

Návrh pokynů na přepracování návrhu Územního plánu Křimov

A. Pokyny ze stanovisek a společného jednání

Návrh ÚP Křimov po společném jednání je potřeba upravit dle stanovisek dotčených orgánů a zaslaných připomínek, která jsou přílohou:

- A1.** Povodí Ohře, Bezručova 4219, Chomutov 430 03 (č.j. MMCH/138464/2021) doručeno 8. 10. 2021.
- A2.** Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem (č.j. MMCH/152473) doručeno dne 4. 11. 2021, Ochrana přírody a krajiny.
- A3.** Krajský úřad Ústeckého kraje – odbor územního plánování a stavebního řádu, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem (č.j. MMCH/81438/2023) doručeno 16.6.2023.
- A4.** Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru Tychonova 1, Praha 6, PSČ 160 01 (č.j. MMCH/37756/2023) doručeno dne 27. 10. 2021.
- A5.** Dále je potřeba ověřit dohodnuté úpravy ze Společného jednání konaného dne 30.11. (např. není odůvodněno proč se nevyhovuje dohodnutému bodu č. 1 a č. 6) viz. zápis přílohou.

Pozn. došlých stanovisek bylo celkem 17 a 31 připomínek, z toho 6 připomínek po termínu.

B. Pokyny pro textovou část „Návrh“:

- B1.** V kapitole 2.2. Urbanistické hodnoty je potřeba prověřit, zda ochrana jevu „V5“, zda není v rozporu s návrhovými plochami RI.
- B2.** V kapitole 2.2. Architektonické hodnoty je potřeba prověřit doplnění nádraží v Křimově a u hrázděných objektů doplnit čp., dále staré železniční viadukty jsou i v trase staré trati, doporučujeme prověřit případné jejich doplnění jako architektonických hodnot.
- B3.** V kapitole 3.1. Urbanistická koncepce chybí obce Strážky a Suchdol .
- B4.** Doporučujeme doplnit základní koncepci rozvoje. Například jako u Návrhu Územního plánu Kalek viz. níže, upozorňujeme na to, že je potřeba vyloučit mobilheimy s nevhodným vzhledem a případně stanovit min. sklony střech.:
„Zajistit ochranu tradičního uspořádání a charakteru krušnohorské architektury charakterizovaného typickou venkovskou zástavbou pro region Krušných hor. V typické krušnohorské obci byly stavby výrazně obdélníkového půdorysu se sedlovou, někdy polovalbovou nebo valbovou střechou, se zděným přízemím a hrázděné patro (někdy s pavlačí po delší straně půdorysu) a hrázděný nebo bedněný štít. Hlavní vstup do objektu tvořilo zádveří. Pro stavby byly užívány především přírodní materiály (dřevěná okna, dveře, obklady, ploty, přístavky, vápenné omítky pro zděné části, kamenné podezdívky a opěrné stěny). Jedná se o charakter zástavby vhodný do horského prostředí prověřený zkušenostmi několika staletí. Výše uvedené charakteristické znaky zástavby je nutné při návrhu nové zástavby a jejich rekonstrukcích respektovat i za případného využití novodobých materiálů či konstrukcí a technologií výstavby. Srubové stavby, nejsou stavby typické pro místní ráz obce v obci Kalek.“
- B5.** Kapitola 3.2. Vymezení zastavitelných PLOCH A PLOCH přestavby - v tabulce je potřeba odstranit ze zastavitelné plochy Z21, plochu občanského vybavení OS a u plochy Z20 prověřit vymezení chaty, pozemek slouží jako přístup dalším rekreačním objektům.
- B6.** Kapitola 4.2. dopracovat Koncepci technického vybavení dle stanoviska Povodí Ohře ze dne 8.10.2021.

B7. V kapitole 4.1.2. doplnit cyklostezku/cyklostrasu na staré trati – návaznost na změnu územního plánu v Hoře Sv. Šebestiána.

B8. V kapitole 4.2.2. Odvodnění – kanalizace prověřit doplnění bodu viz. níže, nepropustné jímky: V osadách a izolovaných lokalitách v krajině řešit požadavky pomocí septiků nebo domácích ČOV a doplnit dle požadavků Povodí Ohře viz. vyjádření ze dne 8.10.2021.

B9. V kapitole 4.2.7. Alternativní energetické zdroje přesněji vymezit přístup k fotovoltaikám, zda je možné na pozemcích různých funkčních využití. Shrnout jejich nepřípustnost v nezastavěném území, doplnit pojem, co je v územním plánu míněno pojmem technická infrastruktura, že se nejedná o fotovoltaiku dle zákona.

B10. V kapitole 4.3.1. Veřejné vybavení zrušit plochu Z.21.

B11. V kapitole 5 doplnit do textové části Přírodní parky Bezručovo údolí a Prunéřovský potok, (viz. požadavek i KÚÚK OŽP), nutné zkontrolovat doplnění a opravy dle stanoviska ze dne 8.10.2021 KÚÚK Ochrany přírody a krajiny ze dne 4.11.2021.

B12. V kapitole 5.3. prostupnost krajiny sladit se ZUR (specifické podmínky pro Bezručovo údolí)

B13. V kapitole 6.1.A

- a. Přípustné využití – bylo by pravděpodobně vhodné doplnit limit (např. nesmí být na úkor funkce hlavní, do 50 % plochy).
- b. Doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství – není pravděpodobně vhodné limitovat počet slepic a králíků, toto limituje již pravděpodobně Krajská veterinární správa.
- c. Venkovský charakter prostředí - zvážit doplnění sedlových střech.
- d. Výrobní služby a Drobná nerušící výroba – zvážit omezení velikosti objektu do 2000 m². Jsou to obrovské objekty (2x větší než stávající největší objekty v Křimově – např. kravín a hala na seno vedle).
- e. Doplnit význam pojmu mobilheim.

B14. V kapitole 6.1.B Zásady pro užívání podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání – bod 6. Prvky ÚSES - do souladu se ZÚR a Bezručovým údolím.

B15. Karty funkčních využití:

- a. Str. 24 BV - Doplnit parkování i oplocení a v podmínkách prostorového uspořádání se zabývat beton. plnými ploty do ulice (např. uvést jako nepřípustné), sedlové střechy. Dělení pozemků v zastavěném území min. 1000 m² je moc přísně, vzhledem k možnému narovnávání majetkoprávních vztahů ve stabilizovaných plochách.
- b. Str. 25 RI - V podmínkách prostorového uspořádání je nesoulad s kapitolou 6.1.A, kde pro rekreační domky jsou plochy min 80 m².
- c. Str. 25 OV - Podmínky prostorového uspořádání max. 2000 m² - je možná pravděpodobně příliš na vesnici benevolentní.
- d. Str. 26 OH - Doplnit oplocování a parkování.
- e. Str. 27 OK – Zvážit v podmínkách prostorového uspořádání velikost staveb max. 2000 m², je to příliš benevolentní, plochy OK jsou také v Bezručově údolí, takto velké objekty vidíme jako nevhodné. Dále doplnit oplocování a parkování (v Bezručově údolí nedporučujeme oplocení).
- f. Str. 28 SV – Zvážit v podmínkách prostorového uspořádání min. velikost parcel 1000 m², do řadové zástavby v Křimově apod., pro SV v zastavěném území je to asi až moc. Zvážit důraz na sedlové střechy a zákaz plného/neprůhledného např. betonového oplocení do ulice.
- g. Str. 30 DS. d – Doplnit oplocování.

- h. Str. 30 DD – V Křimově bývalá budova nádraží slouží již mnoho let k bydlení, potřeba doplnit možnost bydlení. Jelikož již nepatří drahám ani s nástupištěm mnoho let. Dále doplnit oplocování.
 - i. Str. 31 VD – V podmínkách prostorového uspořádání zvážit maximální velikost jednoho objektu 2000 m² a doplnit parkování a oplocování.
 - j. Str. 32 VZ - Stavby 2000 m² pravděpodobně v pořádku ale co 5 m šíře na kontaktu s krajinou v podmínkách prostorového uspořádání jako u VD?
 - k. Str. 32 TW – Provéřít vhodnost výroby energie z vodních zdrojů do ploch vodního hospodářství.
 - l. Str. 33 PU – V podmínkách prostorového uspořádání doporučuji přehodnotit max. výměru veřejného hygienického zařízení (10 m² je pravděpodobně málo)
 - m. Str. 33 ZS – Zde je umožněno oplocení je to vhodné pokud se jedná o veřejnou zeleň?
 - n. Str. 35 WT – Provéřít možnost výroby energie z vodních zdrojů.
- B16.** V kapitole 7.1. Veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění - VD 5 je požadavek na jiné vymezení dopravního napojení. Provéřít, zda je nutné to mít jako veřejně prospěšnou stavbu v takovémto tvaru? Doporučujeme řešit v rámci zadání územní studie č. 3, která prověří napojitelnost všech návrhových funkční ploch VZ, OK, SV i ploch stávajících. Jelikož je zde požadavek na kratší napojení ploch zemědělské výroby přes sjezd sousedící se statkem.
- B17.** V kapitole 12 vymezení ploch a koridorů, ve kterých by s měla řádně definovat u US. č 3 napojitelnost lokality OK, SV, ZV i pozemku okolo a tím i komunikace.
- B18.** ÚS č. 1 vypustit vzhledem k prostavění lokality a toho, že pokud se návrh ÚP schválí, ti další, dokud nebude registrována studie, nemohou stavět, vzhledem ke stavu v území je to nežádoucí, odhadem více jak 75% plochy je již prostavěno.

C. Pokyny pro textovou část „Odůvodnění“:

- C1.** Doplnit do kapitoly 1. Postup pořizování územního plánu změnu č. 1 účinnou od 5.1.2013.
- C2.** Str. 43 obrana státu doplnit dle požadavku MO (stanovisko 27.10.2021)
- C3.** str. 46 plocha:
- a. Z 13 u pozemku p.č. 85/1 k.ú. Křimov nedošlo ke změně – vhodné doplnit proč.
 - b. Z 25 nedošlo k doplnění pozemku 77/2 k.ú. Křimov na SV i když jde o doplnění proluky v souvislé zástavbě, vhodné doplnit proč nebo změnit.
 - c. Z19 pravděpodobně špatně vymezená ČOV v ploše motokrosově dráhy, nutné prověřit.
 - d. Z20 potřeba odůvodnit proč se nevyhovělo.
 - e. Z 21 parc. č. 147 k.ú. Domina neexistuje – nutné vysvětlit pověřeným zastupitelem.
 - f. Z 26 nebylo vyhověno - potřeba odůvodnit proč.
 - g. Z 31 nebylo plně vyhověno – potřeba odůvodnit proč.
 - h. Z33 nově OK na základě připomínky – nutné doplnit.
- C4.** str. 47 plocha
- a. Z3 Celná je potřeba doplnit odůvodnění

D. Pokyny pro grafickou část :

- D1.** Provéřit přírodní park Bezručovo údolí, ověřit vymezení ve výkresech, pravděpodobně legenda nesedí s vymezením. Zároveň je to požadavek stanoviska KÚÚK Ochrana přírody, nutné zkontrolovat doplnění a opravy dle stanoviska ze dne 4.11.2021.
- D2.** Doporučujeme vymežit cyklotrasu, turistickou trasu přes starou trať – návaznost na HSŠ na MU.p spíše.
- D3.** Ověřit plochu TW vedle plochy motokrosu v Krásné Lípě asi vymezeno chybně.
- D4. Suchdol**
- Pozemky parc. č. 23/4 a 325/15 v k.ú. Suchdol u Křimova dlouhodobě soukromé pozemky i takto užívané, prověřit vymezení dle skutečnosti na BV.
 - Zrušit OS a vymežit ho, kde skutečně je (přes pozemky p.č. 369/3, 369/1 Suchdol u Křimova, <https://mapy.cz/turisticka?pano=1&pid=27526864&newest=1&yaw=4.759&fov=1.571&pitch=0.030&x=13.3255428&y=50.4897346&z=19>).
 - Ověřit nutnost vymezení DS/S4 přes pozemek par. č. 49/6 k.ú. Suchdol u Křimova.
- D5. Celná**
- Zcelit RI na pozemku parc.č. 560/17 k.ú. Křimov.
 - Sběrné místo tříděného odpadu vymežit dle skutečnosti (naproti pozemku parc.č. 574/4, na pozemku parc.č. 671/5 vše k.ú. Křimov).
 - Aktualizovat zastavěné území dle skutečnosti v lokalitě „Myší díra“.
- D6. Strážky**
- Pozemek parc. č. 229/12 a parc.č. 6 Strážky u Křimova dlouhodobě soukromé pozemky i takto užívané, prověřit vymezení dle skutečnosti na BV (je i v zápise, jako dohodnutá oprava ze společného jednání)
 - Vymezení územní studie ÚS č. 1 navrhujeme k současnému stavu zástavby zrušit viz. pokyny k textové části „Návrhu“.
 - Provéřit změnu funkčního využití z VD na BV či SV (pozemky p.č. 1/1, st. 7 k.ú. Strážky u Křimova).
- D7. Křimov**
- Pozemek parc. č. 30/1 k.ú. Křimov užívaný z větší části jako zahrada změnit na ZZ.
 - Pozemek parc. č. 77/2 k.ú. Křimov změnit na BV.
 - Pozemky parc. č. 74/4, 74/1, 74/2 74/5, 74/3 k.ú. Křimov ZS na ZZ.
 - Na Špicí u plochy DD – pozemky parc. č. st. 66, st.68, st. 181 a 686/28 k.ú. Křimov, zahrnout do bydlení, již dlouho soukromé.
- D8. Krásná Lípa / Domina**
- Pozemek parc. č. 166/1 k.ú. Krásná Lípa u Křimova, prověřit vymezení OS a ZS, plochy ZS jsou vymezeny přes hřbitě stavající.
 - Vymezení VD5 - přidat propojení sjezdu přes pozemek parc. č. 716/4 k.ú. Domina rovně dolů.