

# ROTAVA

## DOPLŇUJÍCÍ PRŮZKUMY A ROZBORY

### TEXTOVÁ ČÁST



**Objednatel** : Město Rotava  
**Pořizovatel** : Městský úřad Rotava  
**Zpracovatel** : Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA Studio  
**Datum** : prosinec 2014



OBJEDNATEL DOKUMENTACE : Město Rotava  
POŘIZOVATEL DOKUMENTACE : Městský úřad Rotava  
ZPRACOVATEL DOKUMENTACE : Ing. arch. Ivan KAPLAN – AGORA Studio  
Vinohradská 156, 130 00 Praha 3  
IČO: 13125834

AUTORSKÝ TÝM: Doc. ing. arch. Ivan Kaplan  
Ing. arch. Martina Fialová  
Ing. Kateřina Jelínková

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ

---

<b>1. ZÁKLADNÍ INFORMACE, ŠIRŠÍ VZTAHY .....</b>	<b>5</b>
1.1 Základní údaje.....	5
1.2 Širší vztahy .....	5
1.3 Stručná historie.....	5
1.4 Základní demografické údaje.....	6
1.5 Stav územně plánovací dokumentace .....	6
<b>2. JEVY A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ .....</b>	<b>6</b>
2.1 Plochy s rozdílným způsobem využití, zastavěné území.....	6
2.2 Nerostné suroviny, těžba, geologie .....	7
2.3 Veřejná infrastruktura .....	7
2.4 Přírodní podmínky, zeleň, ÚSES, ochrana přírody, PUPFL, ZPF.....	8
<b>3. ZJIŠTĚNÍ A VYHODNOCENÍ HODNOT V ÚZEMÍ .....</b>	<b>10</b>
3.1 Historické a kulturní hodnoty .....	10
3.2 Architektonické hodnoty .....	10
3.3 Urbanistické hodnoty .....	10
3.4 Přírodní hodnoty.....	11
<b>4. ZÁMĚRY A ZMĚNY V ÚZEMÍ.....</b>	<b>11</b>
4.1 Požadavky ze záměrů obsažených v nadřazené dokumentaci .....	11
4.2 Požadavky z územně analytických podkladů .....	11
4.3 Požadavky vyplývající z dalších záměrů .....	12
<b>5. URČENÍ PROBLÉMŮ K ŘEŠENÍ .....</b>	<b>13</b>
5.1 Určení problémů k řešení .....	13
5.2 Vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek.....	16
<b>6. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ PRO ZPRACOVÁNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>17</b>

## OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ

---

1. VÝKRES LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ .....	1: 5 000
2. VÝKRES ZÁMĚRŮ NA PROVEDENÍ ZMĚN V ÚZEMÍ .....	1: 5 000
3. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	1: 5 000
2. VÝKRES HODNOT ÚZEMÍ .....	1: 5 000
3. VÝKRES PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ .....	1: 5 000

# TEXTOVÁ ČÁST DOPLŇKOVÝCH PRŮZKUMŮ A ROZBORŮ

## 1. ZÁKLADNÍ INFORMACE, ŠIRŠÍ VZTAHY

### 1.1 Základní údaje

Město Rotava – kraj Karlovarský, okres Sokolov, ORP a POU Kraslice

Rozloha: 1204 ha

Počet k.ú.: 2

Počet částí: 2

Počet obyvatel: 3476 trvale bydlících obyvatel (k 1.1.2012)

ID obce: 14153

ZUJ: 560600

Územní plán bude řešit celé správní území města, tzn. celkem 2 katastrální území:

- k.ú. Rotava ..... kód k.ú. 741531
- k.ú. Smolná ..... kód k.ú. 741558

#### Mapové podklady:

Oba katastry řešeného území byly převzaty v digitalizované formě.

### 1.2 Širší vztahy

Město Rotava leží v prostorově odděleném území 4 km jihovýchodně od Kraslic. Přes Jindřichovice je dopravně navázáno na Karlovy Vary i na Sokolov. Severně přes Kraslice na Klingenthal a SRN.

Typické je umístění v podhůří Krušných hor v blízkosti hranic nicméně s jasným spádem do ČR.

Město tvoří vícero prostorových lokalit, jsou uvedeny ve výkresové části.

### 1.3 Stručná historie

Obec vznikla v polovině 19. století spojením několika historických sídel na jindřichovickém a kraslickém panství. V bývalé osadě Rhodaw ležící na stejnojmenném potoce (dnes Rotavském) byl již v r. 1552 provozován hamr na zpracování železa. Ze Rhodaw se později vyvinula sídelní jednotka Rotava, známá spíše jako dolní Rotava. Je tradičním průmyslovým srdcem Rotavy, na němž vždy závisel osud železářské obce.

Akciová společnost Železářny Rotava - Nejdek, založená roku 1909, se výrobou téměř 100.000 tun železa ročně a moderní válcovnu plechu stala jedním z klíčových podniků Rakouska-Uherska. Ve 20. letech tohoto století byla Rotava elektrifikována a byl dán do provozu vodovod o délce přes 15 km, otevřeny další školy včetně školy mateřské. V r. 1925 byl dostavěn místní kostel. Ve II. světové válce se Rotava stala důležitým střediskem zbrojní výroby.

V průběhu 20. století byla v horní Rotavě stavěna sídliště ve dvacetiletém rytmu: Sídliště Haar (řady rodinných domků z 20. let), Nová Plzeň (dvojdomky ze 40. let), Sídliště (panelové domy ze 60. a 80. let).

Po II. světové válce převzaly místní továrny velké Škodovy závody Plzeň a nastává další období rozvoje obce. Staví se velké sídliště pro zaměstnance včetně občanské vybavenosti. V roce 1965 je obec Rotava povýšena na město.

Po roce 1965 nastává rozvoj města. Dostavěno je sídliště s občanskou vybaveností - 4 mateřské školy, 2 základní školy, 1 zvláštní škola, 1 OU, později učňovské středisko (zaniká v roce 1983). Občané mají k dispozici 14 různých prodejen.

## 1.4 Základní demografické údaje

Tabulka 1: Vývoj počtu obyvatel mezi 1850 a 2011

1850	1890	1910	1921	1930	1950	1970	1980	1991	2011
2030	2507	4389	4523	4628	1477	4110	3784	3433	3145

Z údajů ČSÚ lze vyčíst, že počet trvale bydlících obyvatel měl v posledním období mírně klesající tendenci. Současný stav 3476 obyvatel může naznačovat částečný pozitivní obrat.

Sociální pilíř udržitelného rozvoje hodnocen v ÚAP jako slabý.

## 1.5 Stav územně plánovací dokumentace

Město Rotava má platný územní plán města Rotava z roku 2004.

Platný územní plán neodpovídá metodice zákona 183/2006, proto je nutná nová dokumentace. Nový územní plán bude řešit nové požadavky na zástavbu komplexně v souladu s urbanistickou koncepcí.

## 2. JEVY A LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

### 2.1 Plochy s rozdílným způsobem využití, zastavěné území

#### 2.1.1 Plochy s rozdílným způsobem využití – vyhodnocení stávajícího stavu využití

Podle stávajícího stavu zjištěného průzkumem v terénu, s přihlédnutím k údajům katastru nemovitostí a s ohledem k členění ploch podle platného územního plánu města Rotava byly v území vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití v členění podle vyhlášky 501/2006 Sb. V rámci návrhu územního plánu bude členění a vymezení ploch dále zpřesněno s ohledem na účelnou regulaci těchto ploch a (budoucí) navrženou koncepcí území.

V území byly zatím v P+R vymezeny tyto skupiny ploch s rozdílným způsobem využití:

#### **V zastavěném území:**

Plochy bydlení (§4)  
Plochy rekreace (§5)  
Plochy občanského vybavení (§6)  
Plochy veřejných prostranství (§7)  
Plochy smíšené obytné (§8)  
Plochy dopravní infrastruktury (§9)  
Plochy technické infrastruktury (§10)  
Plochy výroby a skladování (§11)  
Plochy zemědělské výroby (§11)  
Plochy sídelní zeleně

#### **Mimo zastavěné území:**

Plochy vodní a vodohospodářské (§13)  
Plochy zemědělské (§14)  
Plochy lesní (§15)  
Plochy smíšené nezastavěného území (§17)

Jejich další členění je uvedeno ve výkresu č.3

#### 2.1.2 Zastavěné území

Vymezení zastavěného území bylo nově provedeno v rámci P + R v souladu s metodickými pokyny a je uvedeno ve výkresové dokumentaci. V návrhu územního plánu bude zastavěné území dále upřesněno dle aktuálních rozhodnutí.

## 2.2 Nerostné suroviny, těžba, geologie

V řešeném území v současné době neprobíhá žádná těžební činnost, nenachází se zde žádná CHLÚ. V území nejsou ložiska nerostných surovin, je zde však řada poddolovaných území a stará důlní díla. Jsou vyznačena ve výkresu limitů.

## 2.3 Veřejná infrastruktura

### 2.3.1 Dopravní infrastruktura

Hlavní dopravní páteří území je silnice III/21043 Smolná - Horní Rotava – Dolní Rotava, které plní funkci sběrnou, a to jak v Horní Rotavě, tak v Dolní. V oblasti Horní Rotavy míjí sídliště severním směrem tak, že centrum obytné oblasti není zatíženo průjezdnou dopravou.

Dopravní páteří území je silnice č. II/210 Kraslice – Dolní Rotava – Jendřichovice - Sokolov resp. s odbočením na Karlovy Vary.

Parametry a průběh obslužných komunikací jsou v naprosté většině případů dostatečné vzhledem k velkorysé koncepci výstavby v meziválečném i poválečném období. Pouze v historických částech (sever Horní Rotavy, částečně Dolní Rotava) jsou ovlivněny historickým vývojem stísněné zástavby. Velké deficity jsou v dopravě v klidu především na městském sídlišti.

Veřejnou dopravou jsou obsluhovány všechny části obce, nicméně četnost spojů bohužel odpovídá řídkce osídlenému území. Hromadná doprava je nejsilněji zastoupena autobusovou dopravou.

Železniční doprava pouze území tanguje v údolí Svatavy ve směru Kraslice - Sokolov s odbočkou na nádraží Dolní Rotava a zavlečkováním výrobních ploch.

Vodní ani letecká doprava se v území nevyskytuje. Územím procházejí značené turistické a cyklistické trasy.

### 2.3.2 Technická infrastruktura

Rotava a všechny její místní části jsou zásobovány pitnou vodou z vodárenské soustavy, závod Rotas má zásobování užitkovou vodou. Očekává se rekonstrukce a intenzifikace úpravny vody z Prudkého potoka, opravy a náhrady vodojemů a výměny rozvodů sítěmi z PE.

Splašková kanalizace je ve městě vybudována, ve všech částech zatím vybudována nebyla.

Stávající kapacita ČOV - 6 800 EO vyhovuje, očekává se její intenzifikace, dále rozšíření kanalizační sítě.

V sídlišti byla zrušena původní centrální výtopna a nahrazena plynovými kotelny v jednotlivých objektech. Územím jsou vedeny VTL plynovody DN 150, PN 25. M\_sto Rotava je zásobováno zemním plynem ze dvou vysokotlakých regulačních stanic. V plynofikovaných částech města je k vytápění využíván převážně zemní plyn, v ostatních lokalitách převažují tuhá paliva s menším podílem elektrického vytápění, případně propan- butanu. Ve firmě Rotas je v provozu plynová kotelná. Očekává se především rozšíření plynofikace města.

Širší oblast Kraslicka je zásobována elektrickou energií z transformovny 110/22 kV Rotava (umístěné na katastru Jindřichovic) kmenovými vedeními 22 kV. Očekává se navyšování výkonu stávajících, případně výstavba nových trafostanic.

Město Rotava a jeho místní části mají zajištěn integrovaný systém hospodaření s tuhými odpady. Jsou dobudována sběrná stanoviště pro ukládání tříděného odpadu. Sběrný dvůr v řešeném území je funkční.

Alternativní energetické zdroje nejsou v řešeném území masivně přítomny.

Telekomunikační systémy v současnosti nevykazují problémy ani se neočekávají významné investice. V území jsou přítomny: O2, T-Mobile, Vodafone.

### 2.3.3 Vybavenostní infrastruktura

#### Veřejná občanská vybavenost

Většina veřejné občanské vybavenosti je soustředěna přímo ve městě , kde se nachází mateřská škola, základní škola, sociální služby, sportovní zařízení (fotbalový stadion a sokolovna) , kulturní zařízení ( knihovna, společenský sál s promítáním, klubovna), zdravotnické zařízení, policie, pošta, hasičská zbrojnice a městský úřad. Součástí vybavenosti je i kostel a v dosahu místní hřbitov. Nádraží je v Dolní Rotavě.

Rozsah veřejné občanské vybavenosti není nezbytně potřebné rozvíjet, spíše zkvalitňovat.

#### Ostatní občanská vybavenost

Z ostatní, tedy komerční občanské vybavenosti se vyskytují turistické objekty (např. Sluníčko v severní části území, penzion Sport atd.), dále větší i malé prodejny (Albert, smíšená zboží, lékárna, řezník, trafik), několik restauračních zařízení, dále některé sportovní aktivity (např.tenis) a služby včetně např. kadeřnictví, prodeje plynu a čerpací stanice s občerstvením.

Rozvoj těchto forem vybavenosti bude umožněn prostřednictvím regulativů funkčních ploch.

## 2.4 Přírodní podmínky, zeleň, ÚSES, ochrana přírody, PUPFL, ZPF

### 2.4.1 Přírodní podmínky

#### Geomorfologie

Řešené území obce Rotava náleží do Ašského bioregionu, přirozenými porosty jsou zde bukojedliny, místy podmáčené. Nereprezentativní část bioregionu, ve které leží Rotava, je charakteristická výskytem skalních útvarů a tvoří přechod do Krušných hor.

#### Klimatologie

Řešené území se nachází v chladnější z mírně teplých klimatických oblastí - MT 5, MT 3 a MT2. Podnebí je drsné, silně oceanicky ovlivněné, přiměřeně zásobené srážkami. V Rotavě je výrazný vliv reliéfu, který se projevuje především teplotními inverzemi v poměrně hlubokém údolí. Průměrný roční úhrn srážek 600 – 750 mm.

#### Hydrologie

##### Vodní toky:

Území leží v povodí Ohře, na území řek Svatavy s Rotavou a je odvodněno potoky Novoveským, Smolenským, Mezním , Oborským , Bystřinou a Skřiváněm.

##### Vodní plochy:

Drobné vodní plochy (rybníky) se nacházejí zejména při potocích a východně pod Ptačím vrchem. Řešené území leží celé v CHOPAV Krušné hory.

#### Pedologie:

V řešeném území se nachází vesměs půdy nižších bonitních tříd a celkově nízkém podílu v území.

### 2.4.2 Stav zeleně

#### Zeleň v sídlech

Na území města se, kromě vlastního města Rotava, nacházejí lokality rozptýlené zástavby venkovského charakteru jako např. Smolná, původní stopa Horní Rotavy, Pod sklenským vrchem,



Růžové údolí. V jednotlivých těchto částech však nejsou návesní prostory. Jinak je typická úzká provázanost s volnou krajinou a pohledové vazby a podmanivé krajinné scenérie.

### **Zeleň v krajině**

Krajinná matrice je tvořena členitým terénem s relativně oddělenými jednotlivými místními částmi, které leží zpravidla při vodotečích lemovaných krajinou zelení.

Lesy: Řešené území má vysoký podíl lesních porostů a významně ovlivňuje charakter podhorské krajiny. Na výkresu č. 3 jsou vyjádřeny podíly lesů ochranných, lesů zvláštního určení a lesů hospodářských

Mimolesní zeleň: Porosty, avšak nepatřící do pozemků určených k plnění funkce lesa, jsou zejména v údolních polohách podél vodotečí. Podíl TTP je vysoký. Potřebná výsadba doprovodné zeleně podél komunikací, příp. vodotečí a na mezích

Zemědělská půda: Podíl zemědělské půdy vzhledem ke krajině je poměrně nízký a její současné využívání nepředstavuje problém z hlediska ekologické stability území.

## **2.4.3 Územní systém ekologické stability**

Na řešeném území jsou vymezeny prvky nadregionálního ÚSES i regionálního ÚSES podobně jako vymezení v nadřazených ZUR KK. V rámci návrhu územního plánu bude nadmístní ÚSES zpřesněn do hranic parcel event. jejich lomových bodů.

Lokální ÚSES je součástí platného ÚP a vychází ze zpracovaného Generelu územního systému stability z roku 2002. Územní plán proto lokální ÚSES bude korigovat podle platné metodiky a s přihlédnutím ke stávajícímu vymezení v území a návaznostem na nadřazené systémy v ZUR KK.

Zásadní změna přístupu k řešení ÚSES se neočekává, spíše jeho územní precizace, sladění názvosloví a stanovení podmínek pro činnosti v těchto plochách.

## **2.4.4 Ochrana přírody**

V řešeném území se nachází Přírodní památka (Rotavské varhany), dále přírodní parky Přebuz a Leopoldovy hamry), VKP ze zákona v podobě velkých nivních poloh a rozsáhlých lesů. Celé řešené území má vysoké hodnoty krajinného rázu a je součástí CHOPAV. Lesní porosty nemají vhodnou druhovou skladbu.

## **2.4.5 Zemědělský půdní fond, PUPFL**

### **Zemědělský půdní fond**

#### Uspořádání zpř

V území je zemědělská půda v malém podílu, z něm pak ještě dominují výměry TTP.

Kvalitní zemědělské půdy jsou zastoupeny minimálně (viz výkres limitů a jevů)

V zastavěných územích jsou zastoupeny zahrady.

#### Údaje o areálech zemědělské výroby:

Samostatný areál zemědělské výroby se nachází v katastru Smolná, v lokalitě Samota je pastevní areál.

### **Lesy, pozemky určené k plnění funkce lesa**

Lesnatost v řešeném území je vysoká a to zejména v jihozápadní a jihovýchodní části území. Rozsah lesních porostů a jejich kategorizace jsou patrné z výkresu č. 1.

## 2.4.6 Limity v území

Limity a jevy vyskytující se v území jsou podrobně zaznamenány ve výkresu č. 1. Byly převzaty z ÚAP ORP Kraslice.

## 3. ZJIŠTĚNÍ A VYHODNOCENÍ HODNOT V ÚZEMÍ

### 3.1 Historické a kulturní hodnoty

Do kulturních hodnot jsou zařazeny nemovitě kulturní památky chráněné zákonem 20/1987 Sb., o státní památkové péči, a zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky.

Národní kulturní památky se v řešeném území nevyskytují, žádné nemovitě kulturní památky také ne.

### 3.2 Architektonické hodnoty

Jako architektonicky významné nejsou označeny žádné stavby.

Jako významná stavební dominanta je označen Kostel sv.Petra a Pavla.

Další hodnotné architektonické prvky v území:

- pomník Smolná
- pomník u kostela a kostel sv.Petra a Pavla
- pomník v ul. U kostela
- křížek při silnici na Sklenský vrch

Vše viz výkres č.4 .- hodnoty v území.

Fyzický stav objektů ve vlastní Rotavě dobrý, sídliště po úpravách zateplení a fasád v dobrém stavu. V jiných částech stav místy velmi špatný či demoliční, stav veřejných prostorů ošetřen elementárně, nejhodnotnější úpravy v prostoru před městským úřadem, u kostela. Menší okrašlovací zásahy a program dětských hřišť, např. v MŠ.

### 3.3 Urbanistické hodnoty

#### Pozitivní prvky obrazu území

##### Krajina

Řešené území leží ve vizuálně atraktivní krajině Krušných hor. Za jednoznačnou hodnotu lze dále považovat zachování původního obrazu horské zalesněné krajiny se zachovanou mimolesní zelení podél vodotečí v údolních polohách. Atraktivní je také expozice sídel vůči okolní krajině. Lokality jako Smolná nebo Pod Sklenským vrchem, ale i drobné další (Samota, Anenské údolí) spíše přispívají k pozitivnímu obrazu krajiny. Obecně území disponuje řadou míst zajímavých panoramatických pohledů a průhledů na přírodní dominanty.

##### Sídla

V jednotlivých sídlech nelze nalézt původní veřejné prostory včetně jejich půdorysné či hmotové struktury. Významnou hodnotou jsou je kostel v dominantní pozici.

Významné páteřní veřejné prostory: reprezentují dva klíčové uliční prostory Rotavy.

Nejkvalitnější urbanistické soubory: Na nové Plzni a v Růžovém údolí.

Území hodnotné z hlediska identity obce: okolí kostela sv. Petra a Pavla.

Vše viz výkres č.4 .- hodnoty v území.

### 3.4 Přírodní hodnoty

Charakter krajinného prostředí je nejcennější složkou hodnoty města.

Za přírodní hodnoty lze považovat, vedle dynamického terénního reliéfu, všechna území ochrany přírody (přírodní park Přebuz, Přírodní památka Rotavské varhany) lesní porosty, nivní polohy vodotečí a také celek Krušných hor. Viz výkres hodnot.

## 4. ZÁMĚRY A ZMĚNY V ÚZEMÍ

### 4.1 Požadavky ze záměrů obsažených v nadřazené dokumentaci

Z hlediska **Politiky územního rozvoje** schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20.7.2009 (PÚR 2008) není řešené území součástí žádné rozvojové osy, oblasti, specifické oblasti.

Ani z ostatních hledisek nevyplývají pro řešené území nějaké požadavky.

Z hlediska **Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje** se řešeného území dotýká

Záměry ze ZÚR KK (viz výkres č.2):

- přeložka silnice II/219 Rotava D.26
- přeložka II/210 Anenské údolí – Boučí D.18-22
- územní rezerva vodní nádrž Hřebený - nadřazený vodohospodářský záměr
- územní rezerva vodní nádrž Oloví - nadřazený vodohospodářský záměr
- územní rezerva vodní nádrž Skřivaň - nadřazený vodohospodářský záměr

Vzhledem k shora uvedenému vyplývají ze ZÚR KK tyto konkrétní úkoly:

- zpřesnit vymezení prvků regionálního ÚSES

Dle Zásad územního rozvoje Karlovarského kraje je řešené území součástí několika oblastí se stejným krajinným typem:

- 5M 2 – pozdní středověká kolonizace, lesozemědělská, krajina vrchovin Hercynica
- 5L 15 - pozdní středověká kolonizace, lesní, krajina zaříznutých údolí
- 6L 13 – novověká kolonizace, lesní, krajina výrazných svahů a skal horských hřebenů

Dle této klasifikace krajiny vyplývají ze ZÚR KK dílčí kroky k naplňování ochrany charakteristik krajiny (viz ZÚR KK, str.47). U jednotlivých krajinných typů chránit a podporovat rozvoj určujících charakteristik území, v dosud nenarušených lokalitách včetně půdorysného typu osídlení, regionálního charakteru venkovské zástavby a převažujícího způsobu obhospodařování zemědělského a lesního půdního fondu. U dominant věnovat pozornost především významným vrchům a ochraně jejich svahů, u krajinných os vodním tokům a ochraně jejich břehů.

### 4.2 Požadavky z územně analytických podkladů

Z analýzy územně analytických podkladů ORP Kraslice 2012 vyplývají pro ÚP Rotava úkoly, které jsou shrnuty v tabulce v kap. 5.4. Konkrétní problémy k řešení. Tyto jsou uvedeny v následující kap. 5. a vyznačeny ve výkresu č.5.

## 4.3 Požadavky vyplývající z dalších záměrů

### 4.3.1 Požadavky vyplývající ze záměrů města

Záměry města jsou zakresleny ve výkresu č. 2.

#### **Plochy zastavitelné z dosud platného ÚP města Rotava a jeho změn:**

Ve výkresu záměrů jsou zakresleny ve zvláštní kategorii, návrh ÚP je vyhodnotí podle naléhavosti a nové koncepce. Celkově je podíl záměrů vysoký, v některých případech jsou nevhodně volené – zvláště v severních částech řešeného území bez vazeb na zastavěné území.

#### **Podněty a záměry ze strany města aktuální 2014:**

Městský úřad připravil soupis záměrů města, tyto jsou zakresleny ve výkresu záměrů, následuje soupis:

1. zrušit plochy pro výstavbu garáží
2. zpracovat nová dětská hřiště a rozšířit stávající sportoviště, zpracovat nová stávající
3. zrušit část plochy pro výstavbu garáží a navrhnout sportoviště - skatepark
4. zahrádkářskou kolonii č.8 Sklenský vrch změnit na rekreační bydlení
  - a. dát studii, která vyřeší dopravu a parkování
5. vytvořit přísné regulativy pro zahrádkářské kolonie - typ objektu, zastavěná plocha atd.
6. zpracovat nová plánovaná i již vybudovaná parkoviště
7. st.p. 197/2 doplnit rs vtl a upravit plochu na odstavnou plochu pro automobily
8. část lesní parcely 1339/2 (nově /12) - cca 1200 m2 funkčně přidružit k st.p.č. 444
9. propojení rybníka plivátko - zakreslit nově oddělenou propojovací komunikaci na p.p.č. 1666
10. p.p.č. 467/9 část plochy pro sport změnit na bydlení
11. zpracovat přesun stávající tržnice vč. příjezdu a manipulační plochy
12. zpracovat novou komunikaci k čp. 738 (sport)
13. zakreslit přístupovou komunikaci k rd čp. 297
14. parcelu p.č. 826 převést na funkci bydlení
15. zakreslit vybudovanou plochu odlehčovací komory kanalizace p.č. 964/1
16. vyřadit tento pozemek z výroby - je nevyužitelný - bývalá skládka
17. plochu za městským úřadem převést do ploch pro parkování
18. čp. 250 špatný technický stav, změnit na výrobu
19. zakreslit přístupovou komunikaci k čov čp. 710
20. bývalou vlečku do Rotas strojíren změnit na ostatní zeleň nebo dle požadavku vlastníka
21. pozemky st.p.č. 410 a 416/1 vyčlenit pro bydlení individuální
22. na p.č. 1474/1 doplnit přečerpávací stanici pro obec Jindřichovice včetně příjezdu a parkování
23. růžové údolí p.č. 1358 převést jako sportovní plochu a část jako bydlení
24. část p.č. 1390 vyčlenit jako parkoviště
25. čp. 417 nová plzeň převést na podnikání a výrobu
26. navrhnout plochu pro inline dráhu - okolo kluziště p.č.1611/71 nebo 1611/284 okolo fotbalového hřiště
27. u zš na p.č. 1611/193 zakreslit hřiště vč. plochy pro volejbal
28. zakreslit přístupovou komunikaci k čp. 41 Sklenský vrch
29. doplnit všechny vybudované sportovní plochy
30. na p.č. 1100/2 doplnit parkoviště pro návštěvníky kostela
31. čp. 742 st.p.č. 157, p.p.č. 772/3 a část p.č. 772/1 přidat do zastavěného území a zařadit do funkce bydlení včetně příjezdové cesty k čp. 41
32. umožnit postavit u rybníka p.p.č. 740 jednoduchou stavbu
33. č.p. 752 a p.p.č. 417/7 převést do zastavěného území a na funkci bydlení

34. na p.p.č. 417/2 a 417/3 plochy pro bydlení včetně příjezdové komunikace namísto plochy pro technickou infrastrukturu
35. na p.p.č. 1270/1 plochy pro bydlení včetně příjezdové komunikace

#### 4.3.2 Požadavky vyplývající ze záměrů soukromých subjektů

Záměry soukromých subjektů jsou zakresleny ve výkresu č. 2.

##### Podněty a záměry od soukromých vlastníků 2014:

1. M. Maroušek - požadavek na zrušení plochy garáží na p.č. 502 a 512/1, využít na plochy pro bydlení
2. M. Maroušek - požadavek na převod celé plochy p.č. 708/1 a 706/2 na plochy pro bydlení
3. Zabíralovi - na p.č. 1390 vybudovat na místě nevzhledné plochy k parkování umožnit stavbu garáží
4. Rotas strojírna - aktualizovat využití ploch p.č. 1547/2 a 676 - parkoviště, manipulační, dopravní plocha
5. Rotas strojírna - záměr na p.č. 812, 296/1 a 296/2 - sportoviště, klubovna se speciálním zázemím event ubytovna, rd, vjezd k výrobní hale
6. A. Kubičková - p.č. 272 - požadavek funkce bydlení (dříve občanská vybavenost)
7. J. Maroušek - p.č. 964/1, 632 a 1612/2a - požadavek na nové využití  
7a) sklad a zpracování zemědělských produktů,  
7b) výroba potravin a obchod, malovýroba a podnikání
8. J. Maroušek - požadavek na funkci bydlení p.č. 1106/1
9. J. Maroušek - p.č. 599/1, 599/2, 599/3, 6922, 692/1, 791 - požadavek na převod do funkce zemědělská výroba vč. staveb
10. M. Novotná - p.č. 1029, 360/1, 360/6 - převod z funkce malovýroba a podnikání na bydlení
11. J. Maroušek - p.č. 579/1, 579/3, 467/3, 467/1, 467/6, 68/3, 448, 473/2 požadavek na funkci zahrádky se stavbami 3x3 m
12. Více vlastníků (Jakubík, Nekola, Novák, Pešek, Hric, Truhlář, Šulák) - p.č. 89/1, 97/8, 97/9, 97/10, 97/14 žádost o legalizaci přístupové cesty
13. Český zahrádkářský svaz - požadavek na zrušení ploch bydlení - rezervy pro výstavbu - městské pozemky p.č. 1611/12,15,71,97,249

Všechny záměry města i soukromých subjektů budou v návrhu znovu vyhodnoceny s cílem:

- eliminovat ty, které by otvíraly nové lokality,
- eliminovat ty, které nevhodně zasahují do krajinného rázu
- eliminovat ty, které jsou v jasném střetu např. s ochranou přírody nebo je korigovat tak, aby
- střet nenastal
- korigovat ty, které by mohly funkčně obtěžovat okolí

V celkovém pohledu předpokládáme spíše snížení rozsahu zastavitelných ploch oproti dosavadní koncepci.

## 5. URČENÍ PROBLÉMŮ K ŘEŠENÍ

### 5.1 Určení problémů k řešení

#### 5.1.1 Problémy k řešení z ÚAP ORP Kraslice 2012

**Příloha č.1. Konkrétní problémy podle obcí**

Obec	Kód skupiny	Kód problému	Stav 2012	Název problému	Odůvodnění	Úroveň řešení
Rotava	OH	OH12	Trvá	stará ekologická zátěž	x	x
Rotava	OH	OH72	Trvá	poddolované území, stará důlní díla	x	UP
Rotava	OH	OH72	Trvá	poddolované území, stará důlní díla	x	UP
Rotava	OH	OH73	Trvá	vysoký radonový index území	x	x
Rotava	OH	OH74	Trvá	zástavba v záplavovém území	x	x
Rotava	OP	OP05	Trvá	všeobecně nepříznivé populační podmínky	úbytek obyvatel, stárnutí, nezaměstnanost, nízký podíl VS v obci	x
Rotava	ZD	ZD37	Trvá	křižovatka bez přechodu pro pěší	v blízkosti výrobního areálu a zastávek autobusů	x
Rotava	ZD	ZD39	Trvá	problematická křižovatka	křižovatka bez přechodu pro pěší (v blízkosti zastávky autobusů)	x
Rotava	ZD	ZD55	Trvá	nevyhovující parametry komunikace	komunikace úzká, ve špatném technickém stavu	x
Rotava	ZD	ZD56	Trvá	nevyhovující parametry komunikace	úzká komunikace bez vhodného uspořádání	x
Rotava	ZD	ZD57	Trvá	komunikace bez prostoru pro pěší	není prostor pro pěší od zastávky autobusů	x
Rotava	ZD	ZD58	Trvá	komunikace s nevyhovujícími parametry	komunikace úzká, nedostatečná pro plánovanou výstavbu	x
Rotava	ZD	ZD59	Trvá	chybějící komunikační propojení	komunikační propojení není v KN	x
Rotava	ZD	ZD80	Trvá	deficit dopravy v klidu	x	x
Rotava	ZH	ZH73 - ZH76	Trvá	území s vysokým podílem lokálních topenišť	x	UP
Rotava	ZI	ZI70	Trvá	nedostatky v odkanalizování	v části obce není řešena kanalizace	UP
Rotava	ZI	ZI72	Trvá	území se špatným signálem mobilních operátorů	x	x
Rotava	ZU	ZU73	Trvá	negativní dominanta v sídle	vysoké paneláky při příjezdu do obce	UP
Rotava	ZU	ZU75	Trvá	negativní dominanta v sídle	částečně nevyužívaný statek Smolná	UP
Rotava	ZU	ZU87	Trvá	opuštěné území	bývalý výrobní areál	x
Rotava	ZU	ZU88	Trvá	Opuštěné území	bývalý výrobní areál, nemovitosti ve špatném tech.stavu	x

Rotava	ZU	ZU89	Trvá	opuštěné území, odloučená lokalita, skládky, kumulace problémových skupin obyvatelstva	x	x
Rotava	ZU	ZU90	Trvá	opuštěné území	objekt ve špatném technickém stavu - bývalá škola	x
Rotava	ZU	ZU91	Trvá	opuštěné území	plocha přestavby	x
Rotava	ZU	ZU92	Trvá	opuštěné území	plocha přestavby - sociální bydlení	x
Rotava	ZU	ZU93	Trvá	opuštěné území	plocha přestavby - bydlení	x
Rotava	ZU	ZU94	Trvá	opuštěné území	plocha přestavby	x
Rotava	ZU	ZU95	Trvá	opuštěné území	plocha přestavby	x

Všechny zmiňované problémy budou v Návrhu ÚP předmětem vyhodnocení s následným návrhem na řešení či zmírnění problémů.

### 5.1.2 Ostatní závady – viz též výkres č.5

#### **Rotava město – Horní Rotava**

- Velké a pohledově exponované plochy stávajících garáží negativně ovlivňují celkový dojem města
- Velké a pohledově exponované zahrádkové kolonie v blízkosti města
- Velmi negativní působení sběrného dvora a býv. skládky na vjezd do města, podobně býv. kotelna
- Deficit dopravy v klidu, místy nevyhovující parametry místní komunikace.
- Málo veřejných prostranství
- Problematická křižovatka, místy nevyhovující parametry místní komunikace
- Velmi chaotická zástavba Horní Rotavy prostorově i funkčně
- Zahrádky

#### **Dolní Rotava**

- Dílčí dopravní závady
- Velké plochy nevyužívaných výrobních areálů
- Chaotická zástavba Dolní Rotavy prostorově i funkčně

#### **Smolná**

- částečné nevyužívání a negativní dominantu statku Smolná
- opuštěné území, plocha přestavby, rzptýlená zástavba prostorově i funkčně
- vysoký podíl lokálních topenišť

#### **Sklenský vrch**

- chaotická horská zástavba prostorově i funkčně
- místy nevyhovující parametry místních komunikací
- vysoký podíl lokálních topenišť

#### **Samota**

- místy nevyhovující parametry místních komunikací

#### **Růžové údolí**

- dotek se záplavovým územím
- vysoký podíl lokálních topenišť
- chaotická podhorská zástavba prostorově i funkčně

#### **Anenské údolí**

- Dílčí dopravní závady
- Těleso bývalé vlečky v části nesouvislé
- Špatný signál operátorů

Další závady obecně:

- Málo pracovních příležitostí
- Méně příznivá sociální skladba obyvatelstva

### 5.1.3 Vzájemné střety záměrů na provedení změn v území

Rozvoj bydlení, příp. rekreace – ochrana přírody a krajiny.

- Některé záměry soukromých subjektů na provedení změn v území, zejména ty, které nenavazují na zastavěné území nebo ty, které atakují nejkvalitnější půdy, mohou být v rozporu s požadavkem na ochranu krajiny a její typovou charakteristiku krajiny dle ZÚR KK.

### 5.1.4 Střety záměrů s limity využití území

Některé ze záměrů jsou ve střetu s těmito limity ( vyznačeny ve výkresu č. 5):

- ÚSES
- Zemědělská půda třídy ochrany I a II

Uvedené střety lze eliminovat jen při krácení plošného rozsahu záměrů, při stanovení specifických podmínek pro koexistenci s daným limitem a nelze-li jinak vypuštěním záměru z Návrhu ÚP.

## 5.2 Vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek

### 5.2.1 Územní podmínky pro příznivé životní prostředí

**Požadavky na vymezení rozvoje území a vymezení dílčích ploch:**

- rozhodně upřednostňovat rozvoj sídel na rezervách uvnitř zastavěného území
- návrh zastavitelných ploch u dílčích sídel pouze ve vazbě na plochy zastavěné z důvodů ochrany krajinného rázu
- případné vymezení zastavitelných ploch pro bydlení přednostně ve vlastní Rotavě a Horní Rotavě, rovněž tak zásadní vybavenost celoměstská. V ostatních částech spíše doplnění a dokončování zastavěného území.
- případné vymezení ploch pro rodinné domy nad rámec zastavěného území a zastavitelného dle dosavadní dokumentace jen výjimečně a v přiměřeném množství.

**Včlenitelnost podnikatelských aktivit do území:**

- upřednostňovat nové využití dnes nefunkčních areálů a souborů
- zvážit návrh nového využití opuštěných či nevyužívaných ploch a areálů v rozsahu nevyžadujícím posouzení vlivů na životní prostředí SEA

**Záměry na využití nezastavěného území a vlivy na koncepci uspořádání krajiny:**

- farmy větrné energetiky v území neuvažovat, možnost fotovoltaických panelů pouze na střeších objektů
- rekreační využití pro individuální rekreaci nově jen omezeně a ne na nových lokalitách
- přispět ke spojitosti pásů doprovodné zeleně vodotečí, komunikací i mimolesní zeleně
- (v rámci ÚSES, příp. nové meze, interakční prvky)
- nezastavěná území uvnitř zastavěného území zčásti kultivovat ve prospěch veřejné zeleně. Týká se i částí veřejných prostorů.

**Vymezení veřejných prostranství:**

- podíl zřetelných veřejných prostranství v území je velmi malý, návrh ÚP se pokusí jejich četnost zvýšit, není však v návrhu podmínkou.



### **Územní podmínky pro zlepšování dopravní propustnosti krajiny:**

- základní dopravní skelet nadřazených komunikací ve městě zůstane zachován
- skelet místních komunikací bude, pokud to bude potřebné, uzpůsoben novým požadavkům na rozvojové plochy
- skelet účelových komunikací zemědělských zůstane v zásadě dle dnešního stavu, případně mírně korigován ve smyslu příjezdů k farmám či nemovitostem.
- očekává mírné doplnění cyklistických a turistických pěších stezek a propojení

### **5.2.2 Územní podmínky pro hospodářský rozvoj:**

#### **Podmínky pro vymezení rozvojových zastavitelných ploch pro výrobu a skladování:**

- upřednostňovat nové využití dnes nefunkčních areálů a souborů,

### **5.2.3 Územní rozvoj pro soudržnost společenství obyvatel území:**

#### **Podmínky pro sport a rekreaci, pobyt v zeleni**

- sportovní plochy ve městě existují (zvláště ve vlastních Rotavě), avšak je možné posílit nejen zde, ale i v dílčích částech
- dostatek přirozených lesních celků
- očekává se doplnění příležitosti pro celoroční aktivity (např. fitness)

#### **Podmínky pro kulturní vyžití, občerstvení, stravování:**

- průměrné v Rotavě, prakticky žádné v ostatních částech, dostupnost větších měst, zvážit aktivity zvláště pro residenty, příp. budoucí rekreanty v místě

#### **Obecná kultivace veřejných prostranství:**

- podpořit jejich vymezení, doplnění a revitalizaci

## **6. ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ PRO ZPRACOVÁNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**Město Rotava** má řadu příznivých předpokladů pro svoji stabilizaci i mírný územní rozvoj:

- Relativní blízkost Kraslic, Sokolova i Karlových Varů, dalších pracovišť v pánevním prostoru, dobré dopravní vazby na uvedená centra
- Velmi kvalitní a čisté krajinné prostředí v Krušnohorském horském prostoru s dispozicemi pro bydlení i rekreaci nebo alespoň pro krátkodobý pobyt (turistika, cyklistika, lesy)
- Přiměřené infrastrukturní vybavení, které však potřebuje doplnit
- Alespoň částečnou možnost pracovních příležitostí v místě

**Rovněž však lze evidovat** řadu deficitů, které však lze postupně eliminovat:

- Stavební fond zvláště v menších místních částech místy v kritickém stavu
- Nová využití či přestavby opuštěných výrobních ploch
- Zmírnění některých dalších nepříznivých aspektů (garáže, zahrádky, býv. skládky)
- Zmírnění některých dopravních závad a deficitů dopravy v klidu
- Potřebné dovybavení technickou infrastrukturou
- Dovybavení dalšími, např. rekreačními aktivitami
- Potřebná další kultivace veřejných prostranství

## **Závěr**

Z pohledu zpracovatele není nezbytné řešit problémy, které vyžadují zpracování variant v Návrhu ÚP. Je potřebné volit formu umírněného rozvoje s důrazem na výše uvedené hodnoty a deficity. Prověření a vyhodnocení záměrů bude řešit zpracovatel v průběhu zpracování Návrhu ÚP a průběžně konzultovat s vedením města a pořizovatelem.