Územní plán
Nová Role

Změna č. 3 a 4

Záznam o účinnosti Změna č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role		
Správní orgán: **Zastupitelstvo města Nová Role**	Datum nabytí účinnosti:	26 -11- 2024
Jméno a příjmení oprávněné osoby pořizovatele: **Marcela Giertlová** vedoucí oddělení úřad územního plánování, odbor úřad územního plánování a stavební úřad Magistrátu města Karlovy Vary	Otisk úředního razítka:	Podpis oprávněné osoby: ..... podpis

Pořizovatel: Magistrát města Karlovy Vary
Úřad územního plánování a stavební úřad
U Spořitelny 2, 361 20 Karlovy Vary

Zpracovatel: Ing. arch. Miroslav Míka
autorizovaný architekt
Franze Kafky 835, 353 01 Mariánské lázně
IČ: 10 33 70 75
č. autorizace ČKA: 1929

Části řešené změny č.3 a 4: **část 3/1 (a,b,c)** - se týká pozemků p.č. 116/1, 116/2, 121/1 a část 98/1, 121/3, 121/7 v k.ú. Nová Role (drobná úprava trasy ÚSES – LK5) (nová zastavitelná plocha Z3/1a, nová územní rezerva R5 – 3/1b)

- z plochy zemědělské (NZ) a z plochy smíšené nezastavěného území (NS)
- do plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) a do plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)
- z plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)
- do plochy zemědělské (NZ) a do plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)

část 3/2 - se týká pozemků p.č. část 743/1, v k.ú. Mezirolí - změna 3/2 byla ukončena pořizovatelem - na základě projednání s dotčenými orgány, zůstává nadále ponecháno funkční využití dle platného územního plánu Nová Role

část 3/3 - se týká pozemků p.č. 76/1, v k.ú. Mezirolí (nová zastavitelná plocha Z3/3) (zmenšení plochy pro občanské vybavení sídla Mezirolí – části veřejně prospěšné stavby PO2)

- z plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV) a plochy smíšené nezastavěného území (NS)
- do plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

část 3/4 - se týká pozemků p.č. část 291/5, 291/16, v k.ú. Mezirolí (drobná úprava trasy ÚSES – LK9) (nová zastavitelná plocha Z3/4)

- z plochy zemědělské (NZ)
- do plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

část 3/5 - se týká pozemků p.č. 334/9 a část 334/8 v k.ú. Mezirolí (drobná úprava trasy ÚSES – LK9) (nová zastavitelná plocha Z3/5)

- z plochy zemědělské (NZ)
- do plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

část 3/6 - se týká pozemků p.č. 1106/68, 1106/69, 1106/70, 1106/79 a st.p.č. 961, 1420, 1501 v k.ú. Nová Role (nová plocha přestavby P3/6)

- z plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ)
- do plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

část 3/7 - se týká pozemků p.č. 1093/6 a st.p.č. 312, v k.ú. Nová Role (plocha přestavby plocha P3/7)

- z plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV)
- do plochy pro bydlení v bytových domech (hromadné) (BH)

část 3/8 (a,b) - se týká pozemků p.č. 687/1, 714/4 a část 638/4, 672/2, v k.ú. Mezirolí (nová zastavitelná plocha Z3/8a, Z3/8b)

- z plochy zemědělské (NZ)
- do plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

část 3/9 (a,b) - se týká pozemků p.č. 861/1 a část 861/3, 861/5, 872/4, v k.ú. Mezirolí (řeší kompenzaci ZPF - navrácení zastavitelných ploch do zemědělského půdního fondu) (rušená zastavitelná plocha Z28, Z29, Z30)

- z plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) a plochy smíšené obytné – venkovské (SV)
- do plochy zemědělské (NZ)

část 3/10 (a,b) - se týká pozemků p.č. část 1087, 1091, 1110/2, 1556/1, v k.ú. Nová Role (nová zastavitelná plocha Z3/10) (rozšíření koridoru dopravy CD05 = veřejně prospěšné stavby VD3)

- z plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru (RN)
- do plochy smíšené obytné – městské (SM)
- z plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), z plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru (RN) a plochy dopravní infrastruktury – silniční
- do plochy koridoru dopravní infrastruktury neprůhledné místního významu

část 3/11 - se týká pozemků p.č. část 1514/3 v k.ú. Nová Role (nová plocha přestavby P3/11)

- z plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)
- do plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (individuální) (BI)

část 3/12 - se týká pozemků p.č. 1180/17, 1180/18, 1180/19, v k.ú. Nová Role (nová zastavitelná plocha Z3/12)

- z plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)
- do plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (individuální) (BI)

část 4 - se týká pozemků část p.č. 1180/1, v k.ú. Nová Role (nová zastavitelná plocha Z4/0)

- z plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)
- do plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů (VE) (tato plocha je nově definována)

V rámci změny č.3 a 4 byla provedena aktualizace zastavěného území ke dni 27.9.2023 - původně stanovené hranice byly upraveny.

V rámci změny byla řešena úprava textové části týkající se odvádění srážkových vod.

V rámci změny č.3 a 4 byl aktualizován výčet ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

V rámci řešené změny byla provedena aktualizace limitů využití území - jsou znázorněny pouze v řešených částech změn, celý rozsah bude zobrazen v úplném znění (koordinační výkres) - např. zájmové území Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

Termín zpracování: říjen 2024

Město Nová Role

Č. j.: …… V Nové Roli dne ……

Změna č. 3 a 4, kterou se mění Územní plán Nová Role

Zastupitelstvo města Nová Role, příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších přepisů (dále též nový stavební zákon), v souladu s § 323 odst. 9 nového stavebního zákona, za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též stavební zákon), § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

v y d á v á

Změnu č. 3 a 4 územního plánu Nová Role,

kterou se mění Územní plán Nová Role takto:

I. Textová část

1. Vymezení zastavěného území

V kapitole 1a. se text:

„V ÚP je hranice zastavěného území vymezena zpracovatelem v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Zastavěné území je aktualizováno ke dni **5. 5. 2021**."

nahrazuje textem:

„V ÚP je hranice zastavěného území vymezena zpracovatelem v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Zastavěné území je aktualizováno ke dni **27. 9. 2023**."

2. Základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

V kapitole 1b.2. se doplňuje řádek:

„30 Plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů **VE“**

3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

V kapitole 1c.5. se u plochy Z18 text:

„Z18 – BV, DS, ZP Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**), plochy dopravní infrastruktury silniční **(DS)** a plocha zeleně přírodního charakteru **(ZP**). Plocha funkce BV je v lokalitě lokality je 3,2873 ha, plocha funkce DS je v lokalitě 0,0181 ha, plocha zeleně přírodního charakteru pro průchod ÚSES budoucí ZÚ je 0,1203 ha.

1. plošně větší rozvojové území pro bydlení v Nové Roli. Spolu s plochou Z17 – BV, ZS vytvoří novou sídelní strukturu pro bydlení v rodinných domech za řekou v atraktivní přírodní poloze sídla.

2. nezbytná podmínka realizace:

--- zpracování územní studie společné pro lokality Z17-BV,ZS a Z18-BV,DS.“

--- nastavení podrobnějších regulativů pro typy domů a způsob zástavby celého komplexu řešených ploch.

3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.

4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:

4a zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu napojenou na dopravní stavbu v ploše K07-DS.

4b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

4c pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 800 m^2.

4d v lokalitě vymezit vhodné plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.“

nahrazuje textem:
„Z18 – BV, DS, ZP Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**) a plocha zeleně přírodního charakteru **(ZP**). Plocha funkce BV je v lokalitě lokality je 1,0316 ha, plocha zeleně přírodního charakteru pro průchod ÚSES budoucí ZÚ je 0,1203 ha.

1. plošně větší rozvojové území pro bydlení v Nové Roli. Vytvoří novou sídelní strukturu pro bydlení v rodinných domech za řekou v atraktivní přírodní poloze sídla.“

V kapitole 1c.5. se u plochy Z20 text „Plocha funkce bydlení je 2,7014 ha, plocha funkce DS je 0,0363 ha.“, nahrazuje textem „Plocha funkce bydlení je 2,6227 ha, plocha funkce DS je 0,0363 ha.“.

V kapitole 1c.5. se u plochy Z32 se text:
„Z32 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 2,4431 ha.

1. plošně větší významná rozvojová lokalita pro bydlení v Mezirolí navazující na souvislou zástavbu RD v sídle. Vzhledem k jasnému vymezení dopravní plochy a následnému způsobu zástavby lokality se vypracování ÚS nevyžaduje.
2. specifické podmínky:

2a zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
2b v lokalitě vymezit vhodné plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.“

nahrazuje textem:
„Z32 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 2,4431 ha.

1. plošně větší významná rozvojová lokalita pro bydlení v Mezirolí navazující na souvislou zástavbu RD v sídle.
2. bude respektována územní studie schválená dne 3.2.2021.“

V kapitole 1c.5. se u plochy Z35 se text:
„2. nezbytná podmínka realizace:
--- zpracování územní studie spolu s lokalitou Z34 - BI.
3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.
4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:

4a zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu obou lokalit Z34 – BI a Z35 – BV ze stávající místní komunikace.
4b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
4c pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 800 m^2.“

nahrazuje textem:
„2. bude respektována územní studie schválená dne 3.3.2022“

V kapitole 1c.5. se u plochy Z37 text „Výměra plochy je 2,5322 ha.“, nahrazuje textem „Výměra plochy je 2,2430 ha.“.

V kapitole 1c.5. se u plochy Z46 text „Plocha změny je 1,2509 ha.“, nahrazuje textem „Plocha změny je 0,2077 ha.“.

V kapitole 1c.5. se u plochy Z47 text „Plocha změny je 0,5517 ha.“, nahrazuje textem „Plocha změny je 0,3153 ha.“.

V kapitole 1c.5. se u plochy Z49 text „Plocha změny je 0,2161 ha.“, nahrazuje textem „Plocha změny je 0,0879 ha.“.

V kapitole 1c.5. se u plochy Z56 text „Plocha změny je 0,3765 ha.“, nahrazuje textem „Plocha změny je 0,1912 ha.“.

V kapitole 1c.5. se u plochy Z57 text „Plocha změny je 0,8968 ha.“, nahrazuje textem „Plocha změny je 0,1735 ha.“.

V kapitole 1c.5. se u plochy Z60 text „Plocha změny je 2,8178 ha.“, nahrazuje textem „Plocha změny je 1,5229 ha.“.

V kapitole 1c.5. se u plochy Z62 text „Plocha změny je 0,3866 ha.“, nahrazuje textem „Plocha změny je 0,2544 ha.“.

V kapitole 1c.5. se u plochy Z63 text „Plocha změny je 0,6020 ha.“, nahrazuje textem „Plocha změny je 0,4204 ha.“.

V kapitole 1c.5. se u plochy Z67 text „Plocha změny je 0,2909 ha.“, nahrazuje textem „Plocha změny je 0,1937 ha.“.

V kapitole 1c.5. se u plochy Z69 text „Plocha změny je 3,4415 ha.“, nahrazuje textem „Plocha změny je 1,8863 ha.“.

V kapitole 1c.5. se u plochy Z70 text „Plocha změny je 0,3021 ha.“, nahrazuje textem „Plocha změny je 0,0677 ha.“.

V kapitole 1c.5. se u plochy Z79 text „Plocha změny je 1,1012 ha.“, nahrazuje textem „Plocha změny je 0,6440 ha.“.

V kapitole 1c.5. se u plochy Z86 text „Plocha změny je 1,0837 ha.“, nahrazuje textem „Plocha změny je 0,9008 ha.“.

V kapitole 1c.5. se ruší text :
„Z17 – BV, ZS Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**) a plochy zeleně soukromé a vyhrazené **(ZS)**. Plocha funkce BV je v lokalitě 1,5264 ha, plocha funkce ZS je v lokalitě 0,0791 ha.

1. plošně větší rozvojové území pro bydlení v Nové Roli. Spolu s plochou Z18 – BV, DS vytvoří novou sídelní strukturu pro bydlení v rodinných domech za řekou v atraktivní přírodní poloze sídla.
2. nezbytná podmínka realizace:
--- zpracování územní studie společné pro lokality Z17-BV,ZS a Z18-BV,DS.
--- nastavení podrobnějších regulativů pro typy domů a způsob zástavby celého komplexu řešených ploch.
3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.
4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:
4a zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu napojenou na dopravní stavbu v ploše K07-DS.
4b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
4c pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 800 m^2.

Z43 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 0,3644 ha.

1. plošně menší atraktivní rozvojové území pro bydlení v Mezirolí ve vazbě na rekreační část území.
2. podmínky využití plochy:
2a zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu.
2b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
2c pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 800 m^2.

Z53 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 0,1952 ha.

1. lokalita je určena pro max. 2RD a doplňuje žádanou uliční venkovskou zástavbu.
2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
3. pro umístění případných izolovaných rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 900 m^2.

Z2/3 – BVZ Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Výměra plochy je 0,0474 ha.

1. plocha v jižní části sídla je určena ke konkrétní zástavbě maximálně 1RD.“

V kapitole 1c.5. se za plochu Z2/1 doplňuje text :
„Z3/1a – Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**) a plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň **(ZV)**. Plocha funkce BV je v lokalitě 2,7080 ha, plocha funkce ZV je v lokalitě 0,2076 ha.

1. plošně větší rozvojová lokalita pro bydlení v Nové Roli navazující na souvislou zástavbu RD v sídle.
2. nezbytná podmínka realizace:
--- zpracování územní studie.
3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.
4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:
4a vymezit vnitřní strukturu místních komunikací
4b bude vytvořen minimální odstup staveb od hrany lesa 25 m
4c budou vymezeny stavby, které lze v ochranném pásmu 25 m od lesa umístit

Z3/3 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Plocha změny je 0,7437 ha.

1. rozvojová lokalita pro bydlení v Mezirolí navazující na souvislou zástavbu RD v sídle. Vzhledem k jasnému vymezení dopravní plochy a následnému způsobu zástavby lokality se vypracování ÚS nevyžaduje.
2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Z3/4 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Plocha změny je 0,7335 ha.
1. lokalita je vymezena pro RD uspořádané podél komunikace.
2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Z3/5 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Plocha změny pro max. 2 RD je 0,1500 ha.
1. zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Z3/8a – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Plocha změny je 0,8471 ha.
1. rozvojová lokalita pro bydlení v Mezirolí navazující na souvislou zástavbu RD v sídle. Vzhledem k jasnému vymezení dopravní plochy a následnému způsobu zástavby lokality se vypracování ÚS nevyžaduje.
2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Z3/8b – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Plocha změny je 1,7869 ha.
1. rozvojová lokalita pro bydlení v Mezirolí navazující na souvislou zástavbu RD v sídle. Vzhledem k jasnému vymezení dopravní plochy a následnému způsobu zástavby lokality se vypracování ÚS nevyžaduje.
2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
3. zahájení výstavby v zastavitelné ploše Z3/8b je podmíněno využitím min. 75% zastavitelné plochy Z3/8a.

Z3/10 – SM Plocha smíšená obytná - městská. Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra městských služeb a komerční vybavenosti. Plocha změny je 0,5998 ha.
1. kvalitní plocha s možnostmi variantního řešení zástavby. Zpracování komplexní ÚS se nepožaduje, ale při stanovení výchozí koncepce zástavby je třeba dodržet následující specifické podmínky:
1a systém zastavění území koordinovat se sousedními provozními funkčními areály a případně řešit ve variantách.
1b zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
1c stavba bude v souladu s hygienickými předpisy v případě potřeby prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech

Z3/12 – BI Plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské. Plocha změny je 0,2688 ha.
1. lokalita je vymezena pro RD uspořádané podél komunikace.
2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.“

V kapitole 1c.6. se u plochy P05 se text:
„2. nezbytná podmínka realizace:
--- zpracování územní studie.
3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.
4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:
4a zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu a navázat odpovídající vnitřní dopravní komunikaci.
4b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.“
nahrazuje textem:
„2. bude respektována územní studie schválená dne 14.3.2022.“

V kapitole 1c.6. se za plochu P10 doplňuje text :
„P3/6 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Plocha změny je 0,2483 ha.
1. lokalita je vymezena pro RD uspořádané podél komunikace.
2. v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech
3. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

P3/7 – BH Plochy pro bydlení v bytových domech (hromadné). Plocha navazuje na stávající území bydlení, se kterým se spojí. Plocha změny je 0,2873 ha.
1. specifické podmínky se nestanovují.

P3/11 - BI Plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské. Plocha změny pro max. 1 RD je 0,1070 ha.“

V kapitole1c.7. se u plochy K04 text:
„K04 – RN Plocha rekreace – na plochách přírodního charakteru (**RN**). Plocha změny je 4,2270 ha.
1. plocha je vymezena jako polyfunkční rekreační louka pro krátkodobou rekreaci obyvatel přilehlých obytných území. Plocha je určena pro přírodní travnatá hřiště různých sportů bez jakýchkoliv nároků na trvalé

stavby a terénní úpravy. Výjimkou jsou konstrukce pro sportovní nářadí a vybavení (sítě, branky, posilovací nářadí, prvky vytýčení sportovních ploch apod.).

2. nezbytná podmínka realizace:

--- zpracování územní studie.

3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.

4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:

4a původní přírodní charakter louky ponechat na většině plochy, vyjma údržby v podobě sečení trávy na plochách využívaných k rekreaci a na plochách travnatých hřišť.

4b v ploše bude vymezena plocha víceúčelové dopravní infrastruktury pro vybudování rekreační in-line dráhy a zajištění přístupu k rozvojové ploše Z05-RZ.

4c v lokalitě budou vymezeny plochy pro případná hřiště a dráhy dalších rekreačně provozovaných sportů na travnatých nebo jiných přírodních plochách.

4d v lokalitě bude stanovena plocha pro veřejný táborový oheň.“

nahrazuje textem

„K04 – RN Plocha rekreace – na plochách přírodního charakteru (**RN**). Plocha změny je 3,5627 ha.

1. plocha je vymezena jako polyfunkční rekreační louka pro krátkodobou rekreaci obyvatel přilehlých obytných území. Plocha je určena pro přírodní travnatá hřiště různých sportů bez jakýchkoliv nároků na trvalé stavby. Výjimkou jsou konstrukce pro sportovní nářadí a vybavení (sítě, branky, posilovací nářadí, prvky vytýčení sportovních ploch apod.), vodní plochy, toky (včetně přemostění) a plochy dopravní infrastruktury včetně komunikací nevozidlových.

2. specifické podmínky:

2a původní přírodní charakter louky ponechat na většině plochy, vyjma údržby v podobě sečení trávy na plochách využívaných k rekreaci a na plochách travnatých hřišť.

2b v ploše bude vymezena plocha víceúčelové dopravní infrastruktury pro vybudování rekreační in-line dráhy a zajištění přístupu k rozvojové ploše Z05-RZ.

2c v lokalitě budou vymezeny plochy pro případná hřiště a dráhy dalších rekreačně provozovaných sportů na travnatých nebo jiných přírodních plochách.

2d v lokalitě bude stanovena plocha pro veřejný táborový oheň.“

V kapitole 1c.7. se u plochy CD05 text „Plocha změny je 0,5854 ha.“, nahrazuje textem „Plocha změny je 0,8507 ha.“.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

V kapitole 1d.4.1 se na konec odstavce g), h) a ch) doplňuje text :

„Srážkové vody z navržených zpevněných ploch musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány.“

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Změnou se nemění.

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

V kapitole 1f.6 se pod Podmíněně přípustným využitím u odrážky 2 text:

„2. provádět liniové stavby dopravní infrastruktury - polní a lesní cesty dle ČSN 73 6109 a ČSN 73 6108.“

nahrazuje textem

„2. provádět liniové stavby dopravní infrastruktury a komunikace nevozidlové, vodní plochy, toky (včetně přemostění)“

V kapitole 1f. se doplňuje kapitola:

„1f.30 Plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů (VE)

Hlavní využití – tyto plochy jsou určeny pro areály a zařízení pro výrobu elektrické energie prostřednictvím fotovoltaických panelů řešených bez základových prací.

Přípustné využití - v těchto plochách je dále přípustné umísťovat:
1. místní technická a dopravní infrastruktura úzce související s hlavní funkcí výroby solární elektrické energie.

Nepřípustné využití - v této ploše se nepřipouští umísťovat:
1. ostatní funkce výše neuvedené“

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Změnou se nemění.

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,

Změnou se nemění.

9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Změnou se nemění.

10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

V kapitole 2a. se na konec kapitoly doplňuje text :

R5 – BV územní rezerva pro plochu bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha je vně ZÚ a navazuje v severní části sídla na další rozvojové plochy. Plocha územní rezervy je 1,0534 ha. Celá územní rezerva je do budoucna plošně významné a polohově strategické rozvojové území pro bydlení v severní části sídla Nová Role. Pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Na ploše územní rezervy nesmí být povolovány žádné stavby, zařízení a činnosti, které by znesnadnily nebo znemožnily současné, nebo budoucí využití těchto ploch a jejich parcelaci. Na plochách územních rezerv je přípustné pouze jejich současné využití a údržba zeleně. Zástavba územních rezerv vyžaduje změnu územního plánu.

11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci,

Změnou se nemění.

12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

V kapitole 2c. se text :

„2c.1 Plochy přestavby ÚP je nenavrhuje.

2c.2 Zastavitelné plochy

Z12 – BI Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**).
Z14 – BI Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**).
Z17 – BV, ZS Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**), plochy zeleně soukromé a vyhrazené **(ZS)**.
Z18 – BV, DS, ZP Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**), plochy dopravní infrastruktury silniční **(DS),** plocha zeleně přírodního charakteru **(ZP**).
Z20 – BI, DS Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), plochy dopravní infrastruktury silniční **(DS)**.
Z25 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**).
Z28 – SV Plocha smíšená obytná - venkovská **(SV)**.
Z29 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**).
Z30 – SV Plocha smíšená obytná - venkovská **(SV)**.
Z34 – BI Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**).
Z35 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**).
Z75 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**).
P05 – BH Plocha bydlení – v bytových domech **(BH).**
P10 – SV, ZV Plocha smíšená obytná - venkovská **(SV)**, plocha zeleně na veřejných prostranstvích **(ZV).**
K04 – RN Plocha rekreace – na plochách přírodního charakteru (**RN**).

Lhůty pro pořízení všech výše uvedených územních studií, schválení jejich využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti územního plánu.“

nahrazuje textem:

„2c.1 Plochy přestavby

P10 – SV, ZV Plocha smíšená obytná - venkovská **(SV)**, plocha zeleně na veřejných prostranstvích **(ZV).**

Lhůty pro pořízení všech výše uvedených územních studií, schválení jejich využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.

2c.2 Zastavitelné plochy

Z12 – BI Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**).

Z14 – BI Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**).

Z20 – BI, DS Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), plochy dopravní infrastruktury silniční **(DS)**.

Z3/1a – BV, ZV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**) a plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň **(ZV)**.

Lhůty pro pořízení všech výše uvedených územních studií, schválení jejich využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.

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

Změnou se nemění.

14. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Změnou se nemění.

15. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Změnou se nemění.

10. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části

Počet listů	10
Grafická část změny obsahuje výřezy výkresů:	
Výkres základního členění území - Mezirolí	M 1:5000
Výkres základního členění území - Nová Role	M 1:5000
Výkres základního členění území - Jimlíkov	M 1:5000
Hlavní výkres - Mezirolí	M 1:5000
Hlavní výkres - Nová Role	M 1:5000
Hlavní výkres – Jimlíkov	M 1:5000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - Mezirolí	M 1:5000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - Nová Role	M 1:5000

Odůvodnění

III. Textová část odůvodnění Změny č. 3 a 4 územního plánu Nová Role

1. Postup při pořízení změny územního plánu

Město Nová Role má platnou územně plánovací dokumentaci – Územní plán Nová Role byl vydán Zastupitelstvem města Nové Role dne 7. 9. 2016 formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 28. 9. 2016.

Změna ÚP byla zpracována na základě požadavků Zprávy o uplatňování Územního plánu Nová Role za období 2016 – 2020, která byla schválena Zastupitelstvem města Nová Role dne 23. 6. 2021 usnesením č. ZMě/42/6/21, a na základě usnesení Zastupitelstva města Nová Role č. ZMě/49/6/21 ze dne 30. 6. 2021, č. ZMě/61/9/21ze dne 22. 9. 2021, č. ZMě/124/2/22 a ZMě/125/2/22 ze dne 16. 2. 2022. Změna je pořizována zkráceným postupem dle § 55a a 55b stavebního zákona.

Návrh Změny ÚP zpracoval Ing. arch. Miroslav Míka, autorizovaný architekt.

Návrh Změny je zpracován v souladu s ustanoveními platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění.

Zahájení řízení o Změně č. 3 a 4 a konání veřejného projednání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena dne 30.11.2023 na úřední desce MěÚ Nová Role a ode dne 1.12.2023 na úřední desce MMKV. Celý návrh změny byl zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup www.novarole.cz a www.mmkv.cz (záložka magistrát → územní plánování → pořizování územních plánů a změn územních plánů) a to až do 16.1.2024. V tištěné podobě byl ve stejné lhůtě k dispozici u pořizovatele a v kanceláři vedoucího odboru rozvoje a výstavby, stavební úřad, správa dětských hřišť, MěÚ Nová Role.

Veřejné projednání se konalo dne 8.1.2024. Lhůta pro uplatnění námitek, připomínek a stanovisek uplynula dnem 15.1.2024. K návrhu Změny č. 3 a 4 byly uplatněny 3 námitky dle § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Jejich vyhodnocení je součástí odůvodnění – kapitoly 15. Připomínky uplatněny nebyly.

Dne 8.4.2024 požádal pořizovatel nadřízený orgán územního plánování o posouzení návrhu Změny z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování, Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru regionálního rozvoje, pod č.j. KK/943/RR/24 bylo doručeno dne 22.4.2024.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu Změny a s ohledem na veřejné zájmy zpracoval návrh na rozhodnutí o námitkách, který dne 31.7.2024 v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona předložil dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu, aby k návrhu ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení uplatnily svá stanoviska.

Pořizovatel rovněž v souladu s § 53 odst. 4 stavebního zákona přezkoumal soulad návrhu Změny s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje ve znění Aktualizace č. 1, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a s požadavky zvláštních předpisů a neshledal rozpor.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání zpracoval pořizovatel pokyny pro úpravu návrhu Změny k vydání.

Na závěr konstatoval pořizovatel, že projednaný a upravený návrh Změny č. 1/b Územního plánu Karlovy Vary lze předložit Zastupitelstvu města Karlovy Vary k vydání.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

- Změna není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (poslední aktualizace – č.7 nabyla účinnosti dne 01.03.2024). Změnou řešená území respektuje kritéria, podmínky a úkoly vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky. Jednotlivé dílčí úpravy neovlivňují výše uvedený dokument.
- Pro řešenou změnu nevyplývají z Politiky územního rozvoje žádné požadavky. Změna nemá vliv a nadále chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Změna zachovává ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny. Změna respektuje podmínky ochrany přírody, ZPF, nezasahuje regionální a nadregionální ÚSES. Změna zachovává sídelní strukturu území.
- Řešené území leží v Rozvojové oblasti Karlovy Vary OB12 vymezené PÚR ČR.
- Řešené území leží ve Specifické oblasti SOB9 vymezené PÚR ČR, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

  V rámci územně plánovací činnosti je v této oblasti úkolem:
  - vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s

doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy)
  - vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině
  - vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody
  - vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů
  - vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody
- Změna územního plánu respektuje „Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje“ (dále jen „ZÚR KK“). Tato územně plánovací dokumentace byla vydána dne 16.09.2010 zastupitelstvem Karlovarského kraje usnesením č. ZK 223/09/10, účinnosti nabyla dne 16.10.2010. Jednotlivé dílčí úpravy neovlivňují výše uvedený dokument. Změnou nejsou dotčeny vazby na základní síť regionální technické a dopravní infrastruktury a krajinné vazby, ani limity využití území nadmístního významu, včetně vymezení regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability.
- Aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje byla vydána zastupitelstvem Karlovarského kraje dne 21.06.2018, usnesením č. ZK 241/06/18, s nabytím účinnosti dne 13. července 2018.
- Změna č.3 a 4 ÚP Nová Role respektuje veřejně prospěšné stavby ze ZÚR KK.
- Změna č.3 a 4 ÚP Nová Role ani její dílčí části nemají vliv na podmínky pro rozhodování o změnách v území v rozvojové oblasti nadregionálního významu OB12 Karlovy Vary.
- Dle Aktualizace č. 1 ZÚR KK se území Nové Role nachází ve vlastní krajině Krušné Hory - západ (A.2) a Karlovarsko - sever (B.4).
- Změnou nejsou dotčeny vazby na základní síť regionální technické a dopravní infrastruktury, krajinné vazby ani limity využití území nadmístního významu včetně vymezení regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability.
- Změna nemá vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů.
- Význam a funkce obce ve struktuře osídlení se změnou nezmění.

3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

- Změna není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

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

- Změna č.3 a 4 Územního plánu Nová Role je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

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

- Změna č. 3 a 4 ÚP Nová Role byla zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.
- Při projednání návrhu nebylo třeba řešit rozpory.

Vyhodnocení výsledků veřejného projednání, které se konalo dne 8.1.2024 (§ 53 odst. 1 SZ)

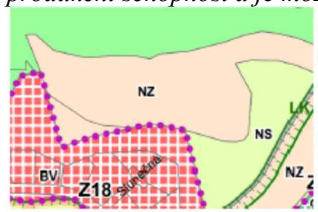
DOTČENÉ ORGÁNY:

Orgán, organizace Číslo jednací datum doručení	Obsah stanoviska	Vyhodnocení
1. Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje HSKV-2199-2/2023-PCNP ze dne 6.12.2023, doručeno dne 12.12.2023	Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje (dále jen „HZS Karlovarského kraje“) v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, posoudil předložený návrh změny č. 3 a 4 územního plánu Nová Role, spis. zn. SÚ/13206/21/Gie, č. j. 14848/SÚ/23 zpracovaný Ing. arch. Miroslavem Míkou v září 2023, a k výše uvedené dokumentaci vydává **souhlasné stanovisko**. HZS Karlovarského kraje posouzením návrhu změny č. 3 a 4 územního plánu Nová Role dospěl k závěru, že předložená územně plánovací dokumentace splňuje požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Odůvodnění: HZS Karlovarského kraje vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů: - Vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, § 20 - Požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce	- bez připomínek
2. **Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje**	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
3. Krajská veterinární správa pro Karlovarský kraj	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
4. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
5. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor kultury, památkové péče, lázeňství a cestovního ruchu	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
6. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství	**NOVÁ ROLE – návrh změny č. 3 a 4 Územního plánu - stanovisko** Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství obdržel dne 30. 11. 2023 Oznámení o zahájení řízení o změně č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role a k tomuto vydává následující stanovisko: **Ochrana přírody a krajiny (NATURA)** *(Chochel, DiS./594)* Bez připomínek.	ochrana přírody a krajiny - bez připomínek

KK/139/ZZ/24//KK-2608/24 ze dne 9.1.2024, doručeno dne 10.1.2024	**Posuzování vlivů na životní prostředí** *(Ing. Tymlová/229)* **K návrhu Změny č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role pro veřejné projednání nemáme připomínky.** K jednotlivým návrhům dílčích změn, jež dohromady tvoří změny č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role vydal Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán dle § 22 písm. b) a d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, **stanoviska zn. KK/5653/ZZ/21 ze dne 30. 11. 2021, KK/5939/ZZ/21 ze dne 17. 12. 2021, KK/6326/ZZ/22 ze dne 12. 12. 2022 a KK/372/ZZ/23 ze dne 8. 2. 2023** s tím, že nemá z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí požadavky na vyhodnocení vlivů Změny č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role na životní prostředí. Tato stanoviska zůstávají i nadále v platnosti. **Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií** *(Mgr. Krýzlová/295)* Bez připomínek. **Ochrana lesního půdního fondu a státní správa lesního hospodářství** *(Zettlová/307)* Bez připomínek. **Ochrana zemědělského půdního fondu** *(Ing. Suchý/204)* **Stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu Změny č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role** Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“) obdržel oznámení o zahájení řízení o návrhu **Změny č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role** od Magistrátu města Karlovy Vary, úřadu územního plánování a stavebního úřadu č. j. 14848/SÚ/23 ze dne 29. 11. 2023. Dokumentaci ke Změně č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role zpracoval Ing. arch. Miroslav Míka, autorizovaný architekt, ČKA 01929, datum zpracování – září 2023. Zdejší orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále i „ZPF“) si dle bodu 6. Společného metodického výkladu odboru adaptace krajiny na klimatickou změnu a odboru legislativního orgánům ochrany zemědělského půdního fondu k některým ustanovením zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu č. ZP10/2022 (dále jen „výklad MŽP“) vyžádal písemností č. j. KK/6259/ZZ/23 ze dne 1. 12. 2023 stanovisko orgánu státní správy nižšího stupně, konkrétně Magistrátu města Karlovy Vary, odboru životního prostředí. Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí se ve stanovené lhůtě k projednání návrhu Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role nevyjádřil. Krajský úřad jako orgán státní správy na úseku ochrany ZPF příslušný podle § 13 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) **posoudil** návrh Změny č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role (dále i „ÚP Nová Role“) podle zákona a s ohledem na postup k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu při zpracování územně plánovací dokumentace vyplývající z vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů. Krajský úřad rovněž přihlédl ve vzájemných souvislostech k výkladu MŽP. V souladu s § 17a písm. a) zákona uplatňuje krajský úřad ke Změně č. 3 a 4 ÚP Nová Role, podle § 5 odst. 2 zákona, následující *stanovisko:* Změnou č. 3 a 4 ÚP Nová Role je navržen zábor ploch ZPF v celkovém rozsahu 11,65 ha, z toho 10,69 ha pro bydlení, 0,93 ha pro veřejnou zeleň a 0,03 ha pro dopravní infrastrukturu. Navržen je zábor ve III. třídě ochrany (cca 13,8%), IV. třídy ochrany (cca 46,2%) a V. třídy ochrany (cca 40,0%). Jako kompenzace za tento zábor je navrženo navrácení 6,10 ha pro bydlení ve III. třídě ochrany (cca 13,0%) a IV. třídy ochrany (cca 87,0 %). Plochy **č. 3/7, 3/11, 3/12** a **4** jsou druhem pozemku ostatní plochy, a proto nejsou předmětem vyhodnocení z hlediska ochrany ZPF. Zpracovatel územně plánovací dokumentace v textové části odůvodnil změnu následujícím způsobem: *Od nabytí účinnosti ÚP*	<u>posuzování vlivů na životní prostředí</u> - bez požadavků <u>zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií</u> - bez připomínek <u>ochrana lesního půdního fondu a státní správa lesního hospodářství</u> - bez připomínek <u>geologie a hornictví</u> - konstatování <u>ochrana zemědělského půdního fondu</u> - plochy 3/1a-1 a 3/1a-2 – nesouhlas - plocha 3/1b – nesouhlas - plocha 3/1c – souhlas - plocha 3/2 – nesouhlas - plocha 3/3 – souhlas - plocha ¾ – souhlas - plocha 3/5 – nesouhlas - plocha 3/6 – souhlas - plocha 3/8a a 3/8b – souhlas za podmínky etapizace - 3/9 – souhlas s rušením - 3/10a a 3/10b – souhlas →dne 25.6.2024 požádáno o nové stanovisko↓ <u>odpadové hospodářství</u> - příslušným dotčeným orgánem je Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí – stanovisko bylo vyžádáno – připomínky nebyly uplatněny – viz bod č. 10 <u>ochrana ovzduší</u> - bez připomínek <u>vodní hospodářství</u>

	došlo ve všech třech katastrech správního území obce k relativně značnému využití vymezených zastavitelných ploch. V řadě lokalit probíhá příprava záměrů. V některých lokalitách je již připravena technická a dopravní infrastruktura k okamžitému využití. Lze očekávat, že tyto lokality budou využity v průběhu příštího období uplatňování územního plánu, tj. v období příštích 4 let. V souvislosti s vytvářením pracovních příležitostí v novém strojírenském komplexu za stávající porcelánkou je potřeba reagovat na poptávku po bydlení. Potvrzuje se dlouhodobě očekávaná prognóza, že v okolí krajského města se začínají intenzivně využívat vhodnější lokality, ke kterým bezesporu sídlo Mezirolí i město Nová Role patří. Vzhledem k nedostatku připravených lokalit ve spádovém území Karlových Varů a k neukončenému vydání územního plánu navržená změna řeší aktuální situaci v nabídce ploch pro bydlení. Závěrem se dá konstatovat, že v současné době jsou nové zastavitelné plochy dostatečně využívány a to zejména s ohledem na konkrétní připravované projekty města a vlastníků pozemků. Pro všechny lokality s rozvojem bydlení platí: Změny jsou vyvolány zájmem občanů města o možnost výstavby rodinných domů. V současné době je v řešeném území vzhledem k blízkosti Karlových Varů značný zájem o volné pozemky pro bydlení. V řešeném území je nedostatek vhodných pozemků pro bydlení, protože u nevyužitých ploch se ve většině případů jedná o soukromé majitele. Vlastnictví pozemků vhodných k výstavbě v rukou města je omezený. V současné době dochází k intenzivní zástavbě volných pozemků. Krajský úřad k navrženým plochám pro bydlení všeobecně uvádí následující: Krajský úřad prověřil prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí využití rozvojových ploch určených pro bydlení a zjistil, že značná část těchto ploch zůstává nadále nevyužita. Jedná se např. o plochy Z01 (0,38 ha), Z12 (0,98 ha), Z14 (1,02 ha), Z20 (2,71 ha). V rámci demografického vývoje došlo dle statistiky ČSÚ od roku 2016 do roku 2022 k nárůstu počtu obyvatel o 72. Ze statistiky ČSÚ pro rok 2021 dále vyplývá, že v obci Nová Role je k dispozici 65 neobydlených rodinných domů. Podle zpracovatele ÚPD dochází ke zpracování celé řady územních dokumentací. V souvislosti s tím krajský úřad konstatuje, že svá stanoviska zakládá na současném stavu, nikoliv na stavu, který je připravovaný, resp. dosud nerealizovaný. A dále krajský úřad, jako dotčený orgán ochrany ZPF v rámci územního plánování nesouhlasí s tvrzením, že by se ve spádovém území Karlových Varů nacházel „nedostatek připravených lokalit“. Územní plány v okolí Karlových Varů jsou naopak, co se týče rozvojových ploch určených pro bydlení naddimenzované, např. obec Hory. Fakt, že pozemky v rozvojových plochách pro bydlení nejsou ve vlastnictví obce, není argument, který by mohl obstát při posuzování nezbytnosti nových záborů pro bydlení. Krajský úřad je toho názoru, že na základě zjištěných skutečností nelze prokázat v souladu s § 4 odst. 1 zákona nezbytnost nově navrhovaných rozvojových ploch pro bydlení. Plochy, které krajský úřad v rámci Změny č. 3 odsouhlasil, viz níže, jsou plochy odsouhlasené v rámci kompenzace. **Změna č. 3/1a - plocha 3/1a-1**, **Změna č. Z3/1a-2 – plocha 3/1a-2 –** *BV – plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské,* a *ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň*, zábor ZPF (TTP) o výměře 3,20 ha (2,71 ha pro bydlení a 0,49 ha pro veřejnou zeleň) ve III., IV. a V. třídě ochrany se nachází na části p. p. č. 116/1 (TTP), 116/2 (TTP) a 121/1 (TTP) v k. ú. Nová Role, mimo zastavěné území, ale v přímé návaznosti na něj. V předložené územně plánovací dokumentaci (dále i „ÚPD“) v kapitole *14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa* (dále jen „kapitola ZPF“) na str. 19 – 21 je uvedeno: *Lokalita 3/1a-1 (zábor celkem 3,20 ha) je využit pro rozvoj ploch pro bydlení v rodinných domech - venkovské, zábor trvalého travního porostu = 2,71 ha ve III., IV. a V. třídě ochrany a pro rozvoj ploch veřejných prostranství – veřejná zeleň zábor trvalého travního porostu = 0,49 ha ve III., IV. a V. třídě ochrany, jedná se o novou zastavitelnou plochu, která bezprostředně navazuje na platné zastavitelné plochy. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní*	- příslušným dotčeným orgánem je Magistrát města Karlovy Vary, odbor ÚÚP a SÚ – vodoprávní úřad – stanovisko bylo vyžádáno – připomínky nebyly uplatněny – viz bod č. 9

sloučit řešené plochy s okolními. Území řeší zpracovaná územní studie „Rodinné domy - Nová Role návrh zástavby, komunikace a inž. sítě parc. č. 116/1, 116/2, 121/3, 121/1, 98/2, 98/1“. Studie prokazuje vhodnost využití pozemků pro výstavbu zejména s ohledem na jejich návaznost na zastavitelné plochy. Studie řeší ekonomicky výhodné napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, včetně umístění veřejných prostranství. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do V. třídy ochrany většinou pro zemědělské účely postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití, půdy zařazené do IV. třídy ochrany zemědělské půdy převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu a půdy zařazené do III. třídy ochrany průměrnou produkční schopnost a je možno prostřednictvím územního plánování využít tyto půdy pro eventuální výstavbu.



Plocha 3/1a-1 v hlavním výkresu platného ÚP Nová Role

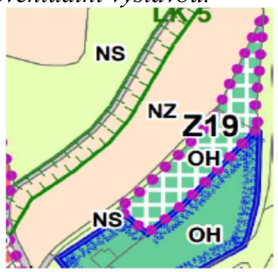
Plocha Z3/1a-1 ve výkresu ZPF Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role

Krajský úřad k této ploše uvádí následující: Z předložené dokumentace vyplývá, že se jedná v rámci plochy 3/1a-1 o návrh nového záboru určeného pro funkci bydlení a v rámci plochy 3/1a-2 o návrh na změnu funkčního využití části rozvojové plochy Z18 z ploch bydlení na veřejnou zeleň ve III. třídě ochrany. Krajský úřad prověřil tyto plochy prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí a veřejného přístupu do LPIS (Land Parcel Identification system). Na základě tohoto prověření krajský úřad zjistil, že část navrhované plochy je zemědělsky obhospodařována. Krajský úřad dále prověřil využití rozvojových ploch určených pro funkci bydlení v sídle města Nová Role. Plochy určené ke kompenzaci se nachází v sídle Mezirolí a jsou primárně akceptovány za nově navržené zábory pro bydlení v sídle Mezirolí a dále v rámci zbylé výměry kompenzace pro plochu 3/10a v sídle Nové Role. V rámci předmětných ploch tak nedochází k prokázání nezbytnosti dle § 4 odst. 1 zákona, viz výše. Plocha 3/1a-2, která je navržená pro rozvoj veřejného prostranství (zeleň) funkčně souvisí s návrhem plochy 3/1a-1 pro bydlení. Krajský úřad je tak pro zachování současného funkčního využití plochy Z18 (*BV*). ***Na základě výše uvedeného krajský úřad s plochami 3/1a-1 a 3/1a-2 nesouhlasí.***

Změna č. 3/1b - plocha 3/1b - *BV – plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské*, zábor ZPF o výměře 1,05 ha ve III. třídě ochrany (0,70 ha ve III. třídě a 0,35 ha ve IV. třídě ochrany) se nachází na části p. p. č. 98/1 (TTP) v k. ú. Nová Role, mimo zastavěné území.

Změna č. 3/1c – plocha 3/1c – *ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň*, zábor ZPF o výměře 0,08 ha v V. třídě ochrany, mimo zastavěné území, ale v přímé návaznosti na něj. V předložené územně plánovací dokumentaci v kapitole ZPF na str. 19 – 21 je uvedeno: *Lokalita 3/1b (zábor celkem 1,05 ha) je využit pro rozvoj ploch pro bydlení v rodinných domech - venkovské, zábor trvalého travního porostu = 1,05 ha ve III. a IV. třídě ochrany, jedná se o novou zastavitelnou plochu, která bezprostředně navazuje na platné zastavitelné plochy. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Území řeší zpracovaná územní studie „Rodinné domy - Nová Role návrh zástavby, komunikace a inž. sítě parc. č. 116/1, 116/2, 121/3, 121/1,98/2, 98/1“. Studie prokazuje vhodnost využití pozemků pro*

výstavbu zejména s ohledem na jejich návaznost na zastavitelné plochy. Studie řeší ekonomicky výhodné napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, včetně umístění veřejných prostranství. Z důvodu účelného využití území a souladu s připravenou studií je řešena úpravy trasy místního ÚSES - LK5 - který prochází navrženým územím pro bydlení. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do IV. třídy ochrany zemědělské půdy převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu a půdy zařazené do III. třídy ochrany průměrnou produkční schopnost a je možno prostřednictvím územního plánování využít tyto půdy pro eventuální výstavbu.



Plocha 3/1b v hlavním výkresu platného ÚP Nová Role

Plocha Z3/1b ve výkresu ZPF Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role

Krajský úřad k této ploše uvádí následující: Z předložené dokumentace vyplývá, že se jedná o nově navržený zábor určený pro bydlení ve III. třídě ochrany. Krajský úřad prověřil tyto plochy prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí. Navrhovaný zábor se dle informací veřejného přístupu do LPIS nachází na zemědělsky obhospodařované půdě. V rámci návrhu Změny č. 3 ÚP Nová Role dochází k částečné kompenzaci navrhovaných záborů, nicméně ne v dostatečné výměře. Na základě této skutečnosti nedochází k prokázání nezbytnosti záboru v souladu § 4 odst. 1 zákona, viz výše. Závěrem krajský úřad konstatuje, že z hlediska ochrany ZPF není možné navrhovat rozvojovou plochu sousedící s jinou rozvojovou plochou a nesousedící se zastavěným územím. V takovém případě může dojít v případě nevyužití sousedících ploch k výstavbě ve volné krajině, čímž by docházelo k narušené organizace ZPF, které má krajský úřad předcházet. V rámci návrhu plochy 3/1c nedochází k porušení žádných zásad ochrany ZPF v souladu s § 4. ***Na základě výše uvedeného krajský úřad s plochou 3/1b nesouhlasí a s plochou 3/1c souhlasí.***

Změna č. 3/2 - plocha 3/2 – *BV – plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské* a *ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň* zábor ZPF o výměře 2,12 ha (1,68 ha pro bydlení a 0,44 ha pro veřejnou zeleň) ve IV. a V. třídě ochrany se nachází na části p. p. č. 743/1 (orná půda) v k. ú. Mezirolí, mimo zastavěné území, ale v přímé návaznosti na něj. V předložené územně plánovací dokumentaci v kapitole ZPF na str. 19 – 21 je uvedeno: *Lokalita 3/2 (zábor celkem 2,12ha) je využit pro rozvoj ploch pro bydlení v rodinných domech - venkovské, zábor trvalého travního porostu = 1,68ha ve IV. a V. třídě ochrany a pro rozvoj ploch veřejných prostranství – veřejná zeleň zábor trvalého travního porostu = 0,44ha ve IV. třídě ochrany, jedná se o novou zastavitelnou plochu, která bezprostředně navazuje na platné zastavitelné plochy. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Území řeší zpracovaná „Studie zastavitelnosti území – Mezirolí“. Studie prokazuje vhodnost využití pozemků pro výstavbu zejména s ohledem na jejich návaznost na zastavitelné plochy. Studie řeší ekonomicky výhodné napojení na technickou*

a dopravní infrastrukturu, včetně umístění veřejných prostranství. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do V. třídy ochrany většinou pro zemědělské účely postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití a půdy zařazené do IV. třídy ochrany zemědělské půdy převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu. V platném územním plánu je v území vymezena územní rezervy R3, která bude navrženým řešením zmenšena. Změna se týká části pozemku p. č. 743/1, v k.ú. Mezirolí.

Plocha 3/2 v hlavním výkresu platného ÚP Nová Role

Plocha Z3/2 ve výkresu ZPF Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role

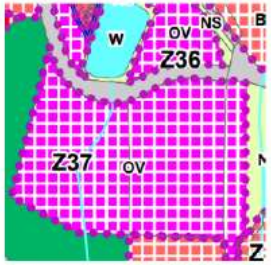
Krajský úřad k této ploše uvádí následující: Z odůvodnění je patrné, že se jedná o plochu rezerv R3 určenou pro funkci venkovského bydlení, která se nachází na IV. a V. třídě ochrany ZPF. Z veřejného přístupu do LPIS vyplývá, že je v současné době půda zemědělsky obhospodařovaná. Krajský úřad plochu prověřil prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí. Již v rámci stanoviska č. j. 4156/ZZ/13 ze dne 26. 11. 2013 krajský úřad poukazoval na nevyužití centrální části sídla Mezirolí (*Takový postup, kdy v centrální části*
obce zůstávají nevyužité rezervy a zástavba je rozšiřována do volné krajiny na obhospodařované a celistvé plochy ZPF, je nehospodárný a nelze s ním souhlasit. Krajský úřad doporučuje zvážit a přehodnotit návrh centrální části Mezirolí a využít ji hospodárným postupem tak, aby uspokojila více potřeb obce na rozvoj bydlení, případně také občanské vybavenosti, a zástavba nemusela být v takové míře rozšiřována směrem do volné krajiny, na obhospodařované a celistvé pozemky ZPF.). Krajský úřad postrádá odůvodnění, z jakého důvodu je tato plocha navrhovaná prioritně před právě plochami v centrální části sídla Mezirolí. Nedochází k prokázání nezbytnosti záboru v souladu § 4 odst. 1 zákona, viz výše. V rámci návrhu Změny č. 3 ÚP Nová Role dochází k částečné kompenzaci navrhovaných záborů, nicméně ne v dostatečné výměře. Tato kompenzace se nachází v k. ú. Mezirolí a na jejím základě dochází k souhlasu s plochami právě v tomto katastrálním území. ***Vzhledem k výše uvedenému krajský úřad s plochou 3/2 nesouhlasí.***

Změna č. 3/3 - plocha 3/3 - *BV – plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské*, zábor ZPF o výměře 0,74 ha (0,04 ha ve IV. a 0,70 ha v V. třídě ochrany) se nachází na p. p. č. 76/1 funkčního využití z *OV – plochy občanského vybavení* na *BV*.

V předložené územně plánovací dokumentaci v kapitole ZPF na str. 19 – 21 je uvedeno:

Lokalita 3/3 (zábor celkem 0,74 ha) je využit pro rozvoj ploch pro bydlení v rodinných domech - venkovské, zábor trvalého travního porostu = 0,74 ha ve IV. a V. třídě ochrany, jedná se o novou zastavitelnou plochu, která je obklopena zastavěným územím a platnými zastavitelnými plochami. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Část řešené změny byla v platném územním plánu schválena pro plochy občanského vybavení – veřejné

infrastruktury. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Svým charakterem a umístěním je daná lokalita zemědělsky téměř nevyužitelná. Půdy zařazené do V. třídy ochrany většinou pro zemědělské účely postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití, půdy zařazené do IV. třídy ochrany zemědělské půdy převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

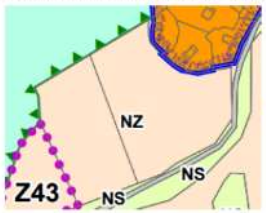


Plocha 3/3 v hlavním výkresu platného ÚP Nová Role

Plocha Z3/3 ve výkresu ZPF Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role

Krajský úřad k této ploše uvádí následující: Z předložené dokumentace vyplývá, že se nejedná o nový zábor ZPF, ale o změnu funkčního využití rozvojové plochy navrhované pro *BV – plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské* na IV. a V. třídě ochrany ZPF, která je v současné době dle veřejného přístupu do LPIS částečně na západní straně zemědělsky obhospodařovaná. Ačkoliv se předmětná plocha nenachází v zastavěném území, je obklopená z části rozvojovými a z části stabilizovanými plochami pro bydlení, komunikací a zmenšenou rozvojovou plochou Z37 pro občanské vybavení. ***Na základě výše uvedeného krajský úřad s plochou 3/3 souhlasí.***

Změna č. 3/4 - plocha 3/4 - *BV – plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské,* celkový zábor ZPF (TTP) o výměře 0,73 ha v V. třídě ochrany se nachází na části p. p. č. 291/16 (TTP) a části 291/5 (TTP) v k. ú. Mezirolí, mimo zastavěné území, ale v přímé návaznosti na něj. V předložené územně plánovací dokumentaci v kapitole ZPF na str. 19 – 21 je uvedeno: *Lokalita 3/4 (zábor celkem 0,73 ha) je využit pro rozvoj ploch pro bydlení v rodinných domech - venkovské, zábor trvalého travního porostu = 0,73 ha v V. třídě ochrany, jedná se o novou zastavitelnou plochu, která bezprostředně navazuje na platné zastavitelné plochy. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Z důvodu účelného využití území a na základě aktuálního průzkumu území je řešena úpravy trasy místního ÚSES – LK9. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do V. třídy ochrany většinou pro zemědělské účely postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití.*



Plocha Z3/4 v hlavním výkresu platného ÚP Nová Role

Plocha Z3/4 ve výkresu ZPF Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role

Krajský úřad k této ploše uvádí následující: Z předložené dokumentace vyplývá, že se jedná o nový zábor určený pro rodinné domy. Krajský úřad předmětnou plochu prověřil prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí a veřejného přístupu do LPIS. Plocha byla dle zpracovatele dokumentace navržena tak, aby sloučila řešenou plochu s plochami okolními. Západně od navrhované plochy se nachází úzký pás, díky kterému navrhovaná plocha přímo nepřiléhá k zastavěnému území. Tento pás je však dle informací z koordinačního výkresu součástí nově navrženého lokálního biokoridoru, v rámci kterého není možné tento pás zastavět. Nedochází také k nesouladu s § 4 odst. 1 písm. c) zákona s narušením organizace ZPF. Zároveň dochází ke kompenzaci navrhovaného záboru navrácením plochy 3/9 (viz níže) zpět do ZPF. ***Na základě výše uvedeného krajský úřad s plochou 3/4 souhlasí.***

Změna č. 3/5 - plocha 3/5 - *BV – plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské,* celkový zábor ZPF o výměře 0,38 ha v V. třídě ochrany se nachází na části p. p. č. 334/8 (TTP) a na p. p. č. 334/9 (zahrada) v k. ú. Mezirolí, mimo zastavěné území, ale v přímé návaznosti na něj.

V předložené územně plánovací dokumentaci v kapitole ZPF na str. 19 – 21 je uvedeno: *Lokalita 3/5 (zábor celkem 0,38 ha) je využit pro rozvoj ploch pro bydlení v rodinných domech - venkovské, zábor zahrad = 0,09 ha a zábor trvalého travního porostu = 0,29 ha v V. třídě ochrany, jedná se o novou zastavitelnou plochu, která bezprostředně navazuje na platné zastavitelné plochy. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Z důvodu účelného využití území a na základě aktuálního průzkumu území je řešena úpravy trasy místního ÚSES – LK9. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do V. třídy ochrany většinou pro zemědělské účely postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití.*

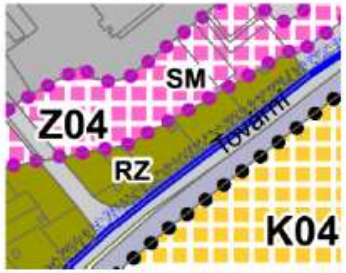
Plocha Z3/5 v hlavním výkresu platného ÚP Nová Role

Plocha Z3/5 ve výkresu ZPF Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role

Krajský úřad k této ploše uvádí následující: Z předložené dokumentace vyplývá, že se jedná o nově navrhovaný zábor rozvojové plochy určené pro bydlení v V. třídě ochrany. Krajský úřad prověřil předmětnou plochu prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí a veřejného přístupu do LPIS. Na základě tohoto prověření krajský úřad zjistil, že se na p. p. č. 334/9 v k. ú. Mezirolí nachází stavba, která není zapsaná do katastru nemovitostí. Krajský úřad nedisponuje informací, zda v tomto konkrétním případě dochází k nezemědělskému využití zemědělské půdy se souhlasem orgánu ochrany ZPF. Vzhledem k této skutečnosti nemůže krajský úřad vyloučit, že se jedná o záměr, který je umístěn v rozporu s ÚP Nová Role. K takovým záměrům se krajský úřad staví negativně. ***Na základě výše uvedeného krajský úřad s plochou 3/5 nesouhlasí.***

Změna č. 3/6 - plocha 3/6 – *BV – plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské,* celkový zábor o výměře 0,24 ha ve III. třídě ochrany se nachází na části p. p. č. 1106/68 (zahrada), 1106/69 (zahrada), 1106/70 (zahrada), 1106/79 (zahrada), st. p. č. 961, 1420 a 1501 v k. ú. Nová Role, v zastavěném území. Jedná se o změnu funkčního využití z *RZ – plochy rekreace – zahrádkářské osady* na *BV*.

V předložené územně plánovací dokumentaci v kapitole ZPF na str. 19 – 21 je uvedeno: *Lokalita 3/6 (zábor celkem 0,24 ha) je využit pro rozvoj ploch pro bydlení v rodinných domech - venkovské, zábor zahrad = 0,24 ha ve III. třídě ochrany, jedná se o zastavěné území, které je zemědělsky téměř nevyužitelné. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do III. třídy ochrany průměrnou produkční schopnost a je možno prostřednictvím územního plánování využít tyto půdy pro eventuální výstavbu.*



Plocha P3/6 v hlavním výkresu platného ÚP Nová Role

Plocha Z3/6 ve výkresu ZPF Změny č. 3 a 4 Ú Nová Role

Krajský úřad k této ploše uvádí následující: Z předložené dokumentace vyplývá, že se nejedná o nově navrhovaný zábor, nýbrž o návrh změny funkčního využití již stabilizované plochy pro zahrádkářskou kolonii na rozvojovou plochu bydlení ve III. třídě ochrany. Jedná se o pozemky v zastavěném území, na kterých se nacházejí stavby pro rodinnou rekreaci a jiná stavba. I přes skutečnost, že ÚP Nová Role disponuje dle krajského úřadu dostatečným množstvím rozvojových ploch pro bydlení, krajský úřad výjimečně s touto změnou funkčního využití souhlasí. Důvodem je, že předmětnou plochu tvoří nedostatečně využité pozemky v zastavěném území. ***Na základě výše uvedeného krajský úřad s plochou 3/6 souhlasí.***

Změna č. 3/8a - plocha 3/8a – *BV – plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské*, celkový zábor ZPF o výměře 0,85 ha ve III. třídě ochrany se nachází na p. p. č. 714/4 (orná půda) v k. ú. Mezirolí, mimo zastavěné území, ale v přímé návaznosti na něj. **Změna č. 3/8b – plocha 3/8b** – *BV – plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské* celkový zábor ZPF o výměře 1,79 ha (0,04 ha ve III. třídě, 0,68 ha ve IV. třídě a 1,07 ha v V. třídě ochrany), se nachází na části p. p. č. 638/4 (orná půda), části p. p. č. 672/2 (TTP) a části p. p. č. 678/1 (orná půda) v k. ú. Mezirolí, mimo zastavěné území, ale v přímé návaznosti na něj.

V předložené územně plánovací dokumentaci v kapitole ZPF na str. 19 – 21 je uvedeno: *Lokalita 3/8a (zábor celkem 0,85 ha) je využit pro rozvoj ploch pro bydlení v rodinných domech - venkovské, zábor orné půdy = 0,85 ha v V. třídě ochrany, jedná se o novou zastavitelnou plochu, která bezprostředně navazuje na platné zastavitelné plochy. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do V. třídy ochrany většinou pro zemědělské účely*

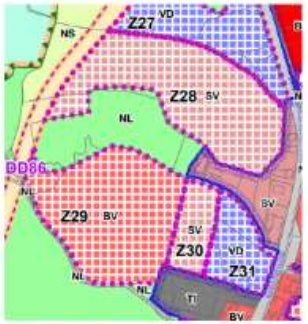
postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Lokalita 3/8b (zábor celkem 1,79 ha) je využit pro rozvoj ploch pro bydlení v rodinných domech - venkovské, zábor orné půdy = 1,53 ha a zábor trvalého travního porostu = 0,26 ha ve III., IV. a V. třídě ochrany, jedná se o novou zastavitelnou plochu, která bezprostředně navazuje na platné zastavitelné plochy. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do V. třídy ochrany většinou pro zemědělské účely postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití, půdy zařazené do IV. třídy ochrany zemědělské půdy převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu a půdy zařazené do III. třídy ochrany průměrnou produkční schopnost a je možno prostřednictvím územního plánování využít tyto půdy pro eventuální výstavbu Plocha Z3/8a a Z3/8b v hlavním výkresu platného ÚP Nová Role.

Plocha Z3/8a a Z3/8b v hlavním výkresu platného ÚP Nová Role

Plocha Z3/8a a Z3/8b ve výkresu ZPF Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role

Krajský úřad k této ploše uvádí následující: Z předložené dokumentace vyplývá, že se jedná o nový zábor ZPF na plochách IV., V. a z menší části i III. třídy ochrany. Krajský úřad předmětnou plochu prověřil prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí a veřejného přístupu do LPIS. Krajský úřad se již v rámci stanoviska č. j. 4156/ZZ/13 ze dne 26. 11. 2023 vyjádřil následovně: *Krajský úřad doporučuje zvážit a přehodnotit návrh centrální části Mezirolí a využít ji hospodárným postupem tak, aby uspokojila více potřeb obce na rozvoj bydlení, případně také občanské vybavenosti, a zástavba nemusela být v takové míře rozšiřována směrem do volné krajiny, na obhospodařované a celistvé pozemky ZPF.* Rozdělením území na dvě plochy může v rámci zástavby dojít k tomu, že navržená plocha Z3/8b bude zastavěna dříve než navržená plocha Z3/8a. Tím, by však došlo ke vniku zbytkové enklávy zemědělské půdy, respektive k narušení organizace ZPF na p. p. č. 714/4 v k. ú. Mezirolí. Podmíněný souhlas krajský úřad k této ploše vydává na základě dostatečné kompenzace – navrácení plochy 3/9 zpět do ZPF (viz níže).
Na základě výše uvedeného krajský úřad s plochami 3/8a a 3/8b souhlasí za podmínky etapizace.
rušené plochy:
Změna č. 3/9 - plocha 3/9 - *BV - plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské* (stávající plocha Z29) a *SV – plochy smíšené obytné – venkovské* (stávající plochy Z28 a Z30) na *NZ – plochy* zemědělské, o výměře 6,10 ha, z toho 0,79 ha ve III. třídě ochrany a 5,31 ha ve IV. třídě ochrany se nachází na p. p. č. 861/1 (orná půda), část 861/3 (TTP), část 861/5 (orná půda) a části p. p. č. 872/4 (orná půda) v k. ú. Mezirolí, mimo zastavěné území.
V předložené územně plánovací dokumentaci v kapitole ZPF na str. 19 – 21 je uvedeno: *Změnou 3/9 (ve výkresové části rozdělena na a, b) - jsou navrženy plochy zemědělské (NZ) - změna řeší změnu typu funkční plochy z plochy pro*

bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) a plochy smíšené obytné – venkovské (SV) na NZ. Touto změnou je řešeno navrácení pozemků zpět do zemědělského půdního fondu. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší kompenzaci ZPF - zrušení zastavitelných ploch Z28, Z29, Z30 a navrácení řešené plochy mezi plochy zemědělského půdního fondu. Změna se týká pozemků p.č. 861/1 a část 861/3, 861/5, 872/4, v k. ú. Mezirolí..



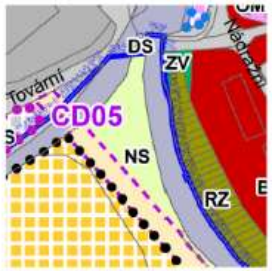
Plocha Z3/9 v hlavním výkresu platného ÚP Nová Role

Plocha Z3/9 ve výkresu ZPF Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role

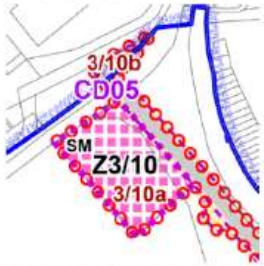
Krajský úřad k této ploše uvádí následující: Z předložené dokumentace vyplývá, že se jedná o návrh navrácení záboru ZPF III. a IV. třídy ochrany, který má sloužit jako kompenzace za nově navrhované zábory v sídle Mezirolí v rámci Změny č. 3 ÚP Nová Role. Jedná se tedy o přesun zastavitelných ploch v rámci jednoho sídla. ***Na základě výše uvedeného krajský úřad s rušením plochy Z3/9 souhlasí.***

Změna č. 3/10a – Plocha 3/10a – *SM – plochy smíšené obytné – městské* zábor ZPF o výměře 0,52 ha ve III. třídě ochrany se nachází na části p. p. č. 1087 (TTP) v k. ú. Nová Role, mimo zastavěné území. Celková výměra plochy činí 1,45 ha a dále zahrnuje části p. p. č. 1091 (ostatní plocha) a 1556/1 (ostatní plocha) v k. ú. Nová Role.

Změna č. 3/10b – Koridor CD05 (3/10b) - *DS – koridor dopravní infrastruktury* zábor ZPF o výměře 0,03 ha ve III. třídě ochrany se nachází na části p. p. č. 1110/2 (zahrada) v k. ú. Nová Role, v zastavěném území. Celková výměra plochy pro úpravu koridoru CD05 činí 0,85 ha. V předložené územně plánovací dokumentaci v kapitole ZPF na str. 19 – 21 je uvedeno: *Lokalita 3/10a (zábor celkem 0,52 ha) je využit pro rozvoj plochy smíšené obytné – městské, zábor trvalého travního porostu = 0,52 ha ve III. třídě ochrany, jedná se o novou zastavitelnou plochu, která navazuje na platné zastavitelné plochy. V ploše se předpokládá vybudování obchodního zařízení, čímž je řešeno nedostatečné občanské vybavení sídla. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do III. třídy ochrany průměrnou produkční schopnost a je možno prostřednictvím územního plánování využít tyto půdy pro eventuální výstavbu. Lokalita 3/10b (zábor celkem 0,03 ha) je využit pro rozvoj plochy koridoru dopravní infrastruktury, zábor zahrad = 0,03 ha ve III. třídě ochrany. Z důvodu dopravního napojení navržené lokality 3/10a je řešeno i související okolí plochy. Změna 3/10b proto řeší soulad dokumentací - drobnou úpravu trasy silnice II/209 (rozšíření koridoru dopravy CD05), dle platné „Územní studie Nová Role, dopravní propojení hlavní silnice II/209 – průmyslová část“. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do III. třídy ochrany průměrnou produkční schopnost a je možno prostřednictvím územního plánování využít tyto půdy pro eventuální výstavbu.*



Plocha Z3/10a a koridor Z3/10b v hlavním výkresu platného ÚP Nová Role



Plocha Z3/10a a koridor Z3/10b ve výkresu Z3 Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role

Krajský úřad k této ploše uvádí následující: Z předložené dokumentace vyplývá, že se v rámci plochy 3/10a jedná o změnu funkčního využití části plochy původně vymezené jako plochy rekreace na plochy smíšeného bydlení. V rámci plochy 3/10b dochází k návrhu záboru pro úpravu koridoru dopravní infrastruktury (CD05) na stabilizované ploše *DS – doprava silniční*. Jedná se tak pouze o změnu stávajícího funkčního využití *DS* pro navržený koridor CD05 (*DS*) z důvodu dopravního napojení navrhované lokality 3/10a. Pro plochu 3/10a je navrhováno využití plochy pro smíšené bydlení o výměře 0,52 ha. V rámci kompenzace plochy 3/9 (viz výše) dochází k navrácení plochy Z30 o výměře 0,58 ha podobného funkčního využití (navráceny plochy *SV – plochy smíšené obytné venkovské* za *SM – plochy smíšené obytné – městské*) a stejné III. třídy ochrany. Takovou kompenzaci považuje krajský úřad za adekvátní. ***Na základě výše uvedeného krajský úřad s plochou 3/10a a koridorem CD05 (3/10b) souhlasí.***

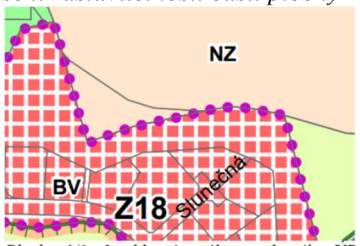
Změna č. 3 a 4 ÚP Nová Role aktualizuje hranici zastavěného území k novému datu 20. 9. 2023, s následujícím odůvodněním: *V rámci změny č. 3 a 4 byla provedena aktualizace zastavěného území ke dni 20. 9. 2023 v celém správním území obce - původně stanovené hranice byly upraveny dle aktuálního stavu.* Aktualizace zastavěného území je navržena i u některých pozemků, respektive ZPF, na kterých není v katastru nemovitostí zapsána stavba. S takovým návrhem krajský úřad nesouhlasí, neboť se nejedná o zastavěné stavební pozemky, které se
zahrnují do zastavěného území ve smyslu stavebního zákona. Konkrétně se jedná o p. p. č. 291/9 v k. ú. Mezirolí (Z43) a dále pak některé pozemky v plochách Z17 a Z18 (např. p. p. č. 128/21, 128/22, 128/24 nebo 121/16 v k. ú. Nová Role). Naopak na p. p. č. 813/21 v k. ú. Mezirolí (Z62) je v katastru nemovitostí zapsán rodinný dům a v rámci aktualizace zastavěného území nedochází k zahrnutí tohoto zastavěného stavebního pozemku. ***Krajský úřad návrh na vymezení zastavěného území uvedený ve Změně č. 3 a 4 ÚP Nová Role nepotvrzuje***.

Stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona se vydává podle části IV. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. Upozornění: V případě změny rozsahu záboru zemědělské půdy (rozšíření ploch na pozemcích ZPF) je nutné dopracovat vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v územním plánu a požádat o stanovisko krajský úřad, orgán ochrany ZPF.

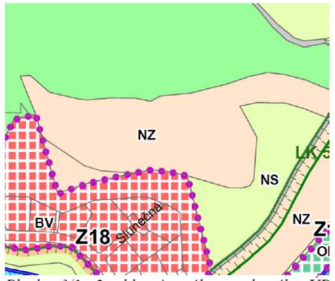
Geologie a hornictví *(Ing. Raška/217)*

V případě, že se stavba nachází v **chráněném ložiskovém území** (CHLÚ), může dle ustanovení § 19 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů **rozhodnutí o umístění staveb a zařízení**, které nesouvisí s dobýváním, vydat příslušný orgán podle zvláštních předpisů jen na základě **závazného stanoviska** orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení.

	Dle ustanovení § 19 odst. 2 horního zákona žadatel o vydání **rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení** v CHLÚ, které nesouvisí s dobýváním, doloží žádost tímto závazným stanoviskem. Podle § 15 odst. 1 horního zákona jsou **orgány územního plánování a zpracovatelé územně plánovací dokumentace** povinni při územně plánovací činnosti vycházet z podkladů o zjištěných a předpokládaných výhradních ložiskách poskytovaných jim Ministerstvem životního prostředí České republiky, přitom postupují podle zvláštních předpisů a jsou **povinni navrhovat řešení, které je z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější**. Podrobnosti k řešené problematice ložisek nerostných surovin, CHLÚ a dobývacích prostorů jsou uvedeny na internetových stránkách *České geologické služby* (ČGS) na adrese mapového serveru http://www.geology.cz/extranet/mapy/mapy-online/mapserver, na odkazu „Nerostné suroviny“ → „Surovinový informační systém“. Informace o poddolovaných územích jsou na odkazu „Poddolování a důlní díla“ → „Důlní díla a poddolovaná území“. Na mapovém serveru ČGS jsou i další průběžně aktualizovaná data a podklady. **Odpadové hospodářství** *(Mgr. Mrázová/720)* Dle ust. § 146 odst. (1) písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, vydává stanovisko k územním plánům a regulačním plánům z hlediska odpadového hospodářství obecní úřad obce s rozšířenou působností, v tomto případě Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí. **Ochrana ovzduší** *(Mgr. Zemanová/297)* Bez připomínek. **Vodní hospodářství** *(Ing. Smolík/293)* Vodoprávním úřadem příslušným k uplatnění stanoviska k návrhu Změny č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role je v souladu s ust. § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, Magistrát města Karlovy Vary, úřad územního plánování a stavební úřad.	
změna stanoviska orgánu ochrany ZPF KK/3344/ZZ/24 ze dne 12.7.2024, doručeno dne 16.7.2024	**Změna stanoviska podle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, k upravenému návrhu Změny č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role** Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“) obdržel žádost Magistrátu města Karlovy Vary, úřadu územního plánování a stavebního úřadu č. j.: 8472/SÚ/24 ze dne 25.06.2024, jakožto pořizovatele Změny č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role (dále jen „ÚP Nová Role“), o přehodnocení stanoviska k upravenému návrhu Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role. Pořizovatel žádá o změnu nesouhlasného stanoviska krajského úřadu jako orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) č. j. KK/139/ZZ/24// KK-2608/24 ze dne 09.01.2024 na základě doplnění a upravení územně plánovací dokumentace (dále i „ÚPD“). V rámci žádosti o změnu stanoviska dochází ke změně celkové výměry požadovaného záboru, který je ve srovnání s původní verzí návrhu Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role snížen z **11,65 ha** na **8,36 ha**. K tomuto snížení dochází na základě vypuštění nebo zmenšení některých z ploch navrhovaných pro zábor, (viz níže). Navržená kompenzace za plochy záboru v rámci ploch určených pro bydlení je nyní navýšena z *původních **6,10 ha** na současných **8,36 ha***. Krajský úřad ve výše citovaném stanovisku nesouhlasil s plochami: **3/1a-1, 3/1a-2, 3/1b, 3/2, 3/5**. Krajský úřad rovněž nesouhlasil s aktualizací hranice zastavěného území. S plochami **3/8a, 3/8b** krajský úřad souhlasil za podmínky etapizace jejího zastavění, které bylo na základě požadavků krajského úřadu doplněno. V rámci doplnění ÚPD došlo k podmínce, že plocha 3/8b může začít být zastavovaná až při využití plochy 3/8a alespoň z 75%. ***Krajský úřad s plochami 3/8a a 3/8b souhlasí.***	- plocha 3/1b – vymezit jako rezervu – souhlas - plocha 3/1a-2 – nesouhlas s navrácením do ZPF – ponechat jako plochu ZS - plocha 3/1a-1 – souhlas jako plocha BV - plocha 3/2 – nesouhlas jako BV - vymezit jako rezervu – souhlas - plocha 3/5 – souhlas jako BV za předpokladu redukce na 1500 m^2 – p.p.č. 334/9 a část p.p.č. 334/8 k.ú. Mezirolí - p.p.č. 121/16,121/17,121/22,121/20, 128/21, 128/22 a 128/29 v k. ú.

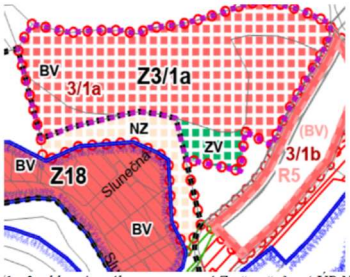
	Plochy, které jsou z požadavků na zábor ZPF vypuštěny: **3/1a-2 a 3/1b**. ***S vypuštěním plochy 3/1b krajský úřad souhlasí.*** K ploše 3/1a-2 viz níže. **Plocha 3/1a-2** - *NZ – plochy zemědělské,* se záborem ZPF o celkové výměře 0,54 ha (0,02 ha v **II. Třídě ochrany**, 0,28 ha ve IV. třídě ochrany a 0,24 ha v V. třídě ochrany) se nachází na části p. p. č. 121/3 (TTP) v k. ú. Nová Role, mimo zastavěné území, ale v přímé návaznosti na něj. Zpracovatel v kapitole 14. *Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF a pozemky určené k plnění funkce lesa* (dále jen „kapitola ZPF“) odůvodnil návrh navrácení plochy takto: *Lokalita 3/1a-2 řeší změnu využití z navržené plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) na* ***plochy zemědělské*** *(NZ). Ke snížení záboru (0,54 ha) dojde díky zrušení zastavitelnosti části plochy Z18.*  *Plocha 3/1a-2 v hlavním výkresu platného ÚP Nová Role* *Plocha 3/1a-2 ve výkresu ZPF upravené Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role* Krajský úřad k této ploše uvádí následující: V předchozím návrhu Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role, byla tato plocha navržena pro změnu funkčního využití z bydlení na soukromou zeleň. Krajský úřad ve svém stanovisku č. j. KK/139/ZZ/24 ze dne 09.01.2024 s návrhem záboru této plochy nesouhlasil, a to z důvodu, že měla mít funkci soukromé zeleně mezi plochou Z18 a 3/1a-1 pro bydlení, se kterou krajský úřad nesouhlasil pro neprokázání nezbytnosti jejího záboru v souladu s § 4 odst. 1 zákona. Vymezení samotné plochy 3/1a-2 pro veřejnou zeleň by tak postrádalo význam. Nyní je navrženo navrácení této plochy z rozvojové plochy pro bydlení, respektive veřejné zeleně nazpět do zemědělské plochy. Nově navržená zemědělská plocha by svým charakterem (svažitý kopec) nebyla i nadále vhodná k zemědělskému obhospodařování. Pokud by předmětná plocha zůstala navržena jako v původní ÚPD jako plocha soukromé zeleně, plnila by mimoprodukční funkci ZPF (složka životního prostředí). Krajský úřad bude s touto plochou souhlasit za předpokladu, že zůstane zachován původní návrh funkčního využití jako soukromá zeleň. S původním návrhem soukromé zeleně je nyní možno souhlasit z toho důvodu, že s plochou 3/1a-1 pro bydlení krajský úřad při dostatečné kompenzaci souhlasí (viz níže). Mimo jiné tímto navrácením by došlo ke vzniku zbytkové enklávy, kterým má krajský úřad jako orgán ochrany ZPF předcházet. ***Na základě výše uvedeného krajský úřad s návrhem navrácení plochy 3/1a-2 zpět do NZ nesouhlasí.*** **Plocha 3/1a-1** - *BV – plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské* a *ZV – Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň,* se záborem ZPF o celkové výměře 2,92 ha (2,71 ha pro *BV* a 0,21 ha pro *ZV)*, (0,06 ha ve III. třídě ochrany, 2,20 ha ve IV. třídě ochrany a 0,45 ha v V. třídě ochrany) se nachází na p. p. č. 116/2 (TTP), části p. p. č. 116/1 (TTP) a části p. p. č. 121/1 (TTP) v k. ú. Nová Role, mimo zastavěné území.	Nová Role – prověřit hranici zastavěného území

Zpracovatel v kapitole ZPF odůvodnil zábor takto: *Lokalita 3/1a-1 (zábor celkem 2,92ha) je využit pro rozvoj ploch pro bydlení v rodinných domech - venkovské, zábor trvalého travního porostu = 2,71ha ve III., IV. a V. třídě ochrany a pro rozvoj ploch veřejných prostranství – veřejná zeleň zábor trvalého travního porostu = 0,21ha ve III., IV. a V. třídě ochrany, jedná se o novou zastavitelnou plochu, která bezprostředně navazuje na platné zastavitelné plochy. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Území řeší zpracovaná územní studie „Rodinné domy - Nová Role návrh zástavby, komunikace a inž. sítě parc.č. 116/1, 116/2, 121/3, 121/1,98/2, 98/1“. Studie prokazuje vhodnost využití pozemků pro výstavbu zejména s ohledem na jejich návaznost na zastavitelné plochy. Studie řeší ekonomicky výhodné napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, včetně umístění veřejných prostranství. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do V. třídy ochrany většinou pro zemědělské účely postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití, půdy zařazené do IV. třídy ochrany zemědělské půdy převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu a půdy zařazené do III. Třídy ochrany průměrnou produkční schopnost a je možno prostřednictvím územního plánování využít tyto půdy pro eventuální výstavbu.*



Plocha 3/1a-2 v hlavním výkresu platného ÚP Nová Role

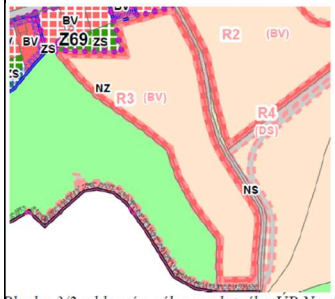
Plocha 3/1a-2 ve výkresu ZPF upravené Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role



Plocha 3/1a-2 v hlavním výkresu upravené Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role

Krajský úřad k této ploše uvádí následující: Krajský úřad ve svém stanovisku č. j. KK/139/ZZ/24 ze dne 09.01.2024 s návrhem záboru této plochy nesouhlasil, a to z důvodu neprokázání nezbytnosti záboru v souladu s § 4 odst. 1 zákona. V upravené předložené ÚPD dochází k dostatečné kompenzaci v navrácení ploch pro bydlení za plochy pro bydlení navrhované. Krajský úřad rovněž přihlédl ke skutečnosti, že navrhovaná plocha se nachází na bonitně nižších třídách půdy. ***Na základě výše uvedeného krajský úřad s plochou 3/1a-1 souhlasí za podmínky, že plocha 3/1a-2 bude vymezena pro původní funkční využití (soukromá zeleň).***

Plocha 3/2 - *BV – plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské* se záborem ZPF o celkové výměře 0,39 ha ve IV. třídě ochrany se nachází na části p. p. č. 743/1 (orná půda), v k. ú. Mezirolí, mimo zastavěné území, ale v přímé návaznosti na něj.



Plocha 3/2 v hlavním výkresu platného ÚP Nová Role

Plocha 3/2 ve výkresu ZPF upravené Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role

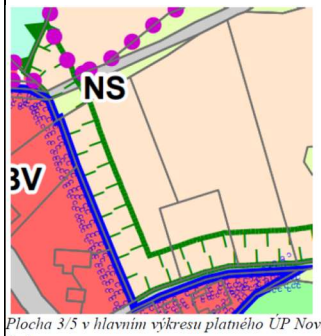
Plocha 3/2 ve výkresu ZPF původní Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role

Zpracovatel v kapitole ZPF odůvodnil zábor takto: *Lokalita 3/2 (zábor celkem 0,39ha) je využit pro rozvoj ploch pro bydlení v rodinných domech - venkovské, zábor orné půdy = 0,39ha ve IV. Třídě ochrany, jedná se o novou zastavitelnou plochu, která bezprostředně navazuje na platné zastavitelné plochy. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Území řeší zpracovaná „Studie zastavitelnosti území – Mezirolí“. Studie prokazuje vhodnost využití pozemků pro výstavbu zejména s ohledem na jejich návaznost na zastavitelné plochy. Studie řeší ekonomicky výhodné napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, včetně umístění veřejných prostranství. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do IV. třídy ochrany zemědělské půdy převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu*.

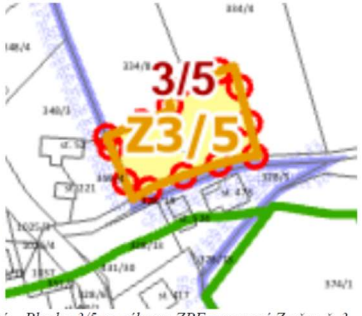
Krajský úřad k této ploše uvádí následující: Krajský úřad ve svém stanovisku č. j. KK/139/ZZ/24 ze dne 09.01.2024 s návrhem záboru této plochy nesouhlasil, a to z důvodu neprokázání nezbytnosti záboru dle 4 odst. 1 zákona. V upravené předložené ÚPD dochází ke zmenšení původního návrhu plochy, a to z 2,12 ha na současných 0,39 ha. Po této úpravě, resp. zmenšení navrhovaného záboru ZPF dochází k tomu, že kompenzace ploch navržených k navrácení do ZPF je dostatečná za nově navrhované plochy pro bydlení a dochází tak k souladu s § 4 odst. 1 zákona. Krajský úřad ve svém předchozím stanovisku odkazoval na své stanovisko č. j. 4156/ZZ/13 ze dne 26.11.2013, ve kterém poukazoval na nevyužití centrální části sídla Mezirolí. V současné době nadále platí stav, kdy plochy v centru sídla Mezirolí jsou nevyužité a krajský úřad nadále nesouhlasí s rozšiřováním směrem do volné krajiny, pokud má obec k dispozici právě plochy v centrální části. ***Na základě výše uvedeného krajský úřad s plochou 3/2 nesouhlasí.***

Plocha 3/5 - *BV – plochy pro bydlení v rodinných domech,* se záborem ZPF o celkové výměře 0,15 ha v V. třídě ochrany se nachází na části p. p. č. 334/8 (TTP) a části p. p. č. 334/9 (zahrada) v k. ú. Mezirolí, mimo zastavěné území, ale v přímé návaznosti na něj.

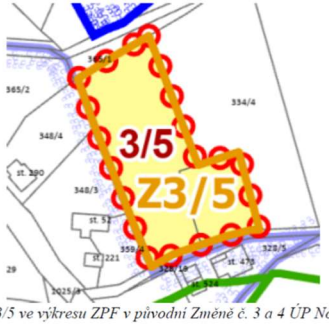
Zpracovatel v kapitole ZPF odůvodnil zábor takto: *Změnou 3/5 - jsou navrženy* ***plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)*** *- změna řeší změnu typu funkční plochy z plochy zemědělské (NZ) na BV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Tímto řešením je vymezena nová zastavitelná plocha Z3/5, která ovšem navazuje za zastavěné území. Navrženým řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Z důvodu účelného využití území a na základě aktuálního průzkumu území je řešena úpravy trasy místního ÚSES – LK9. Změna se týká pozemku p.č. 334/9 a část 334/8, v k.ú. Mezirolí.*



Plocha 3/5 v hlavním výkresu platného ÚP Nová Role



Plocha 3/5 ve výkresu ZPF upravené Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role



Plocha 3/5 ve výkresu ZPF v původní Změně č. 3 a 4 ÚP Nová Role

Krajský úřad k této ploše uvádí následující: Krajský úřad ve svém stanovisku č. j. KK/139/ZZ/24 ze dne 09.01.2024 s návrhem záboru této plochy nesouhlasil, a to z důvodu, že se na navrhované ploše nachází nezapsaná stavba. Krajský úřad nedisponoval informací, zda v tomto konkrétním případě dochází k nezemědělskému využití zemědělské půdy se souhlasem orgánu ochrany ZPF. V upraveném návrhu Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role došlo ke zmenšení plochy z původních 0,38 ha na současných 0,15 ha, nicméně zmiňovaná stavba zůstala stále součástí požadované plochy. Krajskému úřadu byl prostřednictvím pořizovatele předložen územní souhlas Městského úřadu Nová Role, č. j. 1743/2021/NR/Kf ze dne 26.09.2012. ***Na základě této doplněné informace, úpravy plochy a dostatečné kompenzace ploch pro bydlení krajský úřad s plochou 3/5 souhlasí.***

Krajský úřad nepotvrdil ve svém stanovisku č. j. KK/139/ZZ/24 ze dne 09.01.2024 návrh aktualizované hranice zastavěného území ze dne 20.09.2023 z toho důvodu, že se některé pozemky, na kterých nebyla zapsaná stavba, byly součástí zastavěného území. Krajský úřad z aktualizované mapy zjistil, že tato náprava byla provedena pouze částečně a ne na všech pozemcích. Některé pozemky na plochách Z17 a Z18 jsou nadále navrhovány uvnitř zastavěného území, ačkoliv se na nich nenachází zapsaná stavba, ani se stavbou funkčně nesouvisí. Jedná se o p. p. č. 121/16, 121/17, 121/22, 121/20, 128/21, 128/22 a 128/29 v k. ú. Nová Role. ***Krajský úřad návrh na vymezení zastavěného území v upravené Změně č. 3 a 4 ÚP Nová Role potvrzuje s výjimkou p. p. č. 121/16, 121/17, 121/22, 121/20, 128/21, 128/22 a 128/29 v k. ú. Nová Role.***

Upozornění: Stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF se vydává podle části IV. Zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. V případě změny rozsahu záboru zemědělské půdy (rozšíření na pozemcích ZPF) je nutné dopracovat „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF“ a znovu požádat krajský úřad o doplnění stanoviska.

7. Magistrát města Karlovy Vary, odbor dopravy	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
8. Magistrát města Karlovy Vary, odbor památkové péče	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
9. Magistrát města Karlovy Vary, ÚÚPaSÚ – vodoprávní úřad	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
10. Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí 5277/OŽP/23 ze dne 12.1.2024, doručeno dne 15.1.2024	Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí obdržel dne 30.11.2023 veřejnou vyhlášku – oznámení o zahájení řízení o Změně č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role. K předmětné věci Vám v rozsahu zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších změn, zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), ve znění pozdějších změn, zákona č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů sdělujeme následující: <u>Vyjádřeni z hlediska ochrany ZPF</u> (Ing. Doubravová, linka 2730): - není námitek Zdejší orgán ochrany ZPF však není příslušným orgánem k uplatnění stanoviska k návrhu Změny č. 3 4 Územního plánu Nová Role. Dle ustanovení § 17 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu je příslušným orgánem Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství. <u>Vyjádřeni z hlediska ochrany přírody a krajiny</u> (p. Modrová, linka 2731) - není námitek <u>Vyjádření z hlediska ochrany PUPFL</u> (Ing. Krůta, linka 2523) V souladu s ust. § 14 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších změn požadujeme dopracovat předložené podklady v části č. 14 – dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa. Je nutno provést vyhodnocení nejenom přímého dotčení, ale také dotčení ochranného pásma lesa. Především je nutno provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení (včetně dopadu na ochranné pásmo). Tento materiál požadujeme předložit k písemnému vyjádření.	<u>z hlediska ochrany ZPF</u> - příslušným dotčeným orgánem je KÚKK OŽPaZZ – stanovisko bylo vyžádáno - vyhodnocení viz bod č. 6 <u>z hlediska ochrany přírody a krajiny</u> - bez připomínek <u>z hlediska ochrany PUPFL</u> - vyhodnocení doplněno → požádáno o nové stanovisko↓
nové stanovisko orgánu ochrany PUPFL 3250/OŽP/24-7 ze dne 9.10.2024, doručeno dne 9.10.2024	Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí (dále jen „správní orgán“), příslušný dle ust.§ 7 odst.2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů a jako orgán státní správy lesů podle ust. § 48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, dále jen “lesní zákon” obdržel Vámi zaslanou žádost ze dne 25.7.2024 týkající se návrhu změny č.3 a 4 Územního plánu Nová Role. Následně správní orgán obdržel její doplnění ze dne 23.9.2024, její další doplnění ze dne 8.10.2024 a stanovisko Lesů České republiky, s.p., Lesní správy Horní Blatná ze dne 8.10.2024. Ve Vámi zaslaném dopise ze dne 7.10.2024 (Vaše č.j. 12828/24) – doručeno správnímu orgánu dne 8.10.2024 je uváděno :	požadavku bude vyhověno: - *ve výrokové části kap. 3 bude v **kap. 1c.5 pro plochu Z3/1 doplněn bod 2.** – nezbytná podmínka realizace* - *zpracování územní studie* - *ve výrokové části kap. 12 bude **kap. 2c.2 doplněna o plochu Z3/1**, pro kterou budou pro*

	Dne 23.9.2024 požádal Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad, jako úřad územního plánování o přehodnocení stanovisek č.j. 5277/OŽP/23 ze dne 12.1.2024 a 3250/OŽP/24-2 ze dne 12.8.2024, ve kterém je požadováno doplnění kap. 14 odůvodnění o vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa i na pozemky ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa a to zejména v lokalitě 3/1a. *Úřad územního plánování žádost na základě informací zpracovatele ÚPD doplňuje:* *1) ve výrokové části kap. 3 – urbanistická koncepce, vč. urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně* *bude **v kap. 1c.5 pro plochu Z3/1a doplněn bod 2.** – nezbytná podmínka realizace* *- zpracování územní studie* *2) ve výrokové části kap. 12 – vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti* *bude **kap. 2c.2 doplněna o plochu Z3/1**, pro kterou budou pro pořízení ÚS stanoveny tyto podmínky:* *- vymezit vnitřní strukturu místních komunikací* *- bude vytvořen minimální odstup zástavby od hrany lesa 25 m* *3) v části odůvodnění v kap. 14 – vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění lesa bude pro lokalitu 3/1a doplněno:* ***Část změny č. 3/1a se nachází v ochranném pásmu ploch určených k plnění funkcí lesa. Území řeší zpracovaná územní studie „Rodinné domy - Nová Role návrh zástavby, komunikace a inž. sítě parc. č. 116/1, 116/2, 121/3, 121/1,98/2, 98/1“. Studie, jejíž využití bylo dne 20.6.2022 pod sp. zn. SÚ/6933/22/Gie schváleno jako podklad pro pořízení změny územního plánu, řeší napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, včetně umístění veřejných prostranství. Tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními a využít zbytkové plochy, které se dnes zemědělsky nevyužívají. Studie je řešena s ohledem na účelné využití území. Navrženým řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Dle této studie jsou na všech pozemcích sousedících s lesem řešeny pouze zahrady k rodinným domům. Z důvodu ochrany lesních pozemků jsou stanoveny podmínky pro výstavbu s cílem vytvořit maximální odstup od hrany lesa. Pro plochu Z3/1 je stanovena nezbytná podmínka zpracování územní studie pro rozhodování území, která prověří a stanoví podrobnější podmínky pro možnou zástavbu. Jednou z podmínek je umístění jakýchkoliv staveb do max. vzdálenosti 25 m od okraje lesa.*** Na základě výše uváděného (především za podmínky respektování podmínek uváděných v dopise Magistrátu města Karlovy Vary, Úřadu územního plánování a stavebního úřadu) správnímu orgánu (č.j. 12828/SÚ/24 ze dne 7.10.2024) správní orgán jako orgán státní správy lesů pokládá navrženou změnu č.3 a 4 Územního plánu Nová Role za z hlediska jím chráněných zájmů za akceptovatelnou za současného splnění těchto podmínek: 1. V rámci doplňujících informací zaslaných Magistrátem města Karlovy Vary, Úřadem územního plánování a stavebním úřadem správnímu orgánu (č.j. 12828/SÚ/24 ze dne 7.10.2024) je použito pro předmětnou plochu	*pořízení ÚS stanoveny tyto podmínky:* *- vymezit vnitřní strukturu místních komunikací* *- bude vytvořen minimální odstup staveb od hrany lesa 25 m* *- územní studie stanoví požadavky na stavby, které mohou být v OP do 25 m od okraje lesa umístěny*

	označení Z3/1 i Z3/1a. V této věci požadujeme sjednocení označení s tím, že půjde o plochu změny Z 3/1 jako celek (musí obsahovat plochy Z 3/1a i Z 3/1b). 2. V rámci doplňujících informací zaslaných Magistrátem města Karlovy Vary, Úřadem územního plánování a stavebním úřadem správnímu orgánu (č.j. 12828/SÚ/24 ze dne 7.10.2024) je použito pojmů stavba a zástavba. V této věci požadujeme sjednocení označení v této věci tak, aby se jednalo o definici obsaženou v zákoně č.283/2021 Sb., stavební zákon. Z hlediska terminologie správní orgán upozorňuje také na ust. § 2 písm. a) lesního zákona, podle kterého se lesem rozumí lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa.	
11. Magistrát města Karlovy Vary, odbor památkové péče	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
12. Ministerstvo dopravy MD-1757/2024-520/2 – MD/1757/2024/520 ze dne 11.1.2024, doručeno dne 12.1.2024	Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví. **Ministerstvo dopravy** jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) a l) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, **k návrhu změny č. 3 a 4 územního plánu Nová Role, projednávaném ve zkráceném postupu pořizování, vydává stanovisko** podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, (dále jen „stavební zákon“), obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů: *Z hlediska <u>drážní dopravy</u>* **souhlasíme** s projednávaným návrhem změny č. 3 a 4 územního plánu Nová Role a požadavky neuplatňujeme. *Z hlediska <u>letecké dopravy</u>* **souhlasíme** s projednávaným návrhem změny č. 3 a 4 územního plánu Nová Role za následujících podmínek: 1) Požadujeme, aby ochranná pásma (dále jen „OP“) veřejného mezinárodního letiště Karlovy Vary, tj. OP s výškovým omezením staveb (OP vnější vodorovné plochy, OP vzletového a přibližovacího prostoru) a OP se zákazem laserových zařízení sektor A i B, byla doplněna do návrhu změny č. 3 a č. 4 územního plánu Nová Role a OP letiště Karlovy Vary byla respektována v plném rozsahu. *Z hlediska <u>dopravy na pozemních komunikacích</u>, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy,* **souhlasíme** s projednávaným návrhem změny č. 3 a č. 4 územního plánu Nová Role a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy. *Z hlediska <u>vodní dopravy</u>* **souhlasíme** s projednávaným návrhem změny č. 3 a č. 4 územního plánu Nová Role a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy. **Odůvodnění:** Ad *Letecká doprava)* Ad1) Řešené území se nachází v ochranném pásmu (dále jen „OP“) veřejného mezinárodního letiště Karlovy Vary, a to v OP s výškovým omezením staveb (OP vnější vodorovné plochy, OP vzletového a přibližovacího prostoru) a v OP	<u>drážní doprava</u> - bez připomínek <u>letecká doprava</u> - informace o OP letiště je do návrhu Změny doplněna <u>silniční doprava</u> - bez připomínek <u>vodní doprava</u> - bez připomínek

	se zákazem laserových zařízení sektor A i B. OP byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 7.10. 2016 pod č.j. 8914-16-701. Vzhledem k tomu, že návrh změny č. 3 a č. 4 územního plánu Nová Role výše uvedenou informaci neeviduje, je ve výroku stanoviska uplatněna předmětná podmínka.	
13. Ministerstvo kultury, odbor památkové péče	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
14. Ministerstvo obrany – sekce ekonomická a majetková, odbor ochrany územních zájmů MO 14789/2024-1322 - 166465/2023-1322-OÚZ-PHA ze dne 5.1.2024, doručeno dne 5.1.2024	Stanovisko k územně plánovací dokumentaci (§ 4 SZ) Návrh změny č. 1územního plánu Karlovy Vary – veřejné projednání k čj.: 14848/SÚ/23 Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v §6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v §175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany, vydává ve smyslu § 55b odst. 2 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona. **K navrženým dílčím změnám změny č. 3 a 4 územního plánu Nová Role nemáme připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu**. Ministerstvo obrany (dále jen MO)ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace. Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: - Mikrovlnného spoje (elektronické komunikační zařízení včetně ochranného pásma) – zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR, zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví. V tomto vymezeném území trasy mikrovlnného spoje (Fresnelova zóna) ze stanoviště Děvín - Hády lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení§175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP –jev 82a. **V textové části návrhu územní plánovací dokumentace, v Odůvodnění jsou zájmy MO zapracovány částečně, a to pouze jev 119. Ve veřejném zájmu požadujeme zapracovat do kapitoly „17. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ zájmové území MO ČR - jev 82a v podrobnosti dle výše uvedených požadavků.** **V grafické části návrhu ÚPD Nová Role jsou zájmy MO ČR zapracovány dle našich požadavků. Pouze v koordinačním výkrese chybí popisek v legendě pro zakreslený koridor mikrovlnného spoje –zájmové území pro nadzemní stavby (fialová čerchovaná čára).** Další vymezené území Ministerstva obrany - jev 119 je v textu i v koordinačním výkrese zapracováno a musí být i nadále stabilizováno <u>Odůvodnění</u>: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedené vymezené území Ministerstva obrany (jev 82a a 119) tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jeho respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.	- bez připomínek - výskyt jevu 82a je zapracován do koordinačního výkresu úplného znění ÚP

	Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území a úřadu územního plánování pro zpracování územních analytických podkladů ORP. **Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňuje koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.**	
15. Ministerstvo průmyslu a obchodu	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
16. Ministerstvo zdravotnictví - ČIL	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
17. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
18. Obvodní báňský úřad pro území Karlovarského kraje SBS/00286/2024/OBÚ-08 – SZ SBS/54310/2023 ze dne 3.1.2023 doručeno dne 4.1	Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského obdržel dne 30. 11. 2023 Vaše oznámení o konání výše uvedeného jednání dne 8. 1. 2024. Dle § 15 odst. 2 zák. č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), uplatňují Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo průmyslu a obchodu a obvodní báňské úřady stanoviska k územnímu plánu, regulačnímu plánu a územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Dle § 15 odst. 1 horního zákona jsou orgány územního plánování a projektanti územně plánovací dokumentace povinni při územně plánovací činnosti vycházet z podkladů o zjištěných a předpokládaných výhradních ložiskách poskytovaných jim ministerstvem životního prostředí České republiky zejména prostřednictvím územně analytických podkladů; přitom postupují podle zvláštních předpisů a jsou povinni navrhovat řešení, které je z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského, jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona, tímto vydává v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), **souhlasné stanovisko** k veřejnému projednání návrhu Změn č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role dle § 52 a § 55b stavebního zákona. **ODŮVODNĚNÍ** Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh Změn č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Plánovanou změnou nejsou dotčena ložiska nerostů. Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.	- souhlas

19. Státní pozemkový úřad SPU 007831/2024/129/Rin - SZ SPU 412135/2022/14 ze dne 8.1.2024, doručeno dne 9.1.2024	Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, Pobočka Karlovy Vary, jako věcně a místně příslušný správní úřad podle zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, a podle § 19 písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon č. 139/2002 Sb.") a v souvislosti s ust. § 149 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, posoudil ve veřejném projednání návrh Změn č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role: Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky zákona č. 139/2002 Sb. vydává Státní pozemkový úřad ve smyslu ust. § 4 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko: Státní pozemkový úřad s návrhem Změn č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role ve veřejném projednání **souhlasí.** Odůvodnění: V žádném katastrálním území města Nová Role nejsou zahájeny pozemkové úpravy. **Státní pozemkový úřad, oddělení správy vodohospodářských děl** z titulu vlastníka technické infrastruktury (staveb k vodohospodářským melioracím) sděluje: **K Oznámení – Změna č. 3 a 4 ÚP Nová Role** **Ke změně č. 3 a č. 4 ÚP Nová Role za OVHS bez připomínek.** Doplňujeme, že v zájmovém území územního plánu Nová Role (**k.ú. Nová Role, Mezirolí a Jimlíkov**) se **nachází stavby vodního díla - hlavní odvodňovací zařízení (HOZ)** ve vlastnictví státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu (SPÚ), umístěné dle vyznačení v přiložené situaci z GIS portálu. Stavby vodních děl HOZ jsou v majetku státu a příslušnosti hospodařit SPÚ v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. V koordinačním ani hlavním výkresu **se nenachází zákres linií HOZ v majetku státu**. V textové části není žádná informace o existenci HOZ a že HOZ jsou vodní díla ve vlastnictví státu, která spravuje SPÚ. Na těchto HOZ je zajišťována běžná údržba (opravy trubního vedení, opravy kontrolních šachtic, čištění otevřených částí apod.). Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat podél trubních úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 4 m od osy potrubí na obě strany, u otevřených úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 3,5 m na obou stranách. Do HOZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody. **Na základě výše uvedeného požadujeme vyznačit nejlépe ve výkresu technické infrastruktury nebo hlavního výkresu linie staveb vodních děl – HOZ.** *Dostupnost dat*: Na veřejně přístupné adrese https://geoportal.spucr.cz/ lze najít informace o melioračních stavbách ve správě SPÚ. Jde o zákresy průběhů linií staveb a umístění bodů staveb vodohospodářských opatření - odvodnění, závlah a protierozních opatření. Jako další možnost, kterou tento portál umožňuje, je využití mapové služby (https://geoportal.spucr.cz/web/cz/mapove-sluzby), která slouží pro připojení zveřejněných mapových vrstev SPÚ přímo do CAD nebo GIS aplikací (webových i desktopových). Jejich nespornou výhodou je načítání nejaktuálnějších dat (aktualizace se provádí jednou za čtvrtletí). Mapové služby jsou publikovány v otevřených standardech dle OGC . Prohlížecí WMS služby jsou publikovány dle standardu OGC WMS 1.3.0.	- HOZ jsou limitem v území, která jsou vyznačena v koordinačním výkrese ÚP - bez připomínek

	A jako poslední je zde možnost stažení prostorových i tabulkových dat a jejich popis (https://geoportal.spucr.cz/web/cz/otevrena-data-ke-stazeni). Tato data jsou dostupná v sadách podle území, a to v rozsahu kraje, ORP či obce. **POZ je vyznačeno** ve výkresu předpokládaných záborů ZPF územního plánu. **Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Karlovarský kraj, oddělení správy majetku**, který je příslušný hospodařit s nemovitostmi ve vlastnictví České republiky zapsanými na LV 10002, dle zákona č. 503/2012 Sb., v platném znění, nemá k Návrhu **změny č. 3 a 4** Územního plánu **Nová Role** žádné připomínky a námitky.	
20. Státní úřad pro jadernou bezpečnost	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
21. Státní energetická inspekce	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
SOUSEDNÍ OBCE:		
22. Město Nejdek	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
23. Statutární město Karlovy Vary	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
24. Obec Božičany	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
25. Obec Děpoltovice	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
26. Obec Mírová	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
27. Obec Smolné Pece	vyjádření bylo vyžádáno	- podněty nebyly uplatněny
NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:		
28. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje KK/943/RR/24 ze dne 22.4.20224, doručeno dne 22.4.2024	**Stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování dle § 55b odst. 4 stavebního zákona – návrh Změn č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role, ORP Karlovy Vary** Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje (dále také „krajský úřad“), obdržel dne 9. 4. 2024 žádost o stanovisko k návrhu Změn č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role (dále jen „Změna ÚP“) dle § 55b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Žádost zaslal Magistrát města Karlovy Vary (dále jen „pořizovatel“), který pořizuje Změnu ÚP v souladu s § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona v návaznosti na § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“). K žádosti byla předložena dokumentace návrhu Změny ÚP ze září 2023 a stanoviska dotčených orgánů a námitky uplatněné k návrhu Změny ÚP dle § 55b odst. 2 stavebního zákona. Základní údaje o Změně ÚP:	- požadavky budou zapracovány

	Změna ÚP byla zpracována na základě požadavků Zprávy o uplatňování Územního plánu Nová Role za období 2016 – 2020, která byla schválena Zastupitelstvem města Nová Role dne 23. 6. 2021 usnesením č. ZMě/42/6/21, a na základě usnesení Zastupitelstva města Nová Role č. ZMě/49/6/21 ze dne 30. 6. 2021, č. ZMě/61/9/21ze dne 22. 9. 2021, č. ZMě/124/2/22 a ZMě/125/2/22 ze dne 16. 2. 2022. Návrh Změny ÚP zpracoval Ing. arch. Miroslav Míka, autorizovaný architekt. Veřejné projednání návrhu Změny ÚP se konalo dne 8. 1. 2024. Návrh Změny ÚP řeší zejména: - aktualizaci zastavěného území ke dni 27. 9. 2023, - vymezení nových zastavitelných ploch Z3/1a, Z3/1b, Z3/2, Z3/3, Z3/4, Z3/5, Z3/8a, Z3/8b, Z3/10, Z3/12, Z4/0, - vymezení nové plochy přestavby P3/11, - vymezení nové definice plochy s rozdílným způsobem využití VE – plocha výroby energie z obnovitelných zdrojů, - dílčí změny ve využití ploch s rozdílným způsobem využití, - aktualizaci výčtu ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, - aktualizaci limitů využití území. **Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje**, jako nadřízený správní orgán územního plánování příslušný dle § 178 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a dle § 7 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, ve spojení s § 334a nového stavebního zákona, a v souladu s § 55b odst. 4 stavebního zákona **vydává k návrhu Změny ÚP stanovisko:** 1) Posouzení souladu návrhu Změny ÚP z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy: Vzhledem k tomu, že návrh Změny ÚP se týká ploch, které se nacházejí uvnitř území města Nová Role, a nemá tedy přímou návaznost na území sousedních obcí, **nemá návrh žádný vliv na území z hlediska zajištění koordinace jeho využívání s ohledem na širší územní vztahy.** 2) Posouzení souladu návrhu Změny ÚP s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (dále jen „PÚR ČR“): Z PÚR ČR pro správní území města Nová Role vyplývá: - stanovení republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, - vymezení rozvojové oblasti OB12 Karlovy Vary, - vymezení specifické oblasti SOB8 Sokolovsko, - vymezení specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Návrh Změny ÚP **není v rozporu** s PÚR ČR. 3) Posouzení souladu návrhu Změny ÚP se Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „ZÚR KK“): Ze ZÚR KK pro správní území města Nová Role vyplývá: - stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, - vymezení rozvojové oblasti republikového významu OB12 Karlovy Vary, - vymezení ploch a koridorů ÚSES nadregionální a regionální úrovně: - NK3(MB) – nadregionální biokoridor Studenec – Jezeří, - RC1158 – regionální biocentrum Rybníky u Nové Role, - RC1159 – regionální biocentrum Rolavská role,	

	RK1002 – regionální biokoridor Rolavské role – Rybníky u Nové Role, RK1003 – regionální biokoridor Rolavské role – Ostrovské rybníky, RK20007 – regionální biokoridor Fojtovský vrch – Rolavské role, RK20008 – regionální biokoridor Rolavské role – K41, - upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje, - vymezení oblasti vlastních krajin Krušnohoří (A) s vlastní krajinou Krušné hory – západ (A.2) a oblasti vlastních krajin Podkrušnohoří a Chebska (B) s vlastní krajinou Karlovarsko – sever (B.4), - vymezení veřejně prospěšných staveb: D35 – II/209 Nová Role, jihovýchodní obchvat, D36 – III/2204 Děpoltovice, přeložka, D86 – II/220 Mezirolí, přeložka, - požadavek na řešení v ÚPD – vytvářet územní podmínky, včetně vymezování ploch pro zajištění povodňové ochrany na území města Nová Role. Návrh Změny ÚP **není v rozporu** se ZÚR KK. **Vzhledem k tomu, že stanovisko neobsahuje upozornění na nedostatky z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, lze v řízení o Změně ÚP pokračovat.** Připomínky nadřízeného správního orgánu územního plánování uplatněné na základě § 178 odst. 1 a 2 správního řádu a na základě § 7 odst. 1 stavebního zákona: 1/ Od 1. 3. 2024 je pro pořizování a vydávání územních plánů a jejich změn závazná PÚR ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7. **Požadujeme** tuto skutečnost zohlednit ve vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje v bodě b) textové části odůvodnění Změny ÚP. 2/ Vzhledem k nabytí účinnosti nového stavebního zákona **požadujeme** tuto skutečnost zohlednit v textu Změny ÚP. 3/ Z návrhu Změny ÚP je zřejmé, že bude provedena aktualizace zastavěného území. **Požadujeme** sjednotit datum, ke kterému bude zastavěné území aktualizováno (např. na str. 3 textové části návrhu je uvedeno datum 20. 9. 2023, na str. 4 je datum 27. 9. 2023). 4/ Informujeme, že krajský úřad v současné době pořizuje Aktualizaci č. 2 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje, která je ve fázi návrhu po veřejném projednání. Je vhodné proces pořizování Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje sledovat a koordinovat pořízení Změny ÚP s touto projednávanou nadřazenou územně plánovací dokumentací. Pokud nadřazená územně plánovací dokumentace nabyde účinnosti v průběhu pořizování Změny ÚP, je povinností pořizovatele zahrnout požadavek na její zapracování do nejbližší úpravy návrhu Změny ÚP. 5/ Krajský úřad dále připomíná, že Změna ÚP a úplné znění po vydání Změny ÚP budou dle § 20a odst. 1 stavebního zákona vyhotoveny rovněž v elektronické verzi **ve strojově čitelném formátu** včetně prostorových dat ve vektorové formě.	

Vyhodnocení stanovisek uplatněných k návrhu rozhodnutí o námitkách

- *postupováno v souladu s ustanovením § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (nový stavební zákon), tedy dle § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon)*

DOTČENÉ ORGÁNY:

Orgán, organizace Číslo jednací datum doručení	Obsah stanoviska	Vyhodnocení
29. **Hasičský záchranný sbor Karlovarského kraje**	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
30. **Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje** KHSKV 09560/2024/HOK/Pla-S10 ze dne 27.8.2024, doručeno dne 3.9.2024	**Pořizovatel:** Magistrát města Karlovy Vary, Úřad územního plánování a stavební úřad, U Spořitelny 2, 361 20 Karlovy Vary, IČO: 002 54 657 Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech, Závodní 360/94, 360 21 Karlovy Vary (dále jen „KHS KK“) jako věcně a místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví příslušný podle § 77 odst. 1 a § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), podle § 18 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a podle § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, na základě žádosti pořizovatele ze dne 01.08.2024 ve věci výše uvedené změny územního plánu a k ní připojenému rozhodnutí o námitkách vydává toto: **ZÁVAZNÉ STANOVISKO** KHS KK po posouzení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví s předloženým vyhodnocením námitek uplatněných ve stanoveném termínu 7 dní od veřejného projednání **Změna č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role, návrh rozhodnutí o námitkách souhlasí.** **Odůvodnění:** Bylo rozhodnuto o 3 námitkách. Uvedené závěry pořizovatele územního plánu nejsou v rozporu se zájmy chráněnými orgánem ochrany veřejného zdraví, a proto KHS KK nemá k rozhodnutí připomínky.	- bez připomínek
31. Krajská veterinární správa pro Karlovarský kraj	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
32. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
33. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor kultury, památkové péče, lázeňství a cestovního ruchu	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny

34. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství KK/3928/ZZ/24//KK-67399/24 ze dne 19.8.2024, doručeno dne 19.8.2024	Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství obdržel dne 1. 8. 2024 Výzvu k návrhu rozhodnutí o námitkách k návrhu Změny č. 3 a č. 4 Územního plánu Nová Role a k tomuto vydává následující stanovisko: **Ochrana přírody a krajiny (NATURA)** *(Chochel, DiS./594)* Bez připomínek. **Posuzování vlivů na životní prostředí** *(Ing. Tymlová/229)* **K návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vyhodnocení připomínek obdržených při veřejném projednání návrhu Změn č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role nemáme připomínky.** K jednotlivým návrhům dílčích změn, jež dohromady tvoří změny č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role vydal Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán dle § 22 písm. b) a d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, **stanoviska zn. KK/5653/ZZ/21 ze dne 30. 11. 2021, KK/5939/ZZ/21 ze dne 17. 12. 2021, KK/6326/ZZ/22 ze dne 12. 12. 2022 a KK/372/ZZ/23 ze dne 8. 2. 2023** s tím, že nemá z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí požadavky na vyhodnocení vlivů Změny č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role na životní prostředí. Tato stanoviska, s ohledem na přechodné období dle § 334a v návaznosti na ustanovení § 323 zákona č. 283/2021 Sb., zůstávají i nadále v platnosti. **Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií** *(Mgr. Krýzlová/295)* Bez připomínek. **Ochrana lesního půdního fondu a státní správa lesního hospodářství** *(Zettlová/307)* Bez připomínek. **Ochrana zemědělského půdního fondu** *(Ing. Suchý/204)* Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“) obdržel výzvu Magistrátu města Karlovy Vary, úřadu územního plánování a stavebního úřadu č. j. 10600/SÚ/24 (spis zn. SÚ/13206/21/Gie) ze dne 31. 7. 2024, k uplatnění stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách obdržených při veřejném projednání návrhu Změny č. 3 a 4 Územního plánu Nové Role. Krajský úřad jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný podle § 13 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) a § 18 odst. 5 zákona v souladu s § 5 odst. 2 zákona uplatňuje následujících **stanovisko**: Obsahem návrhu rozhodnutí o námitkách jsou námitky: **1**. **ČEZ Distribuce a.s.** - požadavek na důsledné respektování ochranných pásem stávajících zařízení; požadavek na dodržování normy ČSN 73 6005 pro zájmová pásma podzemních vedení a nejmenší dovolené vzdálenosti při křížení, souběhu sítí a výšky nad definitivním terénem; Požadavky a upozornění jsou pouze brány na vědomí – dokumentace se nebude upravovat. **2. GasNet s.r.o.** - sdělení, že společnost GasNet s.r.o., nemá k návrhu změny č. 3 s 4 Územního plánu Nová Role žádné námitky; dále upozorňuje na nefunkční VTL plynovod DN 150 (Nová Role – Porcelánky). Sdělení a upozornění jsou pouze brány na vědomí **3. AJADELL COMPANY s.r.o**. - Změna Z3/2 – jsou určeny návrhem územního plánu částečně jako plochy bydlení v rodinných domech – venkovské a částečně jako plochy veřejných prostranství. Navrhujeme tuto plochu přesunout na zbytek pozemku k. ú. Mezirolí č. 743/1, která není určena k zastavění a plochu bydlení rozšířit. Odůvodnění: Plochy veřejného prostranství budou navazovat na přírodní plochy a tím budou více využitelné pro denní rekreaci.	<u>ochrana přírody a krajiny</u> - bez připomínek <u>posuzování vlivů na životní prostředí</u> - bez připomínek <u>zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií</u> - bez připomínek <u>ochrana lesního půdního fondu a státní správa lesního hospodářství</u> - bez připomínek <u>ochrana zemědělského půdního fondu</u> - nesouhlas s rozšířením plochy BV na pozemek parc. č- 291/5 v k.ú. Mezirolí – vyhodnocení námitky bude opraveno

	Námitce nebylo vyhověno. **4. Ladislav Cinger** – Zastupitelstvo města Nová Role na svém jednání 30. 6. 2021 schválilo na základě mého požadavku pořízení změny ve způsobu využití pozemku č. 291/5 v k. ú. Mezirolí na plochu bydlení v rodinných domech – BV. Toto usnesení zastupitelstva města je v konečném návrhu změny ÚP Nová Role č. 3 akceptováno pouze částečně. Odůvodnění: Z celkové plochy p. p. č. 291/5 v k. ú. Mezirolí o velikosti 0,8545 ha je změna navrhována pouze na části pozemku. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek – zemědělskou půdu v V. třídě ochrany – nevyužívaný a zamokřený s podprůměrnou a nízkou produkční schopností, bude dosti nákladné ji odvodnit. Nemalé náklady si vyžádá i přivedení inženýrských sítí a úprava přilehlé komunikace v majetku města, která již minimálně 60 roků není udržována. Přitom se jedná o nejkratší a pro občany výhodnou cestu, která je spojnicí mezi obcí a rekreační oblastí, která již v současné době souží z části pro trvalé bydlení. Vzniklé náklady jsem zamýšlel kompenzovat výstavbou RD na celé ploše p. p. č. 291/5 v k. ú. Mezirolí. Námitce bylo vyhověno. Krajský úřad k námitce č. 4 sděluje následující. Krajský úřad vydal stanovisko značky KK/139/ZZ/24 ze dne 9. 1. 2024 podle § 5 odst. 2 zákona k návrhu Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role ve znění stanoviska značky KK/3344/ZZ/24 ze dne 12. 7. 2024. V těchto stanoviscích krajský úřad individuálně posuzoval jednotlivé navrhované plochy záboru, přičemž pokud došlo k jejich odsouhlasení, tak na základě skutečnosti, že návrh jejich záboru byl vzhledem k existenci nevyužitých rozvojových ploch pro bydlení dostatečně kompenzován. Návrhem rozšíření této parcely na ZPF logicky dochází k opětovnému navýšení požadovaného záboru pro bydlení. Ve změně stanoviska značky KK/3344/ZZ/24 ze dne 12. 7. 2024 byla navržena kompenzace, co se záboru půdy týče přesně 1:1 – (8,36 ha za 8,36 ha). Pro návrh rozšíření plochy pro bydlení venkovské na celou p. p. č. 291/5 v k. ú. Mezirolí tak nedochází k dostatečné kompenzaci a krajský úřad s jejím rozšířením za současných podmínek ***nesouhlasí***. *Upozornění: Stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF se vydává podle části IV. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. V případě změny rozsahu záboru zemědělské půdy (rozšíření na pozemcích ZPF) je nutné dopracovat „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF“ a znovu požádat krajský úřad o doplnění stanoviska.* **Geologie a hornictví** *(Ing. Raška/217)* Bez připomínek. **Odpadové hospodářství** *(Mgr. Mrázová/720)* Dle ust. § 146 odst. (1) písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, vydává stanovisko k územním plánům a regulačním plánům z hlediska odpadového hospodářství obecní úřad obce s rozšířenou působností, v tomto případě Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí. **Ochrana ovzduší** *(Mgr. Zemanová/297)* Bez připomínek. **Vodní hospodářství** *(Ing. Smolík/293)* K navrženému rozhodnutí o námitkách ke změně č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role nemáme připomínek. Vodoprávním úřadem příslušným k dalšímu vyjádření k výše uvedenému návrhu je v souladu s ust. § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, Magistrát města Karlovy Vary, úřad územního plánování a stavební úřad	<u>geologie a hornictví</u> - bez připomínek <u>odpadové hospodářství</u> - příslušným dotčeným orgánem je Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí – stanovisko bylo vyžádáno – připomínky nebyly uplatněny – viz bod č. 10 <u>ochrana ovzduší</u> - bez připomínek <u>vodní hospodářství</u> - bez připomínek - příslušným dotčeným orgánem je Magistrát města Karlovy Vary, odbor ÚÚP a SÚ – vodoprávní úřad – stanovisko bylo vyžádáno – připomínky nebyly uplatněny – viz bod č. 9

35. Magistrát města Karlovy Vary, odbor dopravy	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
36. Magistrát města Karlovy Vary, odbor památkové péče	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
37. Magistrát města Karlovy Vary, ÚÚPaSÚ – vodoprávní úřad	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
38. Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí 3452/OŽP/24 ze dne 21.8.2024, doručeno dne 22.8.2024	Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí obdržel dne 1.8.2024 výzvu – návrh rozhodnutí o námitkách ke Změně č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role. K předmětné věci Vám v rozsahu zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších změn, zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF), ve znění pozdějších změn, zákona č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů sdělujeme následující: <u>Vyjádřeni z hlediska ochrany ZPF</u> (Ing. Doubravová, linka 2730): - není námitek <u>Vyjádřeni z hlediska ochrany přírody a krajiny</u> (p. Modrová, linka 2731) - není námitek <u>Vyjádření z hlediska ochrany PUPFL</u> (Ing. Krůta, linka 2523) K samotnému obsahu návrhu o námitkách není námitek. Dne 12.1.2024náš odbor v rámci vyjádření č.j. 5277/OŽP/23 požadoval doplnění podkladů v části 14 – dotčení pozemků určených k plnění funkce lesa. Dne 25.7.2024 pak náš odbor obdržel žádost od MM k. Vary – ÚÚP a SÚ o přehodnocení stanoviska. Ve své odpovědi ze dne 12.8.2024 č.j. 3250/OŽP/24-2 opět vyzval k doplnění předložených podkladů dle ust. § 14 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších změn. Konečné vyjádření k návrhu změny č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role bude vydáno po obdržení a vyhodnocení požadovaných podkladů.	<u>z hlediska ochrany ZPF</u> - bez připomínek <u>z hlediska ochrany přírody a krajiny</u> - bez připomínek <u>z hlediska ochrany PUPFL</u> - bez připomínek - doplnění části 14 není předmětem návrhu rozhodnutí o námitkách, je řešeno v jiné části řízení o návrhu Změny č. 3 a 4
39. Magistrát města Karlovy Vary, odbor památkové péče	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
40. Ministerstvo dopravy	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
41. Ministerstvo kultury, odbor památkové péče	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
42. Ministerstvo obrany – sekce ekonomická a majetková, odbor ochrany územních zájmů	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny

43. Ministerstvo průmyslu a obchodu	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
44. Ministerstvo zdravotnictví - ČIL	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
45. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy IV	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
46. Obvodní báňský úřad pro území Karlovarského kraje	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
47. Státní pozemkový úřad	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny
48. Státní úřad pro jadernou bezpečnost SÚBJ/SRO/21201/2024 – SÚJB/POD/20487/2024/1 ze dne 13.8.2024, doručeno dne 13.8.2024	K Vaší výzvě o zaslání stanoviska, Vám v souladu s § 208 písm. n) zákona č. 263/2016 Sb., atomového zákona, sdělujeme, že se zaslaným návrhem Změny č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role z hlediska působnosti Státního úřadu pro jadernou bezpečnost, resp. z hlediska jaderné bezpečnosti a radiační ochrany při činnostech souvisejících s využíváním jaderné energie a činnostech vedoucích k ozáření, souhlasíme a k uvedené věci **nemáme žádné věcné připomínky.** Na základě analýzy žádosti jsme v souvislosti s územním plánováním neidentifikovali v oblasti radiační ochrany žádný konkrétní, zákonem č.263/2016 Sb. chráněný zájem.	- bez připomínek
49. Státní energetická inspekce	stanovisko bylo vyžádáno	- připomínky nebyly uplatněny

NADŘÍZENÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:		
50. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje KK/1963/RR/24 ze dne 6.8.20224, doručeno dne 6.8.2024	**Stanovisko nadřízeného správního orgánu územního plánování dle § 55b odst. 10 stavebního zákona v návaznosti na § 53 odst. 1 stavebního zákona - návrh Změn č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role, ORP Karlovy Vary** Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje (dále také „krajský úřad“), obdržel dne 1. 8. 2024 žádost o stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu Změn č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role (dále jen „Změna ÚP“) v rámci veřejného projednání dne 8. 1. 2024. Žádost zaslal Magistrát města Karlovy Vary, úřad územního plánování a stavební úřad (dále jen „pořizovatel“), který pořizuje Změnu ÚP v souladu s § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v návaznosti na § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“). K žádosti byl předložen návrh rozhodnutí o námitkách. Připomínky nebyly uplatněny. Základní údaje o pořizované Změně ÚP: Změna ÚP byla zpracována na základě požadavků Zprávy o uplatňování Územního plánu Nová Role za období 2016 – 2020, která byla schválena Zastupitelstvem města Nová Role dne 23. 6. 2021 usnesením č. ZMě/42/6/21, a na základě usnesení Zastupitelstva města Nová Role č. ZMě/49/6/21 ze dne 30. 6. 2021, č. ZMě/61/9/21 ze dne 22. 9. 2021, č. ZMě/124/2/22 a ZMě/125/2/22 ze dne 16. 2. 2022. Návrh Změny ÚP zpracoval Ing. arch. Miroslav Míka, autorizovaný architekt. Veřejné projednání návrhu Změny ÚP se konalo dne 8. 1. 2024. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky tohoto projednání a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách obdržených k návrhu Změny ÚP. Námitky podali oprávnění investoři a vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení. Pořizovatel o námitkách rozhodl a své rozhodnutí řádně odůvodnil. **Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje**, jako nadřízený správní orgán územního plánování příslušný dle § 178 odst. 1 a 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a dle § 7 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, ve spojení s § 323 odst. 9 nového stavebního zákona, a v souladu s § 55b odst. 10 stavebního zákona v návaznosti na § 53 odst. 1 stavebního zákona **vydává k návrhu rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu Změny ÚP stanovisko:** **K návrhu rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu Změny ÚP nemáme připomínek.** Odůvodnění: *1) Posouzení souladu návrhu rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu Změny ÚP z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy:* Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu Změny ÚP z výše uvedeného hlediska **nekoliduje** s územně plánovací dokumentací sousedních obcí. *2) Posouzení souladu návrhu rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu Změny ÚP s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7(dále jen „PÚR ČR“):* Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu Změny ÚP **není v rozporu** s PÚR ČR. *3) Posouzení souladu návrhu rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu Změny ÚP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, tj. Zásadami územního rozvoje Karlovarského kraje, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „ZÚR KK“):* Návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu Změny ÚP **není v rozporu** se ZÚR KK.	- bez připomínek

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

- Navrženou změnou nedochází ke změně koncepce platného územního plánu. V území řešeném změnou se nenachází evropsky významná lokalita či ptačí oblast, území NATURA 2000. Řešené části změny jsou malého rozsahu. Předmětná změna umožní přirozený vývoj v řešené části obce.
- S ohledem na charakter navržené změny č.3 byl dotčenými orgány vyloučen vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a dotčené orgány neměly požadavky na vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí a posouzení vlivu na udržitelný rozvoj území ani na zpracování variantního řešení.
- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako příslušný úřad dle § 22 písmene b) a d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí vydal stanoviska, ve kterých nepožadoval pro změnu č.3 zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svém stanovisku č.j. 2068/ZZ/18/KK-38279/18 ze dne 23.5.2018 stanovil pro změnu č.4 (původní změna č.1) požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Ve vyhodnocení vlivů změny územního plánu je nutné se zaměřit zejména na vyhodnocení rozsahu vlivů koncepce zvláště vzhledem k dotčenému území a populaci a opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů (s důrazem na lokalitu „Na Štěkalce“, vzhledem k jejímu dřívějšímu využití - skládka odpadu z provozu porcelánky v Nové Roli a tuhého komunálního odpadu – dle evidence „Systém evidence kontaminovaných míst“ (SEKM) se na předmětné ploše nachází stará ekologická zátěž - lokalita „Na Štěkalce“, rekultivace skládky byla dokončena v roce 1996), dále vlivů na půdu, ekosystém, rostliny, živočichy, krajinu a přírodní zdroje, dále pak na ovlivnění hlukové situace a imisní situaci.
- Vyhodnocení vlivů na životní prostředí je obsaženo v závěrečné zprávě „Odstranění staré ekologické zátěže – nelegálního úložiště odpadu Nová Role – Na Štěkalce“ (září 2023). Ze které vyplývá, že byl provedenými sanačními pracemi odstraněn zdroj prioritních škodlivin v prostoru bývalé dehtové laguny a jejího podloží. Tím došlo k ukončení doposud trvajícího nevyhovujícího stavu – možnosti šíření potencionálně migrujících škodlivin z těchto nebezpečných odpadů do prostředí. Odsouhlaseno stanoviskem MŽP (r.2023), lokalita 10525001, Na Štěkalce.
- S ohledem na realizované rekultivační a sanační práce „Odstranění staré ekologické zátěže – nelegálního úložiště odpadu Nová Role – Na Štěkalce, které proběhly v období od 28.2.2023 do 27.5.2023, byla na řešené ploše navržena pouze ochranná zeleň, která propojí původně kontaminovanou plochu s okolní ochrannou zelení, dříve rekultivovaného území (1996). Nejvíce riziková lokalita (dehtová laguna na parc.č. 1180/22) byla rekultivována a riziko pro podzemní vody bylo odstraněno.
- Změna č. 4 navrhuje využití lokality Na Štěkalce pouze pro fotovoltaiku (Z4/0) a ochrannou zeleň. Tento způsob využití nevyvolává potřebu zemních prací, ani úpravy vodního režimu. Lokalita je po provedených rekultivačních pracích (1996 a 2023) stabilizovaná. V případě navrženého využití netvoří pro sousedící území zdravotní riziko.
- Změna č.3 a 4 nemění požadavky na ochranu ovzduší k zabezpečení jeho odpovídající kvality, v souladu s emisními limity, emisním stropem a programy snižování emisí znečišťujících látek, jak jsou stanovené v platném územním plánu.

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

- Vzhledem ke skutečnosti, že dotčeným orgánem nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, nebylo k výše uvedenému uplatněno ani stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění.

8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

- Vzhledem ke skutečnosti, že dotčeným orgánem nebylo požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, nebylo k výše uvedenému uplatněno ani stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

- V rámci změny č.3 a 4 byla provedena **aktualizace zastavěného území** ke dni 27.9.2023 v celém správním území obce - původně stanovené hranice byly upraveny dle aktuálního stavu.
- Změnou 3/1 (ve výkresové části rozdělena na a, b, c) - jsou navrženy **plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) a plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)** - změna řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy zemědělské (NZ) a z plochy smíšené nezastavěného území (NS) na BV a ZV. Dále jsou navrženy **plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) a plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)** - řeší pouze změnu typu funkční plochy z plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) na ZS a ZV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy

bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními a využít zbytkové plochy, které se dnes zemědělsky nevyužívají. Změna řeší také část platné zastavitelné plochy Z18, kde je místo původně uvažovaných ploch pro bydlení řešena zeleň, která odpovídá současnému stavu v území (ponechání významnějších skupin zeleně v údolnici). Území řeší zpracovaná územní studie „Rodinné domy - Nová Role návrh zástavby, komunikace a inž. sítě parc.č. 116/1, 116/2, 121/3, 121/1,98/2, 98/1“. Studie řeší napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, včetně umístění veřejných prostranství. Tímto řešením je vymezena nová zastavitelná plocha Z3/1a. Z důvodu ochrany lesních pozemků jsou stanoveny podmínky pro výstavbu s cílem vytvořit maximální odstup od hrany lesa. Pro plochu Z3/1a je stanovena nezbytná podmínka zpracování územní studie pro rozhodování území, která prověří a stanoví podrobnější podmínky pro možnou zástavbu. Jednou z podmínek je umístění jakýchkoliv staveb do max. vzdálenosti 25 m od okraje lesa. Část plochy pro bydlení R5 (3/1b), která navazuje za zastavěné území byla po projednání převedena jako územní rezerva. Navrženým řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Z důvodu účelného využití území a souladu s připravenou studií je řešena úpravy trasy místního ÚSES - LK5 - který prochází navrženým územím pro bydlení. Změna se týká pozemku p.č. 116/1, 116/2, 121/1 a částí 98/1, 121/3, 121/7, v k.ú. Nová Role.

- Změnou 3/2 - změna 3/2 byla ukončena pořizovatelem - na základě projednání s dotčenými orgány, zůstává nadále ponecháno funkční využití dle platného územního plánu Nová Role.
- Změnou 3/3 - jsou navrženy **plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)** - změna řeší změnu typu funkční plochy z plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV) a plochy smíšené nezastavěného území (NS) na BV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Tímto řešením je vymezena nová zastavitelná plocha Z3/3, která ovšem navazuje za zastavěné území a je zcela obklopena zastavitelnými plochami. V platném územním plánu je na části území vymezena zastavitelná plocha Z37, která bude navrženým řešením nepatrně zmenšena. V důsledku změny bude také zmenšena malá část veřejně prospěšné stavby PO2. Změna se týká pozemku p.č. 76/1, v k.ú. Mezirolí.
- Změnou 3/4 - jsou navrženy **plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)** - změna řeší změnu typu funkční plochy z plochy zemědělské (NZ) na BV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV), od kterých je pouze oddělena upravenou trasou lokálního biokoridoru LK9. Úprava místního ÚSES – LK9 je řešena na základě aktuálního průzkumu území. Tímto řešením je vymezena nová zastavitelná plocha Z3/4, která navazuje za zastavěné území. Navrženým řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Změna se týká části pozemku p.č. 291/5, 291/16, v k.ú. Mezirolí.
- Změnou 3/5 - jsou navrženy **plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)** - změna řeší změnu typu funkční plochy z plochy zemědělské (NZ) na BV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Tímto řešením je vymezena nová zastavitelná plocha Z3/5, která ovšem navazuje za zastavěné území. Navrženým řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Z důvodu účelného využití území a na základě aktuálního průzkumu území je řešena úpravy trasy místního ÚSES – LK9. Změna se týká pozemku p.č. 334/9 a část 334/8, v k.ú. Mezirolí.
- Změnou 3/6 - jsou navrženy **plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)** - změna řeší změnu typu funkční plochy z plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ) na BV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší účelné využití zastavěného území, dle aktuálních požadavků na území. Tímto řešením je vymezena nová plocha přestavby P3/6. Řešená plocha je v zastavěném území obce. Změna se týká pozemku p.č. 1106/68, 1106/69, 1106/70, 1106/79 a st.p.č. 961, 1420, 1501, v k.ú. Nová Role.
- Změnou 3/7 - jsou navrženy **plochy pro bydlení v bytových domech (hromadné) (BH)** - změna řeší změnu typu funkční plochy z plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury (OV) na BH. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy pro bydlení v bytových domech (hromadné) (BH) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Tímto řešením je vymezena nová plocha přestavby P3/7. Řešená plocha je v zastavěném území obce a je obklopena stávající zástavbou. Změna se týká části pozemku p.č. 1093/6 a st.p.č. 312, v k.ú. Nová Role.
- Změnou 3/8 (ve výkresové části rozdělena na a, b) - jsou navrženy **plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)** - změna řeší změnu typu funkční plochy z plochy zemědělské (NZ) na BV. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Tímto řešením je vymezeny nové zastavitelné plochy Z3/8a a Z3/8b, které ovšem navazují za zastavěné území. Zahájení výstavby v zastavitelné ploše Z3/8b je podmíněno využitím min. 75% zastavitelné plochy Z3/8a. Navrženým řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Změna se týká pozemku p.č. 687/1, 714/4 a část 638/4, 672/2, v k.ú. Mezirolí.

- Změnou 3/9 (ve výkresové části rozdělena na a, b) - jsou navrženy **plochy zemědělské (NZ)** - změna řeší změnu typu funkční plochy z plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) a plochy smíšené obytné – venkovské (SV) na NZ. Touto změnou je řešeno navrácení pozemků zpět do zemědělského půdního fondu. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší kompenzaci ZPF - zrušení zastavitelných ploch Z28, Z29, Z30 a navrácení řešené plochy mezi plochy zemědělského půdního fondu. Změna se týká pozemků p.č. 861/1 a část 861/3, 861/5, 872/4, v k.ú. Mezirolí.
- Změnou 3/10 (ve výkresové části rozdělena na a, b) - jsou navrženy **plochy smíšené obytné – městské (SM)** - změna řeší změnu typu funkční plochy z plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru (RN) na SM a dále jsou navrženy **plochy koridoru dopravní infrastruktury neprůhledné místního významu** - změna řeší změnu typu funkční plochy z plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), z plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru (RN) a plochy dopravní infrastruktury – silniční na koridor dopravy silniční. V ploše se předpokládá vybudování obchodního zařízení, čímž je řešeno nedostatečné občanské vybavení sídla. Z důvodu dopravního napojení navržené plochy smíšené obytné – městské je v rámci změny řešeno i související okolí plochy. Navazující část území řeší platná „Územní studie Nová Role, dopravní propojení hlavní silnice II/209 – průmyslová část“ a „Územní studie Multifunkční sportovně - relaxační park“. Z důvodu souladu dokumentací je řešena drobná úprava trasy silnice II/209 (rozšíření koridoru dopravy CD05 = veřejně prospěšné stavby VD3) a také drobná úprava definice plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru (RN). Tímto řešením je vymezena nová zastavitelná plocha Z3/10. Navrženým řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Změna se týká částí pozemků p.č. 1087, 1091, 1110/2, 1556/1, v k.ú. Nová Role.
- Změnou 3/11 - jsou navrženy **plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (individuální) (BI)** - změna řeší změnu typu funkční plochy z plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV) na BI. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (individuální) (BI) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Tímto řešením je vymezena nová plocha přestavby P3/11. Řešená plocha je v zastavěném území obce a navazuje na stávající zástavbu. Změna se týká části pozemku p.č. 1514/3, v k.ú. Nová Role.
- Změnou 3/12 - jsou navrženy **plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (individuální) (BI)** - změna řeší změnu typu funkční plochy z plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV) na BI. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (individuální) (BI) - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Tímto řešením je vymezena nová zastavitelná plocha Z3/12, která ovšem navazuje za zastavěné území. Navrženým řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Změna se týká pozemku p.č. 1180/17, 1180/18, 1180/19, v k.ú. Nová Role.
- Změnou 4 - jsou navrženy **plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů (VE)** - změna řeší změnu typu funkční plochy z plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV) na VE. Urbanistická koncepce řeší v tomto území plochy, které umožňují umístění zařízení pro výrobu elektrické energie prostřednictvím fotovoltaických panelů řešených bez základových prací. Pro plochu výroby energie z obnovitelných zdrojů je také doplněna definice. Tímto řešením je vymezena nová zastavitelná plocha Z4/0, která je záměrně oddělena od okolního zastavěného území plochou veřejných prostranství s vzrostlou veřejnou zelení. Změna se týká části pozemku p.č. p.č. 1180/1, v k.ú. Nová Role.
- V rámci změny byla řešena úprava textové části týkající se odvádění srážkových vod.
- V rámci změny č.3 a 4 byl aktualizován výčet ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.
- V rámci řešené změny byla provedena aktualizace limitů využití území - jsou znázorněny pouze v řešených částech změn, celý rozsah bude zobrazen v úplném znění (koordinační výkres) - např. zájmové území Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

- Návrh změny umožňuje doplnění zastavěného území. Je řešeno vhodné a účelné využití zastavěného území a zastavitelných ploch dle obecných požadavkům na urbanistickou strukturu.
- Návrhem změny územního plánu budou zajištěny potřebné plochy převážně pro bydlení, které přispějí ke stabilizaci sídel. Důsledky navrženého řešení nejsou v rozporu s ochranou přírody a krajinného rázu.
- Rozvoj je v posledních letech pozitivně ovlivněn blízkostí Karlových Varů a z toho vyplývajícího zájmu o bydlení.
- V řadě lokalit probíhá příprava záměrů. Jedná se zejména o plochy pro bydlení v rodinných domech. Lze očekávat, že tyto lokality budou využity v průběhu příštího období uplatňování územního plánu, tj. v období příštích 4 let.

- V souvislosti s vytvářením pracovních příležitostí v novém strojírenském komplexu za stávající porcelánkou je potřeba reagovat na poptávku po bydlení. Potvrzuje se dlouhodobě očekávaná prognóza, že v okolí krajského města se začínají intenzívně využívat vhodnější lokality, ke kterým bezesporu sídlo Mezirolí i město Nová Role patří.
- Od poslední změny č.2 (5.5.2021) je ve všech třech katastrech správního území obce v zastavitelném území nově zastavěno cca 7,03 ha pozemků převážně pro bydlení. Na základě tohoto relativně značného využití zastavitelných ploch a k poptávce po bydlení vzniká potřeba po vymezení nových zastavitelných ploch. Nově navržené zastavitelné plochy zavazují na zastavěné území, nebo platné zastavitelné plochy.
- Nově řešené plochy jsou v III. - V. třídě ochrany zemědělského půdního fondu.
- Závěrem se dá konstatovat, že v současné době jsou nové zastavitelné plochy dostatečně využívány a to zejména s ohledem na konkrétní připravované projekty města a vlastníků pozemků.
- Změnou 3/9 je navržena kompenzace zemědělské půdy (cca 6,10ha).

11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

- Změna nemá vliv na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů.

12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu

– se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona, s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3

– stavebního zákona, s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního

– zákona, s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě

– postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

- Návrh řešení změny č.3 a 4 územního plánu je zpracován v rozsahu stanovených požadavků obsažených v rozhodnutí Zastupitelstva města Nová Role o obsahu Změny územního plánu.
- Schválený Obsah změny č.3 Územního plánu Nová Role byl splněn.
- Na základě geologicko-průzkumných prací a posudků, které nedoporučují v lokalitě „Na Štěkalce“ stavební a výkopové práce, je v ploše změny č.4 řešen návrh plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů (VE), které umožňují umístění zařízení pro výrobu elektrické energie prostřednictvím fotovoltaických panelů řešených bez základových prací. Původní rozsah požadavku byl redukován pouze na severní nezalesněnou část. Na zbytkové ploše je na základě doporučení z dubna r.2020 „Závěrečná zpráva analýzy rizik Nová Role – Na Štěkalce 17 018 Evidenční č. 2948/2018“ zachována zeleň (stávající plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň) a z to z důvodu zachování ochranné zeleně a nedoporučení kácení v lokalitě.
- Z důvodu snížení nároků na bydlení je v rámci změny č. 3/1 řešena změna i na části pozemku 121/3, kde je místo bydlení řešena plocha zemědělská (NZ) (na základě zpracované územní studie, kde je dále řešena na části p.č.121/1 navržená plocha ZV) a na části pozemku 121/7 je řešeno převedení plochy do stavu veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV). Změna řeší i drobnou úpravu trasy ÚSES - LK5.
- Změna 3/4 a 3/5 řeší drobnou úpravu trasy ÚSES – LK9. Je řešena na základě aktuálního stavu v řešeném území.
- Z důvodu uvedení platného územního plánu do souladu s územní studií Multifunkční sportovně - relaxační park (nabyla účinnosti dne 07.10.2021) a územní studií Dopravní napojení hlavní silnice II/209 - průmyslová část (nabyla účinnosti dne 03.05.2021) je v rámci změny 3/10, která je řešena v tomto území a je pro ni nutné dopravní napojení, řešena i drobná úprava trasy silnice II/209 a také drobná úprava definice plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru (RN).

13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

- Změna územního plánu neobsahuje záležitosti nadmístního významu, které by nebyly řešeny v ZÚR KK.

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení důsledků navrhované změny č.3 a 4 na zemědělský půdní fond dle vyhlášky č. 271/2019 Sb.

Zemědělská půda je hodnocena na základě „bonitovaných půdně ekologických jednotek„ - BPEJ (455 v ČR) při rovnocennosti všech hodnocených složek.

Změna číslo	Lokality ZPF	Katastr. území	Výměra (ha)	
			Celkem	ZPF
3/1	nová lokalita Z3/1a-1	Nová Role	2,92	2,92
	změna funkce zrušení ploch pro bydlení Z3/1a-2 a Z3/1c		0	0
	územní rezerva Z3/1b - nevyhodnocuje se ZPF		1,05	0
3/3	nová lokalita Z3/3 – na části změna funkce (část lokality Z37)	Mezirolí	0,74	0,74
3/4	nová lokalita Z3/4	Mezirolí	0,73	0,73
3/5	nová lokalita Z3/5	Mezirolí	0,15	0,15
3/6	nová lokalita Z3/6	Nová Role	0,25	0,24
3/7	ostatní plochy, zastavěné plochy a nádvoří - nevyhodnocuje se ZPF	Nová Role	0,29	0
3/8	nová lokalita Z3/8	Mezirolí	2,64	2,64
3/9	kompenzace ZPF – plochy zemědělské (NZ) - zrušení lokality Z28, Z29 a Z30	Mezirolí	- 6,10	- 6,10
3/10	nová lokalita Z3/10a – na části změna funkce (část lokality Z06), na části rozšíření koridoru dopravy (úprava, posunutí komunikace)	Nová Role	1,45	0,55
3/11	ostatní plochy - nevyhodnocuje se ZPF	Nová Role	0,11	0
3/12	ostatní plochy - nevyhodnocuje se ZPF	Nová Role	0,27	0
4	ostatní plochy - nevyhodnocuje se ZPF	Nová Role	2,03	0

TABULKA "VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND" - NOVÝ ZÁBOR																					
Číslo změny	**Číslo lokality ZPF**	**Název katastr. území**	**Způsob využití plochy**	**Celkový zábor ZPF (ha)**	**Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)**						**Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)**					**Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu**	**Informace o existenci závlah[2)]**	**Informace o existenci odvodnění [2)]**	**Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody [2)]**	**Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) [2)]**
					Orná půda	**Chmel.**	**Vinice**	**Zahr.**	**Ovocné sady**	**Trvalé travní porosty**	**I.**	**II.**	**III.**	**IV.**	**V.**					
3/1a	Z3/1a-1	Nová Role	Plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské	2,71						2,71			0,06	2,20	0,45		ne	ne	ne	
		Nová Role	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,21						0,21				0,05	0,16		ne	ne	ne	
3/3*	Z3/3	Mezirolí	Plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské	0,74						0,74				0,04	0,70		ne	ano	ne	
3/4	Z3/4	Mezirolí	Plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské	0,73						0,73					0,73		ne	ne	ne	
3/5	Z3/5	Mezirolí	Plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské	0,15				0,09		0,06					0,15		ne	ne	ne	
3/6	P3/6	Nová Role	Plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské	0,24				0,24					0,24				ne	ano	ne	
3/8a	Z3/8a	Mezirolí	Plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské	0,85	0,85										0,85		ne	ne	ne	
3/8b	Z3/8b	Mezirolí	Plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské	1,79	1,53					0,26			0,04	0,68	1,07		ne	ne	ne	
3/10a	Z3/10a	Nová Role	Plochy smíšené obytné – městské	0,52						0,52			0,52				ne	ne	ne	
3/10b	Z3/10b	Nová Role	Rozšíření koridoru dopravní infrastruktury	0,03				0,03					0,03				ne	ne	ne	
ZÁBOR ZPF CELKEM				**8,36**	**2,77**			**0,36**		**5,23**			**0,89**	**3,36**	**4,11**					

Vysvětlivky: * U změny 3/3 - na části změna využití (z části původní lokalita Z37 - plochy občanského vybavení).

TABULKA "VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND" - KOMPENZACE																					
Číslo změny	**Číslo lokality ZPF** ~~původní~~ / nové	**Název katastr. území**	**Způsob využití plochy** ~~původní~~ / nové	**Celkový zábor ZPF (ha)**	**Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)**						**Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)**					**Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu**	**Informace o existenci závlah[2)]**	**Informace o existenci odvodnění[2)]**	**Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody [2)]**	**Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) [2)]**
					Orná půda	**Chmel.**	**Vinice**	**Zahr.**	**Ovocné sady**	**Trvalé travní porosty**	**I.**	**II.**	**III.**	**IV.**	**V.**					
3/9	~~Z28, Z30~~	Mezirolí	~~Plochy smíšené obytné – venkovské~~	~~3,43~~	~~3,43~~								~~0,79~~	~~2,64~~			ne	ne	ne	
	~~Z29~~		~~Plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské~~	~~2,67~~	~~2,67~~									~~2,67~~						
	3/9a, 3/9b	Mezirolí	Plochy zemědělské	- 6,10	- 6,10								- 0,79	- 5,31			ne	ne	ne	
NÁVRAT DO ZPF CELKEM				**- 6,10**	**- 6,10**								**- 0,79**	**- 5,31**						

TABULKA "VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND" – ZMĚNA VYUŽITÍ PLOCH - zrušení ploch pro bydlení																				
Číslo změny	**Číslo lokality ZPF** ~~původní~~ / nové	**Název katastr. území**	**Způsob využití plochy** ~~původní~~ / nové	**Celkový zábor ZPF (ha)**	**Zábor ZPF podle jednotlivých kultur (ha)**						**Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)**					**Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu**	**Informace o existenci závlah[2)]**	**Informace o existenci odvodnění[2)]**	**Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody [2)]**	**Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) [2)]**
					Orná půda	**Chmel.**	**Vinice**	**Zahr.**	**Ovocné sady**	**Trvalé travní porosty**	**I.**	**II.**	**III.**	**IV.**	**V.**					
3/1a**	~~Z18~~	~~Nová Role~~	~~Plochy bydlení~~	~~3,29~~ -0,54 =2,75																
	Z3/1a-2	Nová Role	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	0,54						0,54		0,02		0,28	0,24		ne	ne	ne	
3/1c**	~~Z18~~	~~Nová Role~~	~~Plochy bydlení~~	~~2,75~~ -0,08 =2,67																
	Z3/1c	Nová Role	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,08						0,08					0,08		ne	ne	ne	
ZRUŠENÍ PLOCH PRO BYDLENÍ CELKEM				**0,62**						**0,62**		**0,02**		**0,28**	**0,32**					

Vysvětlivky: ** U změny 3/1a a 3/1c - změna využití (z části původní lokalita Z18 - plochy bydlení).

Odůvodnění z hlediska ochrany ZPF
Od nabytí účinnosti ÚP došlo ve všech třech katastrech správního území obce k relativně značnému využití vymezených zastavitelných ploch.
V řadě lokalit probíhá příprava záměrů. V některých lokalitách je již připravena technická a dopravní infrastruktura k okamžitému využití. Lze očekávat, že tyto lokality budou využity v průběhu příštího období uplatňování územního plánu, tj. v období příštích 4 let.
V souvislosti s vytvářením pracovních příležitostí v novém strojírenském komplexu za stávající porcelánkou je potřeba reagovat na poptávku po bydlení. Potvrzuje se dlouhodobě očekávaná prognóza, že v okolí krajského města se začínají intenzívně využívat vhodnější lokality, ke kterým bezesporu sídlo Mezirolí i město Nová Role patří. Vzhledem k nedostatku připravených lokalit ve spádovém území Karlových Varů a k neukončenému vydání územního plánu navržená změna řeší aktuální situaci v nabídce ploch pro bydlení.
Závěrem se dá konstatovat, že v současné době jsou nové zastavitelné plochy dostatečně využívány a to zejména s ohledem na konkrétní připravované projekty města a vlastníků pozemků.

Pro všechny lokality s rozvojem bydlení platí:
Změny jsou vyvolány zájmem občanů města o možnost výstavby rodinných domů. V současné době je v řešeném území vzhledem k blízkosti Karlových Varů značný zájem o volné pozemky pro bydlení. V řešeném území je nedostatek vhodných pozemků pro bydlení, protože u nevyužitých ploch se ve většině případů jedná o soukromé majitele. Vlastnictví pozemků vhodných k výstavbě v rukou města je omezený. V současné době dochází k intenzivní zástavbě volných pozemků.

Lokalita 3/1a-1 (zábor celkem 2,92ha) je využit pro rozvoj ploch pro bydlení v rodinných domech - venkovské, zábor trvalého travního porostu = 2,71ha ve III., IV. a V. třídě ochrany a pro rozvoj ploch veřejných prostranství – veřejná zeleň zábor trvalého travního porostu = 0,21ha ve III., IV. a V. třídě ochrany, jedná se o novou zastavitelnou plochu, která bezprostředně navazuje na platné zastavitelné plochy. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Území řeší zpracovaná územní studie „Rodinné domy - Nová Role návrh zástavby, komunikace a inž. sítě parc.č. 116/1, 116/2, 121/3, 121/1,98/2, 98/1“. Studie prokazuje vhodnost využití pozemků pro výstavbu zejména s ohledem na jejich návaznost na zastavitelné plochy. Studie řeší ekonomicky výhodné napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, včetně umístění veřejných prostranství. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do V. třídy ochrany většinou pro zemědělské účely postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití, půdy zařazené do IV. třídy ochrany zemědělské půdy převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu a půdy zařazené do III. třídy ochrany průměrnou produkční schopnost a je možno prostřednictvím územního plánování využít tyto půdy pro eventuální výstavbu.

Lokalita 3/3 (zábor celkem 0,74ha) je využit pro rozvoj ploch pro bydlení v rodinných domech - venkovské, zábor trvalého travního porostu = 0,74ha ve IV. a V. třídě ochrany, jedná se o novou zastavitelnou plochu, která je obklopena zastavěným územím a platnými zastavitelnými plochami. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Část řešené změny byla v platném územním plánu schválena pro plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Svým charakterem a umístěním je daná lokalita zemědělsky téměř nevyužitelná. Půdy zařazené do V. třídy ochrany většinou pro zemědělské účely postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití, půdy zařazené do IV. třídy ochrany zemědělské půdy převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

Lokalita 3/4 (zábor celkem 0,73ha) je využit pro rozvoj ploch pro bydlení v rodinných domech - venkovské, zábor trvalého travního porostu = 0,73ha v V. třídě ochrany, jedná se o novou zastavitelnou plochu, která bezprostředně navazuje na platné zastavitelné plochy. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Z důvodu účelného využití území a na základě aktuálního průzkumu území je řešena úpravy trasy místního ÚSES – LK9. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do V. třídy ochrany většinou pro zemědělské účely postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití.

Lokalita 3/5 (zábor celkem 0,15ha) je využit pro rozvoj ploch pro bydlení v rodinných domech - venkovské, zábor zahrad = 0,09ha a zábor trvalého travního porostu = 0,06ha v V. třídě ochrany, jedná se o novou zastavitelnou plochu, která bezprostředně navazuje na platné zastavitelné plochy. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Z důvodu účelného využití území a na základě aktuálního průzkumu území je řešena úpravy trasy

místního ÚSES – LK9. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do V. třídy ochrany většinou pro zemědělské účely postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití.

Lokalita 3/6 (zábor celkem 0,24ha) je využit pro rozvoj ploch pro bydlení v rodinných domech - venkovské, zábor zahrad = 0,24ha ve III. třídě ochrany, jedná se o zastavěné území, které je zemědělsky téměř nevyužitelné. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do III. třídy ochrany průměrnou produkční schopnost a je možno prostřednictvím územního plánování využít tyto půdy pro eventuální výstavbu.

Lokalita 3/8a (zábor celkem 0,85ha) je využit pro rozvoj ploch pro bydlení v rodinných domech - venkovské, zábor orné půdy = 0,85ha v V. třídě ochrany, jedná se o novou zastavitelnou plochu, která bezprostředně navazuje na platné zastavitelné plochy. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do V. třídy ochrany většinou pro zemědělské účely postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití.

Lokalita 3/8b (zábor celkem 1,79ha) je využit pro rozvoj ploch pro bydlení v rodinných domech - venkovské, zábor orné půdy = 1,53ha a zábor trvalého travního porostu = 0,26ha ve III., IV. a V. třídě ochrany, jedná se o novou zastavitelnou plochu, která bezprostředně navazuje na platné zastavitelné plochy. Urbanistická koncepce navržená změnou řeší návaznost na již vymezené plochy funkčně zařazené jako plochy bydlení - tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními. Zahájení výstavby v zastavitelné ploše Z3/8b je podmíněno využitím min. 75% zastavitelné plochy Z3/8a. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do V. třídy ochrany většinou pro zemědělské účely postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití, půdy zařazené do IV. třídy ochrany zemědělské půdy převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu a půdy zařazené do III. třídy ochrany průměrnou produkční schopnost a je možno prostřednictvím územního plánování využít tyto půdy pro eventuální výstavbu.

Lokalita 3/10a (zábor celkem 0,52ha) je využit pro rozvoj plochy smíšené obytné – městské, zábor trvalého travního porostu = 0,52ha ve III. třídě ochrany, jedná se o novou zastavitelnou plochu, která navazuje na platné zastavitelné plochy. V ploše se předpokládá vybudování obchodního zařízení, čímž je řešeno nedostatečné občanské vybavení sídla. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do III. třídy ochrany průměrnou produkční schopnost a je možno prostřednictvím územního plánování využít tyto půdy pro eventuální výstavbu.

Lokalita 3/10b (zábor celkem 0,03ha) je využit pro rozvoj plochy koridoru dopravní infrastruktury, zábor zahrad = 0,03ha ve III. třídě ochrany. Z důvodu dopravního napojení navržené lokality 3/10a je řešeno i související okolí plochy. Změna 3/10b proto řeší soulad dokumentací - drobnou úpravu trasy silnice II/209 (rozšíření koridoru dopravy CD05), dle platné „Územní studie Nová Role, dopravní propojení hlavní silnice II/209 – průmyslová část“. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do III. třídy ochrany průměrnou produkční schopnost a je možno prostřednictvím územního plánování využít tyto půdy pro eventuální výstavbu.

Ke **změně využití ploch - zrušení ploch pro bydlení** je změnou 3/1a-2 a 3/1c navrženo celkem **0,62 ha.**
Lokalita 3/1a-2 (zábor celkem 0,54ha) je využit pro rozvoj ploch zeleně soukromé a vyhrazené, zábor trvalého travního porostu = 0,54ha ve II., IV. a V. třídě ochrany, jedná se o změnu využití v ploše určené pro bydlení. V tomto území se nepředpokládá výstavba rodinných domů a proto jsou plochy změnou navrženy pro zeleň. Tímto řešením dojde ke snížení ploch určených pro bydlení.
Lokalita 3/1c (zábor celkem 0,08ha) je využit pro rozvoj ploch veřejných prostranství – veřejná zeleň, zábor trvalého travního porostu = 0,08ha v V. třídě ochrany, jedná se o změnu využití v ploše určené pro bydlení. V tomto území se nepředpokládá výstavba rodinných domů a proto jsou plochy změnou navrženy pro zeleň. Tímto řešením dojde ke snížení ploch určených pro bydlení.

Ke **kompenzaci** je změnou 3/9 navrženo celkem **6,10 ha**.
Lokalita Z28 - řeší změnu využití z navržené plochy smíšené obytné – venkovské (SV) na **plochy zemědělské** (NZ). Ke snížení záboru (2,85 ha) dojde díky zrušení zastavitelnosti této plochy.
Lokalita Z29 - řeší změnu využití z navržené plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) na **plochy zemědělské** (NZ). Ke snížení záboru (2,67 ha) dojde díky zrušení zastavitelnosti této plochy.
Lokalita Z30 - řeší změnu využití z navržené plochy smíšené obytné – venkovské (SV) na **plochy zemědělské** (NZ). Ke snížení záboru (0,58 ha) dojde díky zrušení zastavitelnosti této plochy.

Kompenzace nevyužitá změnou č.2 je celkem **1,72 ha**.
Kompenzace ploch vrácených do ZPF v rámci Změny č.2 - kompenzace řešená změnou č.2 (3,01 ha) – zábor vyčerpaný změnou č.2 (1,29 ha) = 1,72 ha

Kompenzace celkem je 7,82 ha.

Meliorované plochy:
Na ploše navrhované změny 3/3 a 3/6 jsou meliorované plochy.

Objekty zemědělské prvovýroby:
Na území navrhované změny nejsou objekty zemědělské prvovýroby.

Stanovené dobývací prostory:
V území řešeném změnou nejsou stanoveny dobývací prostory.

Ve výkresové části změny č.3 a 4 jsou hranice zastavěného území aktualizovány ke dni 27.9.2023.
V celém správním území obce byly původně stanovené hranice upraveny dle aktuálního stavu.
Do zastavěného území byly nově zahrnuty pozemky, na kterých stojí objekt (případně jednoznačně k objektu patří).
Jedná se o území:

- zastavitelná plocha Z17 - celá (k.ú. Nová Role) – např. p.p.č. 128/20 (včetně st.p. 1545) (okolí RD), p.p.č. 128/30 (včetně st.p. 1553) (okolí RD) atd. – jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část
- zastavitelná plocha Z18 - část (k.ú. Nová Role) - např. p.p.č. 121/18 (včetně st.p. 1554) (okolí RD), p.p.č. 121/12 (včetně st.p. 1535) (okolí RD) atd. - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část
- zastavitelná plocha Z20 - část (k.ú. Nová Role) – p.p.č. 671/9 (včetně st.p. 1079) (okolí RD) - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část
- zastavitelná plocha Z43 - celá (k.ú. Mezirolí) - p.p.č. 291/9 (okolí RD) - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část
- zastavitelná plocha Z46 - část (k.ú. Mezirolí) - např. p.p.č. 431/22 (včetně st.p. 525 a 526) (okolí RD), p.p.č. 431/26 (včetně st.p. 394) (okolí RD) atd. - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část
- zastavitelná plocha Z47 - část (k.ú. Mezirolí) - např. p.p.č. 431/4 (včetně st.p. 458 a 459) (okolí RD) atd. - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část
- zastavitelná plocha Z49 - část (k.ú. Mezirolí) – např. p.p.č. 500/12 (okolí RD) atd. - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část
- zastavitelná plocha Z53 - celá (k.ú. Mezirolí) – např. p.p.č. 598/17 (včetně st.p. 500) (okolí RD) atd. - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část
- zastavitelná plocha Z56 - část (k.ú. Mezirolí) – p.p.č. 672/12 (včetně st.p. 521) (okolí RD) a p.p.č. 672/15 (včetně st.p. 476) (okolí RD) - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část
- zastavitelná plocha Z57 - část (k.ú. Mezirolí) - např. p.p.č. 687/28 (včetně st.p. 554) (okolí RD), p.p.č. 672/26 (včetně st.p. 518) (okolí RD) atd. - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část
- zastavitelná plocha Z60 - část (k.ú. Mezirolí) – např. p.p.č. 714/92 (včetně st.p. 532) (okolí RD), p.p.č. 714/24 (včetně st.p. 529) (okolí RD) atd. - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část
- zastavitelná plocha Z62 - část (k.ú. Mezirolí) - p.p.č. 813/10 (včetně st.p. 519) (okolí RD) - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část
- zastavitelná plocha Z63 - část (k.ú. Mezirolí) – p.p.č. 949/6 (včetně st.p. 546) (okolí RD) - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část
- zastavitelná plocha Z67 - část (k.ú. Mezirolí) – p.p.č. 743/37 (včetně st.p. 514) (okolí RD) - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část
- zastavitelná plocha Z69 - část (k.ú. Mezirolí) - např. p.p.č. 743/53 (včetně st.p. 543) (okolí RD), p.p.č. 743/56 (včetně st.p. 548) (okolí RD) atd. - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část
- zastavitelná plocha Z70 – část (k.ú. Mezirolí) – např. p.p.č. 638/18 (včetně st.p. 533) (okolí RD) atd. - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část
- zastavitelná plocha Z79 – část (k.ú. Jimlíkov) - p.p.č. 191/33 (včetně st.p. 86) (okolí RD) - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část
- zastavitelná plocha Z86 - část (k.ú. Mezirolí) - p.p.č. 148/60 (včetně st.p. 530) (okolí RD) - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část
- zastavitelná plocha Z2/3 – celá (k.ú. Mezirolí) – p.p.č. 743/62 (včetně st.p. 512) (okolí RD) - jsou zařazeny do zastavěného území - viz. grafická část

V souladu s ustanovením § 58 odst. 3, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon), v platném znění, se zastavěné území vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.

Pozemky nově zastavěné (od změny č.2 ÚP - 5.5.2021)

Umístění (lokalita ZPF – zastavitelná plocha)	Využitá výměra (ha)	Třída ochrany
Lokalita Z17	1,44	V.
Lokalita Z18 (část)	1,68	V.
Lokalita Z20 (část)	0,08	V.
Lokalita Z43	0,36	V.
Lokalita Z46 (část)	0,77	III.
Lokalita Z47 (část)	0,04	III.
Lokalita Z49 (část)	0,13	III.
Lokalita Z53	0,20	III.
Lokalita Z56 (část)	0,09	III.
Lokalita Z57 (část)	0,30	III.
Lokalita Z60 (část)	0,30	IV., V.
Lokalita Z62 (část)	0,13	IV.
Lokalita Z63 (část)	0,18	IV.
Lokalita Z67 (část)	0,10	IV.
Lokalita Z69 (část)	0,64	IV.
Lokalita Z70 (část)	0,23	IV.
Lokalita Z79 (část)	0,13	V.
Lokalita Z86 (část)	0,18	IV.
Lokalita Z2/3	0,05	IV.
Celkem	**7,03**	

Bilance řešených změn:

	Způsob využití		**Celkem**
Typ změny	bydlení	ostatní	
Nový zábor změn	10,17	1,48	11,65
Kompenzace	- 2,67	- 3,43	- 6,10
Změna využití ploch	- 0,62	0,62	0
Využité plochy - nově zastavěné pozemky	- 6,53	- 0,50	- 7,03
Celkem	**0,35**	**-1,83**	**-1,48**

Závěr

V návrhu změny č.3 a 4 byly respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu.

U změny č. 3 a 4 je navrhované řešení výhodné z následujících důvodů:

- V místě navrhované změny č. 3/4 a 3/5 ÚP se nachází V. třída ochrany zemědělského půdního fondu. Navrhovaná plocha změny je řešena v třídě ochrany, která je pro zemědělské účely postradatelná.
- V místě navrhované změny č. 3/3 ÚP se nachází IV. a V. třída ochrany zemědělského půdního fondu. Navrhovaná plocha změny je řešena v třídě ochrany, která je využitelná i pro výstavbu, nebo je pro zemědělské účely postradatelná.
- V místě navrhované změny č. 3/1, 3/8 ÚP se nachází III. až V. třída ochrany zemědělského půdního fondu. Navrhovaná plocha změny je řešena v třídě ochrany, která je využitelná i pro výstavbu, nebo je pro zemědělské účely postradatelná.
- V místě navrhované změny č. 3/6 ÚP se nachází III. třída ochrany zemědělského půdního fondu, ale nachází se v zastavěném území. Navrhovaná plocha změny je řešena v třídě ochrany, která je využitelná i pro eventuální výstavbu.
- V místě navrhované změny č. 3/10 ÚP se nachází III. třída ochrany zemědělského půdního fondu, ale řeší nedostatek občanské vybavenosti v sídle. Navrhovaná plocha změny je řešena v třídě ochrany, která je využitelná i pro eventuální výstavbu.
- V místě navrhované změny č. 3/7, 3/11, 3/12 a 4 jsou využity území kde se nachází ostatní, nebo zastavěné plochy.
- Lokalitou 3/9 je navržena kompenzace v III. a IV. třídě ochrany, zrušení zastavitelné plochy Z28, Z29 a Z30.
- Souhlas se záborem pro územní plán nenahrazuje souhlas při odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu.

Dotčené pozemky PUPFL
Změna č.3 a 4 není řešena na lesních pozemcích.

Část změny č. 3/1a se nachází v ochranném pásmu ploch určených k plnění funkcí lesa. Území řeší zpracovaná územní studie „Rodinné domy - Nová Role návrh zástavby, komunikace a inž. sítě parc. č. 116/1, 116/2, 121/3, 121/1,98/2, 98/1“. Studie, jejíž využití bylo dne 20.6.2022 pod sp. zn. SÚ/6933/22/Gie schváleno jako podklad pro pořízení změny územního plánu, řeší napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, včetně umístění veřejných prostranství. Tím se zde umožní sloučit řešené plochy s okolními a využít zbytkové plochy, které se dnes zemědělsky nevyužívají. Studie je řešena s ohledem na účelné využití území. Navrženým řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Dle této studie jsou na všech pozemcích sousedících s lesem řešeny pouze zahrady k rodinným domům. Z důvodu ochrany lesních pozemků jsou stanoveny podmínky pro výstavbu s cílem vytvořit maximální odstup od hrany lesa. Pro plochu Z3/1a je stanovena nezbytná podmínka zpracování územní studie pro rozhodování území, která prověří a stanoví podrobnější podmínky pro možnou zástavbu. Jednou z podmínek je umístění jakýchkoliv staveb do max. vzdálenosti 25 m od okraje lesa.
Část změny č. 3/4 se nachází v ochranném pásmu ploch určených k plnění funkcí lesa, v současné době se ovšem na sousedním pozemku les fyzicky nenachází. Na sousedním lesním pozemku jsou stávající rekreační objekty a jejich okolí již lesní pozemek nerespektuje.
Část změny č. 3/5 se nachází v ochranném pásmu ploch určených k plnění funkcí lesa, od lesního pozemku je ovšem tato plocha oddělena současně zastavěným pozemkem, na kterém se nachází stávající objekty.

15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek je zpracován v souladu s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (nový stavební zákon), tzn., že bude postupováno dle dosavadních předpisů, tedy podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

V rámci veřejného projednání nebyly uplatněny žádné připomínky dle § 55b odst. 3 stavebního zákona.

NÁMITKY DLE § 52 ODST. 2:		
51. ČEZ Distribuce a.s. 1140263508 ze dne 11.12.2023, doručeno dne 14.12.2023	V souvislosti s vypracováním změn č. 3 a 4 ČEZ Distribuce a.s. požaduje důsledně respektovat ochranná pásma stávajících zařízení (nadzemní a podzemní vedení VN, nadzemní a podzemní vedení NN a distribuční trafostanice). Dále je nutné dodržovat normu ČSN 736005 pro zájmová pásma podzemních vedení a nejmenší dovolené vzdálenosti při křížení, souběhu sítí a výšky nad definitivním terénem. Informace nad o průběhu sítí a poloze zařízení Vám poskytneme prostřednictvím Geoportálu Skupiny ČEZ na internetových stránkách www.cezdistribuce.cz, kde si můžete zákresy sítí stáhnout v digitálním formátu. Bude-li nutno přeložit zařízení distribuční soustavy (nemožnost splnit požadavky platných ČSN a dalších právních předpisů), je nutno v řádném předstihu zažádat o přeložku zařízení distribuční soustavy řešenou dle § 47 zák. č. 458/2000 Sb. v platném znění. Toto stanovisko má charakter všeobecného vyjádření a je vypracováno jako podklad ke změně Územního plánu č. 3 a 4 Nová Role. Konkrétní podmínky budou vydány po předložení upřesňující projektové dokumentace navrhovaných úprav.	*Společnost ČEZ Distribuce a.s. je v souladu s ustanovením § 23a stavebního zákona zaznamenána v seznamu oprávněných investorů, který spravuje místně příslušný krajský úřad, tj. Krajský úřad Karlovarského kraje, a je dle § 52 odst. 2 stavebního zákona oprávněna uplatňovat námitky.* Podání není vyhodnoceno - námitky nejsou uplatněny. Podání obsahuje obecné požadavky na ochranu stávajících zařízení. ÚP tato ochranná pásma respektuje. Další požadavky na dodržování norem jsou nad podrobnost ÚP, lze je uplatnit v rámci povolovacího řízení k podrobnější dokumentaci ke konkrétnímu záměru.
52. GasNet s.r.o. 5002953828 ze dne 10.1.2024, doručeno dne 10.1.2024	**Návrh Změn č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role** Obec: Nová Role K.ú. - p.č.: Neuvedeno Vaše značka: SÚ/13206/21/Gie Stavebník: Neuvedeno Účel stanoviska: Územně plánovací podklady Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu změn č. 3 a 4 Územního plánu Nová Role. K tomuto sdělujeme následující: K návrhu změn územního plánu nemáme žádné námitky. Pouze upozorňujeme na VTL plynovod DN 150 (Nová Role – Porcelánka), který je v současné době již nefunkční a byl ponechán v zemi průchodný – viz přiložený orientační zákres. Doporučujeme aktualizaci mapových podkladů, které jsou pro tyto účely dostupné na https://www.gasnet.cz/cs/zadostovektorova-data/ Pozn. : Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.	*Společnost GasNet, s.r.o. je v souladu s ustanovením § 23a stavebního zákona zaznamenána v seznamu oprávněných investorů, který spravuje místně příslušný krajský úřad, tj. Krajský úřad Karlovarského kraje, a je dle § 52 odst. 2 stavebního zákona oprávněna uplatňovat námitky.* Podání není vyhodnoceno - námitky nejsou uplatněny. Podání dále obsahuje informaci o nefunkčním VTL plynovodu, která není pro návrh Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role relevantní. K návrhu Změny nejsou připomínky

	Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Stanovisko nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby. V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku - 5002953828 a datum tohoto stanoviska. Kontakty jsou k dispozici na https://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/.	
53. AJADELL COMPANY s.r.o., IČO 29070724, Bulharská 742/9, 360 01 Karlovy Vary, Ing. Marek Macháček, jednatel ze dne 11.12.2023, doručeno dne 11.12.20213, evid. pod č. 15440/SÚ/23	Vymezení území: pozemek parc. č. 743/1 v k.ú. Mezirolí Obsah námitky: Změna Z3/2 – jsou určeny návrhem územního plánu částečně jako plochy bydlení v rodinných domech – venkovské a částečně jako plochy veřejných prostranství. Navrhujeme tuto plochu přesunout na zbytek pozemku k.ú. Mezirolí č. 743/1, která není určena k zastavění a plochu bydlení rozšířit Odůvodnění: Plochy veřejného prostranství budou navazovat na přírodní plochy a tím budou více využitelné pro denní rekreaci.	**Námitce se nevyhovuje**. Odůvodnění: K návrhu vymezit plochu 3/2 jako plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV) a plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně (ZV) uplatnil nesouhlasné stanovisko dotčený orgán ochrany ZPF, kterým je Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství pod č.j. KK/139/ZZ/24//KK-2608/24 ze dne 9.1.2024. Jako odůvodnění uvádí: Jedná se o plochu rezervy R3 určenou pro funkci venkovského bydlení, která se nachází na IV. a V. třídě ochrany ZPF. Z veřejného přístupu do LPIS vyplývá, že je v současné době půda zemědělsky obhospodařovaná. Krajský úřad plochu prověřil prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí. Již v rámci stanoviska č. j. 4156/ZZ/13 ze dne 26. 11. 2013 krajský úřad poukazoval na nevyužití centrální části sídla Mezirolí (*Takový postup, kdy v centrální části obce zůstávají nevyužité rezervy a zástavba je rozšiřována do volné krajiny na obhospodařované a celistvé plochy ZPF, je nehospodárný a nelze s ním souhlasit. Krajský úřad doporučuje zvážit a přehodnotit návrh centrální části Mezirolí a využít ji hospodárným postupem tak, aby uspokojila více potřeb obce na rozvoj bydlení, případně také občanské vybavenosti, a zástavba nemusela být v takové míře rozšiřována směrem do volné krajiny, na obhospodařované a celistvé pozemky ZPF.*). Krajský úřad postrádá odůvodnění, z jakého důvodu je tato plocha navrhovaná prioritně před právě plochami v centrální části sídla Mezirolí. Nedochází k prokázání nezbytnosti záboru v souladu § 4 odst. 1 zákona, viz výše. V rámci návrhu Změny č. 3 ÚP Nová Role dochází k částečné kompenzaci navrhovaných záborů, nicméně ne v

		dostatečné výměře. Tato kompenzace se nachází v k. ú. Mezirolí a na jejím základě dochází k souhlasu s plochami právě v tomto katastrálním území. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem se pokusil o dohodu s dotčeným orgánem a požádal o přehodnocení stanoviska. Dotčený orgán v novém stanovisku č.j. KK/3344/ZZ/24 ze dne 12.7.2024 uvedl: V upravené předložené ÚPD dochází ke zmenšení původního návrhu plochy, a to z 2,12 ha na současných 0,39 ha. Po této úpravě, resp. zmenšení navrhovaného záboru ZPF dochází k tomu, že kompenzace ploch navržených k navrácení do ZPF je dostatečná za nově navrhované plochy pro bydlení a dochází tak k souladu s § 4 odst. 1 zákona. Krajský úřad ve svém předchozím stanovisku odkazoval na své stanovisko č. j. 4156/ZZ/13 ze dne 26.11.2013, ve kterém poukazoval na nevyužití centrální části sídla Mezirolí. V současné době nadále platí stav, kdy plochy v centru sídla Mezirolí jsou nevyužité a krajský úřad nadále nesouhlasí s rozšiřováním směrem do volné krajiny, pokud má obec k dispozici právě plochy v centrální části. Pořizovatel je tak vázán stanoviskem dotčeného orgánu chránícího veřejné zájmy z hlediska ochrany zemědělské půdy, tak jak to vyžaduje stavební zákon. S ohledem na veřejné zájmy a na cíle a úkoly územního plánování zakotvené v ustanoveních § 18 a § 19 stavebního zákona nelze námitce vyhovět. Plocha 3/2 bude nadále vymezena jako plocha rezervy R3. Návrh rozhodnutí o námitce byl v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona projednán s dotčenými orgány a nadřízeným orgánem územního plánování. K návrhu rozhodnutí o námitkách nebyly uplatněny žádné připomínky
54. **Ladislav Cinegr,** Mezirolí 26, 362 25 Nová Role ze dne 14.1.2024, doručeno dne 15.1.2024, evid. pod č. 781/SÚ/24	Vymezení území: pozemek parc. č. 291/5 v k.ú. Mezirolí Obsah námitky: ZMě Nová Role na svém jednání 30.6.2021 schválilo na základě mého požadavku pořízení změny ve způsobu využití pozemku parc. č. 291/5 v k.ú. Mezirolí na plochu bydlení v rodinných domech – BV. Toto usnesení ZMě je v konečném návrhu změny ÚP Nová Role č. 3 akceptováno pouze částečně.	**Námitce se nevyhovuje**. Odůvodnění: Na části pozemku parc. č. 291/5 v k.ú. Mezirolí vymezuje návrh Změny č. 3 a 4 ÚP Nová Role zastavitelnou plochu Z3/4 pro způsob využití jako plochy bydlení v rodinných

	Odůvodnění: Z celkové plochy p.p.č. 291/5 o velikosti 0,8545 ha je změna navrhována pouze na části pozemku. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek – zemědělskou půdu v V. třídě ochrany – nevyužívaný a zamokřený s podprůměrnou a nízkou produkční schopností, bude dosti nákladné ji odvodnit. Nemalé náklady si vyžádá i přivedení inženýrských sítí a úprava přilehlé komunikace v majetku města, která již minimálně 60 roků není udržována. Přitom se jedná o nejkratší a pro občany výhodnou cestu, která je spojnicí mezi obcí a rekreační oblastí, která již v současné době souží z části pro trvalé bydlení. Vzniklé náklady jsem zamýšlel kompenzovat výstavbou RD na celé ploše p.p.č. 291/5.	domech – venkovské (BV). K návrhu vymezení této plochy se v rámci veřejného projednání kladně vyjádřil dotčený orgán ochrany zemědělské půdy ve stanovisku č.j. 4156/ZZ/13 ze dne 26.11.2013 s odůvodněním, že se jedná o nový zábor určený pro rodinné domy. Krajský úřad předmětnou plochu prověřil prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí a veřejného přístupu do LPIS. Plocha byla dle zpracovatele dokumentace navržena tak, aby sloučila řešenou plochu s plochami okolními. Z důvodu účelného využití území a na základě aktuálního průzkumu území je řešena úpravy trasy místního ÚSES – LK9. Tímto řešením v území nevzniká nová solitérní plocha a návaznost na sousední území umožní přirozený rozvoj. Půdy zařazené do V. třídy ochrany jsou většinou pro zemědělské účely postradatelné a u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Návrh rozhodnutí o námitce byl v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona projednán s dotčenými orgány a nadřízeným orgánem územního plánování. K návrhu rozhodnutí o námitce uplatnil dne 19.8.2024 dotčený orgán ochrany ZPF nesouhlas. Dle stanoviska č.j. KK/3928/ZZ/24//KK-67399/24 nesouhlasí s dalším rozšířením zastavitelné plochy Z3/4 na celý pozemek parc. č. 291/5 v k.ú. Mezirolí. Zábor ZPF podmínil náhradou za nevyužité rozvojové plochy. V rámci Změny č. 3 a 4 byla navržena kompenzace přesně 1:1 (8,36 ha za 8,36 ha). Rozšířením zastavitelné plochy Z3/4 na celý pozemek nedochází k dostatečné kompenzaci za nevyužité rozvojové plochy. Z uvedeného důvodu byl návrh rozhodnutí o námitce přehodnocen a upraven dle požadavku dotčeného orgánu.

16. Vyhodnocení připomínek

V rámci veřejného projednání nebyly k navrženému řešení uplatněny žádné připomínky dle § 55b odst. 2 stavebního zákona.

17. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

-výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
-výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
-výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
-výstavba vedení VN a VVN
-výstavba větrných elektráren
-výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice….)
-výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
-výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
-výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

18. Srovnávací text s vyznačením změn je uveden v samostatné příloze

Srovnávací text přiložen v rozsahu návrhu pro zpracování úplného znění:

Doplněné texty jsou vyznačeny kurzívou s podtržením (modře), rušené kurzívou s přeškrtnutím (modře).

Změnou je dotčena kapitola 1a. strana 5:

1a. Vymezení zastavěného území.

~~*V ÚP je hranice zastavěného území vymezena zpracovatelem v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Zastavěné území je aktualizováno ke dni **5. 5. 2021**.*~~

*V ÚP je hranice zastavěného území vymezena zpracovatelem v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Zastavěné území je aktualizováno ke dni **27. 9. 2023**.*

Změnou je dotčena kapitola 1b.2 strana 6-7:

1b.2 Plochy dle způsobu využití.

Plošné uspořádání území obce stanoví územní plán v grafické příloze č. **N2** - Hlavní výkres, v němž je celé území obce členěno na plochy s rozdílným způsobem využitím. Územní plán vymezuje plochy těchto druhů:

1	Plochy pro bydlení v bytových domech (hromadné)	**BH**
2	Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (individuální)	**BI**
3	Plochy pro bydlení v rodinných domech - venkovské	**BV**
4	Plochy staveb pro rodinnou rekreaci	**RI**
5	Plochy pro rekreaci – zahrádkové osady	**RZ**
6	Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru	**RN**
7	Plochy pro občanské vybavení – veřejná infrastruktura	**OV**
8	Plochy pro občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	**OM**
9	Plochy pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	**OS**
10	Plochy pro občanské vybavení – hřbitovy	**OH**
11	Plochy smíšené obytné - městské	**SM**
12	Plochy smíšené obytné - venkovské	**SV**
13	Plochy dopravní infrastruktury – silniční	**DS**
14	Plochy dopravní infrastruktury – železniční (drážní)	**DZ**
15	Plochy pro technickou infrastrukturu – inženýrské sítě	**TI**
16	Plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady	**TO**
17	Plochy pro výrobu a skladování – lehký průmysl	**VL**
18	Plochy pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba	**VD**
19	Plochy pro výrobu a skladování – zemědělská výroba	**VZ**
20	Plochy veřejných prostranství	**PV**
21	Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	**ZV**
22	Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená	**ZS**
23	Plochy zeleně – přírodního charakteru	**ZP**
24	Plochy vodní a vodohospodářské	**W**
25	Plochy zemědělské	**NZ**
26	Plochy lesní – hospodářské a zvláštního určení	**NL**
27	Plochy přírodní	**NP**

28	Plochy smíšené nezastavěného území	**NS**
29	Plochy těžby nerostů - nezastavitelné	**NT**
30	*Plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů*	***VE***

Pro každý typ plochy jsou stanoveny funkce a druhy staveb a zařízení, které jsou v ní přípustné, nepřípustné nebo podmíněně přípustné umisťovat. Pro každý typ plochy jsou stanoveny základní podmínky ochrany krajinného rázu, tj. podmínky prostorového uspořádání – regulace výšky zástavby a intenzity využití pozemků v plochách.

Změnou je dotčena kapitola 1c.5 strana 9-16 :

1c.5 Podmínky pro plochy zastavitelné.

Zastavitelné plochy leží převážně mimo zastavěné území, ale mohou být částečně i uvnitř. Jedná se o plochy změn, ve kterých dojde k nové výstavbě dosud nezastavěného území. V následujícím přehledu jsou uvedeny jednotlivé lokality a jejich podrobnější podmínky pro využití.

Z01 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 0,3833 ha.

1. plošně malé rozvojové území pro bydlení v Nové Roli u trati doplňuje rozvojové území tvořené zejména lokalitou Z02.

2. specifické podmínky.

2a zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu napojenou na dopravní stavbu v ploše K06-DS.

2b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

2c v lokalitě vymezit dostatečné ochranné pásmo proti hluku od železniční trati v návaznosti na zvolený způsob ochrany.

2d pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 1 000 m^2.

Z04 – SM,DS Plocha smíšená obytná - městská **(SM)** a plocha dopravní infrastruktury **(DS**). Plocha změny je 0,8513 ha.

1. urbanisticky složitější rozvojová plocha v území zřetelně vymezeném okolními urbanizovanými plochami a železniční tratí.

2. specifické podmínky:

2a zajistit vyhovující dopravní obsluhu napojenou na přilehlé dopravní plochy.

2b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

2c. na straně podél stávající železniční trati vymezit dostatečné ochranné pásmo proti hluku v návaznosti na zvolený způsob ochrany a způsob využití lokality.

2d. na straně podél stávající výrobní plochy porcelánky vymezit dostatečné ochranné pásmo proti hluku v návaznosti na zvolený způsob ochrany a způsob využití lokality.

2e. pro případné umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 600 m^2.

Z05 – RZ Plocha rekreace – zahrádkové osady (**RZ**). Plocha změny je 0,8052 ha.

1. specifické podmínky se nestanovují.

Z06 – OS,NP Plocha občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (**OS**) a plocha přírodní **(NP**). Plocha změny je 1,1189 ha.

1. pozemkově vymezená plocha určená k rozvoji sportovního areálu města a rozvoji prvku ÚSES.

2. preferováno umístění zařízení určené pro sportovní účely.

3. počítat s vyšší mírou vzrostlé doprovodné zeleně na ploše NP.

Z07 – OM Plocha pro občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM). Plocha je určena pro výstavbu komerčního zařízení občanského vybavení včetně dopravní a technické infrastruktury. Plocha změny je 0,4132 ha.

1. plocha je zřetelně urbanisticky vymezena na všech stranách ZÚ, komunikací, železnicí a plochou zahrádek.

2. specifické podmínky:

2a zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Z09 – RZ Rekreace – zahrádkové osady. Plocha spolu s navrženými plochami Z10 a Z11 plní funkci protihlukové ochrany kolem železnice směrem k obytným plochám severně od zahrádek. Plocha změny je 0,5531 ha.

1. zřetelně vymezená plocha.

2. specifické podmínky:

2a v rámci budoucí parcelace vymezit vnitřní koridor v šířce 8,0 m a v něm zajistit odpovídající dopravní napojení jednotlivých zahrádek na dopravní systém obce. Vnitřní uspořádání obslužné účelové komunikace koordinovat s komunikacemi sousedních lokalit zahrádek Z10 a Z11.

2b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu společně s lokalitami Z10 a Z11 (vodu, elektřinu a kanalizaci).

2c pro lokality Z09, Z10 a Z11 zajistit společnou plochu pro vybudování společného hygienického zázemí.

2d počítat s vysokým podílem kulturní zeleně.

Z10 – RZ Rekreace – zahrádkové osady. Plocha spolu s navrženými plochami Z09 a Z11 plní funkci protihlukové ochrany kolem železnice směrem k obytným plochám severně od zahrádek. Plocha změny je 0,8704 ha.

1. zřetelně vymezená plocha.

2. specifické podmínky:

2a v rámci budoucí parcelace vymezit vnitřní koridor v šířce 8,0 m a v něm zajistit odpovídající dopravní napojení jednotlivých zahrádek na dopravní systém obce. Vnitřní uspořádání obslužné účelové komunikace koordinovat s komunikacemi sousedních lokalit zahrádek Z09 a Z11.

2b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu společně s lokalitami Z09 a Z11 (vodu, elektřinu a kanalizaci).

2c počítat s vysokým podílem kulturní zeleně.

Z11 – RZ Rekreace – zahrádkové osady **(RZ).** Plocha funkce RZ v lokalitě je 1,3269 ha.

1. Plocha spolu s navrženými plochami Z10 a Z11 plní funkci protihlukové ochrany kolem železnice směrem k obytným plochám severně od zahrádek.

2. specifické podmínky:

2a v rámci budoucí parcelace vymezit vnitřní koridor v šířce 8,0 m a v něm zajistit odpovídající dopravní napojení jednotlivých zahrádek na dopravní systém obce. Vnitřní uspořádání obslužné účelové komunikace koordinovat s komunikacemi sousedních lokalit zahrádek Z10 a Z09.

2b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu společně s lokalitami Z10 a Z09 (vodu, elektřinu a kanalizaci).

2c pro lokality Z09, Z10 a Z11 zajistit společnou plochu pro vybudování společného hygienického zázemí.

2d počítat s vysokým podílem kulturní zeleně.

Z12 – BI Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**). Plocha změny je 0,9876 ha.

1. plošně menší rozvojové území pro bydlení v Nové Roli navazuje na rozvíjející se soubor lokalit pro bydlení v RD.

2. nezbytná podmínka realizace:

--- zpracování územní studie.

--- nastavení podrobnějších regulativů pro typy domů a způsob zástavby.

3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.

4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:

4a zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu napojenou na dopravní stavbu v ploše K08-DS.

4b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

4c pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 600 m^2.

Z13 – BI, ZV Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**). Plocha funkce BI v lokalitě je 0,5238 ha. Plocha pro zeleň na veřejných prostranstvích **(ZV)**. Plocha funkce ZV v lokalitě je 0,0403 ha.

1. plošně malé rozvojové území pro bydlení v Nové Roli navazuje na rozvíjející se soubor lokalit pro bydlení v RD.

Z14 – BI Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**). Plocha změny je 1,0254 ha.

1. plošně menší rozvojové území pro bydlení v Nové Roli navazuje na rozvíjející se soubor lokalit pro bydlení v RD.

2. nezbytná podmínka realizace:

--- zpracování územní studie.

--- nastavení podrobnějších regulativů pro typy domů a způsob zástavby.

3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.

4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:

4a zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu napojenou na dopravní stavbu v ploše K08-DS.

4b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

4c pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 600 m^2.

~~***Z17 – BV, ZS*** *Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**) a plochy zeleně soukromé a vyhrazené (**ZS**). Plocha funkce BV je v lokalitě 1,5264 ha, plocha funkce ZS je v lokalitě 0,0791 ha.*~~

~~*1. plošně větší rozvojové území pro bydlení v Nové Roli. Spolu s plochou Z18 – BV, DS vytvoří novou sídelní strukturu pro bydlení v rodinných domech za řekou v atraktivní přírodní poloze sídla.*~~

~~*2. nezbytná podmínka realizace:*~~

~~*zpracování územní studie společné pro lokality Z17-BV,ZS a Z18-BV,DS.*~~

~~*nastavení podrobnějších regulativů pro typy domů a způsob zástavby celého komplexu řešených ploch.*~~

~~3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.~~

~~4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:~~

~~4a zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu napojenou na dopravní stavbu v ploše K07-DS.~~

~~4b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.~~

~~4c pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 800 m².~~

~~***Z18 – BV, DS, ZP*** *Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**), plochy dopravní infrastruktury silniční **(DS)** a plocha zeleně přírodního charakteru **(ZP)**. Plocha funkce BV je v lokalitě lokality je 3,2873 ha, plocha funkce DS je v lokalitě 0,0181 ha, plocha zeleně přírodního charakteru pro průchod ÚSES budoucí ZÚ je 0,1203 ha.~~

~~*1. plošně větší rozvojové území pro bydlení v Nové Roli. Spolu s plochou Z17 – BV, ZS vytvoří novou sídelní strukturu pro bydlení v rodinných domech za řekou v atraktivní přírodní poloze sídla.*~~

~~*2. nezbytná podmínka realizace:*~~

~~*zpracování územní studie společné pro lokality Z17-BV,ZS a Z18-BV,DS.*~~

~~*--- nastavení podrobnějších regulativů pro typy domů a způsob zástavby celého komplexu řešených ploch.*~~

~~*3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.*~~

~~*4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:*~~

~~*4a zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu napojenou na dopravní stavbu v ploše K07-DS.*~~

~~*4b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.*~~

~~*4c pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 800 m².*~~

~~*4d v lokalitě vymezit vhodné plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.*~~

Z18 – BV, DS, ZP *Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**) a plocha zeleně přírodního charakteru (**ZP**). Plocha funkce BV je v lokalitě lokality je 1,0316 ha, plocha zeleně přírodního charakteru pro průchod ÚSES budoucí ZÚ je 0,1203 ha.*

1. plošně větší rozvojové území pro bydlení v Nové Roli. Vytvoří novou sídelní strukturu pro bydlení v rodinných domech za řekou v atraktivní přírodní poloze sídla.

Z19 – OH Plochy občanského vybavení - hřbitovy (**OH**). Plocha změny je 0,3612 ha.

1. plocha zřetelně pozemkově vymezena rozšíří stávající hřbitov o nezbytně nutné plochy pro jeho potřebný rozvoj.

Z20 – BI, DS Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**) a plochy dopravní infrastruktury silniční **(DS)**. ~~*Plocha funkce bydlení je 2,7014 ha, plocha funkce DS je 0,0363 ha.*~~ *Plocha funkce bydlení je 2,6227 ha, plocha funkce DS je 0,0363 ha.*

1. plošně významné rozvojové území pro bydlení v RD v Nové Roli.

2. nezbytná podmínka realizace:

--- zpracování územní studie.

--- nastavení podrobnějších regulativů pro typy domů a způsob zástavby.

3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.

4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:

4a zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu napojenou na dopravní stavbu v ploše K10-DS.

4b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

4c na pozemcích podél budoucího obchvatu Nové Role vymezit dostatečné ochranné pásmo proti hluku v návaznosti na zvolený způsob ochrany.

4d pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 700 m².

4e v lokalitě vymezit vhodné plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.

Z22 – RI Plochy staveb pro rodinnou rekreaci - (**RI**). Plocha změny je 1,7914 ha.

1. lokalita v jihovýchodní části sídla územně sousedí s původním komplexem zemědělské usedlosti a je s ním funkčně propojena.

2. plocha lokality je významně omezena nadregionálními trasami sítí technické infrastruktury včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem.

3. lokalita v jihovýchodní polovině je navržena pro budoucí výstavbu malých rekreačních objektů rodinné rekreace s funkční orientací ke stávající vodní ploše s ní sousedící. Severozápadní část lokality je určena převážně pro sportovně rekreační plochy včetně doprovodné zeleně.

4. pro stavební objekty je třeba zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu napojenou na komunikační systém obce a vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

5. zastavěná plocha včetně bezprostředně sousedících zpevněných ploch kolem budovy (terasy, okapové chodníky, plochy pod pergolami, mola apod.) u jednotlivých samostatně stojících rekreačních objektů lokality nepřesáhne 160 m^2, u samostatného objektu u vodní plochy nepřesáhne 320 m^2. Přístupové cesty po pozemku se do zastavěné plochy k budovám nezapočítávají.

Z24 – SV Plocha smíšená obytná - venkovská **(SV).** Plocha změny je 0,3542 ha.

1. malá rozvojová plocha u krajské silnice je vymezena pro dokončení zástavby u kruhové křižovatky sídla s preferencí staveb komerčního využití doplněných bydlení v poloze vzdálenější od krajské komunikace.

2. specifické podmínky:

2.a zajistit vyhovující napojení na dopravní a veřejnou technickou infrastrukturu.

2.b pro případné umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 900 m^2.

Z25 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 1,3109 ha.

1. plošně menší rozvojové území pro bydlení v Mezirolí v přímé vazbě na stávající větší lokalitu RD podél komunikace.

2. bude respektována územní studie schválená dne 12.2.2018 (evidována dne 21.2.2018)

Z26 – VD Plocha pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba **(VD)**. Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra řemeslné výroby a služeb, které nelze zejména z hlukových důvodů umístit do smíšeného území. Plocha změny je 0,5283 ha.

1. územně jasně vymezená plocha ohraničená stávající a budoucí komunikací a lesem.

2. specifické podmínky:

2.a dopravně navázat na dopravní napojení stávající čerpací stanice pohonných hmot.

2.b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

Z27 – VD Plocha pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba **(VD)**. Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra řemeslné výroby a služeb, které nelze zejména z hlukových důvodů umístit do smíšeného území. Plocha změny je 1,8973 ha.

1. územně jasně vymezená plocha ohraničená stávající a budoucí komunikací a sousedními funkčními plochami. Uvnitř plochy je malý kus katastrálně označený jako lesní plocha.

2. specifické podmínky:

2.a zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

2.b zajistit kontrolu koordinace řešení dopravní a technické infrastruktury se sousední lokalitou Z28 – SV.

Z28 – SV Plocha smíšená obytná - venkovská **(SV).** Plocha změny je 2,8444 ha.

1. urbanisticky hodnotná a významná rozvojová plocha.

2. nezbytná podmínka realizace:

--- zpracování územní studie.

--- nastavení podrobnějších regulativů pro typy domů a způsob zástavby celého komplexu řešených ploch.

3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.

4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:

4.a v lokalitě vymezit vhodné plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.

4.b zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

4.c zajistit kontrolu koordinace řešení dopravní a technické infrastruktury se sousední lokalitou Z27 – VD.

4.d pro případné umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 800 m^2.

Z29 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 2,6713 ha.

1. plošně větší atraktivní rozvojové území pro bydlení v Mezirolí v rozvojové části sídla mezi stávající krajskou komunikací a navrhovaným silničním obchvatem Mezirolí.

2. nezbytná podmínka realizace:

--- zpracování územní studie.

--- nastavení podrobnějších regulativů pro typy domů a způsob zástavby celého komplexu řešených ploch.

3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.

4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:

4a zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu napojenou na krajskou komunikaci.

4b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

4c pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 700 m^2.

4d na straně podél budoucí komunikace obchvatu vymezit dostatečné ochranné pásmo proti hluku v návaznosti na zvolený způsob ochrany a způsob využití lokality.

4e v lokalitě vymezit vhodné plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.

Z30 – SV Plocha smíšená obytná - venkovská **(SV).** Plocha změny je 0,5833 ha.

1. urbanisticky kvalitní rozvojová plocha.
2. nezbytná podmínka realizace:

--- zpracování územní studie.

3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.
4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:

4.a zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

4.b zajistit kontrolu koordinace řešení dopravní a technické infrastruktury se sousedními lokalitami Z29 – BV a Z31 - VD.

4.c pro případné umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 800 m^2.

Z31 – VD Plocha pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba **(VD)**. Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra řemeslné výroby a služeb, které nelze zejména z hlukových důvodů umístit do smíšeného území. Plocha změny je 0,7550 ha.

1. územně jasně vymezená plocha ohraničená stávající krajskou komunikací a sousedními funkčními plochami.
2. specifické podmínky:

2.a zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

2.b zajistit kontrolu koordinace řešení dopravní a technické infrastruktury se sousední lokalitou Z30 – SV.

Z32 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 2,4431 ha.

1. plošně větší významná rozvojová lokalita pro bydlení v Mezirolí navazující na souvislou zástavbu RD v sídle. ~~*Vzhledem k jasnému vymezení dopravní plochy a následnému způsobu zástavby lokality se vypracování ÚS nevyžaduje.*~~

~~*2. specifické podmínky:*~~

~~*2a zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.*~~

~~*2b v lokalitě vymezit vhodné plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.*~~

2. bude respektována územní studie schválená dne 3.2.2021.

Z33 – BI Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**). Plocha změny je 1,3342 ha.

1. kvalitní rozvojové území pro bydlení v RD. Vzhledem k velikosti plochy, jasnému umístění vůči stávajícím komunikacím a možnostem napojení na technickou infrastrukturu se vypracování ÚS nevyžaduje.

Z34 – BI Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**). Plocha změny je 1,6456 ha.

1. plošně malé atraktivní rozvojové území pro bydlení v Mezirolí v rozvojové části sídla mezi stávající krajskou komunikací, místní komunikací a volnou zelení uvnitř urbanizovaného území sídla.
2. bude respektována územní studie schválená dne 3.2.2021 (evidována dne 19.2.2021)

Z35 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 0,9338 ha.

1. plošně menší atraktivní rozvojové území pro bydlení v Mezirolí v rozvojové části sídla mezi stávající krajskou komunikací, místní komunikací a volnou zelení uvnitř urbanizovaného území sídla.

~~*2. nezbytná podmínka realizace:*~~

~~*zpracování územní studie spolu s lokalitou Z34 – BI.*~~

~~*3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.*~~

~~*4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:*~~

~~*4a zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu obou lokalit Z34 – BI a Z35 – BV ze stávající místní komunikace.*~~

~~*4b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.*~~

~~*4c pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 800 m^2.*~~

2. bude respektována územní studie schválená dne 3.3.2022

Z36 – OV Občanské vybavení – veřejná infrastruktura. Výměra plochy je 0,5831 ha.

Plocha je primárně vymezena pro umístění staveb veřejné infrastruktury pro potřeby obce.

Z37 – OV Občanské vybavení – veřejná infrastruktura. ~~*Výměra plochy je 2,5322 ha.*~~ *Výměra plochy je 2,2430 ha.*

Plocha je primárně vymezena pro umístění staveb veřejné infrastruktury pro potřeby obce.

Z40 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny pro 1 RD je 0,2236 ha.

1. zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Z41 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 0,0929 ha.

1. specifické podmínky se nestanovují.

Z42 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 0,9121 ha.

1. lokalita je vymezena pro RD uspořádané podél komunikace.
2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
3. pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 800 m^2.

~~***Z43 – BV*** *Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 0,3644 ha.*~~

~~*1. plošně menší atraktivní rozvojové území pro bydlení v Meziroli ve vazbě na rekreační část území.*~~

~~*2. podmínky využití plochy:*~~

~~*2a zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu.*~~

~~*2b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.*~~

~~*2c pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 800 m^2.*~~

Z46 – BV, DS Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**) a plochy dopravní infrastruktury silniční **(DS).** ~~*Plocha změny je 1,2509 ha.*~~ *Plocha změny je 0,2077 ha.*

1. atraktivní lokalita v okrajové poloze sídla je již rozparcelována a připravena k výstavbě.
2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

Z47 – BV, DS, ZS Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**), plochy dopravní infrastruktury silniční **(DS)** a plocha zeleně soukromé a vyhrazené **(ZS).** ~~*Plocha změny je 0,5517 ha.*~~ *Plocha změny je 0,3153 ha.*

1. atraktivní lokalita v okrajové poloze sídla je již rozparcelována a připravena k výstavbě.
2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

Z48 – VZ Plocha pro výrobu a skladování – zemědělská výroba (**VZ**). Plocha změny je 0,7098 ha.

1. plocha pro rozšíření stávajícího areálu zemědělské výroby. Specifické podmínky se nestanovují.

Z49 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**. ~~*Plocha změny je 0,2161 ha.*~~ *Plocha změny je 0,0879 ha.*

1. lokalita doplňuje uliční zástavbu sídla téměř v koncové poloze urbanizovaného území.
2. Pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
3. pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 800 m^2.

Z50 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 0,2100 ha.

1. lokalita doplňuje uliční zástavbu sídla téměř v koncové poloze urbanizovaného území.
2. Pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
3. pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 800 m^2.

Z51 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 0,4676 ha.

1. plocha vhodná pro umístění komplexu budov venkovské usedlosti.
2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
3. pro umístění případných izolovaných rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 1 000 m^2.

Z52 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 0,1112 ha.

1. lokalita je určena pro 1 RD a doplňuje žádanou uliční venkovskou zástavbu.
2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

~~***Z53 – BV*** *Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 0,1952 ha.*~~

~~*1. lokalita je určena pro max. 2RD a doplňuje žádanou uliční venkovskou zástavbu.*~~

~~*2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.*~~

~~*3. pro umístění případných izolovaných rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 900 m^2.*~~

Z54 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 0,5811 ha.

1. lokalita je v atraktivní koncové poloze uliční venkovské zástavby a vyplňuje žádanou uliční zástavbu od stávajících RD ke statku na konci ulice.
2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
3. pro umístění případných izolovaných rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 900 m^2.

Z55 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 0,2740 ha.

1. atraktivní lokalita uzavírá kompaktní tvar zástavby RD v koncové jižní části sídla s kontaktem do volných přírodních ploch.
2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
3. pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 800 m^2.

Z56 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). ~~*Plocha změny je 0,3765 ha.*~~ *Plocha změny je 0,1912 ha.*

1. atraktivní lokalita ve vnitřní části sídla blízko návsi je již rozparcelována a připravena k výstavbě.
2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
3. jednotlivé pozemky pro RD nebudou v lokalitě dále děleny pro výstavbu dalších RD.

Z57 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). ~~*Plocha změny je 0,8968 ha.*~~ *Plocha změny je 0,1735 ha.*

1. atraktivní lokalita ve vnitřní části sídla blízko návsi je již rozparcelována a připravena k výstavbě.
2. pro lokalitu je třeba dobudovat vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
3. jednotlivé pozemky pro RD nebudou v lokalitě dále děleny pro výstavbu dalších RD.

Z59 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 0,0995 ha.

1. lokalita uliční zástavby ve vnitřní části sídla blízko návsi je určena pro 1RD, případně ke spojení se sousední parcelou s RD.
2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

Z60 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). ~~*Plocha změny je 2,8178 ha.*~~ *Plocha změny je 1,5229 ha.*

1. atraktivní lokalita v centrální části sídla je již rozparcelována a připravena k výstavbě.
2. pro lokalitu je třeba dobudovat vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
3. jednotlivé pozemky pro RD nebudou v lokalitě dále děleny pro výstavbu dalších RD.

Z61 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 0,3715 ha.

1. atraktivní lokalita uliční zástavby ve vnitřní části sídla je určena maximálně pro 3RD.
2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

Z62 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). ~~*Plocha změny je 0,3866 ha.*~~ *Plocha změny je 0,2544 ha.*

1. atraktivní lokalita rozvolněné zástavby obklopená lesy v nově založených obytných územích je určena maximálně pro 2RD.

Z63 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). ~~*Plocha změny je 0,6020 ha.*~~ *Plocha změny je 0,4204 ha.*

1. atraktivní lokalita volné zástavby na okraji urbanizovaného území obklopená lesy je určena maximálně pro 3RD.
2. pro lokalitu je třeba dobudovat vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Z66 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 0,1524 ha.

1. atraktivní lokalita založené uliční zástavby v nově založených obytných územích je určena maximálně pro 1RD.

Z67 – SV Plochy smíšené obytné venkovské **(SV**). ~~*Plocha změny je 0,2909 ha.*~~ *Plocha změny je 0,1937 ha.*

1. atraktivní lokalita s charakterem větší proluky v území se založenou rozvolněnou uliční zástavbou v nově vzniklých obytných územích je určena pro komerční vybavení sloužící okolním RD nebo maximálně pro 3RD.

Z68 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 0,5373 ha.

1. atraktivní lokalita s charakterem větší proluky v území se založenou rozvolněnou uliční zástavbou v nově vzniklých obytných územích je určena pro maximálně 4RD.

Z69 – BV, ZS Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**) a plochy zeleně soukromé a vyhrazené **(ZS).** ~~*Plocha změny je 3,4415 ha.*~~ *Plocha změny je 1,8863 ha.*

1. atraktivní lokalita se založenou rozvolněnou uliční zástavbou v nově vzniklých obytných územích sídla.
2. plošně významná lokalita pro výstavbu RD je již rozparcelována s vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturou.
3. jednotlivé pozemky pro RD nebudou v lokalitě dále děleny pro výstavbu dalších RD.

Z70 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). ~~*Plocha změny je 0,3021 ha.*~~ *Plocha změny je 0,0677 ha.*

1. atraktivní lokalita v okrajové poloze sídla je již rozparcelována a částečně napojena na dopravní a technickou infrastrukturu.
2. lokalita je určena pro výstavbu max. 3RD
3. pro lokalitu je třeba dobudovat vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Z75 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha změny je 1,6978 ha.

1. jedno ze dvou rozhodujících rozvojových území pro BV v sídle Jimlíkov.
2. bude respektována územní studie schválená dne 3.2.2021 (evidována dne 19.2.2021)

Z76 – SV Plocha smíšená obytná - venkovská **(SV)**. Plocha změny je 0,1137 ha.

1. plocha při výjezdu ze sídla je zastavěna bez zápisu do KN. Plocha určena maximálně pro 1RD.

Z77 – SV Plocha smíšená obytná - venkovská **(SV).** Plocha změny je 0,1884 ha.

1. vlastnicky a funkčně zřetelně vymezená plocha pro rozvoj sousedního území SV.
2. zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu.
3. pro případné umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 1 000 m^2.

Z78 – DS Plocha pro dopravní infrastrukturu - silniční (**DS**). Výměra plochy je 0,1211 ha. Plocha ve východní části sídla je primárně určena ke konkrétní výstavbě parkoviště pro obyvatele sídla.

Z79 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). ~~*Plocha změny je 1,1012 ha.*~~ *Plocha změny je 0,6440 ha.*

1. jedno ze dvou rozhodujících rozvojových území pro BV v sídle Jimlíkov.
2. specifické podmínky.

2a zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu a navázat odpovídající vnitřní dopravní komunikace.

2b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

2c pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 800 m^2.

Z80 – SV Plocha smíšená obytná – venkovská (**SV**). Plocha změny je 0,6590 ha.

1. polohově vhodná plocha pro rozvoj smíšených venkovských funkcí v sídle Jimlíkov.
2. specifické podmínky.

2a zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu a navázat odpovídající vnitřní dopravní komunikaci.

2b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

24c pro případné umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 900 m^2.

Z81 – RZ Rekreace – zahrádkové osady. Plocha změny je 0,4452 ha.

1. jediná účelově vymezená plocha pro zahrádkářské aktivity.
2. specifické podmínky:

2a v rámci budoucí parcelace vymezit vnitřní koridor v šířce min. 6,0 m a v něm zajistit odpovídající dopravní napojení jednotlivých zahrádek na dopravní systém obce.

2b zajistit vyhovující napojení na nezbytně nutné sítě veřejné technické infrastruktury.

Z82 – TI Plocha technické infrastruktury **(TI)** je vymezena pro rozšíření stávající ČOV. Plocha změny 0,0946 ha je bez podmínek.

Z83 – VD Plocha pro výrobu a skladování – drobná a řemeslná výroba **(VD).** Plocha změny je 0,1733 ha.

1. urbanisticky vhodná plocha pro výstavbu malé provozovny.
2. specifické podmínky:

2a zajistit napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

2b směrem do sousedního obytného území provozy méně zatěžující okolí negativními jevy.

Z84 – BV, W Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**), plocha vodní a vodohospodářská **(W)**. Plocha změny je 0,2205 ha.

1. plocha v jihovýchodní části sídla je určena ke konkrétní zástavbě maximálně 1RD.

Z85 – RI Plochy staveb pro rodinnou rekreaci - (**RI**). Plocha změny je 0,6120 ha.

1. lokalita v severovýchodní části sídla územně sousedí se stabilizovanými plochami RI a RN, a je s nimi funkčně propojena.

2. lokalita je navržena pro budoucí výstavbu malých rekreačních objektů rodinné rekreace s funkční orientací ke stávající vodní ploše Děpoltovického rybníka.

3. pro budoucí objekty je třeba zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu napojenou na komunikační systém obce a vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.

4. zastavěná plocha hlavního rekreačního objektu včetně bezprostředně sousedících zpevněných ploch (terasy, okapové chodníky, plochy pod pergolami, mola apod.) u jednotlivých samostatně stojících staveb v lokalitě nepřesáhne 120 m^2. Přístupové cesty po pozemku k hlavní budově se do zastavěné plochy 120 m^2 nezapočítávají.

Z86 – BV Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). ~~*Plocha změny je 1,0837 ha.*~~ *Plocha změny je 0,9008 ha.*

1. lokalita je vymezena pro RD s většími pozemky a podílem zelených ploch s přímou vazbou na vodní plochu.

2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu po severním a východním okraji lokality.

3. pro umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 1 200 m^2.

Z2/1 - RZ Plochy pro rekreaci – zahrádkové osady. Výměra plochy je 0,0474 ha.

1. plocha vymezená pro zahrádkářské aktivity.

2. další podrobnější podmínky využití plochy se nestanovují.

~~***Z2/3 – BVZ*** *Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Výměra plochy je 0,0474 ha.*~~

~~*1. plocha v jižní části sídla je určena ke konkrétní zástavbě maximálně 1RD.“*~~

Z3/1a – *Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**) a plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (**ZV**). Plocha funkce BV je v lokalitě 2,7080 ha, plocha funkce ZV je v lokalitě 0,2076 ha.*

1. plošně větší rozvojová lokalita pro bydlení v Nové Roli navazující na souvislou zástavbu RD v sídle.

2. nezbytná podmínka realizace:

--- zpracování územní studie.

3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.

4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:

4a vymezit vnitřní strukturu místních komunikací

4b bude vytvořen minimální odstup staveb od hrany lesa 25 m

4c budou vymezeny stavby, které lze v ochranném pásmu 25 m od lesa umístit

Z3/3 – BV *Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Plocha změny je 0,7437 ha.*

1. rozvojová lokalita pro bydlení v Mezirolí navazující na souvislou zástavbu RD v sídle. Vzhledem k jasnému vymezení dopravní plochy a následnému způsobu zástavby lokality se vypracování ÚS nevyžaduje.

2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Z3/4 – BV *Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Plocha změny je 0,7335 ha.*

1. lokalita je vymezena pro RD uspořádané podél komunikace.

2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Z3/5 – BV *Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Plocha změny pro max. 3 RD je 0,1500 ha.*

1. zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Z3/8a – BV *Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Plocha změny je 0,8471 ha.*

1. rozvojová lokalita pro bydlení v Mezirolí navazující na souvislou zástavbu RD v sídle. Vzhledem k jasnému vymezení dopravní plochy a následnému způsobu zástavby lokality se vypracování ÚS nevyžaduje.

2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Z3/8b – BV *Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Plocha změny je 1,7869 ha.*

1. rozvojová lokalita pro bydlení v Mezirolí navazující na souvislou zástavbu RD v sídle. Vzhledem k jasnému vymezení dopravní plochy a následnému způsobu zástavby lokality se vypracování ÚS nevyžaduje.

2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

3. zahájení výstavby v zastavitelné ploše Z3/8b je podmíněno využitím min. 75% zastavitelné plochy Z3/8a.

Z3/10 – SM *Plocha smíšená obytná - městská. Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra městských služeb a komerční vybavenosti. Plocha změny je 0,5998 ha.*

1. kvalitní plocha s možnostmi variantního řešení zástavby. Zpracování komplexní ÚS se nepožaduje, ale při stanovení výchozí koncepce zástavby je třeba dodržet následující specifické podmínky:

1a systém zastavění území koordinovat se sousedními provozními funkčními areály a případně řešit ve variantách.
1b zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
1c stavba bude v souladu s hygienickými předpisy v případě potřeby prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech

Z3/12 – BI *Plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské. Plocha změny je 0,2688 ha.*
1. lokalita je vymezena pro RD uspořádané podél komunikace.
2. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Změnou je dotčena kapitola 1c.6 strana 16:

1c.6 Podmínky pro plochy přestavby.

P02 – OM Plocha pro občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM). Plocha je určena pro rozšíření stávající stabilizované plochy komerčního zařízení občanského vybavení včetně technické infrastruktury. Plocha změny je 0,1181 ha.

1. plocha je zřetelně urbanisticky vymezena na všech stranách plochami dopravní infrastruktury.
2. specifické podmínky se nestanovují.

P03 – BI Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**). Plocha navazuje na stávající území bydlení, se kterým se spojí. Plocha je vymezena pro výstavbu maximálně 4 RD. Plocha změny je 0,3469 ha.

1. specifické podmínky se nestanovují.

P04 – SM, DS Plocha smíšená obytná - městská **(SM)** a plocha dopravní infrastruktury silniční **(DS)**. Plocha je určena pro rozvoj budoucích aktivit směřujících do spektra městských služeb a komerční vybavenosti. Plocha změny je 0,5341 ha.

1. kvalitní plocha s možnostmi variantního řešení zástavby. Zpracování komplexní ÚS se nepožaduje, ale při stanovení výchozí koncepce zástavby je třeba dodržet následující specifické podmínky.
2. specifické podmínky:

2a systém zastavění území skloubit se sousedními provozními funkčními areály a případně řešit ve variantách.
2b začlenit část veřejných prostorů se zelení do koncepce návrhu.
2c zajistit vyhovující vnitřní dopravní obsluhu a napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

P05 – BH Plocha pro bydlení v bytových domech **(BH).** Plocha změny je 1,1809 ha.

1. polohově optimální lokalita pro pokračování bytové výstavby města.

~~*2. nezbytná podmínka realizace:*~~
~~*zpracování územní studie.*~~
~~*3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.*~~
~~*4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:*~~
~~*4a zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu a navázat odpovídající vnitřní dopravní komunikaci.*~~
~~*4b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.*~~
2. bude respektována územní studie schválená dne 14.3.2022.

P10 – SV, ZV Plocha smíšená obytná – venkovská (**SV**) a plocha zeleně na veřejných prostranstvích **(ZV).** Plocha změny je 1,6056 ha.

1. nejvýznamnější plocha pro rozvoj smíšených venkovských funkcí v centru sídla Mezirolí posiluje důležitou úlohu jeho středu s návsí.
2. nezbytná podmínka realizace:

--- zpracování územní studie.

3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.
4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:

4a zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu a navázat odpovídající vnitřní dopravní komunikaci.
4b zajistit vyhovující napojení na veřejnou technickou infrastrukturu.
4c pro případné umístění rodinných domů vymezit pozemky o minimální rozloze 900 m^2.
4d podél hranice s plochou zemědělské výroby ponechat pás ochranné zeleně v šířce minimálně 15,0m.
4e vnitřní plochy zeleně navázat na plochu zeleně na veřejných prostranstvích.

P3/6 – BV *Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské. Plocha změny je 0,2483 ha.*

1. lokalita je vymezena pro RD uspořádané podél komunikace.

2. v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech

3. pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

P3/7 – BH *Plochy pro bydlení v bytových domech (hromadné). Plocha navazuje na stávající území bydlení, se kterým se spojí. Plocha změny je 0,2873 ha.*

1. specifické podmínky se nestanovují.

P3/11 - BI *Plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské. Plocha změny pro max. 1 RD je 0,1070 ha.*

Změnou je dotčena kapitola 1c.7 strana 16-17:

1c.7 Podmínky pro plochy změn v krajině.

~~***K04 – RN*** *Plocha rekreace – na plochách přírodního charakteru (**RN**). Plocha změny je 4,2270 ha.*~~

~~*1. plocha je vymezena jako polyfunkční rekreační louka pro krátkodobou rekreaci obyvatel přilehlých obytných území. Plocha je určena pro přírodní travnatá hřiště různých sportů bez jakýchkoliv nároků na trvalé stavby a terénní úpravy. Výjimkou jsou konstrukce pro sportovní nářadí a vybavení (sítě, branky, posilovací nářadí, prvky vytýčení sportovních ploch apod.).*~~

~~*2. nezbytná podmínka realizace:*~~

~~*zpracování územní studie.*~~

~~*3. lhůta pro pořízení územní studie, schválení její využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.*~~

~~*4. specifické podmínky pro zapracování do ÚS:*~~

~~*4a původní přírodní charakter louky ponechat na většině plochy, vyjma údržby v podobě sečení trávy na plochách využívaných k rekreaci a na plochách travnatých hřišť.*~~

~~*4b v ploše bude vymezena plocha víceúčelové dopravní infrastruktury pro vybudování rekreační in-line dráhy a zajištění přístupu k rozvojové ploše Z05-RZ.*~~

~~*4c v lokalitě budou vymezeny plochy pro případná hřiště a dráhy dalších rekreačně provozovaných sportů na travnatých nebo jiných přírodních plochách.*~~

~~*4d v lokalitě bude stanovena plocha pro veřejný táborový oheň.*~~

K04 – RN *Plocha rekreace – na plochách přírodního charakteru (**RN**). Plocha změny je 3,5627 ha.*

1. plocha je vymezena jako polyfunkční rekreační louka pro krátkodobou rekreaci obyvatel přilehlých obytných území. Plocha je určena pro přírodní travnatá hřiště různých sportů bez jakýchkoliv nároků na trvalé stavby. Výjimkou jsou konstrukce pro sportovní nářadí a vybavení (sítě, branky, posilovací nářadí, prvky vytýčení sportovních ploch apod.), vodní plochy, toky (včetně přemostění) a plochy dopravní infrastruktury včetně komunikací nevozidlových.

2. specifické podmínky:

2a původní přírodní charakter louky ponechat na většině plochy, vyjma údržby v podobě sečení trávy na plochách využívaných k rekreaci a na plochách travnatých hřišť.

2b v ploše bude vymezena plocha víceúčelové dopravní infrastruktury pro vybudování rekreační in-line dráhy a zajištění přístupu k rozvojové ploše Z05-RZ.

2c v lokalitě budou vymezeny plochy pro případná hřiště a dráhy dalších rekreačně provozovaných sportů na travnatých nebo jiných přírodních plochách.

2d v lokalitě bude stanovena plocha pro veřejný táborový oheň.

CD05 – DS Koridor pro dopravní stavbu – pro veřejně prospěšnou stavbu č. **VD3 -** dopravní propojení hlavní silnice II. tř. II/209 v sídle Nová Role za železničním přejezdem s komunikací u porcelánky. ~~*Plocha změny je 0,5854 ha.*~~ *Plocha změny je 0,8507 ha.*

CD06 – DS Koridor pro dopravní stavbu – pro veřejně prospěšnou stavbu č. **VD4 -** dopravní propojení páteřní místní komunikace u nádraží v Nové Roli s komunikací za areálem porcelánky. Plocha změny je 1,0046 ha.

CD08 – DS Koridor pro dopravní stavbu – pro veřejně prospěšnou stavbu č. **VD5** - dopravní propojení obchvatu Nové Role hlavní silnice II. tř. – II/181 (II/209) s rozvojovými lokalitami ve východní části urbanizovaného území. Plocha změny je 0,3854 ha.

CD D35 - DS Koridor pro stavbu dopravní infrastruktury pro silnici II/209 - VPS dle ZÚR KK č. **D35** - Nová Role, jihovýchodní obchvat. Trasa obchvatu je zpřesněna v koridoru stanoveném ZÚR KK. Výměra koridoru je **3,9553 ha.**

CD D36 - DS Koridor pro stavbu dopravní infrastruktury pro silnici III/2204 - VPS dle ZÚR KK č. **D36** - Děpoltovice přeložka. Trasa přeložky je zpřesněna v koridoru stanoveném ZÚR KK. Výměra koridoru je **0,4265** ha.

CD10 – DS Koridor pro dopravní stavbu - dopravní napojení lokality pro bydlení ve východní části Nové Role. Plocha změny je 0,0383 ha.

CD D86 - DS Koridor pro stavbu dopravní infrastruktury pro silniční tah II/220 Karlovy Vary - Nejdek, VPS dle ZÚR KK č. **D86** - Mezirolí přeložka. Trasa přeložky je zpřesněna v koridoru stanoveném ZÚR KK. Výměra koridoru přeložky je 2,8154 ha.

CD19 – DS Koridor pro dopravní stavbu – pro veřejně prospěšnou stavbu č. **VD7** – 1. část budoucího dopravního propojení krajské silnice II. tř. II/220 s komunikacemi Mezirolí v jihovýchodní části urbanizovaného území. Plocha změny je 0,2686 ha.

K21 – DS, W, NZ, NL, NS Projektovaná integrovaná plocha sanace a rekultivací po těžbě kaolínu v katastru Jimlíkova sestávající z více funkčních ploch vymezených podle plánu sanace a rekultivací - plocha pro dopravní infrastrukturu **DS** (obslužnou komunikaci) o výměře 0,4561 ha, plocha vodní pro hydrickou část rekultivací **(W)** o výměře 7,2229 ha, plocha zemědělská pro biologickou část rekultivací **(NZ)** o výměře 11,2938 ha, plocha lesní pro lesnickou část rekultivací **(NL)** o výměře 1,9155 ha a plocha smíšená nezastavěného území pro biologickou část rekultivací **(NS)** o výměře 5,0562 ha. Celková plocha změny je 25,9445 ha. Skutečný rozsah sanace a rekultivace v DP Jimlíkov bude průběžně upřesňován podle postupu rekultivačních prací na základě prováděcí dokumentace a může se lišit od projektovaného zákresu uvedeného v grafické části návrhu ÚP Nová Role.
K22 – NT Plocha těžby nerostů je vymezena na ploše nového dobývacího prostoru ve východní části Jimlíkova. Plocha změny je 38,2969 ha.

CD23 Koridor pro cyklostezku – pro veřejně prospěšnou stavbu č. **VD8 –** koridor pro novou cyklostezku z Nové Role do Nejdku. Koridor je vymezený v šířce 12,0 m mimo ZÚ a stávající dopravní plochy, po kterých je cyklostezka vedena.

CD24 Koridor pro cyklostezku MTB – pro veřejně prospěšnou stavbu č. **VD9 –** koridor pro novou cyklostezku MTB z Nové Role do Nejdku. Koridor je vymezený v šířce 12,0 m mimo ZÚ a stávající dopravní plochy, po kterých je cyklostezka vedena.

Změnou je dotčena kapitola 1d.4.1 strana 20-21:

1d.4.1 Vodní hospodářství, kanalizace

Základní koncepce zásobování vodou a odkanalizování.

a) Stávající základní koncepce zásobování jednotlivých sídel vodou a jejich odkanalizování se ÚP nemění. Doplnění a dílčí úpravy na systému nemění základní technické parametry hlavních zařízení technické infrastruktury (ČOV v Nové Roli a Jimlíkově, hlavní ČSOV v Mezirolí, vodojem v Mezirolí a Nové Roli).

b) ÚP prověřil kapacity stávajících hlavních tras vodovodů a kanalizací a navrhuje posílení stávajících páteřních rozvodů do rozvojových ploch úměrně dle požadavků na jednotlivých větvích. Nové vodovodní řady jsou rozšiřovány do návrhových ploch v profilech DN 110, respektive DN 80, aby zároveň vyhovovali požárním požadavkům, a jsou dle možností zokruhovány.

c) Sekundérní rozvody uvnitř jednotlivých funkčních území jsou navrženy spolu s podrobným návrhem v rámci urbanistických studií. Posílení těchto stávajících řadů z důvodu větší spotřeby vody nevyžaduje samostatné vymezení trasy v rámci návrhu nového ÚP.

d) Hlavním zdroje pitné vody pro řešené území jsou soustavy vodovodních řadů napojených na vodojemy:

- vodojem „Nad lomem“, umístěným na západním okraji zástavby obce Mezirolí. Jeho obsah je 2 x 2 500 m3, a leží na kótě 500,00/505,05 m n. m.
- vodojem „Nová Role“, který je umístěný severozápadně od Mezirolí. Jeho obsah je 2 x 650 m3, a leží na kótě 470,00/475,00 m.n.m.
- zásobování Jimlíkova je zajištěno přirozenou gravitací bez potřeby tlakových stanic.

d1) Nová Role je napojena na skupinový vodovod Karlovy Vary – Ostrov. Stávající základní koncepce zásobování vodou se nemění. Pro zásobování horní části rozvojové plochy Z02 a celé plochy Z01 bude nutné zvýšení tlaku vody, a území města se rozšíří o 3. tlakové pásmo.

d2) Mezirolí je zásobeno pitnou vodou ze systému ÚV Březová – Karlovy Vary – Ostrov. Stávající základní koncepce zásobování vodou se nemění.

d3) Jimlíkov je zásoben ze skupinového vodovodu ÚV Březová – Karlovy Vary – Ostrov. Stávající základní koncepce zásobování vodou se nemění.

e) Lokální stávající studny jsou dále využívány.

f) ÚP navrhuje pokračování nového vodovodu ze sousedního katastru Děpoltovice i v katastru Mezirolí jako veřejně prospěšnou stavbu **VT1** - Nový vodovodní řad Děpoltovice – Mezirolí – LT 200. Řad je napojen na přívod z VDJ Odeř.

g) Systém oddílné i jednotné kanalizace zůstane v sídlech zachován. Kanalizace jednotná i oddílná je v **Nové Roli** svedena na ČOV. Na pravém břehu Rolavy zůstane zachována jednotná stoková síť. Pro levostrannou zástavbu je navržena oddílná stoková síť. Dešťové vody jdou do vodoteče, splaškové vody jsou svedeny do ČSOV a přečerpány přes řeku do kanalizačního sběrače vedoucího ČOV. Odkanalizování nových rozvojových ploch je rozděleno na lokality uvnitř zástavby a lokality na okraji sídel. Rozvojové plochy uvnitř urbanizovaného území jsou napojeny na jednotnou kanalizační síť. Rozvojové plochy na okraji mají navrženou oddílnou kanalizaci. Splaškové vody jsou odváděny gravitačně do stávající kanalizace, nebo do nových čerpacích stanic odpadních vod (ČSOV) a dále přečerpány do gravitační kanalizace. Dešťová kanalizace je vedena do místních vodotečí, nebo do říčky Rolavy. *Srážkové vody z navržených zpevněných ploch musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány.*

h) V **Mezirolí** je splašková kanalizace svedena gravitačně nebo čerpáním na centrální ČSOV, ze které jsou splaškové vody výtlakem dopraveny do gravitační splaškové kanalizace v Nové Roli a následně na ČOV. Dešťové vody jsou odváděny povrchově do příkopů a dále do stávajících vodotečí. V místech se soustředěnou zástavbou s chodníky, s větším rozsahem zpevněných ploch a v místech, kde není možné z technických důvodů využít stávající nebo nové příkopy podél komunikací, je realizována dešťová kanalizace. Tato je následně zaústěna do stávajících, respektive nových odvodňovacích příkopů. *Srážkové vody z navržených zpevněných ploch musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány.*

ch) Základ stokové sítě v **Jimlíkově** zůstane zachován a rozšiřován do rozvojových lokalit. Stávající kořenovou ČOV je možné podle potřeby nárůstu obyvatel kapacitně posílit do navržené rozvojové plochy technické infrastruktury, případně vyměnit za jiný typ účinné ČOV. Dešťové vody jsou odvedeny povrchově do silničních příkopů a těmi do vodoteče. *Srážkové vody z navržených zpevněných ploch musí být přednostně a v maximální možné míře využívány nebo vsakovány.*

i) ÚP navrhuje pokračování nového kanalizačního výtlaku ze sousedního katastru Děpoltovice i v katastru Mezirolí jako veřejně prospěšnou stavbu **VT2** - Kanalizační výtlak **Pe 90** z Děpoltovic.

j) Ochranná pásma vodovodu do průměru 500 mm je 1,5 m od kraje potrubí, ochranné pásmo kanalizačního řadu do průměr 500 mm je 1,5 m od kraje potrubí, ochranná pásma čerpacích stanic jsou stanovena velikostí pozemku určeného pro TI. Ochranná pásma jsou vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu:

x --- u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m,

y --- u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m,

z --- u vodovodních řadů nebo kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti podle písmene x) nebo y) od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Změnou je dotčena kapitola 1f.6 strana 29:

1f.6 Plochy rekreace – na plochách přírodního charakteru RN

Hlavní využití – Plochy pro rekreační louky, přírodní veřejná tábořiště a přírodní travnatá hřiště bez nároků na trvalé stavby a terénní úpravy.

Přípustné využití - V těchto plochách je přípustné umisťovat stavby a provádět zásahy naplňující její celkové funkční zaměření:

1. pouze stavby přípustné v nezastavěném území (v souladu s ustanovením §18 odst. 5, stavebního zákona v platném znění)
2. udržovat a vytvářet trvalou vegetaci bez hospodářského významu
3. realizovat terénní vyvýšeniny a vyhlídky jen do 10m^2 plochy a 5m výšky

Podmíněně přípustné využití - V těchto plochách je podmíněně přípustné:

1. provádět liniové stavby technické infrastruktury za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

~~2. provádět liniové stavby dopravní infrastruktury - polní a lesní cesty dle ČSN 73 6109 a ČSN 73 6108.~~

2. provádět liniové stavby dopravní infrastruktury a komunikace nevozidlové, vodní plochy, toky (včetně přemostění).

Nepřípustné využití - v této ploše se nepřipouští umisťovat:

1. ostatní funkce, opatření, činnosti a stavby výše neuvedené

Podmínky prostorového uspořádání - pro tyto plochy se stanoví, že maximální výška přípustného objektu s jedním nadzemním podlažím nepřesáhne ve hřebeni 4,5 m nad okolním terénem.

Další podmínky prostorového využití:

1. veškeré činnosti v území nesmějí mít negativní vliv (přímý, či nepřímý) na přírodní ekosystémy, např. na biodiverzitu, přirozený vývoj ekosystémů, vodní režim, půdní kryt, migraci; nesmějí negativně ovlivňovat krajinu a krajinný ráz
2. bude udržen přírodní charakter prostoru ploch rekreace, zpracovány podrobnější zásady pro dlouhodobou prosperitu ploch a minimalizovány zpevněné plochy
3. pokud je třeba umístit jiné stavby pro obsluhu území sloužícího rekreaci, musí být plochy vymezeny jako zastavěné území, respektive zastavitelné plochy

Změnou je dotčena kapitola 1f. strana 35:

1f.30 Plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů (VE)

***Hlavní využití** – tyto plochy jsou určeny pro areály a zařízení pro výrobu elektrické energie prostřednictvím fotovoltaických panelů řešených bez základových prací.*

***Přípustné využití** - v těchto plochách je dále přípustné umísťovat:*

1. místní technická a dopravní infrastruktura úzce související s hlavní funkcí výroby solární elektrické energie.

***Nepřípustné využití** - v této ploše se nepřipouští umísťovat:*

1. ostatní funkce výše neuvedené

Změnou je dotčena kapitola 2a. strana 36:

2a. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření.

ÚP vymezuje plochy územních rezerv:

R1 – BI územní rezerva pro plochu bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**). Plocha je v k.ú. Nová Role vně ZÚ a navazuje v jižní části sídla na stávající urbanizované území mezi komunikací a železniční tratí. Plocha územní rezervy je **1,6070** ha. Celá územní rezerva je do budoucna strategickou rozvojovou plochou města pro novou sídelní strukturu bydlení v rodinných domech v atraktivní poloze u vodní plochy. Rezerva pokryje budoucí zájem obyvatel o rodinné bydlení v Nové Roli. Pro využití rezervy se stanovují následující podmínky prověření jejího účelného využití:

--- zpracování územní studie.

--- nastavení podrobnějších regulativů pro typy domů a způsob zástavby.

--- v územní studii navrhnout vyhovující vnitřní dopravní a veřejnou technickou infrastrukturu napojenou na stávající krajskou silnici.

--- na pozemcích podél stávající železniční trati vymezit dostatečné ochranné pásmo proti hluku v návaznosti na zvolený způsob ochrany.

--- v návrhu budoucí zástavby na ploše rezervy vymezit vhodné plochy veřejných prostranství.

R2 – BV územní rezerva pro plochu bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha je vně ZÚ a navazuje v jižní části sídla na další rozvojové plochy. Plocha územní rezervy je 3,0325 ha. Celá územní rezerva je do budoucna plošně významné a polohově strategické rozvojové území pro bydlení v jižní části sídla Mezirolí v otevřené pozici na přechodu mezi stávajícím urbanizovaným územím a volnou krajinou. Spolu s rezervou R3 – BV tvoří výraznou novou sídelní strukturu pro bydlení v rodinných domech. Pro využití rezervy se stanovují následující podmínky prověření jejího účelného využití:

--- zpracování územní studie koordinované s územní studií rezervy R3 – BV, případně zpracované společně pro obě územní rezervy.

--- nastavení podrobnějších regulativů pro typy domů a způsobu zástavby.

--- územní rezerva bude dopravně napojena buď z komunikace na ploše územní rezervy R4 – DS, nebo z dostatečně kapacitní komunikace procházejí rozvojovou lokalitou Z69-BV, DS, ZS. Jiné dopravní napojení územní rezervy se nepřipouští. Bez stanoveného dopravního připojení nelze územní rezervu použít.

--- v územní studii navrhnout vyhovující vnitřní dopravní a technickou infrastrukturu včetně napojení na veřejnou dopravní i technickou infrastrukturu.

--- v návrhu budoucí zástavby na ploše rezervy vymezit vhodné plochy veřejných prostranství.

R3 – BV územní rezerva pro plochu bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha je vně ZÚ a navazuje v jižní části sídla na další rozvojové plochy. Plocha územní rezervy je 3,1840 ha. Celá územní rezerva je do budoucna plošně významné a polohově strategické rozvojové území pro bydlení v jižní části sídla Mezirolí v otevřené pozici na přechodu mezi stávajícím urbanizovaným územím a volnou krajinou. Spolu s rezervou R2 – BV tvoří výraznou novou sídelní strukturu pro bydlení v rodinných domech. Pro využití rezervy se stanovují následující podmínky prověření jejího účelného využití:

--- zpracování územní studie koordinované s územní studií rezervy R2 – BV, případně zpracované společně pro obě územní rezervy.

--- nastavení podrobnějších regulativů pro typy domů a způsobu zástavby.

--- územní rezerva bude dopravně napojena buď z komunikace na ploše územní rezervy R4 – DS, nebo z dostatečně kapacitní komunikace procházejí rozvojovou lokalitou Z69-BV, DS, ZS. Jiné dopravní napojení územní rezervy se nepřipouští. Bez stanoveného dopravního připojení nelze územní rezervu použít.

--- v územní studii navrhnout vyhovující vnitřní dopravní a technickou infrastrukturu včetně napojení na veřejnou dopravní i technickou infrastrukturu.

--- v návrhu budoucí zástavby na ploše rezervy vymezit vhodné plochy veřejných prostranství.

R4 – DS územní rezerva pro plochu pro dopravní stavbu – pro budoucí veřejně prospěšnou stavbu - dopravní propojení krajské silnice II. tř. II/220 s komunikacemi Mezirolí v jihovýchodní části urbanizovaného území. Plocha navržené územní rezervy je 2,4376 ha.

***R5 – BV** územní rezerva pro plochu bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**). Plocha je vně ZÚ a navazuje v severní části sídla na další rozvojové plochy. Plocha územní rezervy je 1,0534 ha. Celá územní rezerva je do budoucna plošně významné a polohově strategické rozvojové území pro bydlení v severní části sídla Nová Role. Pro lokalitu je třeba zajistit vyhovující napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Na ploše územní rezervy nesmí být povolovány žádné stavby, zařízení a činnosti, které by znesnadnily nebo znemožnily současné, nebo budoucí využití těchto ploch a jejich parcelaci. Na plochách územních rezerv je přípustné pouze jejich současné využití a údržba zeleně. Zástavba územních rezerv vyžaduje změnu územního plánu.*

Změnou je dotčena kapitola 2c. strana 36-37:

2c. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

~~*2c.1 Plochy přestavby ÚP je nenavrhuje.*~~

~~*2c.2 Zastavitelné plochy*~~

~~***Z12 – BI** Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**).*~~

~~***Z14 – BI** Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**).*~~

~~***Z17 – BV, ZS** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**), plochy zeleně soukromé a vyhrazené (**ZS**).*~~

~~***Z18 – BV, DS, ZP** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**), plochy dopravní infrastruktury silniční (**DS**), plocha zeleně přírodního charakteru (**ZP**).*~~

~~***Z20 – BI, DS** Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), plochy dopravní infrastruktury silniční (**DS**).*~~

~~***Z25 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**).*~~

~~***Z28 – SV** Plocha smíšená obytná – venkovská (**SV**).*~~

~~***Z29 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**).*~~

~~***Z30 – SV** Plocha smíšená obytná – venkovská (**SV**).*~~

~~***Z34 – BI** Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**).*~~

~~***Z35 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**).*~~

~~***Z75 – BV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**).*~~

~~***P05 – BH** Plocha bydlení – v bytových domech (**BH**).*~~

~~***P10 – SV, ZV** Plocha smíšená obytná – venkovská (**SV**), plocha zeleně na veřejných prostranstvích (**ZV**).*~~

~~***K04 – RN** Plocha rekreace – na plochách přírodního charakteru (**RN**).*~~

~~*Lhůty pro pořízení všech výše uvedených územních studií, schválení jejich využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti územního plánu.*~~

2c.1 Plochy přestavby

***P10 – SV, ZV** Plocha smíšená obytná - venkovská (**SV**), plocha zeleně na veřejných prostranstvích (**ZV**).*

Lhůty pro pořízení všech výše uvedených územních studií, schválení jejich využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.

2c.2 Zastavitelné plochy

***Z12 – BI** Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**).*

***Z14 – BI** Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**).*

***Z20 – BI, DS** Plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (**BI**), plochy dopravní infrastruktury silniční (**DS**).*

***Z3/1a – BV, ZV** Plochy pro bydlení v rodinných domech – venkovské (**BV**) a plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň (**ZV**).*

Lhůty pro pořízení všech výše uvedených územních studií, schválení jejich využitelnosti a zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na dobu 5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.

18. Údaje o počtu výkresů grafické části

Grafická část odůvodnění změny obsahuje výřez výkresu:

Koordinační výkres - Mezirolí	M 1:5000
Koordinační výkres - Nová Role	M 1:5000
Koordinační výkres - Jimlíkov	M 1:5000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - Mezirolí	M 1:5000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - Nová Role	M 1:5000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – Jimlíkov	M 1:5000

Poučení

Proti Změně č. 3 a 4 územního plánu Nová Role vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

…….	…….
Mgr. Ladislav Slíž	Mgr. Luboš Pastor
místostarosta obce	starosta obce