

Úplné znění

Územního plánu Vysoká Pec

po vydání změny č. 3

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

OZNAČENÍ SPRÁVNÍHO ORGÁNU, KTERÝ POSLEDNÍ ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU VYSOKÁ PEC VYDAL

Zastupitelstvo obce Vysoká Pec

POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU VYSOKÁ PEC

34.

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI POSLEDNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU VYSOKÁ PEC

JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE

David Guske, referent Odboru rozvoje a investic Magistrátu města Chomutova

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA A PODPIS OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE

podpis

Úplné znění Územního plánu Vysoká Pec vychází z těchto územně plánovacích dokumentací:

Územní plán Vysoká Pec (2009)

Zhotovitel: Ing. arch. Ladislav Komrska – Architektonický atelier

Změna č. 1 Územního plánu Vysoká Pec (2011)

Zhotovitel: Ing. arch. Jaroslav Pachner

Změna č. 2 Územního plánu Vysoká Pec (2019)

Zhotovitel: SM – Projekt spol. s.r.o.

projektant: Ing. arch. Jaroslav Pachner

Změna č. 3 Územního plánu Vysoká Pec (2020)

Zhotovitel: SM – Projekt spol. s.r.o.

projektant: Ing. arch. Jaroslav Pachner

Změna č. 4 Územního plánu Vysoká Pec (2023~~5~~)

Zhotovitel: Architekti Černí | urbanistický ateliér

projektant: Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno tímto územním plánem. Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění a zachycuje stav k ~~září 15. březnu 2017~~ 2023. Hranice zastavěného území je zakreslena především ve výkrese I/a Výkres základního členění území a i v ostatních výkresech.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1) Koncepce rozvoje vychází z těchto zásad:

- Místní část Vysoká Pec a Drmaly bude rozvíjena jako jeden urbanistický útvar s dominantní residenční funkcí,
- Místní část Pyšná je určena pro trvalé a rekreační bydlení a rozvoj sportovního areálu
- K.ú. Kunderatice se nachází v prostoru dotčeném těžbou, v horizontu desítek let zde bude probíhat rekultivace povrchového dolu,
- K.ú. Podhůří představuje lesní masiv a nebude územním plánem nijak rozvíjena.
- Pro Obec Vysoká Pec jsou definovány stavby typické pro místní ráz obce (viz definice), který je nutné při návrhu nové zástavby a jejich rekonstrukcích dodržovat i za případného využití novodobých materiálů či konstrukcí a technologií výstavby. Jedná se o objekty vhodné do horského a podhorského prostředí prověřené zkušenostmi několika staletí. Typické jsou zde většinou jednopodlažní objekty kryté sedlovou střechou nebo polovalbovou či valbovou, s obytným podkrovím.

b.2) Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území:

Místní část Vysoká Pec a Drmaly

- Základní hodnotou tohoto území je nabídka vhodných ploch pro další residenční rozvoj sídla, vyvážené podmínky rozvoje z hlediska nabídky pracovních míst v regionu, dostupnost vybavenosti městské vybavenosti – služby, úřady, obchody, školy ve dvojměstí Chomutov – Jirkov a potenciál denní rekreace v prostoru Krušných hor.
- Residenční část území se nachází na mírném jižním svahu zanikajících ploch sadů. Nabízí sídelní strukturu tvořenou rodinnými domy a několikaminutovou dostupností Jirkova a Chomutova prostřednictvím silnice I/13.
- Urbanizace prostoru, který je v těsném kontaktu s povrchovým dolem, umožňuje trend dlouhodobého snižování škodlivých vlivů resp. postupná rekultivace prostoru.
- Urbanizované plochy navazují bezprostředně na patu zalesnění Krušných hor a nabízí denní relaxaci v tomto přírodním prostoru.
- Jižní a JV okraj obce přechází k okraji povrchového dolu. Z hlediska těžby, rekultivací a rozvoje technické infrastruktury se jedná o stabilizované území, do volných prostorů mezi spontánní zeleň jsou vloženy prostory pro nerušící výrobu a služby a plochy pro sport a rekreaci
- Navržená urbanizace území vykazuje prostorovou rezervu pro další rozvoj residenční funkce jižním směrem.

Místní část Pyšná

- Základní hodnotou je sídelní útvar, umístěný v lesním prostoru Krušných hor. Nabízí rodinnou rekreaci obyvatelům pánevní oblasti v unikátním přírodním prostředí a v krátké dojezdové vzdálenosti od městské struktury.

- Umožnění rodinné rekreace v tomto prostoru je stabilizujícím prvkem regionu, současně je limitován zachováním struktury přírodních prvků.
- Místní část Pyšná je přirozeným nástupištěm pro sportovně – rekreační aktivity obyvatel, posílena je funkce sportovně rekreačního areálu jako jeho vlastním plošným a technickým rozvojem (parkoviště, vleky), tak zapojením do systému dalších sportovně rekreačních prostorů v regionu.

k.ú. Kundratice a k.ú. Podhůří

- Ukončení těžby hnědého uhlí nahradí významný rekultivovaný prostor s vodními plochami, nabízející jeho postupnou regeneraci. Obec Vysoká Pec je v tomto smyslu přirozeným nástupním prostorem.
- Po stabilizaci rekultivovaného prostoru lze regenerovat zaniklé sídlo Podhůří a na patě Krušných hor – již v rekultivovaném prostoru – vytvořit plochy, které umožní užívání jak lesních masivů Krušných hor, tak rekultivovaného prostoru bez toho, že by tyto prostoty byly souvisejícími stavbami a činnostmi exponovány.

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

Urbanizované území se bude rozvíjet společně v m.č. Vysoká Pec a Drmaly, které vytvoří jeden urbanizovaný celek a v m.č. Pyšná, kde bude limitovaný prostor obce vyplněn rekreačním sídlem s možností trvalého bydlení.

Vzhledem k rozdílným přírodním podmínkám a odlišnému historickému a urbanistickému vývoji je urbanistická kompozice u jednotlivých částí Vysoké Pece specifická. Část Vysoká Pec a Drmaly jsou umístěny v dolní části krušnohorských údolí a v pánevním území pod horským svahem. Část Drmaly má ještě zachován zbytek historické návsi, tedy původní historické kompozice. Tuto hodnotu je třeba respektovat. Část Vysoká Pec vznikla jako zástavba okolo hnědouhelného dolu, ze kterého je zachována těžní věž (památkově chráněný objekt), současné sídlo Obecního úřadu. Rozvolněná zástavba části Vysoké Pece a Drmaly srůstá do jedné sídelní plochy, která zabírá celou jižní oblast obce Vysoká Pec. V kompozici je zachován charakter převážně izolovaných rodinných domů v zahradách i starší ulicové zástavby podél původních komunikací. Odlišným vývojem prošla horská část Vysoké Pece. Část Pyšná byla založena jako horská ves okolo malé návsi s kapličkou, na kterou navazovala rozptýlená zástavba usedlostí na horských loukách. Tento charakter izolovaných rodinných domů a individuálních rekreačních objektů je zachován i v současné kompozici této části.

c.1) V návrhu územního plánu jsou ~~definovány~~ **vymezeny tyto zastavitelné plochy zastavitelného území:**

Místní část Drmaly

ozn	výměra	funkce	orientační kapacita	orientační počet obyvatel
D-1	0,3839	plochy bydlení	4 RD	12
D-2	0,6187	plochy bydlení	6 RD	18
D 3	1,3567	plochy bydlení	11 RD	33
D 4	2,3264	plochy bydlení	22 RD	66
D 5	1,0355	plochy bydlení	10 RD	30
D 6	1,4244 0,7139	plochy bydlení	15 3 RD	45 9

D 7	10,4853 <u>11,1782</u>	plochy bydlení	59 RD	177
		<u>plochy zeleně – zahrady a sady</u>		
D 8	8,3851 <u>10,043</u>	plochy bydlení	52 <u>49</u> RD	156 <u>147</u>
D 9	0,4952	plochy smíšené výrobní - specifické		
D 10	1,6353 <u>1,6653</u>	plochy rekreace		
		<u>plochy zeleně – zahrady a sady</u>		
D 11	1,2518	plochy bydlení	3 RD	9
D 12	0,6349	plochy bydlení	1 RD	4
D 13	0,6547	plochy dopravní infrastruktury		
Z 3	0,4472	plochy bydlení		
<u>D 14</u>	<u>0,1079</u>	<u>plochy rekreace – chaty</u>		

Místní část Vysoká Pec

ozn	výměra	funkce	orientační kapacita	orientační počet obyvatel
V-1	4,9099	plochy bydlení	54 RD	162
V-2	4,0045	plochy bydlení	40 RD	120
V 3	4,2373	plochy bydlení	12 RD	36
V 4	4,0377	plochy rekreace - plochy pro sport		
V 5	2,8246	plochy bydlení	20 RD	60
V 7	0,5039	plochy technické infrastruktury		
V 8	26,3686	plochy rekreace – plochy pro sport		
V 9	0,3172	plochy bydlení		
V 10	0,0728	plochy dopravní infrastruktury		
V 11	1,7053	plochy smíšené výrobní		
V 12	0,0563	plochy bydlení		
V 13	0,0257	plochy bydlení		

Místní část Pyšná

ozn	výměra	funkce	orientační kapacita	orientační počet obyvatel
P-1	1,8495	plochy bydlení	15 RD	45
P-2	1,4595	plochy bydlení	14 RD	42
P 3	1,3934	plochy bydlení	11 RD	33
P 4	1,3562	plochy rekreace - chaty	18 RKD	54
P 5	0,5491	plochy rekreace - chaty	7 RKD	21
P 6	0,5663	plochy smíšené obytné – jádrové plochy		
P 7	0,2087	plochy technické infrastruktury		
P 8	0,5236	plochy rekreace	7 RKD	29
P 9	0,4505	plochy dopravní infrastruktury		
P 10	0,0544	plochy dopravní infrastruktury		
P 11	0,2228	plochy dopravní infrastruktury		
P 12	0,4500	plochy rekreace - chaty	6 RKD	12
P 13	0,1176	plochy rekreace - chaty	2 RKD	6
Z 1	0,3710	plochy rekreace		

Z 2	2,1849	plochy rekreace
Z 4	0,0788	plochy silniční dopravy
Z 5	0,0855	plochy silniční dopravy

c.2) ~~Definice~~ Vymezení ploch přestavby:

ozn	výměra	funkce	orientační kapacita	orientační počet obyvatel
PP-1	1,2240	plochy smíšené obytné		
PP-3	0,2430	plochy smíšené obytné		
PP 4	0,7442	plochy občanského vybavení		
PP 5	0,0106	plochy bydlení		
PP 6	0,0079	plochy rekreace		
PP 7	0,0282	plochy rekreace		

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d.1) Koncepce dopravy

Silniční doprava

- Silniční síť není územním plánem dotčena, přístup k novým urbanizovaným plochám bude výhradně z vymezených pozic s cílem minimalizovat počet vjezdů.

Místní komunikace

- Systém místních komunikací je zachován. Změny v uspořádání místních komunikací jsou navrženy pouze v souvislosti s realizací nových zastavitelných ploch a jejich připojení na silniční síť.
- Nové místní komunikace budou řešeny ve funkčních třídách C2 a D1. Komunikace třídy D1 budou uplatněny rovněž v případech dalšího upřesnění vnitřního členění zastavitelných ploch.
- Šířky navrhovaných komunikací:
 - MK funkční třídy C2 - 2 x 3,25 m + jednostranný chodník š. 1,5 m
 - MK funkční třídy D1 - 2 x 2,50 m + zvýrazněný pěší pás v úrovni vozovky š. 1,5 m
- Stavební šířka koridorů pro komunikace by měla být rozšířena v m.č. Pyšná min. o 1 m na každou stranu (ustoupení úrovně oplocení) a to z důvodu nahrnutí sněhu při zimní údržbě.

Veřejná doprava

- Posice stávajících zastávek AD jsou doplněny novými posicemi. Docházková vzdálenost k zastávkám AD činí 10 minut.

Pěší a cyklo a lyžařské trasy, vleky

- Pro rozvoj lyžařského areálu Pyšná se navrhuje lanová dráha, její dolní stanice v m.č. Vysoká Pec bude doplněna o parkoviště a související servis.
- Stávající pěší, cyklo a lyžařské trasy nejsou územním plánem dotčeny.

Parkování

- Nová parkoviště jsou umístěna do rekreačního areálu Pyšná a na dolní stanici navrhované lanovky Pyšná – Vysoká Pec. Počet odstavných a parkovacích stání ostatních zastavitelných ploch je stanoven normovou hodnotnou.

Účelové komunikace

- Nové účelové komunikace jsou navrženy v rámci rekultivací prostoru povrchového dolu. Místní komunikace jsou zde koncipovány tak, aby umožnily průchodnost, správu a údržbu rekultivovaného prostoru.

Čerpací stanice pohonných hmot

- Plochy nejsou v území definovány

d.2) Koncepce občanského vybavení

- Veřejná občanská vybavenost je soustředěna do m.č. Vysoká Pec, obecní úřad, mateřská a základní škola a rekonstrukce tenisového areálu vytvoří kompaktní zástavbu jádrových ploch obce.

d.3) Koncepce technického vybavení

d.3.1) Zásobování elektrickou energií

Vysoké napětí

- Řešené území je zásobování distribuční soustavou 22 kV, přívodní vedení do řešeného území je jediné a ukončeno je ve stávajících trafostanicích obce.
- Pro další urbanizaci území je nutné území vybavit území novými TS stanicemi za použití podzemních (kabelových) tras.

d.3.2) Zásobování plynem

- Místní části Vysoká Pec a Drmaly jsou plošně plynofikovány středotlakým plynovodem a stávající plynovodního vedení a regulační stanice odpovídají současným potřebám. S plynofikací místní části Pyšná není vzhledem k jejímu rekreačnímu charakteru uvažováno.
- Zajištění připojení rozvojových oblastí na plynovodní síť bude řešeno na konkrétní požadavky nových zákazníků v těchto lokalitách. Napojení lze realizovat ze stávající plynovodní sítě, která je převážně většině sídel v místních částech Vysoká Pec a Drmaly. Konkrétní řešení zásobování v jednotlivých rozvojových plochách bude předmětem dalšího stupně dokumentace.
- Trasy stávající středotlakých a vysokotlakých plynovodů a zařízení, včetně ochranných pásem jsou územním plánem respektovány. Navržená zástavba musí respektovat stávající trasy vysokotlakých plynovodů, zařízení a jejich ochranná pásma.

d.3.3) Zásobování pitnou vodou

Zdroj vody

- Území obce je napojeno na vodohospodářskou soustavu SČVaK.

Vodovod

- Veškeré území bude napojeno na veřejný vodovod.

d.3.4) Odkanalizování

Splaškové vody

- V m.č. Vysoká Pec a Drmaly je zřízena oddílná kanalizace, splaškové vody jsou napojeny na ČOV obce.
- V m.č. Pyšná je navržena police ČOV v jižní části, pod urbanizovaným územím.
- Všechny zastavitelné plochy budou napojeny na stávající resp. navrhovanou ČOV, v obou případech je navržený kanalizační systém je kombinací gravitační a tlakové kanalizace.

Srážkové vody

- Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti.
- Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku.
- Srážkové vody z ploch P9 a P11 budou přes lapače šterku, ropných látek přednostně vsakovány na pozemku předmětných ploch. Nevsáknuté srážkové vody budou odváděny především systémem příkopů, struh a vsakem na pozemcích obce. Tam kde je to nutné, bude použita umělá retence trubním regulovaným vedením s vyústěním do dešťové kanalizace umístěné na pozemku p.č. 46/1 v k.ú. Pyšná. Odvodem do dešťové kanalizace nesmí dojít k navýšení odtoku srážkových vod oproti stávajícímu stavu.

d.3.5) Spoje

- V území je zřízena JTS, na kterou budou potřeby nových zastavitelných ploch připojeny.
- Území je z 90% pokryto signálem operátorů mobilní sítě.

d.4) Koncepce nakládání s odpady

- V územním plánu je převzat stávající systém nakládání s odpady a bude aplikován na nové zastavitelné plochy.

d.5) Návrh řešení požadavků civilní ochrany

V návrhu územního plánu specifikujeme požadavky na civilní ochranu v tomto rozsahu:

d.5.1) Údaje o obyvatelstvu:

	trvale žijících	v rek. objektech
- Současný počet obyvatel:	857 1120	120
- Přírůstek obyvatel:	1119 1000	107
- Cílový počet obyvatel:	1976 2120	227

d.5.2) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

- Místní část Drmaly je umístěny na vyústění Nivského a dalšího bezejmenného potoka, m.č. Vysoká Pec pak na vyústění Kundratického potoka. V obou případech může být urbanizované území obou místních částí zasaženo povodňovou vlnou, způsobenou vzedmutím hladiny v důsledku pádu přírodní překážky do údolnice vodního toku. Potenciální nebezpečí se vztahuje na část území, nacházející se nad Podkrušnohorským přivaděčem. Tento vodní tok zabezpečuje mimo ochranu důlního prostoru před balastními vodami.

d.5.3) Zóny havarijního plánování

- Obec se nenachází v zóně havarijního plánování.
- Potenciálním zdrojem nebezpečí v důsledku možného úniku nebezpečných chemických látek jsou tyto lokality:

- Chemopetrol Litvínov - vzdálenost 11 km
- produktovody: VVTL plynovod, který prochází řešeným územím.

d.5.4) Zóny havarijního plánování

- Pro správní území obce připadá v úvahu areál obecního úřadu, popř. areál školy.

d.5.5) Evakuace obyvatelstva mimo zónu havarijního plánování

- Obec toto neřeší, neboť neleží v zóně havarijního plánování.

d.5.6) Skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci

- Materiál civilní ochrany lze skladovat v areálu obecního úřadu, jeho součástí je i požární zbrojnice.

d.5.7) Svoz nebezpečných látek

- Zajišťuje obec na základě smluvního vztahu, v případě mimořádné události není určené místo pro skladování nebezpečných látek ani se takové místo v řešeném území nevyskytuje.

d.5.8) Dekontaminace osob a techniky

- Možným prostorem pro dekontaminaci se jeví jižní část území pod přivaděčem, popř. v jeho nefunkčním korytě (postiženém sesuvem skalního masivu).
- Prostor jsou snadno přístupný po stávajících komunikacích. Nacházejí se gravitačně mimo zastavěné i zastavitelné plochy obce.

d.5.9) Lékárny

- Jsou v okolních městech – Jirkově (4 km), Chomutově (9 km). V těchto městech jsou rovněž ve shodných vzdálenostech nákupní centra a zdravotnická zařízení - poliklinika a nemocnice (Chomutov).
- Dalšími městy se shodným vybavením jsou Most (16 km) a Litvínov (18 km).
- Raněné osoby je nejlépe umístit rovněž v prostoru ukrytí obyvatelstva dle čl. c).

d.5.10) Nouzové zásobování vodou

- Nouzové zásobování vodou zajišťuje správce vodovodní sítě - VaK Karkovy Vary. Na správní území obce se nachází lokální vodojem o objemu 40 m³ (m.č. Pyšná) resp. 375 m³ (m.č. Vysoká Pec).
- Jako zdroj požární vody lze použít vodohospodářskou soustavu Podkrušnohorského přivaděče, v případě m.č. Pyšná pak vodní plochu umístěnou v jižní části obce.
- Jako zdroj el. energie je nutno uvažovat s elektrocentrálami, popř. využití potenciálu malé vodní elektrárny.

d.6) Plochy a koridory pro veřejnou infrastrukturu

a) Koridory technické infrastruktury

- ~~• P1 – koridor pro VTL plynovod~~

~~Koridor je vymezen pro stavbu vysokotlakého plynovodu DN 1400 Hranice ČR/SRN – Přimda.~~

Podmínky využití koridoru:

- ~~— Koridor je vymezen pro umístění stavby hlavní (vysokotlaký plynovod DN 1400 Hranice ČR/SRN – Přimda).~~
- ~~— Do doby zahájení užívání dokončené stavby hlavní (VTL plynovodu) bude území koridoru užíváno v souladu s regulačními podmínky stávajících druhů ploch s rozdílným způsobem využití s omezenými možnostmi výstavby. V koridoru nebudou umístovány a povolovány~~

~~nové stavby a opatření, které nesouvisí se stavbou hlavní a zamezily by realizaci stavby pro který je koridor vymezen, mimo staveb inženýrských sítí, dopravní infrastruktury, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, staveb a opatření ke snižování ohrožení v území povodněmi a jiným přírodními katastrofami a zastavitelných území, které navrhovaný koridor protíná. V těchto zastavitelných plochách (rozvojových lokality) je výstavba možná za splnění dodržení podmínek pro stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu stávajících VTL plynovodů.~~

~~— Po započítání užívání stavby vymezený koridor P1 zaniká a překrývající se plochy koridorem mohou být využívány dle jejich regulativů využití při respektování vlastního vedení VTL plynovodu a podmínek ochranného a bezpečnostního pásma stanovených vlastníkem nebo provozovatelem stavby, pro který je koridor vymezen.~~

e) 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

e.1) Plochy změn v nezastavěném území

Územní plán vymezuje tyto plochy změn v nezastavěném území:

- **N1** severně od Vysoké Pece
 - Plochy smíšené nezastavěného území
- **N2** Jižní část Vysoká Pec
 - Plochy přírodní s převahou nízké a rozptýlené zeleně

e.2) Nadregionální systém ekologické stability

Územní plán upřesňuje vymezení těchto nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje:

- Nadregionální biocentrum 71 Jezeří / funkční
- Nadregionální biokoridor K 3 Studenec (69) – Jezeří (71) / funkční
- Regionální biokoridor 0014 RBK 572 – RBK 0013 / k založení
- Regionální biokoridor 572 Jezeří – Nádrž Kyjice / k založení

e.3) Lokální systém ekologické stability

- Lokální systém ekologické stability vychází z aktualizovaného Generelu lokálního systému ekologické stability (2005) zpracovaného firmou Ageris Brno.
- Lokální systém ekologické stability vychází z kostry ekologické stability, spojuje její jednotlivé prvky.

Do návrhu územního plánu byly převzaty významné krajinné prvky, lokální biokoridory a lokální biocentra takto:

- MBC 150 / funkční
- LBC Pod Macechou / funkční
- LBC Nad Kundratickou myslivnou / funkční
- LBC Pod Kundratickou myslivnou / funkční

- LBC Pod Pyšnou / funkční
- LBC Mufloní vrch / funkční
- LBC Nad Vodárnou / funkční
- LBC Dubina / funkční
- LBC Pod Vysokou Pecí / funkční
- LBC Ke Kundraticům / funkční
- LBC Podhůří / funkční

- MBK 74 / funkční
- LBK Nivského potoka / funkční
- LBK Kundratického potoka / funkční
- LBK horský propojující LBK Nivského potoka a Kundratického potoka / funkční
- LBK mezofilní / funkční

e.4) Prostupnost krajiny

- Stávající cestní síť je územním plánem stabilizována.
- Další cesty je možné zřizovat v nezastavěném území v rámci stanovených podmínek pro využití plochy s rozdílným způsobem využití.

e.5) Ochrana před povodněmi a protierozní opatření

- Na území Vysoké Pece nejsou vyhlášena záplavová území.

e.6) Rekreace

V řešeném území je možná výstavba staveb pro rodinnou rekreaci v plochách s rozdílným způsobem využití:

- Plochy bydlení
- Plochy rekreace
- Plochy rekreace – chaty
- Plochy smíšené obytné

Pro další rozvoj rodinné rekreace jsou vymezeny rozvojové plochy P4, P5, P8, P12, P13, Z1, Z2, PP6 a PP7 v místní části Pyšná.

Pro sport a rekreaci stabilizuje územní plán tyto plochy:

- Plochy rekreace – plochy pro sport

Pro další rozvoj pro sport a rekreaci jsou navrženy rozvojové plochy V4 a V8.

e.7) Dobývání ložisek nerostných surovin

- V řešeném území se nacházejí výhradní bilancovaná ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území i vyhlášené dobývací prostory.
- Zároveň se nachází poddolovaná území, stará důlní díla a sesuvné území.
- Na území Vysoké Pece probíhá povrchová těžba hnědého uhlí lomu ČSA, která je limitována vyhlášenými územně ekologickými limity těžby hnědého uhlí stanovené usnesením vlády č. 331/1991 a č. 444/1991, které tvoří nepřekročitelnou hranici těžby.

- [Územní plán v plném rozsahu přebírá plochu asanace ASA3 lomu ČSA, vymezenou v ZÚR Ústeckého kraje, pro průběžnou rekultivaci těžbou uvolněných prostor a navazující revitalizaci území a pro opatření ochraňující osídlení v předpolí činného lomu.](#)

e.8) Zvláště chráněná území a chráněná území Natura 2000

[Na území Vysoké Pece jsou z hlediska ochrany přírody a krajiny vymezena tato zvláště chráněná území:](#)

- [Národní přírodní rezervace Jezerka](#)
- [Přírodní památka Drmaly](#)
- [Přírodní památka Hovězí skály](#)
- [Smluvně chráněné území Jezeří](#)

[Na území obce zasahují tato území Natura 2000:](#)

- [Evropsky významná lokalita Východní Krušnohoří \(CZ0424127\)](#)
- [Plaččí oblast Novodomské rašeliniště – Kovářská \(ZC0421004\)](#)

f) 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, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Celé správní území Vysoké Pece je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití:

- plochy bydlení
- plochy rekreace
- plochy rekreace - chaty
- plochy rekreace – sportovní plochy
- [plochy rekreace – parky a veřejná zeleň](#)
- [plochy zeleně – zahrady a sady](#)
- plochy občanského vybavení
- plochy smíšené výrobní
- plochy smíšené výrobní - specifické
- plochy smíšené výrobní - zemědělské
- plochy smíšené obytné
- plochy smíšené obytné - jádrové plochy
- plochy technické infrastruktury
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy silniční dopravy
- plochy lesní
- Plochy zemědělské - sady
- plochy přírodní - louky
- plochy přírodní s převahou nízké a rozptýlené zeleně

- plochy přírodní s převahou vysoké zeleně
- plochy smíšené nezastavitelného území
- plochy vodní a vodohospodářské

f.1) Definice užívaných pojmů

Stavby typické pro místní ráz obce: Jedná se o stavby tradičního uspořádání a charakteru krušnohorské a podkrušnohorské architektury – typické venkovské stavby pro region Krušných hor a podhůří. Chalupy i hospodářské usedlosti svým umístěním přirozeně respektují okolní terén i zástavbu. Mají výrazně obdélníkový půdorys (tvar půdorysu možný i do L nebo T, avšak se zdůrazněním hlavního obdélného traktu domu) a symetrické zastřešení sedlovou střechou (užívají někdy i polovalbovou nebo valbovou střechu). Na horských loukách jsou usedlosti izolované v odstupu bez oplocení. V souvislé zástavbě jsou chalupy oddělené dřevěnými ploty. Obytné objekty jsou doplněny hospodářskými – stodoly, špýchary, chlěvy, kůlny, zahradními altány a v současnosti garážemi. Ve výškovém uspořádání se jedná většinou o jednopodlažní objekty s obytným podkrovím (výška podlaží do 3,7m u obytné části). Situování a velikost oken a dveří je úměrná velikosti stavby – obdélný nebo čtvercový tvar. Obytné objekty mohou být částečně nebo úplně podsklepeny. Celková plocha podsklepení musí být minimálně z 50 % jeho výšky pod úrovní terénu. Výše uvedené podmínky 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 částech Vysoká Pec a Drmaly, ovšem v místní části Pyšná jsou tolerovány.

Drobné provozovny: jsou stavby, ve kterých se vykonává podnikatelská činnost. Jedná se například o kancelář, prodejnu, dílnu, ordinaci, automat, stánek, malosériová a řemeslná výroba, které svým charakterem a kapacitou nenarušuje užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za drobnou provozovnu nelze považovat např. betonárky, klempírny, lakovny, truhlárny a obecně provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území.

Drobná výroba: malosériová a řemeslná výroba s vysokým vkladem práce, která svým charakterem a kapacitou nenarušuje užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za drobnou nerušící výrobu nelze považovat např. betonárky, klempírny, lakovny, truhlárny a obecně provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území.

Rodinný dům (vyhláška č. 501/2006 Sb.): stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a podkroví.

Rekreační dům (vyhláška č. 5001/2006 Sb.): stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Bydlení venkovského typu: zahrnuje především rodinný dům dále zemědělské usedlosti (nejsou ovšem součástí terminologie využití dle katastru nemovitostí). Obě kategorie musí splňovat specifické podmínky prostorového uspořádání a stanovenou míru využití tak, aby vyhovovaly prostředí venkovských sídel.

Rekreační chata: je stavba určená k individuální rekreaci, obestavený prostor do 360 m² a zastavěná plocha do 80 m². Může být podsklepená a má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

Nerušící výroba: výroba, která svým provozováním nenarušuje užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní

zátěž). Za nerušící výrobu nelze považovat např. klempírny, lakovny, truhlárny a obecně provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území.

Nerušící služby: služby, které svým provozováním nenarušuje užívání staveb, zařízení a pozemků ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za nerušící službu nelze považovat např. klempírny, lakovny, truhlárny a obecně provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území. Dále nelze do nerušících služeb zahrnovat např. herny, diskotéky.

Specifické formy bydlení a rekreace: dočasné stavby mobilního charakteru (stavebně nespojené se zemí) typu mobilheim (mobile home), maringotka, stavební buňka, obytný kontejner, obytný přívěs, železniční vagón, karavan apod.

f.2) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy bydlení

Hlavní využití plochy:

Plochy jsou určeny pro obytnou výstavbu - rodinné a rekreační domy.

Základní funkci - bydlení - lze doplnit o objekty spojené s vykonáváním živnosti, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny.

Podmíněné funkční využití plochy:

Plochy a objekty pro sport a rekreaci, plochy pro parky a veřejnou zeleň, plochy pro technickou vybavenost související zástavby. Plochu Z3 je možno využít pro hlavní, případně přípustné využití za podmínky, že budoucím využitím nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů ve smyslu § 27 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění. Nezhoršení odtokových poměrů konkrétními záměry bude podloženo hydrotechnickým posouzením.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Specifické formy bydlení a rekreace.

Jiné než ~~přípustné~~ hlavní a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy rekreace

Hlavní využití plochy:

Plochy pro umístění rekreačních chat a rekreačních domů. Zastavitelná plocha P8 není určena pro trvalé bydlení.

Podmíněné funkční využití plochy:

Plochy pro bydlení, plochy pro sport a rekreaci, plochy parkové zeleně, technické vybavení pro související zástavbu. Zastavitelná plocha P8 není určena pro trvalé bydlení.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Specifické formy bydlení a rekreace.

Jiné než ~~přípustné~~ hlavní a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy rekreace - chaty

Hlavní využití plochy:

Plochy pro umístění rekreačních chat a rekreačních domů.

Podmíněné funkční využití plochy:

Plochy pro sport a rekreaci, plochy parkové zeleně, technické vybavení pro související zástavbu. V místní části Pyšná je možné umístění staveb pro bydlení v rodinných domech za podmínky napojení na veřejnou kanalizační síť anebo stavby musí být vybaveny zařízením na odvádění nebo čištění odpadních

vod pomocí domovní čistírny odpadních vod.

Plochy P12 a P13 je možné využít pro hlavní, případně přípustné využití za podmínky, provedení podrobnějšího biologického průzkumu výskytu zvláště chráněných druhů – koprník štětinolistý a v případné potvrzení výskytu po udělení výjimky ze zákazů zvláště chráněnými druhy dle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Specifické formy bydlení a rekreace.

Jiné než ~~přípustné~~ hlavní a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy rekreace – plochy pro sport

Hlavní využití plochy:

Plochy, určené pro umísťování ploch a objektů sportovních zařízení anebo obdobných provozů, vycházejících ze sportovní (pohybové) relaxace obyvatel.

Podmíněně funkční využití plochy:

Plochy lze doplnit o objekty občanské vybavenosti - objekty společného stravování a ubytování.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než ~~přípustné~~ hlavní a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy rekreace - parky a veřejná zeleň

Hlavní využití plochy:

Stávající a navrhované volně přístupné plochy udržované - parkové zeleně.

Podmíněně funkční využití plochy:

Sportovní plochy, vodní plochy, dětská hřiště.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než ~~přípustné~~ hlavní a podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

Plochy zeleně - zahrady a sady

Hlavní využití plochy:

Plochy jsou určeny pro nekomerční zahrady s funkcí okrasnou (převládající travnatá plocha), užitkovou (pro pěstování zeleniny, květin a jiných zahradních plodin).

Podmíněně funkční využití plochy:

Oplocení za podmínky jeho umístění ve vzdálenosti min. 1 m hranice pozemku nebo od paty hráze PKP II.

Nepřípustné využití plochy:

Specifické formy bydlení a rekreace, opěrné zdi, terénní úpravy.

Jiné než hlavní a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy občanského vybavení

Hlavní využití plochy:

Stávající a navrhované plochy občanské vybavenosti bez další funkční regulace.

Podmíněně funkční využití plochy:

Provozování drobné výroby a služeb včetně bydlení majitele či služebního bytu.

Plochy pro sport a rekreaci, plochy parkové zeleně, technické vybavení pro související zástavbu.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Specifické formy bydlení a rekreace.

Jiné než ~~přípustné~~ hlavní a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání:

Na ploše PP4 bude respektována (zachována) obslužná komunikace sloužící pro údržbu trafostanice, usazovací přehrážky na Kundratickém potoce a obsluhu a údržbu PKP III a PKP IV.“.

Plochy smíšené obytné

Hlavní využití plochy:

Plochy, kde jsou umístěny objekty bydlení venkovského typu, objekty rekreačního bydlení, objekty OV, objekty pro podnikání a zahrádky.

Podmíněné funkční využití plochy:

Plochy a objekty pro sport a rekreaci, plochy pro parky a veřejnou zeleň, plochy pro technickou vybavenost související zástavby.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Specifické formy bydlení a rekreace.

Jiné než ~~přípustné~~ hlavní a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

U plochy P6 jsou vícepodlažní objekty nepřípustné.

Plochy smíšené obytné - jádrové plochy obce

Hlavní využití plochy:

Jsou plochy, určené k soustředěné řadové, resp. uliční zástavbě, k umístění objektů pro bydlení, objektů občanské vybavenosti, nerušící výroby a služeb a administrativních činností nebo vzájemná kombinace (polyfunkční objekty), při splnění obecně závazných předpisů a ustanovení stavebního zákona.

Novostavby a rekonstrukce budou plně respektovat měřítko, charakter a stavební materiál původních staveb.

Výška objektů nepřesáhne 3 nadzemní podlaží. Parkování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku, v případě objektů občanské vybavenosti lze po dohodě s obcí použít pro krátkodobé parkování veřejných ploch.

Podmíněné funkční využití plochy:

Plochy a objekty pro sport a rekreaci, plochy pro parky a veřejnou zeleň, plochy pro technickou vybavenost související zástavby.

Nepřípustná funkce:

Specifické formy bydlení a rekreace.

Plochy smíšené výrobní

Hlavní využití plochy:

Plochy, určené k umístění provozů výroby a služeb.

Podmíněné funkční využití plochy:

Plochy lze doplnit o objekty občanské vybavenosti a o objekty bydlení pro majitele a pro služební byt.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Specifické formy bydlení a rekreace.

Jiné než ~~přípustné~~ hlavní a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy smíšené výrobní - specifické

Hlavní využití plochy:

Plochy, určené k umístění provozů výroby a služeb, fotovoltaických elektráren.

Podmíněné funkční využití plochy:

Plochy lze doplnit o objekty občanské vybavenosti a o objekty bydlení pro majitele a pro služební byt.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Specifické formy bydlení a rekreace.

Jiné než ~~přípustné~~-hlavní a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy smíšené výrobní - zemědělské

Hlavní využití plochy:

Plochy, určené k umístění staveb a zařízení pro zemědělskou a lesnickou výrobu.

Podmíněně funkční využití plochy:

Plochy lze doplnit o objekty pro řemeslnou výrobu a výrobní i nevýrobní služby. Skladování související s hlavním využitím.

Nepřípustné využití plochy:

Jiné než ~~přípustné~~-hlavní a podmíněně přípustné využití ploch je nepřípustné.

Plochy dopravní infrastruktury

Hlavní využití plochy:

Veřejné plochy, sloužící k dopravní obsluze území případně umístění zařízení, sloužících k jejich údržbě. Zbýlé části vymezeného území budou řešeny jako parková zeleň.

Podmíněně funkční využití plochy:

Parky, veřejná zeleň, technické vybavení území.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jakékoliv jiné využití ploch pro veřejné komunikace a prostranství je nepřípustné.

Plochy technické infrastruktury

Hlavní využití plochy:

Na plochách lze umístit objekty a provozy technického vybavení území - technické služby, správy a údržby objektů, komunikací a inž. sítí, objekty technické infrastruktury - vodárny, ČOV, trafostanice, a plochy pro dopravu - autobusové zastávky, parkoviště.

Podmíněně funkční využití plochy:

Na plochy lze umístit objekty občanské vybavenosti a objekty pro drobnou výrobu a služby. Podmíněně funkční využití plochy nesmí vyvolat deficitní bilanci ploch pro technickou vybavenost v dotčeném prostoru.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné než ~~přípustné~~-hlavní a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy silniční dopravy

Hlavní využití plochy:

Obsahují pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací včetně opěrných zdí, zářezů a izolační zeleně, odstavných stání a parkovacích ploch.

Nepřípustné funkční využití plochy:

Stavby pro bydlení.

Plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití plochy:

Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, pozemky s převažujícím vodohospodářským využitím

Podmíněně funkční využití plochy:

Lze umístit pouze stavby technického vybavení území, stavby inženýrských sítí, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem těchto ploch. Účelové objekty budou povoleny jako stavby dočasné, pokud jejich charakter nevyžaduje stavbu trvalou. Prostor stávajících drobných architektonických památek lze doplnit o parkovou úpravu bezprostředního okolí s umístěním drobných konstrukcí – laviček, odpočívadel, přístřešku apod.

Nepřípustné využití plochy:

Na území obce nebudou umístovány větrné a fotovoltaické elektrárny.

Jiné než hlavní a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy lesní

Hlavní využití:

Pozemky určené k plnění funkce lesa, stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, nové zalesňování.

Podmíněně funkční využití plochy:

Lze umístit pouze stavby technického vybavení území, stavby inženýrských sítí, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem těchto ploch. Účelové objekty budou povoleny jako stavby dočasné, pokud jejich charakter nevyžaduje stavbu trvalou. Prostor stávajících drobných architektonických památek lze doplnit o parkovou úpravu bezprostředního okolí s umístěním drobných konstrukcí – laviček, odpočívadel, přístřešku apod.

Nepřípustné využití plochy:

Na území obce nebudou umístovány větrné a fotovoltaické elektrárny.

Jiné než hlavní a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy zemědělské – sady

Hlavní využití:

Pozemky zemědělské produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, pozemky sadů, vinic a chmelnic.

Podmíněně funkční využití plochy:

Lze umístit pouze stavby technického vybavení území, stavby inženýrských sítí, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem těchto ploch. Účelové objekty budou povoleny jako stavby dočasné, pokud jejich charakter nevyžaduje stavbu trvalou. Prostor stávajících drobných architektonických památek lze doplnit o parkovou úpravu bezprostředního okolí s umístěním drobných konstrukcí – laviček, odpočívadel, přístřešku apod.

Nepřípustné využití plochy:

Na území obce nebudou umístovány větrné a fotovoltaické elektrárny.

Jiné než hlavní a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy přírodní – louky

Hlavní využití:

Pozemky a plochy kulturní krajiny luk za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny.

Podmíněně funkční využití plochy:

Lze umístit pouze stavby technického vybavení území, stavby inženýrských sítí, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem těchto ploch. Účelové objekty budou povoleny jako stavby dočasné, pokud jejich charakter nevyžaduje stavbu trvalou. Prostor stávajících drobných architektonických památek lze doplnit o parkovou úpravu bezprostředního okolí s umístěním drobných konstrukcí – laviček, odpočívadel, přístřešku apod.

Nepřípustné využití plochy:

Na území obce nebudou umístovány větrné a fotovoltaické elektrárny.

Jiné než hlavní a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy přírodní s převahou nízké a rozptýlené zeleně

Hlavní využití:

Pozemky a plochy kulturní krajiny nízké zeleně za účelem zajištění podmínek ochrany přírody krajiny.

Podmíněně funkční využití plochy:

Lze umístit pouze stavby technického vybavení území, stavby inženýrských sítí, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem těchto ploch. Účelové objekty budou povoleny jako stavby dočasné, pokud jejich charakter nevyžaduje stavbu trvalou. Prostor stávajících drobných architektonických památek lze doplnit o parkovou úpravu bezprostředního okolí s umístěním drobných konstrukcí – laviček, odpočívadel, přístřešku apod.

Nepřípustné využití plochy:

Na území obce nebudou umístovány větrné a fotovoltaické elektrárny.

Jiné než hlavní a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy přírodní s převahou vysoké zeleně

Hlavní využití:

Pozemky a plochy kulturní krajiny vysoké zeleně za účelem zajištění podmínek ochrany přírody krajiny.

Podmíněně funkční využití plochy:

Lze umístit pouze stavby technického vybavení území, stavby inženýrských sítí, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem těchto ploch. Účelové objekty budou povoleny jako stavby dočasné, pokud jejich charakter nevyžaduje stavbu trvalou. Prostor stávajících drobných architektonických památek lze doplnit o parkovou úpravu bezprostředního okolí s umístěním drobných konstrukcí – laviček, odpočívadel, přístřešku apod.

Nepřípustné využití plochy:

Na území obce nebudou umístovány větrné a fotovoltaické elektrárny.

Jiné než hlavní a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití:

Pozemky určené k plnění funkce lesa, stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, nové zalesňování; pozemky produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu; pozemky vodních toků a ploch; pozemky přírodní a přírodě blízkých ekosystémů

Přípustné využití:

Na pozemcích p.č. 931 v k.ú. Vysoká Pec a p.č. 294/1, 294/2 v k.ú. Podhůří u Vysoké Pece lze provozovat pěstování vánočních stromků a rychle rostoucích dřevin.

Podmíněně funkční využití plochy:

Lze umístit pouze stavby technického vybavení území, stavby inženýrských sítí, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem těchto ploch. Účelové objekty budou povoleny jako stavby dočasné, pokud jejich charakter nevyžaduje stavbu trvalou. Prostor stávajících

drobných architektonických památek lze doplnit o parkovou úpravu bezprostředního okolí s umístěním drobných konstrukcí – laviček, odpočívadel, přístřešku apod.

Nepřípustné využití plochy:

Na území obce nebudou umístovány větrné a fotovoltaické elektrárny.

Jiné než hlavní a podmíněně přípustné využití plochy je nepřípustné.

Plochy dočasného využití území

Využití plochy je pro vymezenou plochu stanoveno indexem:

lom ČSA – pozemky a stavby určené k zajištění podmínek pro hospodárné využívání nerostů a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů – povrchové doly, na kterých lze umístit stavby a technologická zařízení pro těžbu (manipulační plochy, plochy ukládání dočasně nevyužívaných nerostů - výsyvky, haldy, odvaly, odkaliště), související stavby skladování a administrativu či správu a stravování.

skládky TKO – plocha pro skládkové hospodářství, na které lze umístit stavby a technologická zařízení pro skládkování. Veškeré stavby a zařízení budou povoleny jako stavby dočasné.

Přípustné využití ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

- Související veřejná dopravní infrastruktura, např. účelové komunikace, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky,
- Související technická infrastruktura,
- Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- Opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- Stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství,
- Na těchto plochách lze realizovat následná asanace a rekultivace území.

Nepřípustné využití ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

- Nová zástavba musí respektovat hmotovou strukturu – tvar a sklon střechy, rozložení otvorů charakteristické pro stavby typické pro místní ráz, které přispěje citlivému začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení nebo snížení přírodních, kulturních a historických charakteristik místa a krajinného rázu.
- Územní plán neumožňuje na území obce Vysoká Pec výstavbu větrných elektráren a v nezastavěném území ani fotovoltaických elektráren. Fotovoltaické systémy (fotovoltaické panely) jako substituční podporu části energetických potřeb alternativními zdroji lze realizovat pouze na střeších stávajících objektů v zastavěném území a zastavitelných plochách, pokud v regulativech daného funkčního využití není uvedeno v hlavním či přípustném využití.

g) 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

g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

Územním plánem Vysoká Pec jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva

k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Dopravní infrastruktura:

- Místní komunikace plochy D8
k.ú. Drmaly: 162/45, 162/46, 162/48, 835/1
- Místní komunikace plochy V1
k.ú. Vysoká Pec: 760/1, 760/16, 765/5
- Místní komunikace plochy V2
k.ú. Vysoká Pec: 697/8, 711/1, 711/5, 711/8
- Místní komunikace plochy P4
k.ú. Pyšná: 133/1, 141/1, 141/2, 143/1, 144, 145, 152, 695
- Lanová dráha Vysoká Pec – Pyšná - - směr Lesná
k.ú. Pyšná: 104/1, 117/5, 467/1, 501, 684/3, 702/5, 704
k.ú. Vysoká Pec: 421/1, 424/1, 1030/1, 1074, 1078/1, 1078/3, 1080/1, 1080/5
- VSD1 – místní komunikace navrhované plochy P4 - Z 5
k.ú. Pyšná: 152
- VSD2 – místní komunikace navrhované plochy P3 - Z 4
k.ú. Pyšná: 133/11
- VSD3 – místní komunikace plochy P1
k.ú. Pyšná: 121/1

Veřejně prospěšné stavby uvedené v první až čtvrté odrážce se vymezují pruhem 12 m vymezeným vždy 6 m od osy místní komunikace.

~~Technická infrastruktura:~~

- ~~VST1 – koridor P1 pro umístění stavby VTL plynovodu DN 1400 Hranice ČR/SRN – Přimda~~

g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit

Územním plánem Vysoká Pec jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit:

Plochy pro založení prvků územního systému ekologické stability:

- VOU1 – založení navrženého prvku regionálního biokoridoru 0014
- VOU2 – založení navrženého prvku regionálního biokoridoru 572
- VOU3 – založení navrženého prvku lokálního biocentra MBC 150
- VOU4 – založení navrženého prvku lokálního biokoridoru MBK 74
- VOU5 – založení navrženého prvku lokálního biokoridoru LBK Nivského potoka

g.3) Plochy pro asanaci a asanační území, pro která lze vyvlastnit

Územním plánem Vysoká Pec jsou vymezeny tyto plochy asanace a asanační území, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- ASA3 – asanační území po těžbě hnědého uhlí, průmyslové výrobě

- h) 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**

~~**h.1) Plochy pro založení prvků územního systému ekologické stability:**~~

~~Pozemky s uplatněním předkupního práva jsou vymezeny pro místní systém ekologické stability v tomto rozsahu:~~

~~• **LBK Nivského potoka**~~

~~k.ú. Drmaly: 138/8, 167/1, 167/2, 248/1, 815/1, 838/1, 838/3, 838/6~~

~~• **LBK Kundratického potoka s lokálními biocentry** – LBC Pod Macechou, LBC Nad Kundratickou myslivnou, LBC Pod Kundratickou myslivnou~~

~~k.ú. Pyšná: 469, 470/1, 474/1, 474, 479/2, 479/7, 494/2, 529, 570, 704, 705~~

~~k.ú. Podhůří: 373, 423/3, 431, 437/1, 434, 444/4, 842/1, 843/1, 946/3, 946/6, 947, 950, 957~~

~~• **LBK horský propojující LBK Nivského potoka a Kundratického potoka s lokálními biocentry** – LBC Pod Pyšnou, LBC Mufloní vrch, LBC Pod Vodárnou, LBC Dubina~~

~~k.ú. Pyšná: 369, 403, 409, 424, 647/1, 684/4~~

~~k.ú. Drmaly: 329/1, 329/23, 389/1, 404/1, 421/12, 424/1, 424/5, 481/11~~

~~• **LBC mezofilní s lokálními biocentry** – LBC Pod Vysokou Pecí, LBC Ke Kundraticům, LBC Podhůří~~

~~k.ú. Vysoká Pec: 534/1, 635/7, 635/67, 635/71, 640/1, 640/5, 640/6, 641/1, 641/2, 641/4, 641/5, 641/6, 647/7, 692/1, 697/1, 697/5, 697/6, 697/7, 697/10, 697/14, 697/15~~

~~k.ú. Kundratice: 5/1, 6, 11/6, 11/7, 11/8, 11/9, 11/10, 59/1, 67/1, 135, 487/7, 510/41, 515/5, 704/1, 708/1, 708/2, 710, 713/1, 717/4, 721/3, 723/3, 781/1, 781/2~~

~~Pro prvky územního systému ekologické stability uvedené v první až čtvrté odrážce bude předkupní právo zřízeno ve prospěch obce Vysoká Pec. [Veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro něž lze uplatnit předkupní právo, se nevymezují.](#)~~

- i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Návrh Územního plánu Vysoká Pec vymezuje tyto plochy územních rezerv:

R1 Drmaly jih

- Plochy bydlení

Podmínky pro prověření:

- Prověřit vliv na krajinný ráz, dopravní obsluhu území, možnost napojení na technickou infrastrukturu, kapacitu plochy

R2 Vysoká Pec severovýchod

- Plochy bydlení

Podmínky pro prověření:

- Prověřit vliv na krajinný ráz, dopravní obsluhu území, možnost napojení na technickou infrastrukturu, kapacitu plochy

Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy územních rezerv pro uvažované budoucí využití využívat.

~~k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci~~

~~Územním plánem nejsou navrhovány plochy podmíněné uzavřením dohody o parcelaci.~~

~~l) 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~~

~~Územním plánem nejsou navrhovány plochy a koridory ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.~~

~~m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání~~

~~Územním plánem nejsou navrhovány plochy a koridory ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.~~

~~n)k) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)~~

Územní plán stanovuje pro zastavitelné plochy, ploch přestavby:

- plochy aktuální 1. etapa (výstavba je přípustná na všech zastavitelných plochách s výjimkou ploch D8 a V1)
- plochy se stanovením pořadí změn 2. etapa (výstavba možná až po využití sousední časově předcházející plochy)

To znamená, že:

- V ploše D8 může být ~~započatá~~ započata výstavba až po realizaci min. 50 % rodinných domů v ploše D7 ve fázi výstavby minimálně hrubé stavby (tj. dokončení nosných prvků, svislých a vodorovných konstrukcí stavby, včetně střešní konstrukce a krytiny tak, aby do stavby nezatékalo), tj. minimálně 25 rodinných domů ve fázi výstavby minimálně hrubé stavby (tj. evidování v katastru nemovitostí) minimálně 50 % rodinných domů (tj. minimálně 30 rodinných domů) v plochy ploše D7,
- V ploše V1 může být započatá výstavba až po realizaci celé plochy V2.

Viz výkres I/d výkres pořadí změn v území.

~~e) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb~~

~~Územní plán nevymezuje žádnou architektonickou nebo urbanistickou významnou stavbu.~~

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Pozn.: Údaje o počtu listů a obsah budou upraveny v úplném znění územního plánu.

A) Textová část obsahuje 23 listů textové části dle následujícího obsahu:

a) Vymezení zastavěného území	3
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	6
e) 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	1010
f) 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, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	1212
g) 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	2021
h) 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	2222
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	2222
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	2222
k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	2323
l) 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	2323
m) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	2323
n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	2323
o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	2423
p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	2424

B) Výkresová část obsahuje 7 grafických příloh v tomto složení:

I/a	výkres základního členění území
I/b	hlavní výkres - urbanistická koncepce
I/b1	koncepce dopravního a energetického řešení

- I/b2 koncepce vodohospodářského řešení
- I/b3 územní systém ekologické stability
- I/c výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- I/d výkres pořadí změn v území