



BOLEBOŘ

územní plán



březen 2021

Architekti Černí | urbanistický ateliér

ČERNÍ

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který územní plán Boleboře vydal:	Zastupitelstvo obce Boleboř
Datum nabytí účinnosti územního plánu:	
Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Martina Valešová
Funkce:	referent Odboru rozvoje a investic Magistrátu města Chomutova
Podpis a otisk úředního razítka:	

AKCE	Územní plán Boleboře
ETAPA	dokumentace pro vydání
ČÁST	A. VÝROK
POŘIZOVATEL	Magistrát města Chomutova úřad územního plánování
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575) Architekti 'CERNI' urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138 e-mail: architekti@cerni.cz
SPOLUAUTOR	Ing. arch. Hana Černá
SPOLUPRÁCE	Ing. Markéta Kavková (ČKA 3203) - ÚSES Ing. Petr Hosnedl - ÚSES Václav Veverka (ČKAIT 0401705) - doprava
DATUM	březen 2021

A. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU BOLEBOŘE

TEXTOVÁ ČÁST

- A1.** Vymezení zastavěného území | [strana 4](#)
- A2.** Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | [strana 4](#)
- A3.** Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | [strana 5](#)
- A4.** Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití | [strana 9](#)
- A5.** 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 | [strana 14](#)
- A.6** Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 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) | [strana 16](#)
- A7.** 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 | [strana 25](#)
- A8.** 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 | [strana 26](#)
- A9.** Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | [strana 26](#)
- A10.** 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 | [strana 26](#)
- A11.** Stanovení pořadí změn v území | [strana 27](#)
- A12.** Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb | [strana 27](#)

GRAFICKÁ ČÁST

- **A1** | Výkres základního členění území
- **A2** | Hlavní výkres
- **A3** | Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury
- **A4** | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- **A5** | Výkres pořadí změn v území (etapizace)

A1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se vymezuje návrhem územního plánu, a to k datu 22. 9. 2018. Tvoří jej kolem tří desítek dílčích částí ve všech třech katastrálních územích, přičemž plošně nejrozsáhlejší jsou kompaktní zastavěná území Boleboře, Orasína a Svahové.

A2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Územní plán se zpracovává pro správní území obce Boleboře, tj. pro tři katastrální území Boleboř, Orasín a Svahová, jež jsou současně třemi místními částmi obce. Každá místní část má jedinečný charakter. Ve všech třech částech se mísí převážně funkce rezidenční s funkcí rekreačního bydlení (v různém poměru: v Boleboři a Orasíně převládá bydlení, na Svahové rekreační bydlení). Historicky je kromě soustředěných sídel daná existence několika odloučených lokalit. Výrazným prvkem je pak lokalita Lesná, ležící na pomezí Boleboře a Nové Vsi a mající silnou vazbu k Pyšné (obec Vysoká Pec). Tato lokalita je zaměřena na rozvoj rekreačních a sportovních aktivit.

Koncepce rozvoje území obce vychází z těchto podmínek a pro jednotlivá sídla či lokality volí různé plochy s rozdílným způsobem využití, tak aby byl charakter sídel zohledněn. Cílem je využít potenciálu, který území nabízí, k pokud možno vyváženému rozvoji ve všech třech pilířích, tj. v oblasti hospodářské, sociální a s respektem k limitům daným přírodním prostředím. Ne všechny funkce se vyskytují a navrhuje se pro všechny části obce.

Boleboř | Koncepce se soustředí na rozvoj bydlení, případně rekreačního bydlení. Stabilizují se plochy výrobní (zemědělské) a plochy občanského vybavení, tak aby tato část obce byla skutečně částí centrální, komplexně vybavenou a nabízející určitou infrastrukturu (obchod, služby, pracovní místa) pro části ostatní.

Orasín | Koncepce se soustředí na rozvoj bydlení, případně rekreačního bydlení. Je možný rozvoj chovatelských aktivit (koně, agrofarmy) a na ně se vážících dalších podnikatelských a rekreačních funkcí (agroturistika).

Svahová | Koncepčně je důraz kladen na kombinaci individuální a hromadné rekreace. Rezidenční funkce je menšinová.

Ochrana a rozvoj hodnot – kulturních, přírodních a civilizačních – spočívá v respektování takto vymezených prvků. Plochy s rozdílným způsobem využití, jejich charakteristiky a jejich rozmístění (urbanistická koncepce) jsou nástrojem ochrany těchto hodnot. Některé z těchto hodnot jsou zároveň katalyzátorem rozvoje území obce.

Kulturními hodnotami jsou především nemovitě kulturní památky (venkovské usedlosti č. p. 6, 10, 13, 14 v Boleboři) a urbanistická struktura centra Orasína.

Přírodními hodnotami jsou především ptačí oblast Novodomské rašeliniště – Kovářská a evropsky významná lokalita Východní Krušnohoří. Ku jejich ochraně se zpracovává vyhodnocení vlivu územního

plánu na udržitelný rozvoj území. Dalšími hodnotami jsou jednak tři registrované významné krajinné prvky, jednak významné krajinné prvky ze zákona (lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy), specifický krajinný ráz daný přírodními, kulturními a historickými charakteristikami a skladebné součásti územního systému ekologické stability.

Civilizační hodnoty, za něž lze považovat stavební fond, dopravní a technickou infrastrukturu a další veřejnou infrastrukturu (například významný veřejný prostor – náves v Orasíně) a pro území obce specifické rekreační areály, jsou územním plánem dále rozvíjeny.

A3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

A3.a Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice

Urbanistická koncepce rozpracovává základní koncepci rozvoje území obce do plošných, prostorových a funkčních parametrů. Vyjádřena je vymezením ploch s rozdílným způsobem využití – viz jejich specifikaci v kapitole A6.

Koncepce se zaměřuje především na rozvoj funkce obytné, rekreačně-obytné a rekreační s návrhem potřebných prvků dopravní a technické infrastruktury. Dále se stabilizuje stávající výrobní areál a určité nové podnikatelské a živnostenské aktivity se umožňují i v rámci ploch pro bydlení v Boleboři a Orasíně. Svahové má zůstat charakter rekreačního sídla. Rozvoj občanské vybavenosti je také možný v rámci ploch pro bydlení. Některá vybavenost je v územním plánu vymezena explicitně (sportovně-rekreační areály, hřbitov, prodejna, obecní úřad apod.).

Boleboř | Územní plán stabilizuje současné plochy bydlení, plochy vybavenosti, výroby a služeb. Návrh pak rozvíjí současnou urbanistickou strukturu, tak aby byl podpořen kompaktní charakter sídla. V centrální části návrh doplňuje občanskou vybavenost (sport s doprovodnou zelení ve vazbě na stávající zařízení, obchod, služby). Plochy pro bydlení jsou zčásti v menších plochách vloženy do proluk dnešní zástavby a zčásti se navrhují rozsáhlejší plochy (zejména plocha B19 a s ní související na jihovýchodě, B10 na severu). Pro sídlo se navrhuje kanalizační síť a čistírna odpadních vod.

Orasín | Územní plán stabilizuje současné plochy bydlení a navrhuje pro bydlení nové zastavitelné plochy spojující současné solitérní zastavěná území do celistvějšího útvaru. Pro sídlo se navrhuje kanalizační síť a čistírna odpadních vod.

Svahová | Územní plán stabilizuje současné plochy bydlení a rekreačního bydlení a ploch vybavenosti dvou horských hotelů (Svahová, Lesná), plochu fotovoltaické elektrárny. Navrhují se zastavitelné plochy pro (rekreační) bydlení, a to jednak v návaznosti na zastavěné území, jednak jako znovuoobnovení některých zaniklých usedlostí, a navrhuje se infrastruktura pro hotel Lesná – plochy sportu a jiného zázemí a navrhují se soustředěná parkoviště pro návštěvníky hor.

Urbanistická kompozice je založena na rozvíjení stávající zástavby a její struktury, jen větší rozvojové plochy jsou podmíněny zpracováním územní studie, která také v podrobnějším měřítku rozpracuje kompozici řešených ploch.

A3.b Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Přehled ploch s rozdílným způsobem využití vymezených v územním plánu:

■ Plochy bydlení	B
■ Plochy smíšené obytné	SO
■ Plochy občanského vybavení	OV
■ Plochy občanského vybavení – sport	OS
■ Plochy občanského vybavení – sport – lyžování	OSI
■ Plochy občanského vybavení – hřbitov	OH
■ Plochy veřejných prostranství	PV
■ Plochy veřejné zeleně	ZV
■ Plochy rekreace – zahrádky	RZ
■ Plochy dopravní infrastruktury – silniční	DS
■ Plochy technické infrastruktury	TI
■ Plochy výroby a skladování	VS
■ Plochy výroby elektrické energie	VE
■ Plochy vodní a vodohospodářské	W
■ Plochy zemědělské	NZ
■ Plochy smíšené nezastavěného území	NS
■ Plochy lesní	NL
■ Plochy přírodní	NP

A3.c Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje nové zastavitelné plochy v souladu s koncepcí rozvoje území obce a tak, aby byla naplněna urbanistická koncepce. V tabulce jsou uvedeny v členění podle sídel, včetně způsobu využití a rozlohy, případně včetně upřesnění funkčního využití.

Boleboř

plocha č.	plochy s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění podmínek funkčního využití
B1	plochy technické infrastruktury	0,04	čistírna odpadních vod
B2	plochy smíšené obytné	0,95	
B3	plochy veřejných prostranství	0,02	komunikace pro obsluhu lokality B2
B4	plochy smíšené obytné	0,61	nutno zajistit zachování funkčnosti meliorací/odvodnění v okolních plochách
B5	plochy smíšené obytné	0,32	nutno zajistit zachování funkčnosti meliorací/odvodnění v okolních plochách

plocha č.	plochy s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění podmínek funkčního využití
B6	plochy smíšené obytné	0,69	nutno zajistit zachování funkčnosti meliorací/odvodnění v okolních plochách
B7	plochy smíšené obytné	0,40	nutno zajistit zachování funkčnosti meliorací/odvodnění v okolních plochách
B8	plochy smíšené obytné	0,56	
B9	plochy veřejných prostranství	0,12	komunikace pro přístup do lokality B8; nutno zajistit zachování funkčnosti meliorací/odvodnění v okolních plochách
B10a	plochy smíšené obytné	1,67	
B10b	plochy smíšené obytné	0,96	
B11	plochy smíšené obytné	0,29	
B12	plochy technické infrastruktury	0,03	objekt na kanalizační síti (čerpací stanice)
B13	plochy veřejných prostranství	0,21	např. i pro parkoviště, shromaždiště
B14	plochy smíšené obytné	0,49	
B15	plochy občanského vybavení	0,13	rozšíření občanské vybavenosti v sousedství prodejny a hospody
B16	plochy smíšené obytné	0,98	
B17	plochy smíšené obytné	0,33	
B18	plochy smíšené obytné	0,38	
B19	plochy smíšené obytné	3,49	bydlení + plochy veřejných prostranství podle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v rozsahu 2 480 m ² , povinnost zpracovat územní studii
B20	plochy veřejných prostranství	0,38	komunikace pro obsluhu lokality B19
B21	plochy veřejných prostranství	0,03	komunikace pro obsluhu lokality B19
Boleboř – celkem zastavitelných ploch		13,08	

Orasín

plocha č.	plochy s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění podmínek funkčního využití
01	plochy smíšené obytné	0,70	nutno zajistit zachování funkčnosti meliorací/odvodnění v okolních plochách
02a	plochy smíšené obytné	0,10	nutno zajistit zachování funkčnosti meliorací/odvodnění v okolních plochách
02b	plochy smíšené obytné	0,13	
02c	plochy smíšené obytné	0,94	
03	plochy smíšené obytné	0,81	
04	plochy smíšené obytné	0,35	
05	plochy smíšené obytné	0,95	
06	plochy smíšené obytné	0,44	
07	plochy smíšené obytné	0,21	
08	plochy veřejných prostranství	0,03	komunikace pro obsluhu čerpací stanice odpadních vod
09	plochy technické infrastruktury	0,05	čerpací stanice odpadních vod; možné ohrožení povodní (Bílina při Q ₁₀₀)
010	plochy smíšené obytné	0,18	
011	plochy smíšené obytné	0,36	
012	plochy smíšené obytné	0,37	

plocha č.	plochy s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění podmínek funkčního využití
O13	plochy smíšené obytné	0,70	
O14	plochy smíšené obytné	1,42	
O15	plochy smíšené obytné	0,08	možné ohrožení povodní (Bílina při Q ₁₀₀)
O17	plochy smíšené obytné	0,59	
O18	plochy smíšené obytné	0,29	
O19	plochy dopravní infrastruktury – silniční	0,34	komunikace pro obsluhu ploch na území obce Blatna na k. ú. Mezihorí u Chomutova
Orasín – celkem zastavitelných ploch		9,04	

Svahová

plocha č.	plochy s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění podmínek funkčního využití
S1	plochy bydlení	0,82	znovuvyužití plochy po bývalém dětském táboře se zbytky staveb
S2	plochy bydlení	0,65	znovuvyužití plochy po bývalém dětském táboře se zbytky staveb
S3	plochy dopravní infrastruktury – silniční	0,14	komunikace pro obsluhu ploch S1 a S2
S4	plochy bydlení	0,20	
S5	plochy bydlení	0,10	
S6	plochy bydlení	0,94	v ploše bude umístěno zařízení technické infrastruktury – úprava vody pro Boleboř
S7	plochy bydlení	1,06	
S8	plochy bydlení	0,17	
S9	plochy dopravní infrastruktury – silniční	0,02	parkoviště u ústí Sluneční cesty, kapacita max. 10 stání
S10	plochy bydlení	0,11	
S11	plochy bydlení	0,11	znovuvyužití stavební parcely (zbořeniště)
S12	plochy bydlení	0,09	znovuvyužití stavební parcely (zbořeniště)
S13	plochy bydlení	0,09	znovuvyužití stavební parcely (zbořeniště); nutno zajistit zachování funkčnosti meliorací/odvodnění v okolních plochách
S14	plochy dopravní infrastruktury – silniční	0,33	parkoviště pro max. 100 automobilů; nutno zajistit zachování funkčnosti meliorací/odvodnění v okolních plochách
S15	plochy bydlení	0,41	znovuvyužití stavební parcely (zbořeniště); nutno zajistit zachování funkčnosti meliorací/odvodnění v okolních plochách
S16	plochy smíšené obytné	0,36	sportovní aj. zázemí pro hotel Lesná
S19	plochy bydlení	0,05	
S20	Plochy bydlení	0,14	
Svahová – celkem zastavitelných ploch		5,79	

Poznámka: Plochy S1, S2 a S3 leží v katastrálním území Boleboře, ale místně souvisejí se sídlem Svahová.

A3.d Vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby se územním plánem nevymezují.

A3.e Vymezení systému sídelní zeleně

Zeleň v sídle je součástí především soukromých pozemků (zahrad), které tvoří převahu plochy, ale je integrální součástí i všech veřejných prostranství, aniž by tvořila nějaký propracovaný a záměrně koncipovaný systém. Součástí ploch zeleně je také plocha rekreačních zahrádek (při severní straně výrobního areálu) nebo také plocha hřbitova.

Zeleň a může být součástí i všech ploch s rozdílným způsobem využití a je nedílnou součástí i navrhovaných zastavitelných ploch. Zejména jde o plochu B19, která svou rozlohou implikuje potřebu vymezení náležité rozlohy veřejných prostranství, jež budou také mj. obsahovat prvky zeleně.

Zeleň je třeba preferovat i jako součást a doprovod staveb dopravní infrastruktury (vegetační doprovod silnic a cest jako např. plocha Z4).

Do systému sídelní zeleně se přidává pět ploch, které jsou definovány jako veřejná zeleň s různou funkcí:

plocha č.	plochy s rozdílným způsobem využití	plocha v ha	upřesnění podmínek funkčního využití
Z1	plochy veřejné zeleně	0,38	zeleň doprovodná a ochranná
Z2	plochy veřejné zeleně	0,24	zeleň ochranná
Z3	plochy veřejné zeleně	0,54	zeleň pobytová, rekreační; nutno zajistit zachování funkčnosti meliorací/odvodnění v okolních plochách
Z4	plochy veřejné zeleně	0,52	zeleň doprovodná a ochranná; nutno zajistit zachování funkčnosti meliorací/odvodnění v okolních plochách
Z5	plochy veřejné zeleně	0,15	zeleň ochranná
Z6	plochy veřejné zeleně	0,15	zeleň pobytová, rekreační; nutno zajistit zachování funkčnosti meliorací/odvodnění v okolních plochách
Z7	plochy veřejné zeleně	0,07	zeleň doprovodná, izolační

A4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

A4.a Občanské vybavení

Územní plán definuje několik druhů ploch občanského vybavení:

- plochy občanského vybavení
- plochy občanského vybavení – sport
- plochy občanského vybavení – sport – lyžování

- plochy občanského vybavení – hřbitov

Územní plán dále stanovuje podmínky pro umístování pozemků, staveb a zařízení občanského vybavení i v jiných plochách s rozdílným způsobem využití, zejm. v plochách bydlení a v plochách smíšených obytných.

Charakter občanské vybavenosti mohou mít i prvky, zařízení a stavby umístěné v plochách veřejných prostranství a veřejné zeleně (dětská hřiště, altány, odpočívky) nebo v plochách smíšených nezastavěného území nebo plochách lesních (cyklotrasy, odpočívky, altány).

Územní plán stabilizuje plochy stávajícího občanského vybavení a navrhuje novou zastavitelnou plochu pro občanské vybavení B15.

A4.b Technická infrastruktura

Koncepci jednotlivých druhů technické infrastruktury navrhuje územní plán takto:

Vodovod | Pro místní část Boleboř je zachována stávající koncepce zásobování pitnou vodou, tj. rozvod zásobování skupinovým vodovodem z vodojemu nad obcí. Využití zastavitelných ploch si vyžádá rekonstrukci některých řadů, vybudování nových a posílení stávajícího vodojemu nebo vybudování nového. Pro místní část Orasín zůstává zásobování skupinovým vodovodem. Nový rozvoj si vyžádá prodloužení zásobovacích řadů a příp. posílení vodojemu v Boleboři. Místní část Svahová bude dále zásobována individuálně. Při větším rozvoji trvalého bydlení je možné změnit koncepci a zbudovat místní rozvod vody.

Kanalizace | Územní plán zachovává koncepci likvidace odpadních vod v části Svahová (individuální likvidace vyvážení jímek) a mění koncepci pro místní části Boleboř a Orasín, kde navrhuje v souladu s projektovou dokumentací vybudování systému kanalizace a společné čistírny odpadních vod v Boleboři. Pro tento záměr se navrhuje zastavitelné plochy B1, O9 a O8. Další součásti kanalizačního systému budou umístěny v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Systém kanalizace je vymezen jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění. Podzemní liniové řady pak budou, bude-li třeba, řešeny jako věcné břemeno. Pro zastavitelné plochy ve východní části Boleboře se navrhuje nové stoky, které budou svedeny do stoky páteřní.

Likvidace dešťových vod bude řešena primárně vsakováním v místě vzniku v souladu s platnou legislativou.

Plynovod | Územní plán respektuje trasy stávajících tranzitních plynovodů. Zásobování obce plynem (středotlaký plynovod) se nenavrhuje.

Vymezuje se koridor P1, který je určen k umístění VTL plynovodu DN 1400 Hranice ČR/SRN – Přimda.

Územní plán stanovuje tyto podmínky využití koridoru:

- koridor není zastavitelnou plochou, ale plochou, kde se po jeho vymezení hledá umístění liniové stavby (zde plynovodu);
- koridor je překryvnou vrstvou – zároveň v něm platí možnost realizovat stavbu technické infrastruktury a zároveň platí regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, přes něž je koridor vymezen;

- po realizaci stavby bude možné koridor z územního plánu vyjmout a rozhodovat se bude jen podle ploch s rozdílným způsobem využití, přes něž byl koridor vymezen;
- v místě křížení s technickou nebo dopravní infrastrukturou platí podmínky obou funkcí a je možné podle potřeb technickou nebo dopravní infrastrukturu upravit (např. změnou trasy, přeložkou sítí apod.);
- v místě křížení s prvky ÚSES a s plochami určenými pro vysokou zeleň budou tyto prvky přerušeny na nezbytnou délku a vysoká zeleň odstraněna v pásu nezbytném pro umístění stavby plynovodu.

Elektrická energie | Koncepce zásobování obce elektrickou energií není územním plánem měněna. Obec je napojena na systém vysokého napětí 22 kV a ke spotřebitelským místům je rozvedena síť nízkého napětí z distribučních trafostanic. Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající, případně posílené trafostanice nebo je možné zbudovat novou distribuční trafostanici, jejíž umístění (jako související technická infrastruktura) je možné téměř ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Vedení 22 kV a jeho ochranné pásmo je limitem pro rozvojové lokality B10, O13 a O18. V těchto lokalitách je třeba zvážit jejich využitelnost, případně možnost přeložky (kabelizace) elektrického vedení.

Rozvody nízkého napětí se preferují uložit v zemi.

Veřejně osvětlení, veřejný rozhlas a vedení spojů | Koncepce spočívá v tom doplňovat systémy veřejného osvětlení a spojových kabelů tak, aby na ně byly napojeny i zastavitelné plochy.

A4.c Dopravní infrastruktura

Dopravní infrastrukturu na území obce představují zejména pozemní komunikace (pro různé druhy dopravních prostředků). Koncepce je dána stávající dopravní sítí, do níž územní plán začleňuje několik navrhovaných místních obslužných komunikací a parkovišť. Novým prvkem v systému dopravy je navrhovaná sedačková lanová dráha. Koncepce dopravy je vyjádřena (spolu s technickou infrastrukturou) v samostatném výkresu.

Silniční síť | Silniční síť tvoří silnice III. třídy včetně jejich průtahů zastavěným územím. Pro zajištění územních podmínek silniční dopravy vymezuje územní plán plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy (DS). Stávající síť je dostatečná, je územním plánem respektována a nenavrhují se její úpravy. Řešení případných místních problémů a závad (úzkých profilů) na silniční síti a jejich průtazích vyžaduje podrobnější dokumentaci a územní plán je tímto umožňuje řešit.

Síť místních komunikací | Místní komunikace zajišťují přístup k jednotlivým nemovitostem nebo připojující soustředěnou zástavbu k silniční síti. Tvoří je:

- průtahy silnic III. třídy (vymezené jako plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy, DS),
- významné místní komunikace (zařazené v plochách silniční dopravy, DS),
- další místní obslužné komunikace (zařazené v plochách veřejných prostranství, PV).

Jako související dopravní infrastruktura mohou být místní komunikace součástí i dalších ploch.

Mezi významné místní komunikace náleží také stávající komunikace připojující Lesnou, pro ni se navrhuje zřídit výhybny.

V této kategorii se navrhují také nové plochy:

- O19 / komunikace pro obsluhu ploch na území Blatna (k. ú. Mezihoří u Chomutova)
- S3 / komunikace pro obsluhu ploch S1 a S2

Dále územní plán vymezuje v rámci ploch veřejných prostranství některé nové místní komunikace:

- B3 / komunikace pro obsluhu lokality B2
- B9 / komunikace pro obsluhu lokality B8 a zokružující systém místních komunikací
- B20 / komunikace pro obsluhu lokality B19
- B21 / komunikace pro obsluhu lokality zahrádek
- O8 / komunikace pro obsluhu čerpací stanice odpadních vod

Zastavitelné plochy jsou obslužitelné ze stávající sítě místních komunikací, případně nově navrhovanými komunikacemi začleněnými do ploch dopravní infrastruktury (DS) a ploch veřejných prostranství (VP).

Účelové komunikace | Účelovými komunikacemi jsou především polní a lesní cesty, účelovému provozu slouží také síť silnic a místních komunikací. Účelové komunikace nejsou v územním plánu graficky vyjádřeny, ale v souladu s regulativy jsou součástí příslušných ploch s rozdílným způsobem využití (zejména plochy lesní a plochy smíšené nezastavěného území) a podle potřeby je možné v nich i nové komunikace vymezovat. Některé účelové komunikace jsou návrhem využity jako místní obslužné k napojení zastavitelných ploch (Orasín).

Doprava v klidu | Umístění parkovacích a odstavných stání se primárně řeší na stavebních pozemcích, pro něž parkování slouží, a v rámci areálů vykazujících potřebu parkovišť (rekreačně-sportovní areály). Další parkování se přípouští v rámci prostoru místních komunikací a v rámci ploch veřejných prostranství (prostory návší).

Navrhuje se zřízení tří parkovišť:

- B13 / parkoviště v centru Boleboře (v rámci dalších ploch veřejných prostranství)
- S9 / parkoviště u ústí Sluneční cesty, kapacita max. 10 stání
- S14 / parkoviště pro max. 100 automobilů s možností vjezdu autobusů

Hromadná doprava | Koncepce hromadné dopravy je založena na stávajících autobusových linkách a na doplňkové autobusové rekreační dopravě.

Doprava cyklistická | Pro cyklistickou dopravu jsou vhodné všechny zpevněné komunikace na území obce. Pro cykloturistický provoz jsou vymezeny cyklotrasy č. 3079, 3081, 3093 a 23. Využitelné jsou i další účelové komunikace. Podél tras mohou vznikat odpočívky.

Doprava pěší | Pohyb pěších se odehrává na všech pozemních komunikacích. Navrhuje se vybavit jednostranným chodníkem průtah silnice zastavěným územím Boleboře. V krajině je pohyb pěších preferován po značených turistických trasách, případně dalších účelových komunikacích. Totéž platí pro zimní sezónu pro pohyb lyžařů-běžkařů. Podél tras mohou vznikat odpočívky.

Vleký a lanovky | Územní plán stabilizuje stávající vleky (Pyšná), příležitostná zařízení na vhodných plochách mohou být zřízena v zimní sezóně zejména ve vazbě na horské hotely a podobná zařízení.

A4.d Veřejná prostranství

Veřejná prostranství zahrnují pozemky různých druhů veřejných prostranství – ulice, náměstí, chodníky, veřejná zeleň apod. Jako veřejná prostranství jsou tedy vymezeny i prostory (ulice) obsahující místní obslužné komunikace. Pro veřejná prostranství je určena speciální plocha s rozdílným způsobem využití, ale regulativy připouštějí jejich umístování i v rámci dalších ploch.

Územní plán navrhuje tato další veřejná prostranství:

- B3 / pro umístění komunikace pro obsluhu lokality B2
- B9 / pro umístění komunikace pro obsluhu lokality B8
- B13 / pro umístění parkoviště, veřejné zeleně apod. v centru Boleboře
- B20 / pro umístění komunikace pro obsluhu lokality B19
- B21 / pro umístění komunikace pro obsluhu lokality B19
- O8 / pro umístění komunikace k ploše O9

Dále se navrhuje veřejné prostranství v legislativou dané rozloze v rámci plochy B19. (Veřejné prostranství může být vymezeno i v některé sousední lokalitě, kupříkladu v ploše B16.)

Atributy veřejného prostranství splňují také navrhované plochy veřejné zeleně (Z1 až Z7).

A5. 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 POVODŇEMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN APOD.

A5.a Konceptce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití

Koncepce uspořádání krajiny je dána historicky přírodními podmínkami území. Je vyjádřena vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a návrhem systému ekologické stability. Cílem je krajina vysokých přírodních, krajinných, estetických a kulturních hodnot, ale zároveň krajina rekreačně využívaná, krajina, v níž je podporováno extenzivní horské hospodaření, využívající především plochy trvalých travních porostů.

Podstatný díl krajiny je vymezen jako plochy lesní, ostatní krajina je – s výjimkou ploch vodních a vodohospodářských – kategorizována jako plochy zemědělské a plochy smíšené nezastavěného území. Dále jsou vymezeny také plochy přírodní (vymezení biocenter). Podmínky využití ploch jsou stanoveny v kapitole A6.

Koncepční je chránit hodnoty krajiny, včetně obnovy lesních porostů, a zachovat prvky roztroušené zeleně, příp. zvyšovat diverzitu krajiny, a to například zřizováním vegetačního doprovodu podél silnic a cest v krajině.

Na území obce je uvedeno množství ploch s potenciálním výskytem chráněných rostlin a živočichů. Jakékoli změně v jejich využití musí předcházet prověření aktuálního výskytu těchto rostlin a živočichů.

A5.b Územní systém ekologické stability

Územní plán vymezuje a zpřesňuje skladebné prvky ÚSES nadregionálního, regionálního a lokálního významu – plochy biocenter a trasy biokoridorů. V řešeném území jde o následující prvky ÚSES:

prvky nadregionálního významu

- NRBK K 2 Božídarské rašeliniště (70) – Hřenská skalní města (40)

Prochází v severní části správního území. Územní plán zpřesňuje jeho vymezení, a to na koridor o šíři 40 metrů, který je lokalizován v koridoru vymezeném v ZÚR ÚK. Prvek ÚSES je funkční.

- NRBK K 3 Studenec (69) – Jezeří (71)

Prochází v jižní části správního území. Územní plán zpřesňuje jeho vymezení, a to na koridor o šíři 40 metrů, který je lokalizován v koridoru vymezeném v ZÚR ÚK. Prvek ÚSES je funkční.

prvky regionálního významu

- RBC 1352 Jelení rašeliniště

Nachází se v severozápadní části území, rozlohu 111 hektarů. Jeho vymezení odpovídá lokalizaci dle ZÚR ÚK. Prvek ÚSES je funkční.

- RBK 560 Klikvové rašeliniště – Jelení rašeliniště

Vychází z regionálního biocentra 1352 směrem na sever. Územní plán zpřesňuje jeho vymezení, a to na koridor o šíři 40 metrů, který je lokalizován v koridoru vymezeném v ZÚR ÚK. Prvek ÚSES je funkční.

prvky místního významu

- místní biocentra MBC 150, MBC 152, MBC 154, MBC 160, MBC 162, MBC 164, MBC 166, MBC 168, MBC 216, MBC 218, MBC 220, MBC 222, MBC 224, MBC 236, MBC 243, MBC 246

Prvky ÚSES jsou funkční.

- místní biokoridory MBK 74, MBK 80, MBK 81, MBK 83, MBK 84, MBK 85, MBK 86, MBK 97, MBK 98, MBK 99, MBK 101, MBK 174, MBK 175, MBK 178, MBK 189, MBK 190, MBK 205, MBK 216

Prvky ÚSES jsou funkční.

Biocentra jsou vymezena jako plochy přírodní, biokoridory jsou koridorem překryvným. Podmínky využití ploch jsou uvedeny v kapitole A6.

A5.c Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je zajištěna účelovými cestami navazujícími na zastavěné území obce a na místní obslužné komunikace, případně se odpojujícími ze silnic mimo zastavěné území. Prostupnost krajiny je základním předpokladem pro její rekreační využívání (turistika letní i zimní). Částečně neprostopná je jen část krajiny, a to oplocená obora Červený Hrádek.

A5.d Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

Územní plán v těchto oblastech žádné speciální opatření nenavrhuje. Protierozní funkci mají plochy zeleně Z4 a Z5. Na území obce není vyhlášeno záplavové území, možný rozliv je na toku Bíliny, jižně od Orasína, s eventuálním vlivem na plochy O9 a O15.

A5.e Rekreace

Rekreace je významnou funkcí krajiny, je to cílová charakteristika zdejší krajiny i podle ZÚR ÚK. Většinou jde o liniové trasy pro pěší turisty, cykloturisty a v zimě pro pohyb na běžkách. Na volných plochách v krajině je možné využití pro příležitostné sjezdové i běžkařské lyžařské tratě v zimní sezóně,

pokud tomu nebrání nějaké limity v území. Například jde o menší loučky při zastavěném území, ve vazbě na hotely, chaty, chalupy apod.

A5.f Dobývání ložisek nerostných surovin

Na území obce neprobíhá ani se nenavrhuje.

A6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

Územní plán stanovuje dále uvedené plochy s rozdílným způsobem využití včetně podmínek jejich využití. Podmínky prostorového uspořádání, pokud se uvádějí, jsou uvedeny u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Plochy bydlení /B

- Hlavní využití:
Pozemky rodinných domů a pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.
- Přípustné využití:
Pozemky a stavby související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství. Související občanské vybavení (zejm. maloobchod, občerstvení, služby pro turistický ruch) a dále drobné podnikatelské/živnostenské aktivity, včetně ubytovacích zařízení penzionového typu do max. 12 lůžek, pokud jsou umístěny a provozovány v budovách hlavního využití a ve stavbách souvisejících a pokud se tím nenaruší primární funkce území, kvalita prostředí a pohoda bydlení. Přírodní prvky (voda, nelesní zeleň).
- Podmíněně přípustné využití:
Pro plochy S1, S2, S5, S6, S7, S8, S10, S12, S13, S15, S19 se stanovuje kvůli možnému výskytu zvláště chráněných druhů živočichů nebo rostlin podmíněně přípustné využití ploch – více v závěru této kapitoly v odstavci „Další podmínky pro využití ploch“.

- **Nepřípustné využití:**

Vše další nevyjmenované v hlavním a přípustném využití.

- **Podmínky prostorového uspořádání:**

Zastavěné území:

Připouští se izolovaná zástavba nebo dvojdomy, pokud to umožňuje konkrétní situace, pokud to vyplývá z historické stavební stopy a pokud budou splněny obecné technické požadavky na výstavbu. Zástavba (včetně změny stávajících staveb), a to vč. její výškové hladiny, bude respektovat charakter stávající zástavby.

Zastavitelné plochy:

Pro lokality S1, S2, S4, S6 a S7: Přípustné jsou pouze izolované rodinné domy nebo stavby pro rodinnou rekreaci o jednom nadzemním podlaží a (obytném) podkroví. Rozmezí výměry pro stanovování stavebních pozemků se určuje na 300–600 m², přičemž větší rozměry může mít zcela výjimečně jen pozemek v dispozici, bránící jiné parcelaci. Maximální procento zastavění pozemku hlavní stavbou je 25 %.

Pro lokality S8 a S10: Přípustné jsou pouze izolované rodinné domy nebo stavby pro rodinnou rekreaci o jednom nadzemním podlaží a (obytném) podkroví. Maximální procento zastavění pozemku hlavní stavbou je 25 %.

Pro lokality S11, S12, S13, S15, S19: Přípustné jsou pouze izolované rodinné domy nebo stavby pro rodinnou rekreaci o jednom nadzemním podlaží a (obytném) podkroví. Každá lokalita je pro umístění jednoho domu. Domy mají velmi exponovanou polohu, požaduje se volně usazená stavba bez oplocení s možností pobytově využívat bezprostřední okolí domu. Domy musí být projektově zpracovány autorizovaným architektem.

Plochy smíšené obytné / SO

- **Hlavní využití**

Pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

- **Přípustné využití**

Pozemky dalších staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenařušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství a areály mající multifunkční charakter vybavenosti (např. rodinná hospodářství, školní a školicí zařízení, stavby pro chov a výcvik koní, pro vzdělávání, kulturu, ubytování, stravování apod.), které svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž a nenařušují hygienické poměry v území.

- **Podmíněně přípustné využití plochy B19**

Plochu B19 je možné využít pro hlavní, případně přípustné využití za podmínky, že v ploše B19 bude vymezeno veřejné prostranství (podle § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.) o rozloze min. 1 600 m², leda by veřejné prostranství téže velikosti už bylo vymezeno v plochách B16, B17 nebo B18.

- **Podmíněně přípustné využití ploch O13, O18 a S16:**
Pro tyto plochy se stanovuje kvůli možnému výskytu zvláště chráněných druhů živočichů nebo rostlin podmíněně přípustné využití ploch – více v závěru této kapitoly v odstavci „Další podmínky pro využití ploch“.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.
- **Podmínky prostorového uspořádání**
Zastavěné území:
Prostorové uspořádání zástavby (vč. podlažnosti) musí odpovídat okolní stávající zástavbě, kontextu prostorovému i historickému.

Zastavitelné plochy:
Stavby obytné nechtě mají jedno nadzemní podlaží a (obytné) podkroví. Rozmezí výměry pro stanovování stavebních pozemků se určuje na 600–3000 m², přičemž větší rozměry může mít zcela výjimečně jen pozemek v dispozici, bránící jiné parcelaci. Maximální procento zastavění pozemku hlavní stavbou je 25 %.

Plochy občanského vybavení / OV

- **Hlavní využití**
Pozemky staveb občanského vybavení, např. pro veřejnou správu, administrativu, kulturu, vybavení hasičů, objekty hromadné rekreace, kultury, sportu apod.
- **Přípustné využití**
Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejných prostranství. Byty v budovách hlavního využití.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.
- **Podmínky prostorového uspořádání:**
Zástavba (včetně změn stávajících staveb), a to vč. její výškové hladiny, bude respektovat charakter stávající zástavby a respektovat historické dominanty, budou-li jaké dotčeny.

Plochy občanského vybavení – sport / OS

- **Hlavní využití**
Pozemky staveb pro tělovýchovu a sport a rekreační aktivity (kryté i nekryté), včetně pozemků lanovek a vleků.
- **Přípustné využití**
Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejných prostranství, pozemky staveb vybavení majícího vazbu na hlavní využití, např. staveb pro stravování, ubytování, klubovou činnost apod.

- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Plochy občanského vybavení - sport - lyžování / OSI

- **Hlavní využití**
Pozemky sjezdovky a souvisejících technologických zařízení, vč. zařízení pro zajištění bezpečnosti provozu.
- **Přípustné využití**
Pozemky dopravní a technické infrastruktury slučitelné s hlavním využitím, pozemky dalších staveb a zařízení majících vazbu na hlavní využití. Stavby a zařízení pro běžné lesní hospodaření mimo zimní sezónu, které jsou slučitelné s hlavním využitím.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Plochy občanského vybavení - hřbitov / OH

- **Hlavní využití**
Plochy staveb a zařízení pro pohřební služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Plochy veřejných prostranství / PV

- **Hlavní využití**
Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- **Přípustné využití**
Zeleň veřejná i vyhrazená. Drobné sportovní plochy, vodní plochy, mobiliář aj. vybavenost umožňující společenské, sportovní, rekreační a obdobné aktivity dětí i dospělých. Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení s charakterem altánu, přístřešku apod.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím. Výstavba budov.

Plochy veřejné zeleně / ZV

- **Hlavní využití**
Pozemky pro výsadbu zeleně různého druhu – ochranná, doprovodná, izolační, rekreační – a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- **Přípustné využití**
Drobné sportovní plochy, vodní plochy, mobiliář aj. vybavenost umožňující společenské, sportovní, rekreační a obdobné aktivity.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím. Výstavba budov.

Plochy rekreace – zahrádky / RZ

- **Hlavní využití**
Pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky zahrad, včetně oplocení a drobných staveb pro zahradničení. Pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- **Přípustné využití**
Stavby a zařízení pro krátkodobou rekreaci (např. zahradní domky a zahradní chaty).
- **Nepřípustné využití**
Stavby pro bydlení a rekreační bydlení.
- **Podmínky prostorového uspořádání**
Budovy smějí mít maximálně jedno nadzemní podlaží a podkroví a zastavěnou plochu do 50 m².

Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy / DS

- **Hlavní využití**
Pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací zejm. pro dopravu motorovou, pěší a cyklistickou (silnice III. třídy a místní komunikace, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty), včetně chodníků, parkovišť apod.
- **Přípustné využití**
Přírodní prvky (voda, nelesní zeleň – doprovodná, izolační apod.) a pozemky technické infrastruktury.
- **Podmíněně přípustné využití:**
Pro plochy O19 a S14 se stanovuje kvůli možnému výskytu zvláště chráněných druhů živočichů nebo rostlin podmíněně přípustné využití ploch – více v závěru této kapitoly v odstavci „Další podmínky pro využití ploch“.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Plochy technické infrastruktury / TI

- **Hlavní využití**
Pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení – například čistírna odpadních vod, čerpací stanice, vrty.
- **Přípustné využití**
Pozemky doprovodné a izolační zeleně a související dopravní a technické infrastruktury.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Plochy výroby a skladování / VS

- **Hlavní využití**
Pozemky staveb a zařízení pro výrobu (zemědělskou, průmyslovou), skladování a logistiku, služby a pozemky související veřejné infrastruktury.
- **Přípustné využití**
Pozemky staveb administrativy, služební byty, bydlení majitele, pozemky staveb a zařízení obchodu, ubytovací zařízení. Přírodní prvky (voda, nelesní zeleň).
- **Nepřípustné využití**
Bioplynové stanice a velké větrné elektrárny a vše ostatní, co je neslučitelné s hlavním využitím.
- **Další podmínky využití**
Plochy výroby a skladování musí dodržet hygienické požadavky na bydlení (zejm. limity hluku) v plochách bydlení, s nimiž sousedí. Provoz výroby a skladování také nesmí nad míru únosnou zvýšit průjezdnou dopravu v obytných územích.
- **Podmínky prostorového uspořádání**
Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí, např. nepřevýšit stávající zástavbu.

Plochy výroby elektrické energie / VE

- **Účel vymezení**
Plochy se vymezují za účelem specifikování konkrétního druhu výroby, a to výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů.
- **Hlavní využití**
Pozemky staveb a zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektrické energie a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- **Přípustné využití**
Zemědělské využití v rámci údržby plochy (kosení, spásání).

- **Nepřípustné využití**
Vše ostatní.

Plochy vodní a vodohospodářské / W

- **Hlavní využití**
Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití a pro vodní dopravu. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.
- **Přípustné využití**
Pozemky nezbytné dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně, stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků (zejm. protipovodňová opatření). Další podmínky využití ploch jsou uvedeny v závěru kapitoly.
- **Nepřípustné využití**
Vše ostatní.

Plochy zemědělské / NZ

Podmínky pro využití ploch

- **Hlavní využití**
Pozemky zemědělského půdního fondu
- **Přípustné využití**
Pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství. Pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Další podmínky využití ploch jsou uvedeny v závěru kapitoly.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Hmotové řešení a měřítko případné nové výstavby musí odpovídat účelu stavby, charakteru konkrétního místa a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Stavby v krajině nesmějí negativně ovlivnit krajinný ráz. Ze staveb zemědělských se připouštějí jen jednoduché přístřešky, krmelce apod.

Plochy smíšené nezastavěného území / NS

- **Hlavní využití**
Mimolesní zeleň v krajině (ekologicky stabilizující funkce s příznivým dopadem na okolní převážně zemědělské plochy). Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů (územní systém ekologické stability).

- **Přípustné využití**
Neplodné plochy, manipulační plochy, plochy pro venkovní sportoviště a rekreační plochy bez výstavby budov (například pobytové loučky, travnatá hřiště pro venkovní sporty, v zimě příležitostné lyžování, vč. využití dočasného vleku, odpočívky apod.). Související či nezbytná dopravní a technická infrastruktura. Stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Další podmínky využití ploch jsou uvedeny v závěru kapitoly.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co není v souladu s hlavním a přípustným využitím.

Plochy lesní / NL

- **Hlavní využití**
Pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství. Pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.
- **Přípustné využití**
Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, pozemky dopravní a technické infrastruktury, stavby a opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků. Tratě pro běžkařské lyžování. Technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejm. v souvislosti s turistikou a cykloturistikou, hygienická zařízení, odpočívky. Další podmínky využití ploch jsou uvedeny v závěru kapitoly.
- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.
- **Podmínky prostorového uspořádání**
Hmotové řešení a měřítko případné nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a krajinnému, urbanistickému a architektonickému kontextu. Stavby v krajině nesmějí výrazně negativně ovlivnit krajinný ráz.

Plochy přírodní / NP

- **Hlavní využití**
Pozemky různých kultur, jež jsou v souladu s ochranou chráněných území a podporují ji a jež slouží k zajištění ekologické stability krajiny.
- **Přípustné využití**
Opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace). Pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, nezbytná technická zařízení pro údržbu vodních ploch a krajiny, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, výjimečně křížující liniová technická infrastruktura, která neohrozí hlavní využití plochy.

- **Nepřípustné využití**
Vše, co je neslučitelné s hlavním využitím.

Další podmínky pro využití ploch:

Podmíněná přípustnost využití s ohledem na výskyt **ploch s potenciálním výskytem chráněných rostlin a živočichů**. Proto je potřeba ve vyjmenovaných zastavitelných plochách před umístěním staveb splnit podmínku – prověřit aktuální možný výskyt a případně požádat o povolení výjimky z ochranných podmínek. Povolení či nepovolení výjimky je řešeno v samostatném správním řízení, jehož výsledek se nedá předjímat.

- výskyt či pravděpodobný výskyt zvláště chráněných druhů rostlin (zejména koprník a jiné chráněné rostliny): plochy O13, O18, O19, S1, S2, S3, S5, S6, S7, S8, S10, S12, S13, S14, S15, S16, S19
- výskyt zvláště chráněných druhů živočichů (obojživelníků): plocha S7

Stavby, zařízení a opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona se v žádné z ploch nezastavěného území výslovně nevylučují – s výjimkou těžby nerostů, která na území obce neprobíhá ani se neplánuje a plochy pro ni se nevymezují.

Pro plochy NZ, W, NL a NS v místech, kde v nich jsou vymezeny **prvky územního systému ekologické stability**, platí potřeba chránit příslušné části ploch před změnou ve využití území, tak aby nebyl snížen stupeň ekologické stability, popřípadě aby nebylo do budoucna znemožněno založení územním plánem vymezené skladebné součásti ÚSES. Stavby dopravní a technické infrastruktury smějí být v plochách a koridorech ÚSES umísťovány jen v nezbytných případech a za podmínky, že nedojde k podstatnému snížení schopnosti plnit stabilizující funkce v krajině a že nebude ztížena průchodnost (ani např. neprůchodným oplocením či ohrazením). Totéž platí obdobně v ploše evropsky významné lokality.

A7. 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

A7.a Vymezení veřejně prospěšných staveb

Na území obce Boleboře se územním plánem vymezují následující veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury:

- **WD1** | stavba dopravní infrastruktury – parkoviště umístěné v ploše dopravní infrastruktury silniční značené S14
- **WD2** | stavba dopravní infrastruktury – parkoviště umístěné v ploše dopravní infrastruktury silniční značené S9
- **WD3** | stavba dopravní infrastruktury – parkoviště umístěné v ploše veřejných prostranství značené B13
- **WD4** | stavba dopravní infrastruktury – místní obslužná komunikace umístěná v ploše veřejných prostranství s označením B20
- **WD5** | stavba dopravní infrastruktury – místní obslužná komunikace umístěná v ploše veřejných prostranství s označením B21
- **WD6** | stavba dopravní infrastruktury – místní obslužná komunikace umístěná v ploše veřejných prostranství s označením B3
- **WD7** | stavba dopravní infrastruktury – místní obslužná komunikace umístěná v ploše veřejných prostranství s označením B9
- **WD8** | stavba dopravní infrastruktury – místní obslužná komunikace umístěná v ploše veřejných prostranství s označením O8
- **WD9** | stavba dopravní infrastruktury – místní obslužná komunikace umístěná v ploše dopravní infrastruktury silniční s označením 019
- **WD11** | stavba dopravní infrastruktury – místní obslužná komunikace umístěná v ploše dopravní infrastruktury silniční s označením S3
- **WT1** | stavba technické infrastruktury v ploše B1 – čistírna odpadních vod
- **WT2** | stavba technické infrastruktury v ploše O9 – čerpací stanice odpadních vod
- **WT3** | stavba technické infrastruktury – kanalizační síť v místních částech Boleboř a Orasín včetně objektů na ní (například čerpací stanice odpadních vod)
- **WT4** | stavba technické infrastruktury – prodloužení vodovodu v Boleboři
- **WT5** | stavba technické infrastruktury – prodloužení vodovodu v Orasíně
- **P1** | koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby VTL plynovodu DN 1400 Hranice ČR/SRN – Přimda

Veřejně prospěšné stavby jsou graficky vymezeny ve výkresu A4.

Trasy technické infrastruktury – kanalizace a vodovodu (WT3, WT4, WT5) – mají charakter koncepce a jejich detailní průběh může být pozměněn projektovou dokumentací.

A7.b Vymezení veřejně prospěšných opatření

Nevymezují se.

A7.c Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Nevymezují se.

A8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Nevymezují se.

A9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Nejsou stanovena.

A10. 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 TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Územní plán vymezuje plochu B19, pro niž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Studie musí splnit následující podmínky: v nezbytné míře bude studie zahrnovat i pozemky sousedící s vymezenou plochou, navrhne členění na plochy veřejné a plochy soukromé (případně s principem dělení na stavební pozemky) a prověří obslužitelnost všech pozemků dopravní a technickou infrastrukturou.

Lhůta pro vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 4 roky.

A11. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán určuje tuto etapizaci:

- 1. etapa: zastavitelné plochy B16, B17, B18
- 2. etapa: zastavitelná plocha B19

Výstavbu ve druhé etapě lze zahájit, pokud už bude z valné části vyčerpána kapacita ploch v 1. etapě, tzn. že alespoň tři čtvrtiny ploch v 1. etapě (určených pro výstavbu, tedy např. mimo veřejných prostranství apod.) budou mít vydáno alespoň územní rozhodnutí o umístění stavby.

A12. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Vymezují se stavby, pro něž může architektonickou část projektové dokumentace vypracovávat jen autorizovaný architekt, na těchto zastavitelných plochách:

- S11, S12, S13, S15, S16, S19.

Textová část návrhu má 27 stran.

Grafická část obsahuje pět výkresů (všechny v měřítku 1 : 5 000):

- výkres základního členění území,
- hlavní výkres,
- výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
- výkres pořadí změn v území (etapizace).