



změna č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Hora Svatého Šebestiána

TEXTOVÁ ČÁST

NÁVRH



Objednatel : obec Hora Svatého Šebestiána
Pořizovatel : magistrát města Chomutova, odb. rozvoje a investic, odd. úz. plánování
Zpracovatel : Ing. arch. Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum : prosinec 2025

Pořizovatel: Magistrát města Chomutova
odbor rozvoje a investic, oddělení úřad územního plánování
Bc. Marcela Hergethová
Určený zastupitel: Ing. Lenka Štelcichová – starostka obce

Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO
Vinohradská 156, Praha 3, 130 00, IČ 13125834

Autorský tým:
Urbanistická část Ing.arch. Ivan Kaplan
Ing.arch. Vojtěch Kořalka
Ing.arch. Klára Váchalová
Ing. Kateřina Jelínková

Územní plán změnou č.1 mění následující:

1. **Kapitoly 1h), 1k) a 1m) se zrušují** včetně jejich obsahu.
2. **Vkládá se nová kapitola** "Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo jiných právních předpisech" před poslední kapitolu (text kapitoly bude doplněn později).
3. **V celém dokumentu se nahrazují** hlavní nadpisy kapitol a jejich číslování novým zněním:
 - 1a) Vymezení zastavěného území
 - 1b) Základní koncepce rozvoje území obce
 - 1c) Urbanistická koncepce
 - 1d) Koncepce veřejné infrastruktury
 - 1e) Koncepce uspořádání krajiny
 - 1f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití
 - 1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci
 - 1h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny
 - 1i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv
 - 1j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
 - 1k) Stanovení pořadí provádění změn v území
 - 1l) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků
 - 1m) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo jiných právních předpisech
 - 1n) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části
4. **Ve všech kapitolách**

se nahrazuje označení zastavitelných ploch dle klíče: před text "S1", "V1", "D14" a "Z2/1" se vkládá "Z." (nové značení je tedy Z.S1, Z.V1, Z.D14, Z.Z2/1 atd.)

se nahrazuje označení ploch územní rezervy dle klíče: za písmeno "R" vkládá tečka (nové značení je tedy R.1, R.2 atd.)

se nahrazuje označení ploch s rozdílným způsobem využití podle následujícího klíče (původní značení>nové značení): BH 1>BH, O>OU, P>PU, PZ>PX, SO>SU, DZ>DD, TI 1>TW, T>TU, TI 3>TS, V>VL, W>WT, NP>NU, NZ.1>AU, NZ.2>AU, NL>LU, NS>MU, NG>GU.
5. **V kapitole 1a) se** v prvním odstavci **nahrazuje** spojení "20.11.2014" textem "15.07.2025".
6. **V kapitole 1b) se**
 - za text "V části Pohraniční jsou pouze rekreační objekty a hraniční přechod" doplňuje text
"s drobnými plochami pro občanskou vybavenost."

- věta " S rozšiřováním nových zastavitelných ploch se v částech Jilmová a Pohraniční nepočítá." nahrazuje větou "S rozšiřováním nových zastavitelných ploch se v částech Jilmová nepočítá a Pohraniční pouze o drobné plochy rekreace individuální."
- na konec prvního odstavce **doplňuje** text " a koridor pro dopravní infrastrukturu pro úpravu tras komunikace I/7."
- na konec druhého odstavce **doplňuje** text "Doplněna je koncepce pro obnovitelné zdroje energie."

7. V kapitole 1c) se

- v podkapitole Celková urbanistická koncepce **doplňuje** následující text:

"Pro řešení komunikace I/7 procházející středem obce Hora Svatého Šebestiána je navržen koridor pro dopravní infrastrukturu CNU.2.

Nová výstavba v plochách s kulturními a architektonickými hodnotami nebo v jejich těsné návaznosti a v okolí kulturních hodnot stejně jako dostavba a přestavba objektů zařazených mezi kulturní a architektonické hodnoty, bude navržena a realizována tak, aby svým hmotovým, materiálovým a barevným řešením nenarušila hmotové části staveb a území vč. významných pohledů a průhledů. V historickém centru obce bude nadále respektována a podporována urbanistická hodnota šachovnicové struktury. Při prodlužování ulic šachovnicové struktury bude kladen důraz na zachování přímých průhledů."

- v podkapitole Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot **doplňuje** následující text:

" ÚP zajišťuje ochranu krušnohorské architektury charakterizované typickou venkovskou zástavbou pro region Krušných hor. V typické krušnohorské obci byly stavby výrazně obdélníkového půdorysu se sedlovou, někdy polovalbovou nebo valbovou střechou, se zděným přízemím a hrázdné patro (někdy s pavlačí po delší straně půdorysu) a hrázdný nebo bedněný štít. Hlavní vstup do objektu tvořilo zádveří. Pro stavby byly užívány především přírodní materiály (dřevěná okna, dveře, obklady, ploty, přístavky, vápenné omítky pro zděné části, kamenné podezdívky a opěrné stěny). Jedná se o charakter zástavby vhodný do horského prostředí prověřený zkušenostmi několika staletí. Výše uvedené charakteristické znaky zástavby je nutné při návrhu nové zástavby a jejich rekonstrukcích respektovat i za případného využití novodobých materiálů či konstrukcí a technologií výstavby.

Významnými urbanistickými hodnotami jsou obdélníková okna (nevhodná jsou „trojkona“ a „dvojokna“), sklon střech min. 35°.

Architektonické hodnoty

ÚP respektuje a veškeré úpravy těchto objektů i jejich okolí jen se souhlasem jen se souhlasem památkové péče či posouzením architekta.

- Památky na Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek na řešeném území jsou následující objekty:

Kategorie	Název	Památková ochrana	Obec	Lokalita	Adresa
objekt	sloup se sochou Dobrého pastýře	kulturní památka	Hora Svatého Šebestiána	Hora Svatého Šebestiána;	Svatého Rusová
objekt	radnice	kulturní památka	Hora Svatého Šebestiána	Hora Svatého Šebestiána	č.p. 2
objekt	vázní domek	kulturní památka	Hora Svatého Šebestiána	Hora Svatého Šebestiána	Svatého
objekt	krucifix	kulturní památka	Hora	Nová Ves	

				Svatého Šebestiána		
objekt	pilíř	se	sochou	Hora		
	Nejsvětější Trojice		kulturní památka	Svatého Šebestiána	Hora Šebestiána	Svatého
Sledovaný jev č. 11	Šachovnicová zástavby	struktura	Urbanistická hodnota	Hora		
				Svatého Šebestiána	Hora Šebestiána	Svatého

• další architektonicky významné objekty a struktury:

- HORA SV. ŠEBESTIÁNA – náměstí
 - významné domy na náměstí čp. 102 a 134, rohový dům čp. 87 – zachována hmota, výraz trouchu narušen novými okny, dům čp. 78 zachována původní omítky a členění – narušeno novými okny
 - objekt čp. 3, budova obecního úřadu
- NOVÁ VES
 - celá skupina domů pod železniční tratí, kde je zachována hmota téměř všech domků
 - pískovcový kříž u silnice naproti hostinci
 - čp. 14 – zachované hrázdné patro zachovaná drobná horská usedlost a to včetně i oken
 - čp. 59 – dvoupodlažní dům se zachovaným dřevěným sněhovým zádveřím
 - lom pod čp. 29 – místo získávání kamene pro stavby v obci, přírodní prostředí – geologie Krušných hor a horská květena (vlastní dům čp. 29 byl kdysi dobrým dokladem místní zástavby, ale po poslední opravě je dost poničen)
 - smírčí kříže v Nové Vsi – kamenné kříže vyznačují starou středověkou silnici vytyčenou ještě před založením Hory Sv. Šebestiána –trasa Celná – Nová Ves – Jilmová a dál do Saska
- JILMOVÁ
 - secesní vodárna – technická památka
 - POHRANIČNÍ – dům s hrázdným patrem ev. č. 127
 - pomník obětem války,
 - pomník Karl Stölper,
 - dva pomníky v lese – dnes jen kameny východně od bývalé vsi
 - pomníky pochodu smrti u cesty Jilmová - Nová Ves
- válečné hroby ve volné krajině a v místě býv. hřbitova, pomník I. sv. války u čp. 22

Nová výstavba v plochách s kulturními a architektonickými hodnotami nebo v jejich těsné návaznosti a v okolí kulturních hodnot stejně jako dostavba a přestavba objektů zařazených mezi kulturní a architektonické hodnoty, bude navržena a realizována tak, aby svým hmotovým, materiálovým a barevným řešením nenarušila hmotové části staveb a území vč. významných pohledů a průhledů.

Základní pojmy a zásady pro užívání jsou vymezeny v kapitole 1m) Vymezení definic pojmů."

- podkapitola Základní pojmy a zásady pro užívání a vše co po ní následuje do konce kapitoly se zrušuje (bude nahrazeno)
- na konec kapitoly **doplňuje** nová tabulka s následujícím zněním:

" V návrhu Územního plánu Hora Svátého Šebestiána jsou vymezeny tyto nové zastavitelné plochy a plocha

Označení plochy	výměra v ha	funkce	orientační kapacita
			Počet RD
Zastavitelné plochy			
Část Hora Svatého Šebestiána			
Z.S1	1,3858	plochy smíšené obytné – všeobecné SU / plochy bydlení – venkovské BV	
Z.S2	4,6431	plochy občanského vybavení – sport OS	
Z.S3	3,5529	plochy bydlení – venkovské BV / plochy občanského vybavení – všeobecné OU	18
Z.S5	0,4087	plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava - dopravní plochy DS.d	
Z.S6	0,4000	plochy bydlení – venkovské BV	4
Z.S7	0,3760	plochy smíšené obytné – všeobecné SU	3
Z.S8	0,7844	plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava – dopravní plochy DS.d / plochy smíšené krajinné všeobecné - přírodní priority MU.p	
Z.S10	0,1677	plocha veřejných prostranství – jiná PX	
Z.S11	0,0541	plochy rekreace – hromadná – rekreační areály - RH	
Z.S12	1,9321	plochy rekreace – hromadná – rekreační areály - RH	
Část Jilmová a Pohraniční			
Z.D14	3,8849	plochy dopravy silniční - cyklostezka	
Z.P1/1	0,5949	plochy rekreace – individuální RI	
Z.P1/2	1,2372	plochy rekreace – individuální RI	
Část Nová Ves			
Z.V1	1,939	plochy bydlení – venkovské BV	14
Z.V2	3,2938	plochy bydlení – venkovské BV / plochy občanského vybavení – všeobecné OU / plocha veřejných prostranství – jiná PX	8
Z.V3	1,2634	plochy výroby – lehká VL	
Z.V4	0,3994	plochy smíšené obytné – všeobecné SU	2
Z.V5	0,2785	plochy bydlení – venkovské BV	2
Z.V6	0,0941	plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství TW	
Z.V7	1,0447	plochy technické infrastruktury – všeobecná TU	
Z.V8	0,2835	plochy rekreace – individuální RI	
Z.V9/1	0,296	plochy smíšené obytné – všeobecné SU	1
Z.V9/2	0,7190	plochy smíšené obytné – všeobecné SU	3

Z.V10	0,0693	plochy občanského vybavení – sport OS	
Z.V11	0,4796	plochy smíšené obytné – všeobecné SU	2
Z.V12	0,0185	Plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava DS	
Z.Z2/1	2,2545	plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava - dopravní plochy DS.d	
Z.Z2/2	0,9915	plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava - dopravní plochy DS.d	
Z.Z2/3	1,9020	plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava - dopravní plochy DS.d	
Z.Z2/4	4,1606	plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava - dopravní plochy DS.d	
K.N1	0,9159	plochy smíšené všeobecné -přírodní priority MU.p	
K.2	0,2877	plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodních toků WT	
Transformační plochy			
T.1	0,7800	plochy bydlení – venkovské BVDnes plocha ostatní – zbořeniště po kasárnách	
Plochy územní rezervy			
R.1	1,2797	Rezerva - plochy smíšené obytné – všeobecné SU	
R.2	140,2610	Územní rezerva pro silnici I/7, úsek Chomutov-hranice ČR/SRN s východním obchvatem Hory Sv. Šebestiána	
R.3	0,3890	rezerva - plochy bydlení – venkovské BV	
R.4	0,8470	rezerva - plochy smíšené obytné – všeobecné SU	
R.5	0,7465	rezerva - plochy smíšené obytné – všeobecné SU	
R.6	0,0536	rezerva - plochy bydlení – venkovské BV	
R.7	0,1044	rezerva - plochy bydlení – venkovské BV	
R.8	0,9106	rezerva - plochy bydlení – venkovské BV	
Celkem			84

8. V kapitole 1d) se

- v podkapitole Koncepce dopravy v bodě *Silniční doprava* **nahrazuje** text: "Pro úsek silnice I/7 Chomutov-hranice ČR/SRN s východním obchvatem Hory SV. Šebestiána je vymezena územní rezerva- R2 PKR1." textem:

"Pro úsek silnice I/7 Chomutov-hranice ČR/SRN v místě vlastní obce HSŠ je:

- vymezen koridor tunelového vedení CNU2 ve stávající trase průjezdu I/7 obcí HSŠ o proměnné šíři 20-35m. Podmínky pro realizaci koridoru jsou uvedeny v příslušné kartě PRZV v kapitole 1f).
- vymezena územní rezerva - R.2 o proměnné šíři 80 – 200m."

- v podkapitole Koncepce dopravy v bodě *Místní komunikace* **doplňuje** text:

" Nové úseky místních komunikací:

- CNU.3: nový úsek komunikace příjezdu k zástavbě Nová Ves sever Podmínky pro realizaci jsou uvedeny v příslušné kartě PRZV v kapitole 1f.

- nové úseky uvnitř rozvojových lokalit neupřesněné, u bydlení ve funkční třídě D – obytné zóny, u ostatních C a D."

- za bod *Místní komunikace* **doplňuje** bod "*Dopravní vybavení*" včetně následujícího textu:
"ÚP respektuje stávající čerpací stanice PHM se službami.

ÚP navrhuje nové plochy dopravního vybavení DS.d jako odstavné plochy nákladní přepravy TIR při čerpací stanici. Nové stanice PHM nelze umisťovat mimo zastavitelné plochy Z.Z2/1-4."

- v podkapitole *Koncepce dopravy* v bodě *Veřejná doprava* **doplňuje** text:

"Navrhuje se, aby autobusová doprava středem hlavního náměstí v HSŠ nebyla v souběhu s ostatní silniční dopravou."

- v podkapitole *Koncepce dopravy* v bodě *Parkování* **doplňuje** text:

" Navrženo je nové parkoviště pro návštěvníky v ploše Z.S8 v části HSŠ jihovýchod. Další parkování návštěvníků je řešeno v plochách stávající vybavenosti, stávajících i navržených veřejných prostranstvích (HSŠ i Nová Ves)."

- za bod *Účelové komunikace* doplňuje bod "*Pěší a turistická doprava*" včetně následujícího textu:

"ÚP respektuje existenci stávajících turistických tras a navrhuje pěší propojení HSŠ jihovýchod a pěší propojení v Nové Vsi na autobus a veřejné prostranství."

- v bodu *Cyklostezka* **doplňuje** text: "ÚP navrhuje též cyklotrasu po tělese býv. dráhy s označ. CNU.1a a CNU.1b – koridor v max. šíři 4m. Podmínky pro realizaci jsou uvedeny v příslušné kartě PRZV v kapitole 1f)"

- **zrušuje** bod "*Čerpací stanice pohonných hmot*" vč. celého textu.

- v podkapitole *Koncepce občanského vybavení* **doplňuje** následující text:

" ÚP navrhuje stabilizaci současných ploch občanské vybavenosti, úpravu ploch OS a vymezení nových sportovních ploch:

- OS HSŠ jihozápad
- OS Nová Ves střed"

- do podkapitoly *Koncepce občanského vybavení* **vkládá** bod "*Koncepce veřejných prostranství*" včetně následujícího textu:

" ÚP vymezuje stabilizovaná veřejná prostranství:

- PU a PX na náměstí HSŠ – specifikace dle podílu zelených a zpevněných ploch
- PX park JV HSŠ
- PX Nová Ves

a navrhuje veřejná prostranství:

- PX Nová Ves střed
- PX HSŠ jihozápad "

- v podkapitole *Koncepce technického vybavení* v bodě *Elektrická energie* **nahrazuje** text:

"Nové zařízení – trafostanice – budou rozmístěny ve vztahu k nově definovaným zastavitelným plochám." textem:

" ÚP navrhuje napojení rozvojových ploch na stávající síť VN, v případě potřeby budou vybudovány distribuční trafostanice 22/0,4 kV. Umístění trafostanic musí být takové, aby byly přístupné z veřejného

prostoru."

- v podkapitole *Koncepce technického vybavení* za bod *Horkovod* **vkládá** nový bod *Obnovitelné zdroje energie (OZE)* včetně následujícího textu:

" Větrná energetika (VE):

V řešeném území ÚP HSŠ nelze využít pro lokalizaci nových/dalších stožárů větrné energetiky nad rámec již stávajících ploch VE, a to ani na střechách či pozemcích všech objektů. Stávající VE jako stavby dočasné dožijí a nové nejsou podporovány.

Nové rozvojové plochy VE (jako součást nezastavěného území v krajině) mohou být realizovatelné pouze po změně ÚP, tzn. tedy po individuálním posouzení.

Fotovoltaické systémy (FVE):

Přednostně je potřeba umísťovat FVE v plochách PRZV k tomu určených v hlavním využití a u objektů a zastavěných ploch nad 300 m².

V plochách všech PRZV v zastavěném území či zastavitelných plochách pro PRZV se bude jednat přednostně o výrobu el. energie pro vlastní potřebu, případně pro komunitní sdílení, a i v ostatních PRZV v zastavěném a zastavitelném území je možná výroba el. energie i jako samostatná elektrárna, vždy v souladu s charakterem území a dle níže uvedených regulativů.

Nové rozvojové plochy VE (jako součást nezastavěného území v krajině) mohou být realizovatelné pouze po změně ÚP, tzn. tedy po individuálním posouzení. Umístění FVE na vodní ploše je možné pouze po individuálním posouzení změnou ÚP.

Podmínky pro umísťování fotovoltaických elektráren:

1. Fotovoltaické systémy na střechách a fasádách objektů lze umístit u všech druhů staveb (vyjma objektů v památkové zóně, objektů památkově chráněných nebo ostatních architektonicky významných objektů), za podmínky nenarušení hladiny sklonu střech a svislé hladiny fasád (sklon je chráněn především u střech sedlových, valbových, polovalbových, pultových, stanových, mansardových, věžových, obloukových, kupolovitých, členitých a jejich kombinací) pokud prvky regulačního plánu v jednotlivých PRZV nedefinují jinak.
2. Narušení sklonu střech bude jednotlivě posuzováno u střech plochých, zde je určujícím limitem výška atiky a max. výška objektů.
3. Umístění fotovoltaických systémů na objektech v památkové zóně a památkově chráněných objektech je možné, pokud nenaruší kulturně historické hodnoty, pro které jsou území nebo památky chráněny, včetně významných celkových pohledů.
4. Fotovoltaické systémy na pozemcích nemovitostí lze umísťovat vyjíměčně u všech PRZV (vyjma veřejných prostranství, nezastavěného území a ploch v MPZ, nebo u ostatních architektonicky významných objektů), za podmínky, že nebude překročeno min. % zeleně dané plochy PRZV a umístění bude v souladu s charakterem území pokud prvky regulačního plánu v jednotlivých PRZV nedefinují jinak.
5. Souběžné umístění FVE v zastavěném území a zastavitelných plochách je možné u všech ploch PRZV při neomezení a zajištění funkce hlavní (např. parkoviště plochy, , brownfieldové a výrobní plochy) a dodržení podmínek prostorového uspořádání pro jednotlivé PRZV. Viz též kap.6 – podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití.
6. Veškeré velkokapacitní zdroje FVE (tam kde to ÚP umožňuje) musí mít řešeno odclonění areálu dostatečnými pruhy zeleně a musí se zabývat zajištěním prostupnosti území.

Tepelná čerpadla:

Lze umožnit tepelná čerpadla u všech druhů staveb, vyjma všech fasád a střech do veřejných prostranství a dalších významných veřejných prostranství, kromě objektů v památkové zóně nebo objektů památkově chráněných a ostatních architektonicky významných objektů.

Obecně se zavěšené agregáty nezapočítávají do zastavěné plochy stavby, pozemní ano, což odpovídá definici zastavěné plochy pozemku.

Technologická zateplená zařízení či místnosti pro fotovoltaiku či tepelná čerpadla na střechách objektů se započítávají do max. výšky objektů, naopak otevřené technologie (vyjma velkých nádrží) na střechách se do max. výšky nezapočítávají. Na plochých střechách mohou místnosti plnit funkci nebo doplňovat ustupující podlaží."

- v podkapitole *Koncepce technického vybavení* v bodě *Kanalizace* **doplňuje** na konec prvního odstavce text:
", alternativně může být řešeno kořenovými ČOV." a před poslední odstavec **vkládá** text:
"Alternativně může být území Nové Vsi, Pohraniční, Jilmová řešeno kořenovými ČOV."
- v podkapitole *Koncepce technického vybavení* v bodě *Dešťová kanalizace* **nahrazuje** text:
"a plochách přestavby" textem: "a transformačních plochách"
- v podkapitole *Koncepce technického vybavení* v bodě *Dešťová kanalizace* **doplňuje** na konec text:
 - " Dešťové vody z místních komunikací a zpevněných ploch: postupně snižovat množství odváděných dešťových vod ze zpevněných ploch, podporovat jejich výpar, retenci a vsakování přirozenou cestou, s tím souvisí i zmenšování zpevněných ploch a podpora polopropustných povrchů.
 - Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch musí být zasakovány nebo využívány na pozemcích příslušných jednotlivým objektům.
 - V případě, že průkazné nemožnosti využívání nebo vsakování srážkových vod (prokázáno hydrogeologickým posudkem) mohou být srážkové vody zadržovány a následně vypouštěny kontrolovaně do stávající dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkopů, resp. do vodního toku.
 - Odvod dešťových vod z Nové Vsi směr na VD Křimov musí být preventivně řešen s cílem neohrozit vodu ve VD"
- v podkapitole *Koncepce civilní ochrany* se zrušuje text: "Lékárna je k dispozici s omezeným provozem v části Hora Sv. Šebestiána."

9. V kapitole 1e) se

- v podkapitole *Nadregionální a regionální systém ekologické stability* **zrušuje** text " , které nabyly účinnosti 20.10.2011"
- v bodě *Chráněná území* **zrušují** dvě následující odrážky:
 - " přírodní park Bezručovo údolí
 - přírodní park Údolí Pruněrovského potoka"a **doplňuje** odrážka:
 - "přírodní park Střední Krušnohoří"
- za bod *Chráněná území* **doplňuje** následující text:
"ÚP navrhuje plochy dvě plochy v krajině a to K.N1 jako ukončení a vegetační krytí parkovacích ploch DS.d do volné krajiny a plochu K.2, což je nová vodní plocha na stávající vodoteči, která podpoří retenčních schopností krajiny."
- v podkapitole *Vodohospodářská soustava* doplňuje text:

"Území Jilmová, Pohraniční, Hora Sv. Šebestiána a Nová Ves je významným zdrojem prameništ a ochranných pásem vodních zdrojů."

10. V kapitole 1f) se veškerý text a karty nahrazuje následujícím textem a kartami:

„Terminologie je vyjádřena v kapitole 1m) Vymezení definic pojmů.

Územní plán určuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

1. ZÁSADY PRO UŽÍVÁNÍ PODMÍNEK VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Platí současně s kartami všech ploch. Uvedené zásady platí na celém řešeném území, nejsou-li pro konkrétní lokalitu upřesněny v tabulkách „podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití“

• Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a prostorového uspořádání jsou vztaženy:

a) na celou funkční plochu. Požaduje se od počátku naplňování zastavitelné plochy vyžadovat dodržení regulativu též u každého z pozemků staveb. V ploše by nikdy nemělo dojít ke stavu, kdy počáteční investoři vyčerpají veškeré možnosti dané podmínky využití na úkor investorů následných.

b) **a zároveň ke stavebnímu pozemku**, a to jak k jeho stavební části, tak i k zahradě či jiným kulturám, které ke stavebnímu pozemku přiléhají, které s ním provozně i prostorově souvisejí a jsou s ním užívány jako jeden celek.

Pozn.: u všech smíšených typů ploch s rozdílným způsobem využití se posuzuje podíl funkcí jen u rozvojových ploch, tedy je-li splněno ad b) požadavky ad a) jsou nadbytečné.

• Podmínky využití je nutno respektovat nejen při umísťování nových staveb, ale i při umísťování nástaveb a přístaveb.

Nepřímá omezení objemů staveb je navrženo prostřednictvím součinnosti těchto prvků:

- a) stanovením min. % podílu zeleně na pozemku (zbytek je max. zastavěná plocha pozemku včetně všech zpevněných ploch a doprovodných staveb)
- b) stanovením maximální výšky objektů
- c) stanovením max. zastavěné plochy pozemku, příp. max. zastavěné plochy jednotlivého domu objektů v jednotlivých funkčních plochách (s vyloučením jejich objemového sdružování, propojování)
- d) stanovením minimální velikosti pozemku (včetně nově oddělovaných), minimální velikost pozemku se netýká pozemků pro veřejné komunikace

Tolerují se:

- a) **jednotlivé případy stávajících staveb či pozemků s výměrou pod plošným minimem**, jež jsou v dané ploše stabilizovány a ve svém posledním kolaudovaném (povoleném) stavu nesplňují některou ze stanovených podmínek pro funkční plochu (např. min. výměra stávajícího stavebního pozemku, max. zastavěná plocha či min. % zeleně).

Územní plán respektuje vydaná územní rozhodnutí, která nabyla právní moci před dnem jeho vydání (jsou součástí zastavitelných ploch).

U staveb, **kteřé přesahují stanovené podmínky využití**, nelze předpokládat další rozvoj v parametru, který je překročen, lze však provádět jejich údržbu a stavební úpravy (do naplnění např. mezní stanovené výšky) Konkrétní případy podléhají správnímu uvážení stavebního úřadu a vyžadují náležité odůvodnění. „Stávající stavbou“, resp. „stávajícím stavem“, se míní stav ke dni vydání územního plánu – viz výše.

- b) Dále lze **tolerovat** tyto odchylky:

u hranic funkčních ploch odchylka max. do 2m, a to pouze v případech, kdy jde o vzájemné hranice zastavitelných ploch (nikoli tedy ve vztahu k plochám jakéhokoli druhu zeleně...)

u výškových omezení (výška v m) odchylka max. do 0,3 m, zcela se tolerují se otevřené systémy FVE/OZE na střeších, naopak hmotné se započítávají – viz definice pojmů

Podmínky pro dopravu v klidu (parkování) a oplocení:

V jednotlivých typech funkčních ploch lze podle konkrétních potřeb zřizovat stavby a zařízení pro dopravu v klidu, vždy však pouze pro dopravu **přímo související s příslušným využitím**.

Parkování – stavby musí být vybaveny plochami, stavbami nebo technickými zařízeními pro dopravu v klidu (parkovací a odstavná stání) odpovídajícím velikosti, funkci a umístění stavby, řešeným přednostně jako součást stavby anebo umístěným na pozemku stavby. Požadavky dopravy v klidu je při narůstajících kapacitách staveb nutno řešit zřízením nových stání na pozemku stavby, nikoli vyhrazením nebo pronájmem stání existujících. Stání pro návštěvníky musí být veřejně přístupná.

Oplocení – uvádí se přípustnost nebo nepřípustnost oplocení pozemku, nikoli jeho nutnost. Oplocovány mají být obecně pozemky se stavbami, které je třeba chránit před vstupem neoprávněných osob, u kterých je nutno zamezit volnému pohybu osob a zvířat, je třeba je chránit před okolními vlivy nebo mohou naopak svým provozem nepříznivě ovlivňovat okolí. Do uličního prostoru a na styku s veřejným prostranstvím je zakázáno neprůhledné oplocení. Oplocení do uličního prostoru max. výšky 1,8m s min 30% propustností, v místní části Nová Ves směrem do uličního prostoru 50% propustnost. Oplocení v blízkosti památkově chráněných objektů či jinak architektonicky významných staveb jen se souhlasem památkové péče či posouzením architekta. V části Pohraniční v zastavitelných plochách Z.P1 RI bez oplocení, i v plochách RH Z.S11 a Z.S12 vzhledem charakteru krajiny.

V nezastavěném území se oplocení připouští výhradně ve vztahu k pozemkům a stavbám, u nichž převažuje odpovídající využití (§ 13 zákona č.283/2021Sb – Stavební zákon odst.h) pouze mimo systém ÚSES a minimálně 6 metrů od hrany břehové čáry vodoteče či vodní plochy nesmí být oplocení také umístěno, kromě zastavěného území místní části Nová ves, kde lze umístiti oplocení blíže jak 6m od břehové čáry jen na základě souhlasu správce vodního toku. Systém ÚSES musí být vždy zprůchodněn a nenarušen.

Bradlování (vymezení dřevěnými bradly) a ohradníky (vymezení lankovými elektrickými systémy) jsou přípustnou formou vymezení pozemků v nezastavěném území. Umožňují propustnost menší zvěři, nemají podezdívky ani jiné pevné spojení s podkladem. Vhodné např. pro pastevní areály.

2. SOUHRNĚ JSOU VYJÁDŘENY PODMÍNKY PRO PRZV I PRO PLOCHY S PRP - PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Každé využití disponuje kartou PRZV.

Pozn.: podmínky PRZV lze uplatnit pro nové stavby a stavby rekonstruované či dostavované, tedy ne retroaktivně na stávající objekty či pro změnu využití stávajících staveb a pozemků.

3. V ÚZEMNÍM PLÁNU HORA SVATÉHO ŠEBESTIÁNA JSOU DEFINOVÁNY TYTO PLOCHY:

plochy bydlení - venkovské	BV
plochy bydlení - hromadné	BH
plochy veřejných prostranství - všeobecná	PU
plochy veřejných prostranství - jiná	PX
plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava	DS
plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava	
— pod indexem d doprovodné stavby	DS.d
plochy smíšené obytné - všeobecné	SU

plochy občanského vybavení - všeobecné	OU
plochy občanského vybavení - sport	OS
plochy rekreace - individuální	RI
plochy rekreace – hromadná – rekreační areály	RH
plochy výroby – lehká	VL
plochy výroby a skladování – výroba energie z obn. zdrojů	VE
plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství	TW
plochy technické infrastruktury - všeobecná	TU
plochy technické infrastruktury – elektronická komunikace	TS
plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava	DD
plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodních toků	WT
plochy přírodní - všeobecné	NU
plochy zemědělské	AU
plochy lesní - všeobecné	LU
plochy smíšené krajinné všeobecné	MU
- pod indexem	
p přírodní priority	MU.p
z zemědělské extenzivní	MU.z
r rekreační nepobytová	MU.r
plochy těžby nerostů - všeobecná	GU"

4. PŘEHLED PLOCH / KARET PRO PRZV A PLOCH S PRP:

Plochy bydlení – hromadné BH

Hlavní využití:

Pozemky staveb pro bydlení v domech

Přípustné využití

Související technická infrastruktura, veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, veřejná zeleň, dětská hřiště, sportoviště, objekty veřejné správy, stravování, ubytování, obchodní prodej v části objektů, nerušící služby, kulturní zařízení, 1 služební byt.

Doprovodné stavby dle definice v kapitole 1m).

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, zvláště jsou vyloučeny erotické kluby/bary/služby, autoservisy a hlučné provozy.

Podmíněně přípustné využití

Obchodní prodej do 200 m² celkové plochy

Podmínky prostorového uspořádání

Stavby respektující blokovou zástavbu historického urbanistického systému a charakter stávající zástavby,

Min. pozemek: 800m² (v případě pozemku 214/1 v k. ú. Hora Svatého Šebestiána 500m²)

Min.% zeleně – 35% pro každou nemovitost

Max. výška - 2n.p. + podkroví

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech stavby hlavních min.35°, doprovodných se neurčují

Odstup staveb od uliční čáry min. 5m, v blokové zástavbě HSŠ v rozích a na hranách, tedy na uličních čarách pro zajištění kontextu zástavby historické části obce

Max. výška plotů 180cm, polopropustnost plotových polí min. 30%

Obnovitelné zdroje: FVE ze jen na střechách bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střechách

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity.

Bez reklamy nad 1m² a zcela bez reklam světelných a světelných označení prodejen a provozoven

Plochy bydlení – venkovské BV

Hlavní využití:

Pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech ve venkovských sídlech

Přípustné využití

Veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně, hřišť, související technická infrastruktura, zahrady s funkcí okrasnou, pobytovou nebo užitkovou,

Doprovodné stavby vč. malého hospodářství vše dle definic v kapitole 1m)

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo Podmíněně přípustným využitím, zvláště jsou vyloučeny erotické kluby/bary/služby, autoservisy a hlučné provozy.

Podmíněně přípustné využití

Pozemky pro budovy obchodního prodeje do 100 m² celkové plochy, objekty pro hromadné ubytování do 30 lůžek.

V přízemí RD nerušící služby a obchody do 100m².

Plochu Z.V1 je možné využít pro hlavní, případně přípustné využití za podmínky, že v ploše Z.V1 bude vymezeno veřejné prostranství (podle § 15 vyhl. Č. 157/2024Sb.) o rozloze min. 1 441 m².

Využití plochy Z.V1, T.1, R.1 je přípustné až po provedení podrobnějšího biologického průzkumu a na jeho základě vydané výjimky ze zákazu umísťování staveb do ploch s výskytem zvláště chráněných druhů.

Podmínky prostorového uspořádání

Minimální velikost pozemku pro rodinný domek 800 m²,

Min.% zeleně 50% pro každou nemovitost

maximální podlažnost 2 NP + podkroví

pozemky BV bez stavby hlavní, tedy jen s doprovodnými se nepřipouští

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech stavby hlavních min.35°, doprovodných se neurčují

Odstup staveb od uliční čáry min. 5m, v blokové zástavbě HSŠ přednostně v rozích a na hranách, tedy na uličních čarách pro zajištění kontextu zástavby historické části obce

Max. výška max. výšky 1,8m s min 30% propustností, v místní části Nová Ves směrem do uličního prostoru 50% propustnost.

Obnovitelné zdroje: FVE lze jen na střechách bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střechách

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity

Bez reklamy nad 1m² a zcela bez reklam světelných a světelných a označení prodejen a provozoven

Plochy rekreace individuální - RI

Hlavní využití:

Pozemky staveb pro přechodné bydlení v rekreačních objektech ve venkovských sídlech

Přípustné využití

Veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně. Individuální rekreace v izolovaných domech v zahradách, v domech horského charakteru (viz 1c) A) v otevřených pastvinách a loukách, v bývalých horských usedlostech. Zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou. Pozemky související technické infrastruktury. Doprovodné stavby související s rekreací například kůlny, altány, pergoly, terasy.

Podmíněně přípustné využití

RI v plochách zrušené žel. dráhy nesmí převyšovat zastavěnou plochu 40m²

Plocha RI jako Z.P1/1 je podmíněna:

- zachování památníku z Reitzenhaimu a jeho okolí;
- zajištěním zpracování hodnocení vlivu dle §67 ZOPK s cílem zajištění vyloučení vlivů na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů.
- situováním konkrétních budoucích staveb mimo lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, resp. cenných biotopů pro tyto druhy;
- souhlasem orgánu ochrany lesa

Plocha RI jako Z.P1/2 je podmíněna:

- zajištěním zpracování hodnocení vlivu dle §67 ZOPK s cílem zajištění vyloučení vlivů na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů
- situováním konkrétních budoucích staveb mimo lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, resp. cenných biotopů pro tyto druhy;
- souhlasem orgánu ochrany lesa.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím, zvláště jsou vyloučeny erotické kluby/bary/služby, autoservisy a hlučné provozování.

Podmínky prostorového uspořádání

Max. velikost nově stanoveného pozemku RI je 400m²

Maximální podlažnost 1NP + podkroví

Min.% zeleně – 50% pro každou nemovitost

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech stavby hlavních min.35°, doprovodných se neurčují

Odstup staveb od uliční čáry min. 5m.

bez oplocení

Obnovitelné zdroje: FVE lze jen na střechách bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střechách

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity

Bez reklamy nad 1m² a zcela bez reklam světelných a označení prodejen a provozoven

Pozn.: U rozvojových ploch RI jako Z.P1/1 a Z.P1/2 je nutné přijmout taková opatření, která budou eliminovat nebo významně omezovat možné vlivy realizace záměrů, jak stanovuje vyhodnocení NATURA:

Jedná se zejména o nepřímé vlivy v období realizace:

- Hluk a emise prachu
- Vibrace
- Úniky látek z realizačních činností
- Zvýšený pohyb techniky a osob - rušení

Nebo v období provozu:

- Zvýšený pohyb techniky a osob - rušení
- U všech rozvojových ploch je nutné provádět kontrolu a likvidaci invazních druhů rostlin, zejména neofytů (Reynoutria sp., Solidago sp., Impatiens glandulifera, Helianthus tuberosus a dalších). Hrozí zde nebezpečí invaze do prostor EVL.

Vše v souladu s příslušnými orgány přírody.

Plochy rekreace hromadná - RH

Hlavní využití:

Pozemky staveb pro přechodné bydlení v rekreačních objektech ve venkovských sídlech

Přípustné využití

Veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně. Zahrady s funkcí okrasnou nebo rekreační. Pozemky související technické infrastruktury.

Doprovodné stavby související s rekreací například kůlny, altány, pergoly, terasy, bazény.

Podmíněně přípustné využití

Plochu RH historického mlýna v rámci plochy Z.S11 v k.ú. HSŠ nelze oplocovat a navyšovat kapacitu ubytování nad 30 lůžek, podmínkou vyhodnocení na krajinný ráz.

V ploše RH býv. kasáren v rámci plochy Z.S12 v k.ú. HSŠ nelze přesáhnout kapacitu 100 lůžek, podmínkou vyhodnocení na krajinný ráz.

Plocha RH jako Z.S11 je podmíněna:

- kvalitním architektonickým řešením stavebních objektů;
- souhlasem orgánu ochrany lesa;
- zajištěním zpracování hodnocení vlivu dle §67 ZOPK s cílem zajištění vyloučení vlivů na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů.

Plocha RH jako Z.S12 je podmíněna:

- zajištěním zpracování hodnocení vlivu dle §67 ZOPK s cílem zajištění vyloučení vlivů na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů.
- situováním konkrétních budoucích staveb mimo lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, resp. cenných biotopů pro tyto druhy;
- souhlasem orgánu ochrany lesa.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím, zvláště jsou vyloučeny erotické kluby/bary/služby, autoservisy a hlučné provozy.

Podmínky prostorového uspořádání

Maximální podlažnost 2NP + podkroví

Min.% zeleně – 50% pro každou nemovitost

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech stavby hlavních min.35°, doprovodných se neurčují

v blokové zástavbě HSŠ přednostně v rozích a na hranách, tedy na uličních čarách pro zajištění kontextu zástavby historické části obce

Max. výška plotů 180cm, polopropustnost plotových polí min. 30%, kromě ploch Z. S11 a Z. S12 ty bez oplocení

Obnovitelné zdroje: FVE lze jen na střechách bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střechách

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity

Bez reklamy nad 1m² a zcela bez reklam světelných označení prodejejn a provozoven

Pozn.: U rozvojových ploch RH jako Z.S11 je nutné přijmout taková opatření, která budou eliminovat nebo významně omezovat možné vlivy realizace záměrů, jak opatření, která stanovuje vyhodnocení NATURA:

Jedná se zejména o nepřímé vlivy v období realizace:

- Hluk a emise prachu
- Vibrace
- Úniky látek z realizačních činností
- Zvýšený pohyb techniky a osob - rušení

Nebo v období provozu

- Zvýšený pohyb techniky a osob - rušení
- U všech rozvojových ploch je nutné provádět kontrolu a likvidaci invazních druhů rostlin, zejména neofytů (Reynoutria sp., Solidago sp., Impatiens glandulifera, Helianthus tuberosus a dalších). Hrozí zde nebezpečí invaze do prostor EVL.

Plochy občanského vybavení – všeobecné OU

Hlavní využití:

Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení, sakrální objekty.

Přípustné využití

Veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších, cyklistických cest, parkoviště a veřejné zeleně.

Doprovodné stavby související s hlavní funkcí například altány, pergoly, teras, přístřešky parkování, odpadkové kiosky

Pozemky související technické infrastruktury. Nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Podmíněně přípustné využití

Plochu Z.V2 je možné využít pro hlavní, případně přípustné využití za podmínky, že v ploše Z.V2 bude vymezeno veřejné prostranství (podle §15 vyhl. č.157/2024 o rozloze minimálně 1 650 m²).

Využití plochy Z.V2 je přípustné až po provedení podrobnějšího biologického průzkumu a na jeho základě vydané výjimky ze zákazu umísťování staveb do ploch s výskytem zvláště chráněných druhů

V plochách OU jsou podmíněně přípustné 3 služební byty na jednu danou funkční plochu.

Nepřípustné využití

Občanské vybavení s vyšším podílem výroby, podpora občanského vybavení jako služby obyvatelům.

Provozy s vysokými nároky na dopravní infrastrukturu a na přístup z hlavních komunikací.

Veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, zvláště jsou vyloučeny: erotické kluby/bary/služby, autoservisy a hlučné provozy.

Podmínky prostorového uspořádání:

maximální podlažnost 2 NP + podkroví,

max. plocha objektů pro obchodní prodej do 600 m² z celkové plochy.

Min.% zeleně – 40% pro každou nemovitost nebo areál

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech stavby hlavních min.35°, doprovodných se neurčují

Odstup staveb od uliční čáry min. 5m, v blokové zástavbě HSŠ přednostně v rozích a na hranách, tedy na uličních čarách pro zajištění kontextu zástavby historické části obce

Max. výška max. výšky 1,8m s min 30% propustností, v místní části Nová Ves směrem do uličního prostoru 50% propustnost.

Obnovitelné zdroje: FVE jen na střechách bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střechách

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity

Bez reklamy nad 1m² a zcela bez reklam světelných a světelných označení prodejen a provozoven

Plochy občanského vybavení – sport OS

Hlavní využití:

Pozemky staveb a zařízení pro aktivní a pasivní sportovní činnosti a regeneraci organismu, otevřená sportoviště a hřiště

Přípustné využití

Veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně.

Drobné stavby a vybavení bezprostředně související se sportem či rekreací například šatny, hygienická zařízení, klubovny, altány, pergoly, terasy. Související stavby a zařízení pro stravování a ubytovací zařízení.

Podmíněně přípustné využití V ploše OS ZS.2 vk.ú. HSŠ je podmínkou nezastavět ochranná pásma vodních zdrojů.

Nepřípustné využití

Provozy s vysokými nároky na dopravní infrastrukturu a přístup z hlavních komunikací.

Veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

maximální podlažnost - 1NP + podkroví

Min.% zeleně – 20% pro každou nemovitost nebo areál

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech stavby hlavních min.35°, doprovodných se neurčují

Odstup staveb od uliční čáry min. 5m, v blokové zástavbě HSŠ přednostně v rozích a na hranách, tedy na uličních čarách pro zajištění kontextu zástavby historické části obce

Max. výška plotů 180cm, polopropustnost plotových polí min. 30%, u hřišť výška bez omezení, ale polopropustnost 80%

Obnovitelné zdroje: FVE lze jen na střechách bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střechách

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity

Bez reklamy nad 3m² a zcela bez reklam světelných a světelných označení prodejen

Plochy veřejných prostranství – všeobecná PU

Hlavní využití:

Pozemky veřejných prostranství - náměstí, ulice, chodníky, veřejná zeleň, ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití

Dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení sloučitelné s účelem veřejného prostranství, - - dětská hřiště a herní plochy, nezastavěné plochy v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách, veřejné WC, kiosky OV.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zvláště nepřípustné parkování residentů.

Podmíněně přípustné využití

Občanské vybavení se stavbami do 30 m²

Plocha PU na náměstí HSŠ není přípustná pro individuální automobilovou dopravu, ale pouze pro veřejnou autobusovou dopravu.

Podmínky prostorového uspořádání

Min.% zeleně: 25%

Objekty do max. výšky 1 NP

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech se neurčují

Bez oplocení

Obnovitelné zdroje: FVE lze jen na střechách bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střechách

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity

Bez reklamy nad 1m² a zcela bez reklam světelných a světelných označení prodejen

Plocha veřejných prostranství – jiná PX

Hlavní využití:

Pozemky významné veřejně přístupné zeleně parkově upravené, prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití

Dopravní a technická infrastruktura a občanské vybavení sloučitelné s účelem veřejného prostranství, Plochy sloužící k rekreaci a odpočinku, dětská hřiště a herní plochy, nezastavěné plochy v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách, veřejné WC, kiosky OV. Parkování návštěvníků do max. 15% plochy PX

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití

Občanské vybavení se stavbami do 30 m²

Podmínky prostorového uspořádání

Objekty do max. výšky 1 NP

Min. % zeleně: 80%

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech se neurčují

Bez oplocení

Obnovitelné zdroje: FVE lze jen na střechách bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střechách

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity

Bez reklamy, zcela bez světelných reklama světelných označení prodejen

Pozn.: V ploše PX označ. Z.S10 je přípustný jeden objekt útulny o maximální zastavěné ploše 40m².

Plochy smíšené obytné – všeobecné SU

Hlavní využití:

Pozemky staveb pro bydlení, pozemky staveb pro bydlení v rodinných a rekreačních domech s hospodářským zázemím se základním technickým a občanským vybavením, pozemky staveb a zařízení pro maloobchod, stravování, služby v cestovním ruchu, další nerušící služby.

Přípustné využití

Veřejná prostranství včetně místních komunikací pro obsluhu vymezené plochy, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně i dětských herních ploch. Související technická infrastruktura a dopravní vybavenost pro zásobování objektů a zařízení a parkování.

Doprovodné stavby a zařízení pro drobné chovatelství domácího zvířectva a pěstitelství, drobné stavby bezprostředně související s bydlením, garáže, přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly.

rodinné bydlení a rekreace s užitkovými zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva. Objekty kulturních, sociálních, zdravotnických a sportovních zařízení.

Podmíněně přípustné využití

Objekty například řemeslné provozy rodinného charakteru spojené s bydlením, bydlení ve spojení se zařízením drobné řemeslné a zemědělské výroby, služeb jen za podmínek, že zásadně nesnižují kvalitu prostředí po stránce hygienické (zvláště hlukové) či provozní (četnost cílové dopravy).

Pozemky pro budovy obchodního prodeje a služeb do 600 m² celkové plochy m², objekty pro hromadné ubytování do 30 lůžek, max.1 služební byt, zařízení dopravy.

Využití plochy Z.V4 je přípustné až po provedení podrobnějšího biologického průzkumu a na jeho základě vydané výjimky ze zákazu umísťování staveb do ploch s výskytem zvláště chráněných druhů.

V plochách SU p.č. 87/1 a 84/12 v k.ú.Nová Ves nelze stavět nové objekty jako stavby hlavní, ale jen zvětšovat zahrady s doprovodnými stavbami.

Plochy stavby v SU, které jsou podmíněny zpracováním ÚS je možné realizovat až po vydání ÚS.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, zvláště ne jakékoli výroby, skladovacích objektů a služeb pro motoristy, dále jsou vyloučeny erotické kluby a služby, autoservisy a hlučné provozy.

Podmínky prostorového uspořádání

maximální podlažnost 2NP + P

min. procento zeleně 50%

min. výměra 700 m²

Prvky regulačního plánu:

Max. výška plotů 1,8 m s min 30% propustností, v místní části Nová Ves směrem do uličního prostoru 50% propustnost
Odstup staveb od uliční čáry min. 5m,, v zastavitelných plochách, vprolukách stavající zástavby dle okolní zástavby
v blokové zástavbě HSŠ přednostně v rozích a na hranách, tedy na uličních čarách pro zajištění kontextu zástavby
historické části obce

Obnovitelné zdroje: FVE lze jen na střechách bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střechách

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity

Bez reklamy nad 1m² a zcela bez reklam světelných a označení prodejen

Pozn. Na parcele p.č. 277 v Hoře Svatého Šebestiána je umožněný provoz masny s doprovodnými provozy, které nebudou hygienicky a jinak obtěžovat okolí.

Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava DS

Hlavní využití:

Pozemky silniční dopravy, silnic a dálnic I., II., III. třídy, místních a účelových komunikací, ulic, chodníků a parkovacích ploch ,

Přípustné využití

Dopovodná a izolační zeleň, přístupové cesty, provozní technologické objekty, pozemky staveb a zařízení dopravního vybavení- včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, parkovacích ploch,

Chodníky a další peší cesty, cyklostezky. Související technická infrastruktura.

Nepřípustné využití

Vše co není v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití je nepřípustné, zvláště ne využití pro čerpací stanice a ostatní služby, které přísluší do DS.d

Podmíněně přípustné využití

Využití plochy, R.2, Z.D14, je přípustné až po provedení podrobnějšího biologického průzkumu a na jeho základě vydané výjimky ze zákazu umísťování staveb do ploch zvláště chráněných druhů

Využití ploch Z.D14 na území rezervace je přípustné až na základě povolené výjimky udělené v samostatném správním řízení dle § 43 ZOPK.

Plochy dopravy v návaznosti na pěší-cyklo přechod Satzung budou využity mimo stezku pro turistiku (kola).

Pozemek č.1212/10 v k.ú. Hora Sv. Šebestiána lze do doby realizace umístění tunelového řešení komunikace I/7 (CNU.2) využívat jako zahradu k rodinnému domu na pozemku st. 57 (včetně možnosti umístění oplocení a drobných staveb dle stavebního zákona).

Pozemek č.1212/2 v k.ú. Hora Sv. Šebestiána lze do doby obnovy komunikace využívat pouze jako součást areálu Městských lesů Chomutov nacházejících se na pozemku st. 94 a předmětný pozemek lze dočasně oplocit, bez umísťování jakýchkoli dalších staveb. V případě zrušení areálu Městských lesů Chomutov, bude pozemek využíván opět jako komunikace pro zajištění dopravní obslužnosti ploch pro bydlení v lokalitě (bez oplocení a veřejně přístupná).

Pozemek č. 380/1 v k.ú. Hora Sv. Šebestiána lze do doby obnovy komunikace využívat pouze jako součást zahrad bez staveb pro sousední objekty bydlení.

Využití koridoru CNU.2 je podmíněno:

- vyloučením negativních vlivů na vodní zdroj Výsluní;
- vyloučením negativních vlivů na vodní toky (Chomutovka, bezejmenná vodoteč);
- minimalizací vlivů na hydrologické poměry v území;
- vyloučením vlivů na hydrogeologické poměry;
- souhlasem orgánu ochrany lesa;

- zajištěním zachováním funkcí skladebných prvků ÚSES;
- vyloučením negativních vlivů na přírodní rezervaci (PR) prameniště Chomutovky;
- zajištěním zpracování hodnocení vlivu dle §67 ZOPK s cílem zajištění vyloučení vlivů na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů;
- zajištěním kvalitního architektonického řešení staveb (portály tunelů, technické stavby) s cílem minimalizace vlivů na krajinný ráz území;
- zajištěním zpracování archeologického průzkumu; - minimalizací rozsahu vlivů na hmotný majetek.

Podmínky prostorového uspořádání

Objekty max. do výše 1NP

Min.% zeleně – se neurčuje

Bez oplocení

Prvky regulačního plánu:

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity

Bez reklamy nad 3m² a zcela bez reklam světelných označení provozoven.

Pozn.: U rozvojové plochy DS jako Z.D14 je nutné přijmout taková opatření, která budou eliminovat nebo významně omezovat možné vlivy realizace záměrů v těchto plochách s potenciálem šíření do lokalit soustavy Natura 2000:

Jedná se zejména o nepřímé vlivy v období realizace:

- Hluk a emise prachu
- Vibrace
- Úniky látek z realizačních činností
- Zvýšený pohyb techniky a osob - rušení

Nebo v období provozu

- Zvýšený pohyb techniky a osob - rušení
- U všech rozvojových ploch je nutné provádět kontrolu a likvidaci invazních druhů rostlin, zejména neofytů (Reynoutria sp., Solidago sp., Impatiens glandulifera, Helianthus tuberosus a dalších). Hrozí zde nebezpečí invaze do prostor EVL.

Zejména v oblasti koridorů lze upravit jak jejich realizaci do období mimo zásadní aktivity předmětů ochrany (rozmnožování, zimování) tak také jejich provoz.

- vyloučit používání trasy jako běžecké v období zimy
- vyloučit používání trasy zejména v období toku a hnízdění tetřívka
- zvolit vhodné technologie budování a úpravy povrchu stezky a technických objektů s ohledem na rychlost výstavby a zapojení do okolního prostředí

Plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava - dopravní plochy DS.d

Hlavní využití:

doprovodné stavby a zařízení s přímou vazbou na silniční dopravní infrastrukturu, čerpací stanice PHM, velkokapacitní parkoviště, služby pro motoristy

Přípustné využití

související technická infrastruktura, ochranná a okrasná zeleň, garážové a podzemní parkování, plochy a objekty pro

údržbu komunikací, služebna Policie ČR,

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, bez obecné občanské vybavenosti, zvláště obchodu a ubytovacích služeb, zvláště jsou vyloučeny erotické kluby a služby.

Nové stanice PHM nelze umísťovat mimo zastavitelné plochy Z.Z2/1 – 4.

Podmíněně přípustné využití

Využití ploch Z.S5, Z.Z2/2, Z.Z2/3 je pouze dočasné do přípravy a realizace zkapacitnění komunikace I/7 (leží v územní rezervě R.2). Plocha Z.S5 bude využita pouze jako odstavná plocha pro vozidla zimní údržby a vyprošťovací vozidlo.

Využití plochy Z.Z2/1-4, Z.S5 je přípustné až po provedení podrobnějšího biologického průzkumu a na jeho základě vydané výjimky ze zákazu umísťování staveb do ploch zvláště chráněných druhů

Využití plochy Z.S5 na území rezervace je přípustné až na základě povolené výjimky udělené v samostatném správním řízení dle § 43 ZOPK.

Plochy dopravy v návaznosti na pěší-cyklo přechod Satzung budou využity mimo stezku pro turistiku (kola).

Podmínky prostorového uspořádání

Objekty do 1 NP

Min.% zeleně – se neurčuje

Bez oplocení

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech stavby hlavních min.35°, doprovodných staveb se neurčují.

Oplocení je možné jen u ploch Z.Z2/1-4 do 1,8 m a s min. 80 %polopropustností

Obnovitelné zdroje: FVE lze jen na střechách bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střechách

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity

Bez reklamy nad 3m2

Pozn.: U rozvojové plochy DS.d jako Z.S5 je nutné přijmout taková opatření, která budou eliminovat nebo významně omezovat možné vlivy realizace záměrů v těchto plochách s potenciálem šíření do lokalit soustavy Natura 2000:

Jedná se zejména o nepřímé vlivy v období realizace:

- Hluk a emise prachu
- Vibrace
- Úniky látek z realizačních činností
- Zvýšený pohyb techniky a osob - rušení

Nebo v období provozu

- Zvýšený pohyb techniky a osob - rušení
- U všech rozvojových ploch je nutné provádět kontrolu a likvidaci invazních druhů rostlin, zejména neofytů (Reynoutria sp., Solidago sp., Impatiens glandulifera, Helianthus tuberosus a dalších). Hrozí zde nebezpečí invaze do prostor EVL.

Zejména v oblasti koridorů lze upravit jak jejich realizaci do období mimo zásadní aktivity předmětů ochrany (rozmnožování, zimování) tak také jejich provoz.

- vyloučit používání trasy jako běžecké v období zimy
- vyloučit používání trasy zejména v období toku a hnízdění tetřívka
- zvolit vhodné technologie budování a úpravy povrchu stezky a technických objektů s ohledem na rychlost výstavby a zapojení do okolního prostředí

Plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava DD

Hlavní využití:

Pozemky drážní dopravy,

Přípustné využití

Obvod dráhy včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí, zastávky, nástupiště, přístupové cesty, provozní budovy, doprovodná zeleň.

Pozemky související technické infrastruktury.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zvláště jsou vyloučeny bydlení, rekreace a erotické kluby a služby.

Podmínky prostorového uspořádání

Podlažnost max. do 2 NP u provozních a technických budov

Min.% zeleně se neurčuje.

Oplocení vybraných částí možné.

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech stavby hlavních min.35°, doprovodných staveb se neurčují.

Max. výška plotů 180cm s 80 %polopropustností

Obnovitelné zdroje: FVE lze jen na střechách bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střechách

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity

Bez reklamy nad 1m2, zcela bez světelných reklam a světelných označení provozoven a prodejen

Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství TW

Hlavní využití:

Pozemky určené pro vodní hospodářství – čistírny odpadních vod, vodojemy, přečerpávací stanice. Stavby a zařízení s nimi provozně související.

Přípustné využití

Plochy související dopravní infrastruktury, doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím

Podmíněně přípustné využití

Využití plochy Z.V6 je přípustné po provedení podrobnějšího biologického průzkumu a na jeho základě vydané výjimky ze zákazu umísťování staveb a ploch s výskytem chráněných druhů

Podmínky prostorového uspořádání

Objekty max. do výše 2 NP

Min.% zeleně je 20%.

Oplocení vybraných částí možné.

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech stavby hlavních min.35°, doprovodných staveb se neurčují.

Max. výška plotů 180cm s 80 % polopropustností

Obnovitelné zdroje: FVE lze jen na střechách bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střechách

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity

Bez reklamy nad 1m², zcela bez světelných reklam a světelných označení provozoven

Plochy technické infrastruktury – všeobecná TU

Hlavní využití:

Pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury. Plochy určené především pro zařízení nakládání s odpady, elektrorozvody a zařízení

Přípustné využití

Související dopravní infrastruktura, doprovodná a izolační zeleň, nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím, zejména stožáry větrných elektráren.

Podmínky prostorového uspořádání

Podlažnost max. do 2 NP u objektů technické infrastruktury

Min.% zeleně je 20%,

zastavitelnost nadzemními plochy objekty Z.V7 je max. 30%.

Oplocení vybraných částí možné

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech stavby hlavních min.35°, doprovodných staveb se neurčují.

Max. výška plotů 180cm s 30 % polopropustností

Obnovitelné zdroje: FVE lze jen na střechách bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střechách

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity

Bez reklamy nad 1m² a zcela bez reklam světelných a světelných označení provozoven

Plochy technické infrastruktury – elektronická komunikace TS

Hlavní využití:

Pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury. Plochy určené především pro vedení a údržbu elektronické komunikace.

Přípustné využití

Stavby a zařízení s hlavním využitím provozně související.

Plochy související dopravní infrastruktury, doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití

Struktura zástavby není stanovena, oplocení možné.

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech stavby hlavních min.35°, doprovodných staveb se neurčují.

Max. výška plotů 180cm polopropustnost 80%

Obnovitelné zdroje: FVE lze jen na střechách bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střechách

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity

Bez reklamy nad 1m2 a zcela vyloučit světelné reklamy a světelná označení provozoven

Plochy výroby – lehká VL

Hlavní využití:

Plochy určené pro průmyslovou výrobu – lehký průmysl a zemědělskou výrobu, pro skladování, pro výrobní služby, pro činnosti spojené s provozováním technické infrastruktury.

Přípustné využití

Plochy související dopravní infrastruktury a technické infrastruktury, doprovodná a izolační zeleň, odstavné parkovací plochy a garáže, přechodné ubytování zaměstnanců, služební byty.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, zvláště pak větrné elektrárny a OZE dle kap. 1d).

Podmínky prostorového uspořádání

Objekty max. do výšky 12 m, plocha 1 haly max. 3000 m2

Min.% zeleně je 15%, u objektů nad 300m2 povinnost ze 60% zelené střechy

Oplocení vybraných částí možné

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech stavby hlavních min.15°, doprovodných staveb se neurčují.

Max. výška plotů 180cm s 80% polopropustností

Obnovitelné zdroje: FVE lze jen na střechách bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střechách

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity

Bez reklamy nad 3m2 zcela bez světelných reklam a světelných označení provozoven

Plochy výroby a skladování – výroba energie z obn. zdrojů VE

Hlavní využití:

Plochy určené pro průmyslovou výrobu elektrické energie, pouze stávající realizované objekty stožárů větrných elektráren na plochách VE

Přípustné využití

Plochy související dopravní infrastruktury a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití

Po ukončení životnosti bude zařízení pro průmyslovou výrobu elektrické energie – stožáry větrných elektráren - demontováno a plocha rekultivována.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

Objekty max. 1 NP, střechy se neurčují,

Min.% zeleně 15%

Oplocení vybraných částí možné formou ohradníku či bradlováním viz.

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech stavby hlavních min.15°, doprovodných staveb se neurčují.

Max. výška plotů 180cm s 80% polopropustností

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity – viz 1m) Vymezení definic pojmů

Bez reklamy zcela bez světelných reklam a světelných označení provozoven

Plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodních toků WT

Hlavní využití:

Vodní plochy a toky, vodohospodářské plochy a zařízení pro sledování a regulaci vodního toku. Pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

Přípustné využití

Plochy souvisejících staveb, zařízení a jiných opatření pro vodní hospodářství, doprovodná a izolační zeleň, lávky, mostky.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití

Zařízení zajišťující nakládání s vodami, ochranu před suchem, regulaci vodního režimu, - jen za podmínky zásadního nezasahování do soustavy meliorací.

Podmínky prostorového uspořádání

Objekty max. 1 NP, střechy se neurčují.

Oplocení vybraných částí možné

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech stavby hlavních min.15°, doprovodných staveb se neurčují.

Max. výška plotů 180cm s min 80% polopropustností

Obnovitelné zdroje: FVE lze jen na střechách bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střechách

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity

Bez reklamy zcela bez světelných reklam a světelných označení provozoven

Pozn.: Plocha TW jako K.2 je podmíněna:

- souhlasem orgánu ochrany lesa;
- zajištěním zpracování hodnocení vlivu dle §67 ZOPK s cílem zajištění vyloučení vlivů na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů

Plochy přírodní – všeobecné NU

Hlavní využití:

Plochy přírodní vymezené pro ochranu přírody a krajiny, krajinného rázu. Prvky ÚSES, chráněné pozemky, kompenzační opatření.

Přípustné využití

Stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody, krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických škod a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.

Plochy v návaznosti na pěší-cyklo přechod Satzung lze využít pro vybavení pro rekreační turistiku (kola).

Nepřípustné využití

Činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména větrné elektrárny.

Podmíněně přípustné využití

Související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, cyklotrasy, hipostezky, mimo ÚSES vyhlídková místa, cyklostezky, odpočinková místa (lavičky, drobné přístřešky) bez pobytových místností se souhlasem úseku ochrany přírody

Zařízení dalších účelů jen za podmínek stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku ochrany přírody a krajiny.

Podmínky prostorového uspořádání

Objekty max. 1 NP, střechy se neurčují.

Min.% zeleně se neurčuje

Oplocení vybraných částí ojediněle možné, jen se souhlasem úseku ochrany přírody

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech stavby hlavních min.35°, doprovodných staveb se neurčují.

Max. výška plotů 160cm

Bez reklamy, zcela bez světelných reklam

Plochy zemědělské - všeobecné AU

Hlavní využití:

Plochy určené pro zemědělské hospodaření

Využití koridoru CNU.3 je podmíněno:

- zajištěním výsadby doprovodné liniové zeleně

Přípustné využití

Pozemky související dopravní infrastruktury – zejména účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, odpočinková místa (lavičky, drobné přístřešky) bez pobytových místností a technická infrastruktura. Stavby a zařízení pro obhospodařování zemědělské půdy zejména pro přechodné skladování zemědělských produktů-seníky, přístřešky pro ustájení dobytka na pastvinách, pastevní areály, oplocení pastevních areálů a výběhů, oplocení sadů a zahrad.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, zejména větrné elektrárny, stavby a zařízení pro těžbu nerostů

Podmínky prostorového uspořádání

Objekty max. 1 NP

Min.% zeleně se neurčuje

Oplocení vybraných částí ojediněle možné formou ohradníků či bradlováním dle kap. 1m)

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech staveb min.35°, doprovodných staveb se neurčují.

Bez reklamy zcela bez světelných reklam

Plochy lesní – všeobecné LU

Hlavní využití:

Plochy určené pro funkci lesa (PUFL), stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví, nové zalesňování

Přípustné využití

Pozemky související dopravní infrastruktury, například účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny.

Podmínky prostorového uspořádání

Objekty max. 2 NP

Min.% zeleně se neurčuje

Oplocení vybraných částí ojediněle možné, je se souhlasem úseku příslušného orgánu ochrany přírody- lesa (lesní školky apod.)

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech stavby hlavních min.35°, doprovodných staveb se neurčují.

Obnovitelné zdroje: FVE lze jen na střechách bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střechách

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity

Bez reklamy, zcela bez světelných reklam

Plochy smíšené krajinné všeobecné MU

Hlavní využití:

Plochy smíšené krajinné všeobecné vymezené s ohledem na charakter nezastavěného území

- **přírodní priority p** - pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, ÚSES
- **zemědělské extenzivní z** – zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, stavby a zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví
- **rekreační nepobytová r** - rekreační krajinné plochy, například rekreační louky, související stavby a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport, například lavičky, přístřešky, altány, odpočívadla, informační prvky, rozhledny, hygienická zařízení, ekologická infocentra

Využití koridoru CNU.1a je podmíněno:

- zajištěním zachování funkcí skladebných prvků ÚSES;
- vyloučit používání trasy jako běžecké v období zimy;
- vyloučit používání trasy zejména v období toku a hnízdění tetřívka.

Využití koridoru CNU.1b je podmíněno:

- zajištěním zachování funkcí skladebných prvků ÚSES.

Přípustné využití

Související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, cyklotrasy, cyklostezky, hipostezky. Související technická infrastruktura. Stavby a zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny.

Podmíněně přípustné využití

V plochách MU.r na tělese býv. dráhy označ.CNU.1 je přípustná cyklotrasa s podmínkou do šíře max. 4m.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, zejména větrné elektrárny.

Podmínky prostorového uspořádání

Objekty max. 1 NP

Min.% zeleně se neurčuje

Bez oplocení.

Prvky regulačního plánu:

Sklony střech stavby hlavních min.35°, doprovodných staveb se neurčují.

Obnovitelné zdroje: FVE ze jen na střechách bez zateplené technologie, tep. čerpadla ano, nikoli na střechách

Do max. výšky objektu se nezapočítávají otevřené subtilní technologie / komíny, antény, hromosvody, satelity

Bez reklamy a zcela bez světelných reklam označení

Pozn.: U rozvojové plochy a Z.CNU.1a je nutné přijmout taková opatření, která budou eliminovat nebo významně omezovat možné vlivy realizace záměrů v těchto plochách s potenciálem šíření do lokalit soustavy Natura 2000:

Jedná se zejména o nepřímé vlivy v období realizace:

- Hluk a emise prachu
- Vibrace
- Úniky látek z realizačních činností
- Zvýšený pohyb techniky a osob - rušení

Nebo v období provozu:

- Zvýšený pohyb techniky a osob - rušení
- U všech rozvojových ploch je nutné provádět kontrolu a likvidaci invazních druhů rostlin, zejména neofytů (Reynoutria sp., Solidago sp., Impatiens glandulifera, Helianthus tuberosus a dalších). Hrozí zde nebezpečí invaze do prostor EVL.

Zejména v oblasti koridorů lze upravit jak jejich realizaci do období mimo zásadní aktivity

předmětů ochrany (rozmnožování, zimování) tak také jejich provoz:

- vyloučit používání trasy jako běžecké v období zimy
- vyloučit používání trasy zejména v období toku a hnízdění tetřívka zvolit vhodné technologie budování a úpravy povrchu stezky a technických objektů s ohledem na rychlost výstavby a zapojení do okolního prostředí

Plochy těžby nerostů – všeobecná GU

Hlavní využití:

Plochy určené pro zajištění podmínek pro hospodárné využívání nerostů a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a při úpravě nerostů. Pozemky vlastní těžby, povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro dočasné ukládání nerostů a odpadů, výsypky, odvaly, kaliště. Pozemky asanací a rekultivací ploch zasažených těžbou.

Přípustné využití

Plochy související dopravní infrastruktury a technické infrastruktury, doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím, zejména větrné elektrárny.

Podmínky prostorového uspořádání

Nejsou stanoveny

Prvky regulačního plánu:

bez oplocení, či pouze se souhlasem úseku ochrany přírody

Bez reklamy a zcela bez světelných reklam

PODMÍNKY PRO PLOCHY NAD RÁMEC PRZV:

Plochy s prvky regulačního plánu – zahrnuty do karet PRZV

Plochy ÚSES – viz karta MU

11. V kapitole 1g) se

- v podkapitole *VPS podle nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje* text názvu VPS „VPS-C2“ **nahrazuje** textem „VPS-VD.1“
- za podkapitolu VPS podle nadřazené územně plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje **doplňuje** podkapitola „VPS ostatní“ vč. následujícího obsahu:

VD.2 – koridor tunelové přeložky I/7 o proměnné šíři 20 -30m, s označ. CNU.2

VD 3 - odpočívka pro kamionovou dopravu včetně ČS PHM – plocha Z.Z2/4

VD 4 - odpočívka pro kamionovou dopravu včetně ČS PHM – plocha Z.Z2/1, Z.Z2/2 a Z.Z2/3

VT – technická infrastruktura - Čistírna odpadních vod Nová Ves na ploše Z.V6 k.ú. Nová Ves“

12. V kapitole 1i) se veškerý obsah kapitoly nahrazuje následujícím textem:

„Plochy a koridory územních rezerv jsou v rozsahu, řešeném návrhem územního plánu Hora Svatého Šebestiána navrhovány:

R.1 – územní rezerva plochy smíšené obytné všeobecné v kat. území Hora Svatého Šebestiána

R.2 - územní rezerva - koridor silnice I/7, úsek Chomutov-hranice ČR/SRN - východní obchvat Hory Svatého Šebestiána (šířka stanovena mezi 80-200 metry).

R.3 – územní rezerva plochy bydlení všeobecné v kat. území Hora Svatého Šebestiána

R.4 - územní rezerva plochy smíšené obytné všeobecné v kat. území Hora Svatého Šebestiána

R.5 - územní rezerva plochy smíšené obytné všeobecné v kat. území Hora Svatého Šebestiána

R.6 - územní rezerva plochy bydlení všeobecné v kat. území Hora Svatého Šebestiána

R.7 - územní rezerva plochy bydlení všeobecné v kat. území Hora Svatého Šebestiána

R.8 - územní rezerva plochy bydlení všeobecné v kat. území Nová Ves u Křímova“

Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy či koridory územních rezerv pro uvažovanou náplň povolovat.

13. V kapitole 1j) se veškerý obsah kapitoly nahrazuje následujícím textem:

" Územní plán stanovuje následující plochy, u nichž je změna využití území podmíněna zpracováním územní studie, vše v koordinaci s výkresem základního členění území:

Územní plán Hora Svatého Šebestiána stanovuje pořízení územní studie pro plochy:

US.1: Z.S3 – plochy BV, OU v HSŠ

US.2: Z.V2 - plochy BV, OU, PX v Nové Vsi

US.3: náměstí HSŠ

US.4: Z.P1/2 a Z.P1/1 - plochy rekreace individuální RI v části Pohraniční

US.5: Z.S12 – plochy rekreace hromadné – býv. kasárna

V uvedených plochách je již vymezena nebo bude vždy vymezena plocha veřejného prostranství pro každé 2 ha minimálně 0,1 ha (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace).

Plocha ÚS 1 - Z.S3 – BV a OU má stanoveno pořadí postupných změn (etapizace) - plochy S3.1, S3.2, S3.3.. Územní studie bude zpracována pro celou návrhovou plochu Z.S3 vč. plochy územní rezervy R.7 a bude zpracována tak, aby respektovala stanovenou etapizaci a přitom zachovala koordinaci jednotlivých ploch vč. jejich postupné realizace a zajištění ploch veřejných prostranství.

Plochy US 4 a US 5 musí prověřit výškovou skladbu a řešení odpadních vod a podmínky dle PRZV (SEA a Natura)

Pro plochy všech US je stanovena lhůta pro pořízení ÚS, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti do 31.12.2030.

14. V kapitole 1k) se veškerý obsah kapitoly nahrazuje následujícím textem:

„V návrhu územního plánu je stanoveno pořadí změn v území (etapizace) pro plochu Z.S3 – s využitím BV a OU v části Hora Svatého Šebestiána na dvě postupné etapy a to nejprve Etapa I. (plocha Z.S3) navazující na zastavěné území, následně Etapa II. (plocha Z.S3) – vymezení viz výkres N4 – Výkres etapizace.

Realizace druhé etapy (včetně přípravy území) může být zahájena až po využití pozemků v první etapě, kde budou vydána povolení záměru na domy nejméně na 90% plochy v první etapě. Realizace třetí etapy, která je převedena do ploch územní rezervy R.7 (včetně přípravy území) může být zahájena až po využití pozemků ve druhé etapě, kde budou vydána povolení záměru na domy nejméně na 90% plochy ve druhé etapě.

Využitím je myšleno kolaudace příslušné veřejné dopravní a technické infrastruktury včetně přípojek pro jednotlivé pozemky a stavby na jednotlivých pozemcích v charakteru „hrubých staveb“ (obvodové zdivo, zastřešení).“

15. V Kapitole 1m) se vkládá celý text:

" Terminologie platí současně s kartami všech ploch PRZV

Funkční plocha je spojitá plocha téže funkce. Její ohraničení je funkcí s rozdílným způsobem využití nebo komunikačními předěly vyznačenými v hlavním výkresu ÚP

Hlavní využití: převažující účel (50% a více) využití ve funkční ploše/ funkčním bloku

Přípustné využití: funkce, které lze ve funkční ploše obecně připustit. Jejich rozsah však nesmí překročit 49% příslušné souvislé funkční plochy /bloku.

Podmíněně přípustné využití: funkce, jež lze ve funkční ploše připustit s podmínkou, že jejich umístění nebude na újmu „hlavnímu využití“ ani „přípustnému využití“ funkční plochy. Podmíněnost konkrétních případů musí být stanovena taxativním způsobem nikoli nepředvídatelnými procesy. Hlavními důvody volby podmíněně přípustnosti jsou:

- možnost eliminovat případné kapacitní či množstevní převážení hlavní funkce funkcí jinou
- možnost eliminovat případné objemové předimenzování objektů ve funkční ploše.
- nezbytnost vazby ÚR objektů v lokalitě na vybudování infrastrukturní stavby (např. ČOV nebo silnice)

Stavební úřad, výsledky zpracované územní studie lokality nebo schválený regulační plán lokality mohou stanovit i další zpřesňující či omezující podmínky, nikoli podmínky zcela vylučující funkci hlavního či přípustného využití.

Nepřípustné využití: ve všech jednotlivých plochách nepřípustné jsou veškeré funkce, které ve využití nejsou uvedeny jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

Stavba hlavní: stavba plnící v rámci pozemku funkci, jež odpovídá jeho hlavnímu, resp. přípustnému využití podle územního plánu.

Doprovodné stavby: stavby na pozemku mimo stavbu hlavní (pro kterou jsou definovány podmínky využití). Doprovodné stavby jsou určeny pro využití související s využitím stavby hlavní a také z hlediska hmotového hlavní stavbu pouze doplňují.

Doprovodné stavby na pozemku bez stavby hlavní se nepřipouští.

Doprovodné stavby jsou na pozemku přípustné do rozsahu, který v žádném případě neponíží stanovené min. % zeleně.

Doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství stavby (jen BV), které umožňují chov domácí zvířectvo pro osobní potřebu: 1. v rozsahu nepřevyšujícím podlahové plochy pro bydlení, 2. nemající charakter komerčního chovu, 3. neovlivňující po stránce hygienické a bezpečnostní sousední nemovitosti, a 4. po stránce ekologické kvalitu životního prostředí.

Doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství jsou jednotlivě do 25 m² zastavěné plochy, z hlediska hmotového hlavní stavbu pouze doplňují, jedná se o: kurníky, králíkárný, chlévy, stáje, kotce a voliery.

U venkovských usedlostí do doprovodných staveb patří též **stodoly**. Stodola je stávající nebo znovuobnovený velký skladovací prostor pro zemědělské produkty a povozy, z hlediska hmotového i z hlediska zemědělské činnosti jsou v usedlostech přípustné, nové stavby stodol, garáží pro zemědělskou techniku a dílen se za doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství nepovažují. Nová stodola je realizovatelná jen u souboru pozemků pro stavbu hlavní se stanovenou větší výměrou.

Doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství na pozemku bez stavby hlavní se nepřipouští

Doprovodné stavby jsou na pozemku přípustné do rozsahu, který v žádném případě neponíží stanovené min. % zeleně.

Pozemek: stavební pozemek, tj. zastavěné plochy a nádvoří, eventuálně i přiléhající další pozemky tvořené pozemkovými parcelami, které s nimi provozně souvisejí, prostorově na ně navazují a jsou s nimi užívány jako jeden celek.

Maximální výška staveb: nejvyšší povolená výška staveb nad terénem či skálou, stanovená v metrech. Měří se u jednotlivých staveb od upraveného terénu nebo skály ve vzdálenosti cca 0,0 - 0,5m od fasády k nejvyššímu místu střešní konstrukce. U staveb umístěných ve svahu se maximální přípustná výška měří jak v nejvyšším, tak i v nejnižším bodě klesajícího terénu. Vykazuje-li návrh stavby viditelně účelové úpravy navazujícího terénu, je nutno vztahovat výškovou hladinu zástavby v daném území k převládající úrovni okolního terénu ve vzdálenosti 5m od stavby hlavní.

Do maximální výšky se započítávají objemné prvky (nádře na vodu, skříň klimatizací, výtahové šachty, technologické místnosti pro alternativní zdroje, vzduchotechniku atd.).

Do maximální výšky se nezapočítávají otevřené technologické prvky na střechách (antény, satelity, komíny, hromosvody, fotovoltaické panely, solární kolektory apod.) a stožáry na pozemcích.

Technologie fotovoltaických systémů v plné míře není v zápočtu max. výšky, pokud je otevřená, v případě technologií zakrytých nebo opláštěných je nutné výšku započítat.

Minimální procento zeleně: nejnižší povolené procento zeleně v rámci pozemku stavby. Započítává se výhradně zeleně na rostlém terénu v plochách nad 1m², zápočty jiných forem zeleně se neberou v úvahu. U veřejné zeleně v nezastavitelných plochách se předpokládá zápočet včetně vodních ploch. Do zápočtu zeleně lze zařadit i zelené plochy pod přesahy střech, pod balkony či tepelnými čerpadly na fasádách.

Rodinný dům

Pozn.: **Dvojdům** jsou sdružené 2 rodinné domy v horizontální návaznosti a s odděleným provozem, vstupy a pozemky. **Trojdomy** sdružené 3 rodinné domy v horizontální návaznosti a s odděleným provozem, vstupy a pozemky. **Řadový dům** je lineárně sdružených více rodinných domů v horizontální návaznosti s oddělenými provozy, vstupy a pozemky.

Venkovské bydlení: zahrnuje jak rodinný dům dle § 13 zákona č. 283/2021 Sb., tak venkovské usedlosti. Obě kategorie musí splňovat specifické podmínky prostorového uspořádání a stanovenou míru funkčního využití tak, aby vyhovovaly prostředí venkovských sídel.

Venkovský charakter prostředí – je typ prostředí preferující zástavbu převážně venkovského bydlení na převážně nepravidelných pozemcích a zástavbu (stavbu hlavní) objemově nekontrastující s většinou objektů v plochách BV, tedy střechami umožňujícími funkční podkroví.

Horský charakter zástavby – horský charakter zástavby požaduje strmější sklony střechy pro podkroví (alespoň 35°), důraznou obranu proti větrům z návětrné strany u samostatných domů nebo lokalizace v sevřenější kompozici struktury sídla. Časté obklady stěn dřevem opět proti větru i zateplení, menší intenzita zahradničení či zemních bazénů, častá otevřenost nemovitostí do krajiny bez oplocení.

Rekreační domek: stavba pro individuální rekreaci vhodná do prostředí venkovských sídel a přímého kontaktu s jeho trvalými obytnými stavbami. Rozsah zastavěné plochy objektu min. 80 m², stavebními parametry se blíží podmínkám rodinné zástavby.

Nerušící služby: služby, které svým provozováním nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za drobnou nerušící výrobu nelze považovat např. betonárky, klempírny, lakovny, autoservisy a pneuservisy, dále obecně provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území nebo provozy s 3 směnným charakterem. Dále nelze do nerušících služeb zahrnovat herny, diskotéky a erotické kluby.

Občanské vybavení zahrnuje stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

Podkroví P (dle ČSN 73 4301 s úpravou): přístupný prostor nad nadzemním podlažím, výraznou měrou spoluvytvářený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Podkroví nemůže být z pohledu plnohodnotné využitelnosti ploch ani z pohledu podchozích světlých profilů srovnatelné s typickým podlažím. Využitelné místnosti v podkroví nesmí přesahovat objem 45° pomyslného spádu střechy nad římsami, případně vikýře nesmí být v lici fasád a nesmí přesahovat v souhrnu 30% výměry střech.

Podzemní podlaží (dle ČSN 73 4301): podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5m po obvodu stavby; podlaží s vyšší úrovní podlahy, včetně podlaží ustupujícího, je podlažím nadzemním.

Rostlý terén: plocha, pod níž není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace i přirozený vsak srážkových vod, nebo skála.

Soubor: organizační jednotka pod jednotnou správou bez ohledu na počet objektů

Služební byt: bytová **jednotka**, která je přímou součástí provozu areálu, její uživatel je zaměstnancem či pracovníkem správné firmy.

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

Specifické formy ubytování: ubytovací zařízení typu ubytovny, noclehárny, azylové domy apod.

Dělením pozemků se pro účely ÚP rozumí změny velikosti parcel jednoho či více pozemků za účelem vytvoření dostatečné plochy pro stavbu objektu hlavního nebo přípustného využití dané funkční plochy. Do této kategorie nejsou zahrnovány změny velikosti parcel pro účely dopravní a technické infrastruktury, tvorby veřejných prostranství a všech kategorií zeleně.

Technická infrastruktura související: jedná se především inž. sítě a zařízení, které nezbytně slouží pouze danému využití v dané lokalitě, nelze chápat současně jako podmínky pro OZE. Týká se větrné a fotovoltaické energetiky, tepelných čerpadel apod.

Technická infrastruktura obnovitelné zdroje: jedná se specifickou infrastrukturu s vlastními podmínkami pro použití OZE.

Bloková zástavba – Blokovaná zástavba – ulicová zástavba, respektující historickou zástavbu šachovnicové struktury s důrazem na respektování tvarové a hmotové členění stávající okolní zástavby

Přístřešky v plochách nezastavěného území – stavby pro ochranu dobytka na pastvinách provedené jako lehké zastřešení – dřevěné nebo kovové konstrukce, seníky, lesní krmelce, objekty přechodného charakteru pro lesní hospodářství a zemědělství - především ochrana před deštěm do max. plochy 100 m² bez trvalého napojení na technickou infrastrukturu a bez pobytových místností, dřevěná odpočívadla u turistických tras, cyklotras či cyklostezek do max. plochy 50 m².

Provozy s vysokými nároky na dopravní infrastrukturu – občanské vybavení, výroba či skladování s nutností intenzivní dopravy, je možné je situovat pouze s přímým nájezdem z páteřní komunikace I/7 mimo bydlení

Mobilheim – Mobilní stavba pro rekreační, bytové a podnikatelské účely."

16. V kapitole 1n) se

- v prvním řádku kapitoly **nahrazuje** text „22“ textem „39“
- podkapitole grafická část návrhu ÚP **zrušuje** text:

"v.č. N4 Dopravní a technická infrastruktura	1 : 5 000
v.č. N5 Uspořádání krajiny	1 : 5 000
v.č. N6 Výkres etapizace	1 : 5 000“
- vkládá řádek :

"v.č. N4 Výkres etapizace	1 : 5 000"
---------------------------	------------