 0 | 2,5976 | | | 1,2302 | | 0 |
| **Plochy smíšené obytné celkem** | | | **3,8377** | **3,8267** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0,0110** | **0** | **0** | | **0** | **2,5976** | | | **1,2302** | | **0** |
| Z2/021 | Z263 | ZV - plochy na veřejných prostranstvích | 0,4826 | 0,4730 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,0096 | 0 | 0 | | 0 | 0,1635 | | | 0,3191 | | 0 |
| **Plochy veřejných prostranství celkem** | | | **0,4826** | **0,4730** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0,0096** | **0** | **0** | | **0** | **0,1635** | | | **0,3191** | | **0** |
| **K.Ú. HORNÍ ŽĎÁR U OSTROVA - ZÁBOR ZPF CELKEM** | | | **8,2727** | **6,4671** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **1,8056** | **0** | **0** | | **0** | **5,5107** | | | **2,7521** | | **0** |
| **KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ VYKMANOV U OSTROVA** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Z2/026 | Z116 | VZ - zemědělská výroba | 0,0865 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,0865 | 0 | 0 | | 0 | 0 | | | 0,0865 | | 0 |
| Z2/028 | Z264 | VD - drobná a řemeslná výroba | 0,4816 | 0,2749 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,2067 | 0 | 0,4816 | | 0 | 0 | | | 0 | | 0 |
| **Plochy výroby a skladování celkem** | | | **0,5681** | **0,2749** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0,2932** | **0** | **0,4816** | | **0** | **0** | | | **0,0865** | | **0** |
| Z2/028 | Z333 | ZV - plochy na veřejných prostranstvích | 0,0169 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0,0169 | 0 | 0,0169 | | 0 | 0 | | | 0 | | 0 |
| **Plochy veřejných prostranství celkem** | | | **0,0169** | **0** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0,0169** | **0** | **0,0169** | | **0** | **0** | | | **0** | | **0** |
| **K.Ú. VYKMANOV U OSTROVA - ZÁBOR ZPF CELKEM** | | | **0,5850** | **0,2749** | **0** | | **0** | **0** | **0** | **0,3101** | **0** | **0,4985** | | **0** | **0** | | | **0,0865** | | **0** |
| **ZÁBOR CELKEM CELÉ SPRÁVNÍ ÚZEMÍ** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **ZÁBOR ZPF CELKEM** | | | **79,4857** | **51,0364** | **0,0292** | | **0** | **1,4469** | **0** | **26,9732** | **0** | **12,6019** | | **9,0481** | | | **23,2404** | | **34,649** | **0** |

### 12.1.3 Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na zemědělský půdní fond

Zábor ZPF představují koridory dopravní infrastruktury **X01** a **X02**.

Koridory jsou vymezeny v šířce, která umožňuje umístění navržené stavby po jejím zpřesnění podrobnější dokumentací, přičemž osa koridoru představuje nejpravděpodobnější trasu vedení této stavby. Zbývající část plochy koridoru nebude stavbou dotčena a po její realizaci bude zachována pro stávající využití, tedy jako pozemky ZPF.

Osa žádného z vymezených koridorů pozemky ZPF neprochází, uvedený zábor představuje zbývající část plochy koridoru, u něhož je vysoká pravděpodobnost, že realizací stavby nebude nijak dotčen.

Zábor vyhodnocený v tabulce má tedy spíše informativní charakter:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo dílčí změny** | **Číslo koridoru** | **Způsob využití plochy (koridoru)** | **Celkový zábor ZPF (ha)** | **Zábor dle druhu pozemku (ha)** | | | | | | **Zábor dle trídy ochrany ZPF (ha)** | | | | |
| **Orná půda** | **Zahrada** | **Trvalý travní porost** | **Vinice** | **Chmelnice** | **Ovocný sad** | **I.** | **II.** | **III.** | **IV.** | **V.** |
| Z2/114 | X01 | koridor pro optimalizaci železniční trati č. 140 | 17,0772 | 2,4339 | 2,2710 | 12,3723 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 6,5003 | 2,2194 | 4,6936 | 3,6640 |
| Z2/119 | X02 | koridor pro umístění cyklostezky | 0,3853 | 0,3853 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,2315 | 0,1126 | 0,0412 | 0,0000 |
| **ZÁBOR ZFP CELKEM** | | | **17,4625** | **5,6385** | **4,5420** | **24,7446** | **0,0000** | **0,0000** | **0,0000** | **0,0000** | **13,4635** | **4,6640** | **9,4695** | **7,3280** |

### 12.1.4 Odůvodnění záboru ZPF

Potřeba vymezení nových rozvojových ploch vyplývá zejména z polohy města v republikově významné rozvojové oblasti, dle PÚR a ZÚR Karlovarského kraje.

Pro další rozvoj města Ostrov jsou přednostně využity proluky a další vnitřní rozvojové rezervy v zastavěném území, avšak vzhledem k jejich omezené disponibilitě a z důvodu potřeby rozvoje některých stávajících zařízení nutně v bezprostředně navazujícím území jsou vymezeny zastavitelné plochy i mimo zastavěné území. Jedná se zejména o plochy bydlení a smíšené obytné, směřující ke zvýšení atraktivity města, stabilizaci počtu obyvatel a zkvalitnění podmínek pro bydlení, pro výrobu, jako prostředku pro vznik nových pracovních příležitostí a zvýšení hospodářské stability a atraktivity města, a v neposlední řadě i pro dopravu a veřejná prostranství, kde vymezené plochy zlepšují dostupnost a prostupnost území a jsou nezbytné pro posílení vyváženosti ekonomického a sociálního pilíře udržitelného rozvoje.

Plochy mimo zastavěné území vymezené ve Změně č. 2 ÚP jako zastavitelné jsou navrženy téměř výhradně ve vazbě na hranici zastavěného území, aby byla zajištěna ochrana volné krajiny a aby nedocházelo k narušování organizace a celistvosti ploch ZPF a spojitosti sítě zemědělských účelových komunikací. Zastavitelné plochy vždy logicky rozvíjí již založenou zástavbu, její funkce a charakter.

Plochy vymezené ve Změně č. 2 ÚP jsou lokalizovány přednostně na půdách nižší třídy ochrany.

Vyhodnocení je provedeno pro zastavitelné plochy (včetně ploch přestavby) a koridory změn.

**a) zastavitelné plochy / plochy přestavby**

**Z05 –** Vymezená plocha představuje rozšíření zastavitelné plochy z platné ÚPD. Její vymezení je v souladu s požadavkem schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a rozsah vychází z Územní studie zástavby, dopravního řešení a technické infrastruktury v ulici U Nemocnice (Valbek, spol. s r.o., 12/2011). Využití původně části zahrádkové osady reaguje na uspořádání stávající rekreační zástavby a předpokládané dopravní napojení plochy Z05 a optimalizuje využitelnost zastavitelné plochy. Plocha je uvnitř zastavěného území a představuje zábor půdy IV. nejnižší třídy ochrany.

**Z35** – Vymezená plocha rozšiřuje již projednanou a schválenou zastavitelnou plochu smíšenou obytnou městskou. Plocha je rozšířena v souladu s požadavkem schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP. V maximální míře využívá strategickou polohu při hlavním dopravním vstupu do města z městského obchvatu a vytváří paralelu již realizované komerční zástavby při druhé straně komunikace. Zemědělské obhospodařování tohoto pozemku dle platné ÚPD je nereálné, pozemek je sevřen mezi městský obchvat s nájezdy, Hlavní třídu a stabilizovanou rekreační zástavby. Zastavění tohoto pozemku směřuje k hospodárnosti ve využívání území a k posílení kompaktnosti zástavby města.

**Z59** – Plocha Z59 je vymezena na základě požadavku pořizovatele a v souladu s platnou ÚPD pro rozvoj nejvýznamnějšího rekreačního území města – Borecké rybníky. Rozvoj je soustředěn do území bezprostředně navazujícího na stávající rekreační areál a hranici zastavěného území. Plocha již byla ve stejném rozsahu projednána a schválena v platné ÚPD, avšak s rozdílným způsobem využití – jako plocha hromadné rekreace. Vzhledem k charakteru území a významným krajinným hodnotám včetně ÚSES je způsob využití Změnou č. 2 ÚP upraven na „rekreace na plochách přírodního charakteru“, tedy bez trvalých staveb a se zachováním současného rázu území. Plocha představuje zábor půdy IV. nejnižší třídy ochrany.

**Z116** – plocha rozšiřuje již vymezenou zastavitelnou plochu zemědělské výroby, schválenou v ÚP Ostrov. V souladu se schváleným Zadáním Změny č. 2 ÚP a dle upřesněného požadavku vlastníka pozemku je plocha rozšířena jižně, přičemž toho rozšíření je kompenzací za redukovanou část plochy na jejím východním okraji, která je Změnou č. 2 ÚP stabilizována jako plocha lesní (PUPFL). Plocha představuje zábor IV. třídy ochrany ZPF.

**Z135** – Plocha rozšiřuje zastavitelnou plochu pro bydlení, vymezenou platnou ÚPD. Důvodem je zajištění účelného využívání území. Plocha vyplňuje proluku mezi zastavitelnou plochou dle platné ÚPD, účelovou komunikací a stabilizovanou nízkopodlažní zástavbou. Využití pro zemědělské obhospodařování dle platné ÚPD je s ohledem na velikost a parametry plochy nereálné a neefektivní. Plocha představuje zábor půdy IV. třídy ochrany.

**Z146, Z260, Z261, Z262, Z263** - Plochy jsou převzaty z platné ÚPD. Jsou vymezeny na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií Horní Žďár (ing. Hrazdil, 01/2012), která podrobně prověřuje a řeší vnitřní uspořádání rozvojového území, včetně dopravní obsluhy (Z146) a systému veřejné zeleně (Z263). Zastavitelné plochy byly řádně projednány a území bylo pro zastavění již schváleno v rámci platného ÚP, Změnou č. 2 ÚP nedochází k novým záborům ZPF, oproti vymezení v ÚP je naopak rozsah zastavitelného území Změnou č. 2 ÚP redukován s ohledem na aktivní zónu záplavového území a na aktuální požadavky a potřeby dalších ploch bydlení. Využití vymezených zastavitelných ploch zajistí propojení území, které se zčásti nachází v proluce a přispěje ke zlepšení kvality a parametrů bydlení v sídle Dolní Žďár. Plochy představují zábor půdy III. a IV. třídy ochrany.

**Z157 –** Plocha občanského vybavení (veřejná infrastruktura) je vymezena na základě požadavku pořizovatele pro možné umístění nezbytného zázemí rozsáhlé rekreační zóny Borecké rybníky Význam tohoto rekreačního území pro celé území města Ostrov je Změnou č. 2 ÚP potvrzen dalším rozvojem, v současnosti však chybí pro tento areál jakékoliv zázemí. Záměr představuje veřejný zájem. Plocha již byla ve stejném rozsahu projednána a schválena v platné ÚPD, avšak s rozdílným způsobem využití – pro tělovýchovu a sport. Plocha přímo navazuje na hranici zastavěného území a představuje zábor pouze nejnižší třídy ochrany ZPF (V. třída).

**Z158** – Plocha Z158 je vymezena na základě požadavku pořizovatele a v souladu s platnou ÚPD pro rozvoj nejvýznamnějšího rekreačního území města – Borecké rybníky. Rozvoj je soustředěn do území bezprostředně navazujícího na stávající rekreační areál a hranici zastavěného území. Plocha již byla ve stejném rozsahu projednána a schválena v platné ÚPD, avšak s rozdílným způsobem využití – jako plocha hromadné rekreace. Vzhledem k charakteru území a významným krajinným hodnotám včetně ÚSES je způsob využití Změnou č. 2 ÚP upraven na „rekreace na plochách přírodního charakteru“, tedy bez trvalých staveb a se zachováním současného rázu území. Plocha představuje téměř výhradně zábor pouze nejnižší třídy ochrany ZPF (V. třída), v minimálním rozsahu (0,001 ha) zasahuje též do III. třídy ochrany.

**Z172a, Z172b, Z172c** – předmětem Změny č. 2 ÚP není vymezení nových zastavitelných ploch. Plochy schválené v platné ÚPD zůstávájí v rozsahu vymezeném platnou ÚPD a se zachováním navrženého způsobu využití, Změnou č. 2 ÚP je pouze navrženo rozčlenění původně jediné rozsáhlé zastavitelné plochy na 3 části, za účelem stanovení pořadí změn v území, které zajistí vhodnou organizaci realizace záměru a postupné zastavování zastavitelného území ve směru od zastavěného území do volné krajiny. Tím je zároveň zajištěna i hospodárnost ve využívání území a zachování souvislých celků zemědělské půdy.

**Z179** - Plocha Z179 je převzata z platné ÚPD, kde již byla řádně projednána a schválena. Změnou č. 2 ÚP se nemění rozsah této plochy, dochází však k úpravě navrhovaného způsobu využití z OV (veřejná infrastruktura) na BI (bydlení v rodinných domech), na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP. Důvodem je nepotřebnost výstavby zařízení veřejného občanského vybavení, která byla prověřena v rámci Urbanistické studie Ostrov – lokalita Kfely (ing. arch. Aust, ing. arch. Vystyd, 12/2009).Plocha je vymezena v proluce mezi stávající zástavbou (zastavěným územím) a rozsáhlým rozvojovým územím pro bydlení, které již rovněž bylo projednáno a schváleno v rámci platné ÚPD.

**Z180** – plocha tělovýchovy a sportu je převzata z platné ÚPD, kde byla řádně projednána a schválena. Změnou č. 2 ÚP pouze dochází k její redukci, ve prospěch jiného způsobu využití, v souladu s požadavky schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a zejména Územní studií Ostrov – lokalita Kfely (ing. arch. Aust, ing. arch. Vystyd, 12/2009). Dle této studie je redukovaný rozsah plochy OS dostačující pro pokrytí potřeb obyvatel sídla Kfely.

**Z193** – plocha vodní a vodohospodářská je převzata z platné ÚPD, kde byla řádně projednána a schválena. Změnou č. 2 ÚP pouze dochází k její redukci, ve prospěch jiného způsobu využití, v souladu s požadavky schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a zejména Územní studií Ostrov – lokalita Kfely (ing. arch. Aust, ing. arch. Vystyd, 12/2009). Plocha je určena pro realizaci protipovodňového opatření, s cílem ochránit navazující rozvojové území. Dle zmíněné studie je redukovaný rozsah plochy W dostačující pro zajištění ochrany před povodňovým nebezpečím

**Z208** – Plocha je převzata z platné ÚPD, kde je vymezena jako stabilizovaná, avšak nachází se mimo zastavěné území. Změna č. 2 ÚP je tedy řešen nesoulad platné ÚPD a metodického přístupu ve vymezování stabilizovaných ploch. Část plochy zemědělské výroby, vymezené platnou ÚPD, je tedy vymezena jako zastavitelná, aby došlo k „legalizaci“ skutečného způsobu využití území.

**Z244** - Plocha Z244 je vymezena v souladu s požadavkem schváleného Zadáním Změny č. 2 ÚP a rozšiřuje již vymezenou zastavitelnou plochu Z244 dle platné ÚPD. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení umožní plynulé dotvoření západního okraje sídla Hluboký a logické zarovnání zastavěného území s využitím proluky mezi stávající zástavbou a účelovou komunikací. Plocha navazuje na hranici zastavěného území a zároveň na rozvojové území pro obytnou a smíšenou obytnou zástavbu, vymezenou platnou ÚPD (plochy Z243, Z244, Z248), z něhož velká část již byla realizována a je tedy začleněna do zastavěného území. Plocha představuje zábor pouze IV. třídy ochrany ZPF.

**Z264** - Plocha je vymezena za účelem potvrzení stávajícího způsobu využití území a řešení nesouladu platné ÚPD s metodickým a legislativním přístupem k vymezování ploch s rozdílným způsobem využití. V platné ÚPD je plocha vymezena jako stabilizovaná, ale není součástí zastavěného území a dle údajů katastru nemovitostí se jedná o ornou půdu, vymezení zastavitelné plochy tedy zajistí formální „legalizaci“ současné výrobní činnosti. Plocha bezprostředně navazuje na hranici zastavěného území.

**Z266** - Plocha Z266 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií pro rozvojové lokality HL\_BV2 a HL\_SV2 v místní části Hluboký, Ostrov (ing. arch. Manda, 08/2009). Je součástí rozvojového území na východním okraji sídla Hluboký a je vymezena v nezbytném rozsahu tak, aby byl splněn požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb. na minimální rozsah veřejných prostranství pro plochy bydlení a smíšené obytné. Plocha představuje zábor pouze IV. třídy ochrany ZPF.

**Z268, Z269, Z270, Z271, Z272** – Plochy jsou vymezeny na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií pro rozvojové lokality HL\_BV2 a HL\_SV2 v místní části Hluboký, Ostrov (ing. arch. Manda, 08/2009). Plochy byly pro rozvoj bydlení vymezeny již v platném ÚP, Změnou č. 2 ÚP se pouze mění vnitřní uspořádání a členění rozvojového území, včetně dopravního řešení, prověřeného zmíněnou územní studií. Plochy umožňují rozvoj bydlení v atraktivním sídle Hluboký, jehož kapacity pro novou obytnou zástavbu jsou již téměř vyčerpány. Plochy představují zábor pouze nejnižší třídy ochrany ZPF (V. třída).

**Z273 –** Plocha pro venkovské bydlení je vymezena ve východní části pozemků p.p.č. 244/1 a p.p.č. 243. Vymezení vyplývá z požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP. Důvodem je scelení obytného území a vytvoření plynulé západní hranice zástavby sídla Dolní Žďár ve směru do volné krajiny. Vymezená plocha přímo navazuje na hranici zastavěného území a rozvojovou lokalitu v ploše Z152, která byla navržena pro venkovské bydlení platnou ÚPD, avšak v současné době je již využita. Plocha představuje zábor pouze nejnižší třídy ochrany ZPF (V. třída).

**Z274, Z275, Z276, Z277, Z278, Z279, Z280, Z281, Z282** – plochy jsou vymezeny na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií Dolní Žďár, Ostrov (ing. arch. Wiszczor, 9/2012), která prověřuje a podrobněji řeší uspořádání rozsáhlého rozvojového území, vymezeného již platnou ÚPD. Tyto plochy byly pro rozvoj bydlení již projednány a schváleny, Změnou č. 2 ÚP se pouze upřesňuje vnitřní členění vymezeného rozvojového území a členění do jednotlivých zastavitelných ploch, bez dalších územních nároků, včetně nezbytné dopravní obsluhy území a ploch veřejné zeleně dle požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb. Sídlo Dolní Ždár vykazuje vysokou atraktivitu pro bydlení a stávající kapacity pro novou obytnou zástavbu jsou již vyčerpány. Vymezené rozvojové území představuje příležitost uspokojit současnou poptávku a zároveň přispívají ke zlepšení kvality a komfortu bydlení. Plochy navazují na hranici zastavěného území a představují zábor pouze nejnižších tříd ochrany ZPF (IV. a V. třída).

**Z286** – Plocha je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP, pro účely kynologického výcvikového areálu. Plocha navazuje na hranici zastavěného území a stávající sportovní hřiště (plocha tělovýchovných a sportovní zařízení), v ploše Z286 se však nepředpokládá realizace staveb trvalého charakteru, záměr je tedy vymezen jako plocha smíšená nezastavěného území – sportovní.

**Z288, Z289, Z290, Z291, Z292** - Plochy jsou vymezeny na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Urbanistickou studií rozvojové lokality Květnová (ing. arch. Štros, 5/2005). Plochy jsou součástí rozvojové území, vymezeného pro bydlení již v platné ÚPD, pro účely zastavění tedy již byly projednány a řádně schváleny. V US jsou pouze zpřesněny a podrobněji prověřeny, toto řešení je převzato do Změny č. 2 ÚP, včetně nezbytné vnitřní dopravní obsluhy území. Sídlo Květnová je pro bydlení velmi atraktivní a stávající kapacity pro další obytnou zástavbu jsou již vyčerpány. Navržený rozvoj nabídne další plochy pro bydlení a pro zlepšení jeho kvality a úrovně.

**Z294** -Plocha Z294 je vymezena s ohledem na cílový stav vymezený platnou ÚPD, kde je území začleněno do stabilizované plochy bydlení. Protože se však jedná o reálně nezastavěné území, které je součástí ZPF (orná půda) a nachází se mimo zastavěné území, záměr je potvrzen vymezením zastavitelné plochy, která přispěje ke scelení zástavby podél páteřní komunikace v sídle Kfely a zároveň i k účelnému využití prostorové rezervy – proluka.

**Z295** - Vymezení plochy Z295 řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha bydlení mimo zastavěné území. Část původně stabilizované plochy pro bydlení vně hranice zastavěného území je vymezena jako plocha zastavitelná. Plocha zabírá půdu III. třídy ochrany.

**Z296, Z297** - Plochy jsou vymezeny na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií Ostrov – lokalita Kfely (ing. arch. Aust, ing. arch. Vystyd, 12/2009). Plochy jsou součástí rozvojového území, vymezené platnou ÚPD, které zmíněná studie prověřuje a dále zpřesňuje. V rámci platné ÚPD již toho území bylo schváleno pro zastavění. V souladu se studií dochází k redukci původně vymezené plochy Z180 pro tělovýchovná a sportovní zařízení ve prospěch dalšího rozvoje bydlení (Z297), což potvrzuje atraktivitu sídla Kfely a poptávku po dalších plochách pro obytnou zástavbu. Plocha Z296 je vymezena pro potřeby zajištění nezbytného příjezdu a odstavení vozidel zejména návštěvníků uvažovaného sportovního areálu v ploše Z180.

**Z300** - Plocha je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP k rozšíření výrobního areálu společnosti Renatechnik s.r.o. Plocha využívá proluku v zastavěném území, která je pro zemědělské obhospodařování dle platné ÚPD nevyužitelná (sevřenost mezi komunikacemi a výrobním areálem), čímž přispívá k hospodárnému využívání území. Rozšíření areálu výroby posílí ekonomickou stabillitu města a přinese nové pracovní příležitosti.

**Z301** - Plocha Z301 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu s Územní studií Ostrov – areál bývalých kasáren (Atelier Dvořák Architekti, 5/2016), která řeší území bývalých kasáren nad klášterním areálem a navazující území až k silnici I/13. Bývalý areál kasáren má v současnosti charakter brownfield a vzhledem k jeho poloze přímo v historickém centru a ve vazbě na areál Piaristického kláštera je žádoucí jeho humanizace a začlenění do městské struktury. V ploše Z301 je navržena lokalizace sportovišť a drobných zařízení občanského vybavení v návaznosti na přilehlý skatepark a Ekocentrum. Plocha se z větší části nachází uvnitř zastavěného území.

**Z316** –Plocha je převzata z platné ÚPD a je vymezena s ohledem na skutečný stav využití území. Změna č. 2 ÚP respektuje způsob využití dle platné ÚPD (rekreace v zahrádkových osadách) a zároveň katastr nemovitostí, kde je pozemek veden jako orná půda, bez evidovaných staveb. Vymezení zastavitelné plochy pro rekreaci v zahrádkových osadách je tedy řešením k legalizaci tohoto způsobu využití území. Plocha představuje zábor půdy IV. nejnižší třídy ochrany.

**Z319** –Plocha je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP na přehodnocení způsobu využití ploch výroby nad nemocnicí (byl zde realizován nový pavilon psychiatrického centra) a prověření možnosti jeho rozšíření. Plocha Z319 pro rozvoj této funkce byla na základě upřesnění pořizovatele a s ohledem na krajinné a přírodní hodnoty (ÚSES, VKP) vymezena v jihovýchodním směru ke stávajícímu areálu nemocnice s parkem jako do nejvhodnější polohy. Záměr je vymezen jako veřejně prospěšná stavba. Plocha přímo navazuje na hranici zastavěného území a představuje zábor půdy IV. nejnižší třídy ochrany.

**Z321** –Plocha Z321 je vymezena na základě požadavku pořizovatele a v souladu s Urbanistickou studií Ostrov – lokalita Nad nádražím (ing. arch. Aust, ing. arch. Vystyd, 12/2009). Záměr jsou situovány do východní části výrobního areálu, který však v současnosti není využíván. Změna č. 2 ÚP tedy účelně využívá prostorovou rezervu uvnitř zastavěného území pro další rozvoj, bez dalšího zastavování volné krajiny. Plocha navazuje na stávající zahrádkovou osadu východně a umožňuje její další rozvoj. Plocha představuje zábor půd III. a IV. třídy ochrany.

**Z323** – Plocha Z323 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP**.** Umožňuje rozvoj přilehlých stávajících zahrádkových osad, v proluce podél hranice zastaveného území. Rozšíření možnosti zahrádkové rekreace reaguje na kontinuálně vzrůstající poptávku po plochách pro tento typ rekreačních aktivit. Plocha představuje zábor půdy IV. nejnižší třídy ochrany.

**Z325** - Plocha Z325 je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP a v souladu se Studií využití území nivy pro příměstský park Ostrov – Mořičov (ing. Macešková, 11/2015). Zemědělské plochy sevřené mezi tokem Bystřice a jejím ramenem mají omezené možnosti obhospodařování, naopak vysokou atraktivitu pro rekreační využití a zároveň vazbu na obytná území na severu i krajinné zázemí na jihu. Studie navrhuje využití tohoto území pro příměstský lesopark, který bude sloužit pro rekreaci obyvatel města Ostrov a bude tvořit přirozený přechod mezi zástavbou a volnou krajinou. Stávající možnosti rekreačních aktivit v této části města chybí nebo jsou velmi omezené (rekreace v zahrádkových osadách), záměr v ploše Z325 nabízí jedinečnou příležitost k řešení.

**Z326** – Plocha je převzata z platné ÚPD, kde je vymezena jako stabilizovaná plocha rodinné rekreace (RI). Vymezení zastavitelné plochy Změnou č. 2 ÚP řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha rodinné rekreace mimo zastavěné území. Část původně stabilizované plochy staveb pro rodinnou rekreaci vně hranice zastavěného území je vymezena jako plocha zastavitelná.

**Z327, Z335** – Plochy jsou vymezeny na základě požadavku pořizovatele. Záměr rozvíjí stávající průmyslovou zónu Ostrov – jih, jejíž nadmístní význam je potvrzen i v Zásadách územního rozvoje Karlovarského kraje. Zastavitelné plochy navazují na rozvoj navržený Změnou č. 1 ÚP a umožňují její další pokračování v jižním směru. Vytvoření podmínek pro další rozvoj je žádoucí vzhledem ke strategické poloze průmyslové zóny, její atraktivitě a potenciálu. Rozšíření plochy posílí ekonomickou konkurenceschopnost města a zajistí nové pracovní příležitosti. Navržený jižní směr rozvoje je jediný možný z prostorových důvodů a s ohledem na hranici vymezených prvků ÚSES a VKP.Plocha představuje zábor půd zejména IV. třídy ochrany ZPF.

**Z330 -** Plocha je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP. V ploše je sledován soukromý záměr vlastníka na výstavbu farmy. Plocha se z části nachází uvnitř zastavěného území. Vhodnost záměru je podpořena okrajovou polohou a přímou vazbou na zemědělskou půdu v zázemí sídla Mořičov. Plocha představuje zábor III. a IV. třídy ochrany.

**Z332** - Plocha je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP na prověření změny využití areálu bývalého níťárny a jejího využití pro rekreaci, agroturistiku či bydlení. Změnou č. 2 ÚP je navrženo využití stávajících objektů pro bydlení, navazující plochy zemědělské půdy jsou vymezeny jako plocha rekreace s minimalizací stavebních zásahů a trvalých staveb (rekreace na plochách přírodního charakteru), tedy s ohledem na stávající charakter území a ochranu jeho hodnot. Záměr sleduje podporu šetrných forem rekreačního využívání území, reaguje na atraktivitu území a zároveň na nedostatek ploch pro rekreaci tohoto typu ve správním území města. Plocha navazuje na zastavěné území a představuje zábor výhradně IV. třídy ochrany ZPF.

**Z333** - Plocha navržené veřejné zeleně zpřesňuje vymezení plochy pro výrobní aktivity dle platné ÚPD a optimalizuje způsob využití této části území. Plocha je v platné ÚPD vymezena pro rozvoj výroby, s tímto navrhovaným způsobem využití byla projednána a schválena. Vzhledem k tvaru pozemku je plocha nicméně pro tento účel nevyužitelná. Z tohoto důvodu je Změnou č. 2 ÚP v ploše navrženo doplnění navrženého pásu veřejné zeleně, který bude zároveň oddělovat plochy bydlení od navazující volné krajiny.

**Z339** - Plocha je určena pro výstavbu zařízení sociální péče (domov pro seniory). Je vymezena v souvislosti s návrhem nového uspořádání území mezi ulicemi Jáchymovská - Družební - Krušnohorská - Máchova - Dukelských hrdinů - Nádražní a zejména s rozsáhlou novou obytnou výstavbou. Je vymezena v prostoru stávajícího zařízení komerčního vybavení, který je zčásti nevyužívaný, jedná se tedy o přestavbu, nikoliv zábor nové půdy. V souvislosti s obecným trendem stárnutí populace je zároveň třeba zajistit péči o nejstarší generaci, jejíž podíl v populaci se dlouhodobě zvyšuje a tím i nároky na počet mít v sociálních zařízeních. Poloha v blízkosti centra města je žádoucí z psychologického hlediska (prevence pocitu izolace a vyloučení ze společnosti) a zároveň umožňuje dostupnost dalších služeb v blízkosti (to je podstatné především s ohledem na omezenou pohyblivost některých seniorů).

**K368** – Vymezení plochy souvisí s rozvojovým územím v rozsahu ploch Z274, Z275, Z276, Z277, Z278, Z279, Z280, Z281 a Z282 a je rovněž součástí Územní studie Dolní Žďár, Ostrov (ing. arch. Wiszczor, 9/2012). Plocha je vymezena za účelem zajištění protierozní a protipovodňové ochrany a je určena pro výstavbu ochranného valu s příkopem pro odvod dešťových vod. Realizace tohoto opatření je nezbytná pro realizaci a následnou ochranu celého přilehlého rozvojového území. Plocha představuje zábor pouze nejnižších tříd ochrany ZPF (IV. a V. třída).

**b) koridory dopravní infrastruktury**

**X01** - Koridor je vymezen pro optimalizaci železniční trati č. 140 na základě jeho vymezení v PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“), která byla schválena dne 15.4.2015. Dle článku (91) PÚR ČR se jedná o koridor konvenční železniční dopravy ŽD3 Karlovy Vary – Ostrov. PÚR ČR dále v článku (80) písm. b) stanovuje úkol pro územní plánování, který příslušným krajům a obcím ukládá povinnost zajistit územní ochranu vymezených koridorů a ploch v navazující územně plánovací dokumentaci upřesněním koridorů a ploch pro umístění záměru nebo územní rezervou. Dle § 31 odst. 4 stavebního zákona., v platném znění, je PÚR ČR nadřazeným právně závazným dokumentem pro vydávání územních plánů a ÚP Ostrov ji proto musí plně respektovat.

Koridor není vymezen v platných ZÚR Karlovarského kraje. ZÚR Karlovarského kraje (2010) předpokládaly realizaci záměru (optimalizace nebo modernizace trati s cílem zvýšení traťové rychlosti, modernizací zabezpečovacího zařízení, s přestavbou železničních stanic a jejich důslednou peronizací, apod.) bez územních nároků. Z toho důvodů nebyl pro tento účel koridor vymezen a nebyl tedy ani zařazen mezi veřejně prospěšné stavby. Koridor pro optimalizaci trati č. 140 Karlovy Vary – Ostrov by měl být předmětem řešení aktualizace ZÚR Karlovarského kraje.[[9]](#footnote-9)

Hlavním důvodem pro vymezení koridoru je potřeba vytvoření podmínek pro zvýšení přepravní rychlosti železniční trati, která je součástí evropské železniční sítě TEN-T, včetně případných změn vedení koridoru v území. Optimalizací železniční trati se zlepší plynulost a bezpečnost dopravy, zvýšením přepravní rychlosti zase dojde ke zkrácení přepravních časů. Celkově se posílí obsluha území prostřednictvím dopravy šetrné k životnímu prostředí, jejíž rozvoj je rovněž žádoucí.

Vzhledem k tomu, že pro záměr předmětné optimalizace železniční trati č. 140 neexistuje v současné době studie řešící tento záměr v širších souvislostech ani v detailu konkrétních technických řešení a opatření, vytváří se Změnou č. 2 vymezením koridoru v šířce 120 m možnost ke zpřesnění a případné změně řešení záměru v podrobnějších stupních projektové dokumentace (zejména v dokumentaci pro územní rozhodnutí) bez nutnosti změny ÚP.

V každém případě lze ovšem již dnes s velkou mírou pravděpodobnosti předpokládat, že optimalizace železniční trati nebude mít výrazné nároky na využití území mimo stávající pozemky dráhy, a tedy jen minimální nároky na zásah do pozemků ZPF.

**X02 -** Koridor je vymezen pro umístění samostatně vedené dílčí části cyklostezky mezi sídly Květnová – Vykmanov. Tato dílčí část by měla volně navázat na stávající panelovou komunikaci, která tvoří spojnici mezi Květnovou (od silnice I/13) a Vykmanovem a měla by v budoucnu plnit funkci cyklostezky.

Realizace dílčí části cyklostezky, pro kterou je Změnou č. 2 vymezen koridor X02, je důležitá zejména z hlediska potřeby zajištění bezpečného pohybu cyklistů v úseku křížení cyklostezky se stávající silnicí I/13, resp. navrhovanou přeložkou silnice I/13 (veřejně prospěšná stavba VD11).

Vytvoření podmínek pro optimální prostupnost území měst a krajiny a propojení s jejich spádovými centry osídlení pro cyklisty má zásadní význam pro podporu ekologicky šetrných forem dopravy a tedy pro snížení podílu automobilové dopravy v mikroregionálních přepravních vztazích. Propojení mezi jednotlivými sídly cyklostezkami má přitom význam také pro podporu cestovního ruchu a zvýšení atraktivity města Ostrova a jeho okolí. Rozvoj sítě cyklostezek je jednoznačně ve veřejném zájmu.

Vzhledem k tomu, že pro záměr výstavby cyklostezky neexistuje v současné době žádná dokumentace, projekt či studie, vytváří ÚP vymezením koridoru pro návrhové období ÚP možnost ke zpřesnění v podrobnějších stupních projektové dokumentace (zejména v dokumentaci pro územní rozhodnutí) bez nutnosti změny ÚP.

S ohledem na obecně lineární charakter cyklostezek lze již dnes s velkou mírou pravděpodobnosti předpokládat, že stavba cyklostezky bude mít minimální nároky na využití území, a tedy minimální nároky na zásah do pozemků ZPF.

## 12.2 Vyhodnocení důsledků na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Zásah do pozemků určených k plnění funkcí lesa byl zjištěn pouze u koridoru **X01**. Uvedený zábor představuje střet celé plochy koridoru s pozemky lesa, reálný zábor vlastní stavby, situované uvnitř tohoto koridoru, však bude výrazně nižší. Ve zbývající části koridoru bude po realizaci záměru zachováno stávající využití, tedy PUPFL.

Koridor je vymezen v šířce, která umožňuje umístění navržené stavby po jejím zpřesnění podrobnější dokumentací, přičemž osa koridoru představuje nejpravděpodobnější trasu vedení této stavby. Zbývající část plochy koridoru nebude stavbou dotčena a po její realizaci bude zachována pro stávající využití, tedy jako PUPFL.

Osa koridoru X01 pozemky PUPFL neprochází, uvedený zábor představuje zbývající část plochy koridoru, u něhož je vysoká pravděpodobnost, že realizací stavby nebude nijak dotčen.

Zábor vyhodnocený v tabulce má tedy spíše informativní charakter:

| **Číslo dílčí změny** | **Číslo koridoru** | **Způsob využití plochy (koridoru)** | **Celkový zábor PUPFL**  **(ha)** | **Zábor PUPFL dle kategorie lesa**  **(ha)** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Les hospodářský** | **Les ochranný** | **Les zvláštního určení** |
| Z2/114 | X01 | koridor pro optimalizaci železniční trati č. 140 | 4,320 | 0 | 0 | 4,320 |
| **ZÁBOR PUPFL CELKEM** | | | **4,320** | **0** | **0** | **4,320** |

### 12.2.1 Odůvodnění záboru PUPFL

**X01** - Koridor je vymezen pro optimalizaci železniční trati č. 140 na základě jeho vymezení v PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“), která byla schválena dne 15.4.2015. Dle článku (91) PÚR ČR se jedná o koridor konvenční železniční dopravy ŽD3 Karlovy Vary – Ostrov. PÚR ČR dále v článku (80) písm. b) stanovuje úkol pro územní plánování, který příslušným krajům a obcím ukládá povinnost zajistit územní ochranu vymezených koridorů a ploch v navazující územně plánovací dokumentaci upřesněním koridorů a ploch pro umístění záměru nebo územní rezervou. Dle § 31 odst. 4 stavebního zákona., v platném znění, je PÚR ČR nadřazeným právně závazným dokumentem pro vydávání územních plánů a ÚP Ostrov ji proto musí plně respektovat.

Koridor není vymezen v platných ZÚR Karlovarského kraje. ZÚR Karlovarského kraje (2010) předpokládaly realizaci záměru (optimalizace nebo modernizace trati s cílem zvýšení traťové rychlosti, modernizací zabezpečovacího zařízení, s přestavbou železničních stanic a jejich důslednou peronizací, apod.) bez územních nároků. Z toho důvodů nebyl pro tento účel koridor vymezen a nebyl tedy ani zařazen mezi veřejně prospěšné stavby. Koridor pro optimalizaci trati č. 140 Karlovy Vary – Ostrov by měl být předmětem řešení aktualizace ZÚR Karlovarského kraje.[[10]](#footnote-10)

Hlavním důvodem pro vymezení koridoru je potřeba vytvoření podmínek pro zvýšení přepravní rychlosti železniční trati, která je součástí evropské železniční sítě TEN-T, včetně případných změn vedení koridoru v území. Optimalizací železniční trati se zlepší plynulost a bezpečnost dopravy, zvýšením přepravní rychlosti zase dojde ke zkrácení přepravních časů. Celkově se posílí obsluha území prostřednictvím dopravy šetrné k životnímu prostředí, jejíž rozvoj je rovněž žádoucí.

Vzhledem k tomu, že pro záměr předmětné optimalizace železniční trati č. 140 neexistuje v současné době studie řešící tento záměr v širších souvislostech ani v detailu konkrétních technických řešení a opatření, vytváří se Změnou č. 2 vymezením koridoru v šířce 120 m možnost ke zpřesnění a případné změně řešení záměru v podrobnějších stupních projektové dokumentace (zejména v dokumentaci pro územní rozhodnutí) bez nutnosti změny ÚP.

V každém případě lze ovšem již dnes s velkou mírou pravděpodobnosti předpokládat, že optimalizace železniční trati nebude mít výrazné nároky na využití území mimo stávající pozemky dráhy, a tedy jen minimální nároky na zásah do PUPFL.

### 12.2.2 Plochy změn a koridory zasahující do vzdálenosti 50 m od hranice lesa

Do vzdálenosti 50m od hranice lesa zasahují následující plochy a koridory:

| **Číslo dílčí změny** | **Číslo plochy / koridoru** | **Způsob využití plochy** | **Poznámka** |
| --- | --- | --- | --- |
|
| Z2/001 | Z244 | BV – bydlení v rodinných domech - venkovské |  |
| Z2/011 | Z259 | BV – bydlení v rodinných domech - venkovské |  |
| Z2/026 | Z116 | VZ – zemědělská výroba |  |
| Z2/084 | Z320 | BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské | plocha přestavby |
| Z2/100 | Z323 | RZ –zahrádkové osady |  |
| Z2/104 | Z326 | RI – plocha staveb pro rodinnou rekreaci |  |
| Z2/105 | Z328 | OV – veřejná infrastruktura |  |
| Z2/106 | Z228 | RZ –zahrádkové osady |  |
| Z2/124 | K341 | NS – plocha smíšená nezastavěného území | ÚSES |
| Z2/125 | K339 | NS – plocha smíšená nezastavěného území | ÚSES |
| Z2/126 | K342 | NS – plocha smíšená nezastavěného území | ÚSES |
| Z2/132 | K343 | NS – plocha smíšená nezastavěného území | ÚSES |
| Z2/150 | K346 | NS – plocha smíšená nezastavěného území | ÚSES |
| Z2/162 | K370 | NS – plocha smíšená nezastavěného území | ÚSES |
| Z2/163 | K367 | NS – plocha smíšená nezastavěného území | ÚSES |
| Z2/164 | K366 | NS – plocha smíšená nezastavěného území | ÚSES |
| Z2/165 | K357 | NS – plocha smíšená nezastavěného území | ÚSES |
| Z2/165 | K358 | NS – plocha smíšená nezastavěného území | ÚSES |
| Z2/178 | K347 | NS – plocha smíšená nezastavěného území | ÚSES |
| Z2/179 | K348 | NS – plocha smíšená nezastavěného území | ÚSES |
| Z2/180 | K351 | NS – plocha smíšená nezastavěného území | ÚSES |
| Z2/208 | K379 | NS – plocha smíšená nezastavěného území | ÚSES |
| Z2/209 | K380 | NS – plocha smíšená nezastavěného území | ÚSES |
| Z2/114 | X01 | DZ.k – koridor drážní dopravy | koridor pro umístění železniční trati č. 140 |

Konkrétní zábor pozemků ve vzdálenosti do 50 m od hranice lesa bude upraven v rámci podrobnějšího řešení zástavby těchto ploch.

Odůvodnění vymezení ploch zasahujících do vzdálenosti 50 m od hranice lesa:

**Z116** – Plocha rozšiřuje již vymezenou zastavitelnou plochu zemědělské výroby, schválenou v ÚP Ostrov. V souladu se schváleným Zadáním Změny č. 2 ÚP a dle upřesněného požadavku vlastníka pozemku je plocha rozšířena jižně, přičemž toho rozšíření je kompenzací za redukovanou část plochy na jejím východním okraji, která je Změnou č. 2 ÚP stabilizována jako plocha lesní (PUPFL).

**Z228** – Plocha je převzata z platné ÚPD, kde je vymezena pro rozvoje rekreace v zahrádkových osadách. Předmětem Změny č. 2 ÚP tedy není vymezení nových zastavitelných ploch, představujících zábor, nýbrž zmenšení již projednané a schválené zastavitelné plochy o část, která již byla realizována nebo je zahrnuta do stabilizovaného území.

**Z244** - Plocha je vymezena v souladu s požadavkem schváleného Zadáním Změny č. 2 ÚP a rozšiřuje již vymezenou zastavitelnou plochu Z244 dle platné ÚPD. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení umožní plynulé dotvoření západního okraje sídla Hluboký a logické zarovnání zastavěného území s využitím proluky mezi stávající zástavbou a účelovou komunikací. Plocha navazuje na hranici zastavěného území a zároveň na rozvojové území pro obytnou a smíšenou obytnou zástavbu, vymezenou platnou ÚPD (plochy Z243, Z244, Z248), z něhož velká část již byla realizována a je tedy začleněna do zastavěného území.

**Z259 -** Plocha je vymezena na základě požadavku pořizovatele na prověření území. Na pozemku se nachází objekt bývalého mlýna, který má vlastník v úmyslu rekonstruovat a využít pro trvalé bydlení. Stávající objekt však není evidován ani v katastru nemovitostí. Změnou č. 2 ÚP je vymezena zastavitelná plocha pro umožnění realizace soukromého záměru, jedná se nicméně ve skutečnosti o přestavbu.

**Z320 -** Plocha je vymezena na základě požadavku pořizovatele na prověření této plochy pro bydlení. V platné ÚPD je tato plocha součástí dopravního systému města, ale reálně neplní žádnou funkci. Vymezená plocha se nachází v proluce mezi stávající zástavbou, která kopíruje hranici lesa. *Zastavěním proluky dojde ke scelení zástavby po jižní hraně komunikace a žádoucímu dotvoření plynulé uliční hrany.* Využití plochy pro rozvoj bydlení a pro doplnění stávající obytné lokality je vhodným řešením pro uspokojení poptávky po nových plochách k obytné zástavbě v této části města při využití prostorových rezerv uvnitř zastavěného území.

**Z323** – Plocha je vymezena na základě požadavku schváleného Zadání Změny č. 2 ÚP**.** Umožňuje rozvoj přilehlých stávajících zahrádkových osad, v proluce podél hranice zastaveného území. Rozšíření možnosti zahrádkové rekreace reaguje na kontinuálně vzrůstající poptávku po plochách pro tento typ rekreačních aktivit.

**Z326** – Plocha je převzata z platné ÚPD, kde je vymezena jako stabilizovaná plocha rodinné rekreace (RI). Vymezení zastavitelné plochy Změnou č. 2 ÚP řeší nesoulad způsobu využití dle platné ÚPD s metodickým a legislativním rámcem – stabilizovaná plocha rodinné rekreace mimo zastavěné území. Část původně stabilizované plochy staveb pro rodinnou rekreaci vně hranice zastavěného území je vymezena jako plocha zastavitelná.

**Z328 -** Plocha je vymezena na základě požadavku pořizovatele s ohledem na záměr města využít objekt bývalého loveckého zámečku pro výstavbu havraní voliéry (výstavní prostor). Záměr využívá stávající objekt a tím přispívá k hospodárnému využívání zastavěného území bez zastavování volné krajiny, lokalizace nového zařízení zároveň zvýší atraktivitu této části města a rozšíří možnosti volnočasových a vzdělávacích aktivit.

**Plochy K339, K341, K342, K343, K346, K347, K348, K351, K357, K358, K366, K367, K370, K379 a K380** jsou vymezeny pro realizaci ÚSES a jejich využití tedy nebude pro přilehlé pozemky lesa představovat žádné omezení, protože nejsou určeny k zastavění.

**X01** - Koridor je vymezen pro optimalizaci železniční trati č. 140 na základě jeho vymezení v PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“), která byla schválena dne 15.4.2015. Podrobnější odůvodnění viz předchozí kapitola *12.2.1 Odůvodnění záboru PUPFL*. ↑

# 13. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

bude doplněno pořizovatelem po projednání návrhu Změny č. 2 ÚP

# 14. Vyhodnocení připomínek

bude doplněno pořizovatelem po projednání návrhu Změny č. 2 ÚP

# 15. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. 2 úp ostrov PODLE §53 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

bude doplněno pořizovatelem po projednání návrhu Změny č. 2 ÚP

**ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚP OSTROV**

**PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP**

s vyznačením změn

územní plán – nově vložený text

~~územní plán~~ – zrušený text

1. Celostátní sčítání dopravy 2010 (ŘSD), dostupné z: <http://scitani2010.rsd.cz/pages/map/default.aspx> [↑](#footnote-ref-1)
2. Celostátní sčítání dopravy 2010 (ŘSD), dostupné z: <http://scitani2010.rsd.cz/pages/map/default.aspx> [↑](#footnote-ref-2)
3. Rozpracovaný návrh Aktualizace č. 1 ZÚR Karlovarského kraje (verze květen 2015) vymezuje koridor D105 pro optimalizaci trati č. 140 v úseku Karlovy Vary – Ostrov, který je zároveň zařazen mezi VPS. [↑](#footnote-ref-3)
4. Rozpracovaný návrh Aktualizace č. 1 ZÚR Karlovarského kraje (verze květen 2015) vymezuje koridor D105 pro optimalizaci trati č. 140 v úseku Karlovy Vary – Ostrov, který je zároveň zařazen mezi VPS. [↑](#footnote-ref-4)
5. Celostátní sčítání dopravy 2010 (ŘSD), dostupné z: <http://scitani2010.rsd.cz/pages/map/default.aspx> [↑](#footnote-ref-5)
6. Celostátní sčítání dopravy 2010 (ŘSD), dostupné z: <http://scitani2010.rsd.cz/pages/map/default.aspx> [↑](#footnote-ref-6)
7. Celostátní sčítání dopravy 2010 (ŘSD), dostupné z: <http://scitani2010.rsd.cz/pages/map/default.aspx> [↑](#footnote-ref-7)
8. Celostátní sčítání dopravy 2010 (ŘSD), dostupné z: <http://scitani2010.rsd.cz/pages/map/default.aspx> [↑](#footnote-ref-8)
9. Rozpracovaný návrh Aktualizace č. 1 ZÚR Karlovarského kraje (verze květen 2015) vymezuje koridor D105 pro optimalizaci trati č. 140 v úseku Karlovy Vary – Ostrov, který je zároveň zařazen mezi VPS. [↑](#footnote-ref-9)
10. Rozpracovaný návrh Aktualizace č. 1 ZÚR Karlovarského kraje (verze květen 2015) vymezuje koridor D105 pro optimalizaci trati č. 140 v úseku Karlovy Vary – Ostrov, který je zároveň zařazen mezi VPS. [↑](#footnote-ref-10)